

Valorisation foncière Optimisation énergétique

Obligations photovoltaïques 2026

L'essentiel en trois points

ÉCHÉANCE ÉCHUE

01/07/2026

L'obligation est en vigueur

Tout parking extérieur de 10 000 m² et plus doit être équipé d'ombrières photovoltaïques. Les parkings de 1 500 à 10 000 m² ont jusqu'au **1er juillet 2028**.

PLAFOND ANNUEL · PAR PARC

40 000 €

Le vrai risque n'est pas l'amende

La sanction se renouvelle chaque année. Mais surtout : un site non conforme s'expose au **refus de ses futures autorisations d'urbanisme** — extension, nouvelle ligne, entrepôt.

€/MWH ÉVITÉS*

130–200

Le modèle économique a changé

Depuis juin 2026, le tarif d'achat ne finance plus ces installations. La valeur se crée en **autoconsommant** : l'électricité produite se substitue à l'électricité achetée.

01/01/2024

Parkings > 500 m²
(autorisations déposées)

01/07/2026

Parkings ≥ 10 000 m²
échéance échue

01/07/2027

Toitures : 50 %
de couverture

01/07/2028

Parkings
1 500 – 10 000 m²



La décision à prendre : cartographier l'exposition du parc immobilier et arrêter une trajectoire de mise en conformité — avant de la subir site par site. *selon profil de consommation et contrat de fourniture

Votre patrimoine face aux obligations 2026

Des obligations cumulatives, portées par des textes distincts — chacun avec son échéance.



Parkings
> 1 500 m²

Loi APER
art. 40, loi n° 2023-175

Ombrières photovoltaïques sur **50 % de la surface**

01/07/2026 (≥ 10 000 m²) — échue
01/07/2028 (1 500 – 10 000 m²)



Parkings
> 500 m²

Loi Climat & Résilience
art. L.111-19-1 CU

Gestion des eaux pluviales **ET** ombrage,
chacun sur 50 %

Autorisations déposées depuis le
01/01/2024, ou renouvellement de
concession / bail commercial



Toitures
> 500 m²
d'emprise

Loi Climat & Résilience
art. L.171-4 CCH

Solarisation, végétalisation ou cool roofing
sur **40 % de la toiture** (50 % dès juillet 2027)

En vigueur — constructions,
extensions, rénovations lourdes



Tertiaire
> 1 000 m²

Décret tertiaire
DEET · plateforme OPERAT

Consommation **−40 % en 2030**, **−50 % en**
2040, **−60 % en 2050**

En vigueur — déclaration annuelle

Depuis 2025, l'obligation parking pèse sur le **propriétaire** (sauf concession) : sur les sites loués, la question bailleur / preneur doit être réglée au bail.

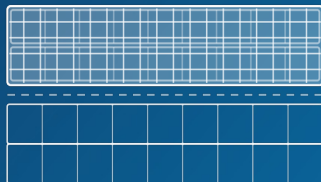
Parkings : deux voies de mise en conformité

LA RÈGLE — ART. 40

50 %

de la surface du parc en
ombrières photovoltaïques

La voie principale : ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure.

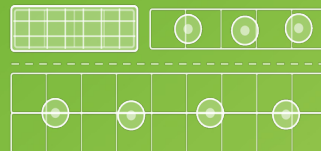


L'OPTION « PROCÉDÉ MIXTE » — LOI N° 2025-1129

17,5 %

en ombrières + végétalisation
du solde

La végétalisation du reste de la moitié à ombrager **n'est pas facultative** : sans elle, le site n'est pas conforme. L'arbitrage se fait site par site.



**Ce que ça change pour un
parking de 10 000 m²**

Ordres de grandeur — à confirmer par étude

800–900

kWc · voie principale

≈ 5 000 m²
d'ombrières

280–315

kWc · procédé mixte

≈ 1 750 m² d'ombrières +
arbres à canopée large

Repère : compter 20 à 25 m² par place, voies de circulation comprises — la surface assujettie inclut les voies internes.

Ce que la non-conformité implique pour vos sites

01

Le blocage des autorisations d'urbanisme

Règle de fond d'ordre public : une autorisation d'urbanisme **ne peut pas être délivrée** à un projet qui la méconnaît. Un site non conforme, c'est une extension refusée, une nouvelle ligne retardée, un permis d'entrepôt bloqué. Ce risque se chiffre **en marge opérationnelle**, pas en amende.

02 €

Une charge annuelle perpétuelle

Jusqu'à **20 000 €** (parc < 10 000 m²) ou **40 000 €** par an (parc ≥ 10 000 m²), renouvelable jusqu'à mise en conformité. Sur 30 sites assujettis : plus de **1 M€ par an** — sans jamais éteindre l'obligation.

03

L'exposition extra-financière

Reporting CSRD, notation ESG, exigences des donneurs d'ordre : la conformité solaire du patrimoine devient **une donnée audité**.



À l'inverse, l'urbanisme a été déverrouillé : déclaration préalable suffisante jusqu'à 3 MWc, et les PLU ne peuvent plus interdire ni limiter les ombrières (art. 40, III bis).

L'équation économique en 2026



CE QUI A DISPARU EN JUIN 2026

11 €/MWh

C'est tout ce que rapporte désormais le surplus vendu au réseau (guichet plafonné à 100 kWc).
Prime à l'autoconsommation et vente en totalité : **supprimées.**

Surplus réseau (S21)

11 €/MWh

AO Bâtiment (moyenne)

83 €/MWh

AO simplifié (plafond)

95 €/MWh

Autoconsommation

130 – 200 €/MWh

Autoconsommation sur site

130 – 200
€/MWh évités*

La voie par défaut — chaque MWh produit remplace un MWh acheté. Process, froid, recharge de flotte, stockage.

