

16ème législature

Question N° : 7420	De M. Éric Bothorel (Renaissance - Côtes-d'Armor)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse > Parkings privés louant des places de stationnement et statut d'ERP	Analyse > Parkings privés louant des places de stationnement et statut d'ERP.
Question publiée au JO le : 18/04/2023 Date de changement d'attribution : 19/03/2024 Date de signalement : 27/06/2023 Question retirée le : 11/06/2024 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Éric Bothorel appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur l'assujettissement de certains parkings privés louant des places de stationnement pour une moyenne et longue durée à des usagers extérieurs, au statut d'établissement recevant du public (ERP). Selon l'institut Paris région, la vacance des bureaux est passée de 2,6 millions de mètres carrés fin 2019, à 4,4 millions de mètres carrés à la mi-2022 en Île-de-France et enregistré un taux record de 7,9 % au quatrième trimestre 2022. Cette vacance génère le développement de solutions de location de places à des usagers extérieurs du bâtiment, pour à la fois occuper utilement cet espace et répondre à un besoin de stationnement résidentiel des riverains. Pourtant, le droit existant ne permet pas de déterminer si certains parkings privés sont considérés ou non comme des ERP, lorsque des places de parkings sont louées à des usagers extérieurs pour une longue et moyenne durée. Ce flou juridique freine les acteurs de l'immobilier tertiaire dans leur démarche de location de places de stationnement vides à des usagers extérieurs. Le principe d'un ERP et des réglementations spécifiques qui lui sont liées est de garantir la sécurité de ses usagers qui viennent ponctuellement sur ces lieux ; les parkings publics sont ainsi considérés comme des ERP. Un arrêté de mai 2006 (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000813938/>) complète cette réglementation ERP et précise que trois catégories de parking sont exclues du champ de l'ERP : les parkings couverts de moins de 10 véhicules à moteur ; les parkings couverts exclusivement liés à l'habitation ; les parkings couverts liés exclusivement aux bâtiments relevant du code du travail (parkings bureaux/immobilier tertiaire). De plus, un arrêté de décembre 2020 (arrêté du 7 décembre 2020 modifiant l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation) est venu préciser la réglementation pour les parkings situés sous des immeubles d'habitation : ne sont pas soumis au régime ERP les parkings d'immeubles d'habitation, dans lesquels plus de 10 places sont utilisées par des non-résidents, pour un usage de minimum 30 jours. Par conséquent, si aujourd'hui la situation est précisée pour les acteurs de l'immobilier résidentiel, une incertitude juridique demeure pour les acteurs de l'immobilier tertiaire, qui voient dans ce flou juridique un risque d'être requalifiés en ERP, avec des mises aux normes et des conséquences financières lourdes. Cette situation d'incertitude freine le développement de la mixité d'usage des bâtiments de bureaux, de nouveaux usages et d'entreprises émergentes. M. le député aimerait donc savoir si une clarification juridique est envisagée pour déterminer les parkings privés de l'immobilier tertiaire qui relèvent ou ne relèvent pas du régime des ERP. Il souhaiterait également en connaître les modalités, ainsi que le délai de publication.

