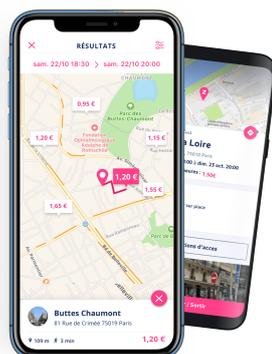




La France décide d'accélérer sur le parking partagé

25 janvier 2021 - ZENPARK, le leader français du Parking-as-a-Service, est fier d'annoncer que le législateur français, à travers l'Arrêté du 7 décembre 2020 modifiant l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, vient de pérenniser la doctrine permettant la mise en œuvre du parking partagé en parking privé. Il s'agit d'une consécration pour le modèle d'exploitation créé par ZENPARK en 2011 et qui a depuis su démontrer sa performance économique pour les bailleurs les plus innovants, tout en garantissant la tranquillité de leurs résidents et en répondant aux enjeux de stationnement en ville.

[Voir en vidéo le principe du parking partagé avec Zenpark](#)



[Logos et visuels HD](#) | **Contact presse** : francois.cosme@zenpark.com / 07.69.68.64.02

L'HISTOIRE DU PARKING PARTAGÉ ET SON CADRE RÉGLEMENTAIRE

ZENPARK a l'initiative du cadre réglementaire du parking partagé

Dès l'été 2011, ZENPARK a sollicité les autorités compétentes pour soumettre à leur expertise un nouveau modèle d'exploitation en parkings privés : le parking partagé. En effet, lorsque William ROSENFELD, PDG et Cofondateur de ZENPARK, a l'idée de rentabiliser les places de parkings inoccupées des résidences détenues par les bailleurs sociaux, il a tout de suite conscience que la sécurité sera un enjeu fondamental pour le développement et la pérennité de sa future activité. En 2011, la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie n'a pas anticipé ce nouveau modèle de partage des infrastructures, à savoir accueillir du public visiteur pour du stationnement horaire et de la location mensuelle dans des parkings d'habitation. La toute jeune société sollicite donc la Direction des Transports et de la Protection du Public (DTPP) auprès de la Préfecture de Police de Paris dont la réponse doctrinaire d'août 2012 confirme la possibilité d'innover avec le parking partagé, sous certaines conditions.

Du modèle dérogatoire...

Les autorités entérinent un modèle d'exploitation du parking partagé dérogatoire aux parkings ERP (Établissement Recevant du Public) en limitant à dix le nombre de places pouvant être utilisées par des visiteurs pour du stationnement horaire. Aucune précision n'est formulée sur la location mensuelle à des visiteurs

extérieurs quand bien même la pratique est courante chez les bailleurs. Sollicitée par la Régie Immobilière de la Ville de Paris, la Préfecture de Police de Paris réaffirme sa doctrine dérogatoire dans un courrier en décembre 2017 dans lequel elle clarifie le sujet de la location mensuelle à des visiteurs extérieurs en précisant que cette catégorie d'utilisateurs tombe dans le seuil des dix places maximum. Par la suite, une Mission Interministérielle relative aux parcs de stationnement couverts est initiée par le Ministère de l'Intérieur. Cette Mission sollicite ZENPARK pour participer aux évolutions des réglementations incendie dans les parkings d'habitation. Suite aux différents entretiens avec les parties concernées, incluant les bailleurs sociaux, les travaux de cette Mission aboutissent à la publication par le Ministère de l'Intérieur d'un guide de préconisations ayant valeur de directive nationale. Ce guide reprend la doctrine de la Préfecture de Police de Paris citée plus haut.

... à la pérennisation

Aujourd'hui, c'est l'arrêté du 7 décembre 2020 publié au Journal Officiel du 24 décembre 2020 qui vient pérenniser le modèle dérogatoire en vigueur et aménager le cas des locations mensuelles par des visiteurs extérieurs, en modifiant l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation de la façon suivante : "dès lors que plus de dix places de stationnement sont utilisées par des personnes extérieures à l'immeuble d'habitation pour une durée inférieure à 30 jours consécutifs, le parc de stationnement est assujéti à la réglementation applicable aux Établissements Recevant du Public."

LA PERFORMANCE ÉCONOMIQUE SANS IMPACTER LE QUOTIDIEN DES RÉSIDENTS

Garantir la meilleure performance économique...

