**Enquête-flash sur les obligations de création de places de stationnement**

**dans les constructions de logement sociaux**

**33 organismes ont répondu à cette enquête-flash**, dont on trouvera le questionnaire ci-joint et le tableau de réponse des organismes.

Ces résultats ne sauraient avoir de valeur statistique, mais indiquent néanmoins de façon significative les difficultés rencontrées et les causes qui leur sont attribuées.

Ainsi :

* **26 organismes (79%) font état de problèmes de vacance**
* **18 organismes (55%) déclarent une vacance moyenne supérieure ou égale à 20% de leurs places, dont 10 (30%) une vacance moyenne supérieure ou égale à 30%**
* **13 organismes ont des « pics de vacance », localisés, de l’ordre de 50% et plus**

**La situation de précarité financière croissante des ménages logés dans le parc social est désignée comme une cause générale de non-location des places de stationnement privatives.**

**Leur imposition à la taxe d’habitation, et leur exclusion de la base de calcul de l’APL en rend la charge encore plus lourde : il est proposé par nombre d’organismes de revenir sur ces dispositions**.

La révision à la baisse des prix de location, pratiquée par nombre d’organismes ne porte pas toujours ses fruits. Pour une opération donnée, le taux de vacance semble souvent croître dans le temps suivant sa livraison, les ménages allégeant d’abord leur budget du coût de ces places.

**Parmi les facteurs de vacance les plus souvent évoqués**, on note :

* La **proximité de** **places de stationnement publiques gratuites**, voire de possibilités de stationnement sauvage (23 réponses).
* La **proximité d’un réseau de transport en commun efficient** (10 réponses), notamment en centre-ville
* La sous motorisation des ménages habitant :
  + - les **petites typologies telles T1, T2** (4 réponses)
    - les **résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, les résidences pour personnes âgées et les EHPAD ; les résidences où les habitants peuvent être considérés à mobilité réduite, foyer personnes âgées, foyer personnes handicapées, etc** (7 réponses, mais tous les bailleurs interrogés n’interviennent pas sur ce type d’établissement)
    - les **PLAI ou les résidences sociales** (5 réponses)
* Le contexte d’implantation de l’opération joue également : **centres villes bien desservis** ; ou au contraire **milieu rural** où la motorisation peut être importante mais les espaces de stationnement abondants ; quartiers en renouvellement urbain ou « défavorisés »…
* La conception des stationnements est parfois aussi un facteur négatif (difficultés d’accès, exiguïté des places…) : **ce sont les parkings souterrains qui présentent les plus grandes difficultés** (sentiment d’insécurité…). Ils constituent un handicap pour les opérations tant par leur coût d’investissement, que par leur coût de gestion et gardiennage, et bien sûr par leur risque élevé de vacance.

Bien entendu ces facteurs de vacances peuvent se combiner et se cumuler, générant les « pics de vacance » mis en évidence.

Il est noté par les organismes que **certaines collectivités minorent déjà systématiquement le nombre de stationnement privatifs imposé au logement social** (0,8 places de stationnement pour les centres urbains dans le PLU de ROUEN ; pour les petits logements T1 et T2 et pour les résidences à destination personnes âgées ou handicapées : 0,5 place/logement dans le PLU de LOUVIERS ; 0,5 place/par logement dans le PLU de RENNES…). Des dispositions du même type existent dans les PLU de la CUB, de PERPIGNAN, de la CU NICE METROPOLE, de LMCU, du GRAND NANCY (cf Etude ADUAN).

**La pertinence du rapport places libres / places privatives dépend avant tout du contexte propre à chaque opération** (en prenant en premier lieu en compte les critères évoqués ci-dessus et leurs combinaisons).

On pourrait dès lors préconiser, sur ce principe, la **construction d’une grille d’analyse objectivant ce contexte, et qui pourrait constituer un cadre de négociations en vue d’optimiser l’équilibre entre stationnement public libre et exigences de réalisation de stationnements privatifs.** Certaines ZAC d’aménagement durable, certains écoquartiers… constituent déjà des lieux de réflexion dans ce sens.

*Contact :* [*jean.nika@union-habitat.org*](mailto:jean.nika@union-habitat.org)