

Mission gardiennage

Liste des 32 propositions du groupe de travail

I – La reconnaissance du métier de gardien

- 1.** Recommander aux propriétaires d'entreprendre une campagne de sensibilisation des locataires à l'importance, au rôle et aux fonctions des gardiens.
- 2.** Recommander aux syndic de copropriété d'entreprendre une campagne de sensibilisation des copropriétaires à la nécessité du gardiennage (présence, menus travaux, services aux occupants).
- 3.** Demander à l'agence nationale pour l'emploi d'entreprendre une campagne d'information sur le métier de gardien d'immeuble.
- 4.** Inciter les CIDJ (centre d'information et de documentation jeunesse) à promouvoir les formations aux métiers de gardien d'immeuble.
- 5.** Inviter la commission nationale de concertation (CNC), relative aux baux d'habitation, à entendre les représentants des gardiens.

II – La formation des gardiens

- 6.** Construire une véritable filière de la formation des gardiens en complétant le CAP par un BAC professionnel et en assurant, chaque fois que possible, une passerelle avec les autres métiers de l'immobilier.
- 7.** Créer à titre expérimental un DUT de gardiennage dans un IUT de la région parisienne, assurant une formation en alternance.
- 8.** Recommander que les formations dans le champ du bâtiment ou de l'accueil prévoient un module de formation au métier de gardien d'immeuble.
- 9.** Rappeler à tout employeur d'un gardien les obligations légales a minima, en matière de formation, concernant la sécurité.
- 10.** Mieux faire connaître les formations relatives au gardiennage et développer, en partenariat avec les organismes paritaires collecteurs agréés, une communication spécifique à l'égard des responsables de copropriété.
- 11.** Informer les assemblées générales de copropriétaires de l'intérêt de la formation continue du gardien (gestion des produits d'entretien, maîtrise des flux, petits travaux, secourisme, relations occupants), et des modalités de sa prise en charge financière.

III – Le statut social du gardien

- 12.** Rappeler le droit aux congés payés reconnu à tout salarié et réputer en conséquence non écrites toutes dispositions autorisant le gardien à ne pas prendre de congés payés ; décider, en cas d'absence ou de congé du gardien, que l'organisation et la responsabilité de son remplacement incombe à l'employeur, sauf volonté du gardien d'y pourvoir lui-même, sous réserve que l'employeur agrée le remplaçant ; en cas de remplacement du gardien, reconnaître à celui-ci le droit de ne pas mettre son logement à disposition du remplaçant.
- 13.** Inviter les partenaires sociaux à réfléchir à un rapprochement des conventions collectives et, à tout le moins, à envisager une réforme profonde de la convention collective nationale du secteur privé (CCN).

IV – Le logement des gardiens

- 14.** Inciter les constructeurs d'immeubles d'habitation à y faire figurer un bureau d'accueil et un logement de fonction, soit en considérant qu'il s'agit d'une surface non comprise dans la Shon, soit en exonérant le constructeur de certaines taxes.
- 15.** Edicter que, dans tout immeuble neuf dans lequel ces locaux sont prévus, le bureau d'accueil est séparé du logement de fonction qui dispose d'un accès propre.
- 16.** Rappeler que l'obligation de lutter contre les logements indignes concerne le logement des gardiens.
- 17.** Recommander qu'à l'occasion de toute rénovation des locaux du gardien, une séparation soit créée entre le bureau d'accueil et le logement de fonction.
- 18.** Accorder aux syndicats de copropriétaires les plus modestes, des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) afin de rénover bureaux d'accueil et logements de gardiens ; dire que le syndicat des copropriétaires est éligible, pour la rénovation énergétique du bureau d'accueil et du logement du gardien, à l'éco prêt à taux zéro ; inciter les collectivités locales à développer des aides à la rénovation des bureaux d'accueil et logements de gardiens.
- 19.** Ne traiter le logement du gardien comme un logement de fonction, constituant un avantage en nature, que s'il est situé dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles objet du gardiennage, sauf si le logement du gardien à l'extérieur est justifié par des raisons de sécurité.
- 20.** Mettre à l'étude l'instauration au profit du syndicat des copropriétaires d'un droit de préemption à l'occasion de la vente de tout lot, (situé au rez-de-chaussée), dans le but de favoriser le gardiennage.
- 21.** Rappeler dans les immeubles en copropriété, l'obligation de soumettre dans tous les cas la vente du bureau d'accueil ou du logement du gardien à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

22. Assurer sous condition de ressources à tout gardien qui cesse sa fonction le bénéfice du droit au logement opposable afin de permettre son relogement.

V – Le maintien et la promotion de la fonction de gardien

23. Doter le gardien d'immeuble des outils, produits et équipements de travail de nature à la fois à préserver sa santé et sa sécurité et à lui permettre d'effectuer avec dignité les tâches qui lui sont confiées.

24. Recommander à chaque employeur qui envisage la suppression de la fonction de gardien, d'interroger les propriétaires d'immeubles voisins sur la possibilité d'organiser un gardiennage partagé.

25. Maintenir pour les immeubles du secteur locatif 1 situés en Z.U.S, qui disposent de gardiens, l'exonération actuelle de T.F.P.B, et l'étendre aux immeubles du secteur 2.

26. Dans les immeubles en copropriété, décider que la suppression de la fonction de gardien ne peut être prise qu'à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

27. Rappeler que, dans les patrimoines disposant d'un conseil de concertation locative, celui-ci doit être consulté en cas de suppression envisagée de postes de gardiennage.

28. A l'occasion de la vente d'un immeuble auquel un gardien est affecté, décider que le contrat de travail en cours du gardien est transféré de plein droit à l'acquéreur de l'immeuble, sauf le droit pour le gardien de s'opposer à ce transfert.

29. Mettre en garde occupants de l'immeuble et gardien sur le risque juridique inhérent aux services rendus par le gardien aux occupants, qui ne s'inscrivent pas dans une relation juridique organisée.

30. Inviter les partenaires sociaux à reconnaître et encadrer, dans les immeubles en copropriété, le droit pour le gardien à service permanent de proposer ses services aux occupants de l'immeuble qui en assureront la rémunération par chèque emploi service universel (CESU).

31. Faire connaître aux petits syndicats de copropriété la possibilité de rémunérer les gardiens par l'intermédiaire du chèque TPE.

32. Assimiler, dans les immeubles en copropriété, l'emploi d'un gardien à un emploi à domicile (au sens de l'article 199 sixdécies du CGI), sur justificatif que le gardien occupe un logement décent ; sous réserve d'un examen fiscal approfondi, étendre cette disposition aux immeubles détenus par des propriétaires personnes physiques.