

Les obligations en matière de gardiennage ou de surveillance de certains locaux, dont ceux d'habitation, sont définies au niveau réglementaire par le décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 codifié aux articles R. 127-1 et R. 127-2 du code de la construction et de l'habitation. Elles s'imposent à tout bailleur privé ou public qui gère cent logements locatifs ou plus dans un immeuble ou groupe d'immeubles collectifs situés soit dans une zone urbaine sensible (ZUS) ou dans une commune de plus de 25 000 habitants ou dans une aire urbaine regroupant au moins 50 000 habitants et comptant une commune de plus de 15 000 habitants. Le bailleur doit faire assurer le gardiennage ou la surveillance par au moins une personne à temps plein ou équivalent-temps plein par tranche de cent logements. Ces dispositions, qui sont entrées en vigueur le 1er janvier 2002 pour les logements situés en ZUS et le 1er janvier 2003 pour les autres, ont été précédées d'une longue concertation avec les représentants des bailleurs, notamment sociaux. Par ailleurs, afin de conforter la mise en oeuvre de ces obligations, le Gouvernement a, par décret en date du 19 décembre 2008, modifié les règles de récupération des charges de gardiennage. À compter du 1er janvier 2009, les bailleurs pourront récupérer les charges de gardiennage à hauteur de 40 % si les gardiens n'effectuent qu'une seule des deux tâches suivantes : élimination des rejets ou entretien des parties communes. Grâce à l'évolution de cette réglementation, les bailleurs pourront affecter leurs gardiens à des tâches à forte valeur ajoutée destinées à améliorer le lien social avec les habitants (permanence, état des lieux, etc...) tout en ayant la possibilité de récupérer une partie des charges afférentes, ce qui n'était pas le cas jusqu'à présent. Cette mesure facilitera le respect de l'obligation pour les bailleurs d'affecter un effectif minimum des gardiens dans les ZUS ou dans les quartiers en renouvellement urbain.