Dans le respect de ce cadre réglementaire, ZENPARK a proposé dès l'origine aux bailleurs un modèle d'exploitation qui combine du stationnement horaire et de la location mensuelle. C'est le modèle d'exploitation dit "mixte". Un choix décisif qui lui permet aujourd'hui d'offrir la meilleure performance économique sur le marché. À titre d'exemple, dans le cas d'un bailleur social gérant un patrimoine de 10 parkings à Paris et sur lequel ZENPARK exploite 169 places, le service de parking partagé mixte a généré un chiffre d'affaires annuel 2019 de 295 000 euros. Environ 78% de ce chiffre d'affaires provenait du stationnement horaire et 22% provenait de la location mensuelle. Le chiffre d'affaires par place a été de 71 euros par mois dans le cas de la location mensuelle à comparer à 209 euros par mois dans le cas du stationnement horaire, soit près de 3 fois supérieur. Si l'ensemble de ces parkings avaient été mis en exploitation uniquement en location mensuelle, alors le chiffre d'affaires réalisé en 2019 aurait été d'environ 130 000 euros, à comparer aux presque 300 000 euros réalisés avec le modèle mixte développé par ZENPARK, soit un facteur 2,3 de sur-performance financière générée par ce modèle mixte. C'est plus de 150 000 euros annuels qui vont directement dans les caisses du bailleur social, sans aucun coût pour lui, et dont il peut bénéficier pour ses projets de financements.

... tout en assurant la tranquillité des résidents

Depuis ses débuts, ZENPARK s'est également engagé à garantir la tranquillité des résidents de ses clients bailleurs et ainsi à assurer la meilleure acceptabilité possible d'un service de parking partagé dans leur lieu d'habitation. Cela a été rendu possible par un ciblage commercial sur une clientèle automobilistes dont la durée de stationnement est qualifiée de "moyenne" dans l'industrie du stationnement. Concrètement, si l'on reprend le cas réel cité plus haut, en 2019 l'utilisateur ZENPARK a stationné dans les parkings de notre client bailleur pour une durée moyenne d'environ 1,2 jour, soit une durée bien supérieure à la durée moyenne de stationnement dans un parking public en France qui est d'environ 2h. Sur le périmètre des 10 parkings mentionnés plus haut, les utilisateurs de ZENPARK ont réalisé 10,6 accès par mois dans le cas du modèle mixte, à comparer à 7,7 accès par mois dans le cas d'un modèle exclusivement en location mensuelle. Ces chiffres confirment l'absence d'une impression de "va-et-vient" dans les parkings dans lesquels un service de parking partagé mixte est déployé puisqu'avec seulement 3 accès supplémentaires par mois en comparaison d'un parking dédié à de la location mensuelle, la tranquillité des résidents n'est logiquement pas remise en cause.

WILLIAM ROSENFELD, PDG et Cofondateur de ZENPARK : « ZENPARK aura mis près de dix ans pour faire évoluer la réglementation incendie dans les parkings d'habitation afin de la mettre en cohérence avec les nouveaux usages des parkings, à savoir le parking partagé mixte qui combine du stationnement horaire et de la location mensuelle classique. Cette initiative n'aurait pu aboutir sans la collaboration et l'engagement des autorités

compétentes que je remercie pour leur interprétation innovante des textes, notamment la DTPP de la Préfecture de Police de Paris, et évidemment aussi les quelques 280 bailleurs avec qui nous travaillons et notamment le premier bailleur social à avoir mis en place du parking partagé en France, le Groupe 3F. Cette évolution réglementaire s'inscrit pleinement dans la politique actuelle de mobilité des villes, Paris en tête de liste, visant à libérer la voirie des espaces de stationnement tout en offrant une solution aux automobilistes grâce au partage des parkings privés existants.

À PROPOS DE ZENPARK

Lancée en 2013 par WILLIAM ROSENFELD (PDG), FABRICE MARGUERIE (Directeur Technique) et FREDERIC SEBBAN (Directeur Business Development), ZENPARK est le leader du Parking-as-a-Service. ZENPARK valorise l'immobilier de parkings en digitalisant les parkings et en les connectant à des services de mobilité partagée et décarbonée. La société commercialise des offres B2B et B2C :

- [Zenpark Pro](#) (B2B) - À destination des professionnels, Zenpark Pro propose un one-stop-shop qui adresse tous les enjeux d'optimisation des parkings : monétisation des parkings pour les bailleurs (Zenpark Pro Share), mutualisation des usages pour les promoteurs et collectivités (Zenpark Pro Smart), optimisation des places pour les entreprises et foncières (Zenpark Pro Flex), et partage et réservation des bornes de recharge électrique pour tous (Zenpark Pro Plug&Share).
- [Zenpark](#) (B2C) - À destination du grand public, l'application mobile Zenpark permet à tout automobiliste ou motard de réserver une place de stationnement dans plus de 200 villes de France et de Belgique, de façon instantanée ou à l'avance. L'accès au parking privé partagé se fait directement via l'application mobile et permet de bénéficier des meilleurs tarifs du marché.

Aujourd'hui, ZENPARK c'est : 1 000 parkings en exploitation, 280 bailleurs et entreprises clients, 450 000 utilisateurs, 150 projets Smart City remportés avec les 40 plus grands promoteurs immobiliers, 92% de taux de satisfaction utilisateurs et 1 500 tonnes d'émission de CO2 économisées chaque année. ZENPARK participe ainsi chaque jour à améliorer durablement la mobilité en ville pour tous et bâtir la smart city.