Appel d'offres simplifié
100 – 500 kWc

Plafond 95
€/MWh

Pertinent en complément, sur le surplus.

AO PPE2 Bâtiment
> 500 kWc

Moyenne 82,98
€/MWh

11 % de taux de succès pour les ombrières de parking.

La rentabilité se construit en **faisant coïncider production et consommation**.
C'est un projet énergétique de site — pas une installation réglementaire posée sur un parking.

**Selon profil de consommation et contrat de fourniture. Ordres de grandeur à confirmer par étude site par site. Coût de production d'une ombrière : 90 à 160 €/MWh selon taille et région.*

S'exonérer ou valoriser ?

La loi prévoit cinq cas d'exonération — encore faut-il mesurer ce qu'ils coûtent.



Elle se démontre, ne se déclare pas

Charge de la preuve au propriétaire : étude technico-économique par une entreprise qualifiée, attestation au dossier d'urbanisme. Un coût, un délai — sans certitude d'aboutir.



Elle est fragile

L'obligation renaît à chaque nouveau projet — extension, rénovation, renouvellement de bail ou de concession — et le cadre évolue chaque année.



Les cinq cas prévus par la loi

Contraintes techniques ou de sécurité · conditions économiquement inacceptables · ombrage existant par des arbres · transformation programmée · zone protégée.



Elle ne rapporte rien

Un parking exonéré reste un centre de coût : pas d'ombrage, pas d'électricité produite, une facture énergie inchangée.



Le bon usage : trier

Dans une stratégie de parc, l'exonération sert à écarter les sites non pertinents pour concentrer l'investissement là où il crée de la valeur — c'est ce que l'audit d'exposition établit.



LE VRAI CALCUL

La question n'est pas « puis-je m'exonérer ? » mais « qu'est-ce que j'y gagne ? ». Avec le tiers-investissement, la conformité ne coûte rien : l'ombrière est livrée gratuitement — sous conditions de faisabilité — et l'électricité produite réduit la facture.

À l'inverse, une exonération obtenue ne produit ni ombrage, ni énergie, ni valeur — et devra être re-démontrée à chaque évolution du site.

Trois schémas de financement au choix



Investissement en propre



Le groupe investit et exploite

CAPEX

Porté par le groupe

BILAN

Actif immobilisé, dette éventuelle

ÉLECTRICITÉ

Au coût de production

VALEUR CAPTÉE

Maximale

Tiers-investissement



Un investisseur finance — l'ombrière vous est livrée gratuitement

CAPEX

Porté par l'investisseur

BILAN

Hors bilan (selon référentiel comptable) — ni loyer ni redevance : la contrepartie est l'ombrière gratuite

ÉLECTRICITÉ

Selon contrat

VALEUR CAPTÉE

Conformité et ombrage sans capex — sous conditions de faisabilité technique et financière

PPA sur site



Contrat d'achat d'électricité long terme

CAPEX

Porté par le producteur

BILAN

Hors bilan (selon référentiel) — engagement d'achat long terme

ÉLECTRICITÉ

Prix contractuel indexé, typiquement sous le marché

VALEUR CAPTÉE

Minimale — mais zéro capex, zéro risque de construction

Le bon schéma dépend de la capacité d'endettement, du traitement des engagements et de la durée de détention des sites. **Sur un parc, les trois se combinent** : investissement en propre sur les sites stratégiques, tiers-investissement sur le reste.

Piloter la conformité à l'échelle du parc

Traiter site par site, c'est subir : chaque directeur d'établissement découvre l'obligation à sa première demande de permis, dans l'urgence et au prix fort.



1

Cartographier

Surfaces assujetties, échéances, statut foncier (détenu / loué / concédé), potentiel solaire et profil de consommation de chaque site.

2

Trier

Sites à équiper, sites à exonérer, sites en procédé mixte, sites dont la transformation est déjà programmée.

3

Arbitrer

Schéma de portage et trajectoire pluriannuelle d'investissement, alignée sur les échéances 2026-2028.

4

Contractualiser

Un cadre unique : études, autorisations, travaux, exploitation-maintenance.

Une conformité 2028 se décide en 2026

Études et autorisation d'urbanisme : **3 à 6 mois** · Raccordement Enedis : **6 à 18 mois** selon les sites · Construction : **3 à 6 mois** par site.

Votre partenaire de bout en bout, depuis 2008

Audit d'exposition réglementaire

Instruction des exonérations

Études de faisabilité

Ingénierie & autorisations

Construction — ombrières, toitures, stockage, IRVE

Exploitation & maintenance

Portage financier avec nos partenaires investisseurs

Prochaine étape : l'audit d'exposition de votre parc, sous 30 jours

Cartographie site par site — surfaces assujetties, échéances, exonérations plaidables, potentiel énergétique — et une trajectoire chiffrée à arbitrer en comité.

contact@voltaica.fr • +33 (0)4 95 39 66 55 • www.voltaica.fr • Bastia • Nice • Toulouse

Document d'information générale établi sur l'état du droit au 19 août 2026. Les montants, délais et ratios sont des ordres de grandeur à confirmer par étude site par site ; ils ne constituent pas un engagement contractuel.

