



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Location des aires de stationnement par les bailleurs sociaux

Question écrite n° 6019

Texte de la question

M. Jean-Luc Lagleize attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions. Cet article prévoit que dans les immeubles collectifs gérés par des bailleurs sociaux, la location des logements ne peut être subordonnée à la location d'une aire de stationnement. Les locataires concernés peuvent donc renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Dans cette hypothèse, ils bénéficient d'une réduction de loyer et de charge d'un montant correspondant au prix qui leur était demandé pour la location de l'aire de stationnement considérée. L'esprit de cette disposition va dans sens de l'accès au logement pour le plus grand nombre. Elle est donc généreuse et solidaire. Néanmoins, cette disposition n'a pas anticipé les effets induits pour la société dans son ensemble. Ne disposant pas de stationnement, les locataires des logements sociaux garent nécessairement leur(s) véhicule(s) dans l'espace public, parfois même dans des quartiers où des automobilistes ont beaucoup de mal à se garer, réduisant d'autant l'offre de stationnement calibrée pour l'usage courant des commerces, des services publics et des accès aux visiteurs. En conséquence, les automobilistes se rabattent sur les seuls espaces disponibles que sont les aires de livraison, les trottoirs ou les pistes cyclables, au détriment des autres usagers de la voie publique. En parallèle de la suroccupation de l'espace public, on peut constater la vacance des zones de stationnement en sous-sol des immeubles sociaux, parfois même sur plusieurs étages. Cette vacance entraîne des cas fréquents de squats et de trafics en tout genre (drogue, pièces détachées, ateliers de mécaniques clandestins, etc.) dans ces aires de stationnements désaffectées. Ceci mène à l'augmentation des incivilités et des actes de malveillance, au détriment des occupants de ces logements sociaux qui observent le climat social se dégrader peu à peu dans leur environnement de vie. Enfin, cette vacance dans les parcs de stationnement a des conséquences néfastes pour les bailleurs sociaux, qui subissent un manque à gagner important se chiffrant en millions d'euros. Une étude de l'Union sociale pour l'habitat montre par exemple que le taux de vacance moyen dans les parcs de stationnement de la Haute-Garonne s'élevait à 27,3 % en 2013. Au niveau national, les chiffres sont similaires puisque le taux de vacance moyen est évalué entre 20 % et 30 %. Puisque cette vacance entraîne une absence de revenus pour les bailleurs sociaux propriétaires, non compensée par des tentatives de location à d'autres locataires extérieurs, autant que ces places soient affectées aux ménages qui en ont réellement besoin. Il attire donc son attention sur la vacance des aires de stationnement dans les logements sociaux et lui demande de revenir sur les dispositions en vigueur du code de la construction et de l'habitation.

Texte de la réponse

L'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), issu de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, prévoit que la location des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré (HLM) n'est pas subordonnée à la location d'une aire de stationnement. Pour les titulaires de baux en cours au moment de la publication de cette loi, le même article L. 442-6-4 permet aux locataires de renoncer à la location de leur emplacement de stationnement avec une réduction correspondante du montant du loyer et des charges. Cette disposition est cohérente avec la vocation

sociale des organismes d'HLM. Elle répond à la nécessité de ne pas imposer aux locataires de logements sociaux, qui ont des revenus modestes, la location d'un garage ou d'un emplacement de stationnement dont ils n'auraient pas l'utilité. Cette disposition n'est pas sans conséquence financière pour les bailleurs. Toutefois, les organismes HLM peuvent louer à toute personne, et pour un montant librement fixé, les emplacements réservés au stationnement des véhicules qui ne trouveraient pas preneurs auprès des locataires de l'immeuble ou de tout autre immeuble conventionné appartenant au même bailleur ou géré par lui. De très nombreuses initiatives ont été prises ces dernières années par les bailleurs, directement ou avec l'aide de start-ups et intermédiaires spécialisés, pour améliorer le taux de remplissage de ces places de stationnement ou trouver d'autres utilisations possibles de ces espaces (stockages, ateliers d'artistes, agriculture urbaine...). Il n'est donc pas envisagé de revenir sur les dispositions de l'article L. 442-6-4 du CCH. Néanmoins, conscient des difficultés liées aux parcs de stationnement des bailleurs sociaux, le Gouvernement réfléchit à des modalités d'usage partagé des places de stationnement inutilisées.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Lagleize](#)

Circonscription : Haute-Garonne (2^e circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 6019

Rubrique : Voirie

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [27 février 2018](#), page 1553

Réponse publiée au JO le : [18 décembre 2018](#), page 11735