

Valorisation foncière

Optimisation énergétique

Obligations photovoltaïques 2026



Ce que nous allons voir



01

VOS OBLIGATIONS

- 03 · L'essentiel en trois points
- 04 · Votre patrimoine face aux obligations
- 05 · Deux voies de mise en conformité
- 06 · Ce qu'implique la non-conformité

02

LA VALEUR À CRÉER

- 07 · L'équation économique en 2026
- 08 · S'exonérer ou valoriser ?
- 09 · Trois schémas de financement

03

PASSER À L'ACTION

- 10 · Piloter la conformité du parc
- 11 · Le potentiel de votre parc
- 12 · VOLTAÏCA : accompagnement & missions

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.

ÉCONOMIE SUR L'ÉLECTRICITÉ*

-10 à -20 %

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 sur site coûte moins cher que celle du réseau.

Depuis 2024

Parkings > 500 m²
si projet ou rénovation
(loi Climat & Résilience)

01/07/2026

Parkings ≥ 10 000 m²
obligation en vigueur

01/07/2027

Toitures : 50 % à couvrir
constructions & rénovations

01/07/2028

Parkings 1 500 – 10 000 m²
date limite d'équipement



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. *ordre de grandeur — selon profil, taux de couverture solaire et étude de site

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 ($\geq 10\,000\text{ m}^2$) — échue
01/07/2028 ($1\,500 - 10\,000\text{ m}^2$)



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



Recharge VE
> 20 places

Loi LOM
art. L.113-13 CCH

Au moins **1 point de recharge**, puis 1 par
tranche de 20 places

En vigueur depuis le 01/01/2025

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

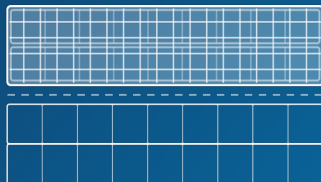
Parkings : deux voies de mise en conformité

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.

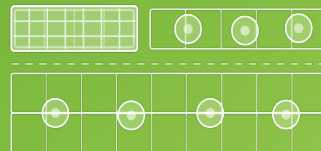


L'OPTION « PROCÉDÉ MIXTE » — LOI N° 2025-1129

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 (vaut le prix du réseau)

130 – 200 €/MWh

Autoconsommation

-10 à -20 %*
sur le coût de l'électricité

La voie par défaut — produire moins cher que le prix du réseau. Process, froid, recharge de flotte, stockage.

Appel d'offres simplifié 100 – 500 kWc

95 €/MWh maximum

Le prix d'achat y est plafonné — en complément, pour vendre 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 uniquement une installation réglementaire posée sur un parking.

**Ordre de grandeur selon profil de consommation, taux de couverture solaire et contrat — 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.

Se prouve, 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.

Les cinq cas prévus par la loi

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

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.

Elle est fragile

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

Elle ne rapporte rien

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



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 se fait sans capex : l'ombrière est livrée sans investissement — 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



Vous investissez dans votre projet

CAPEX

Porté par le propriétaire

BILAN

Actif immobilisé, dette éventuelle

ÉLECTRICITÉ

Au coût de production

VALEUR CAPTÉE

Maximale

Tiers-investissement



Un investisseur finance

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

Contrat de services



Une électricité moins chère et maîtrisée

CAPEX

Porté par l'investisseur

BILAN

Hors bilan (selon référentiel comptable) — contrat de services long terme

ÉLECTRICITÉ

Coût maîtrisé, couvert contre les fluctuations du marché, sur plusieurs décennies

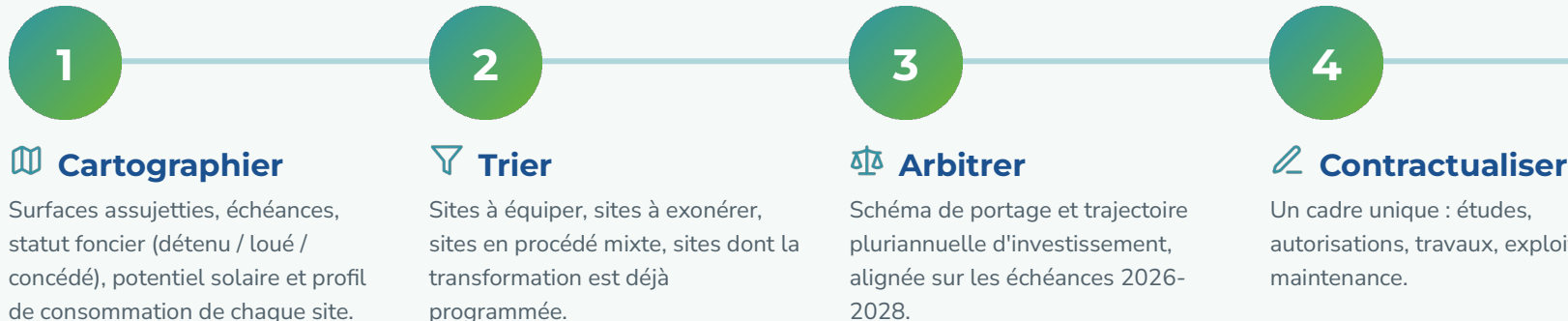
VALEUR CAPTÉE

Zéro capex, zéro risque de construction — économies et visibilité long terme sur le coût de l'énergie

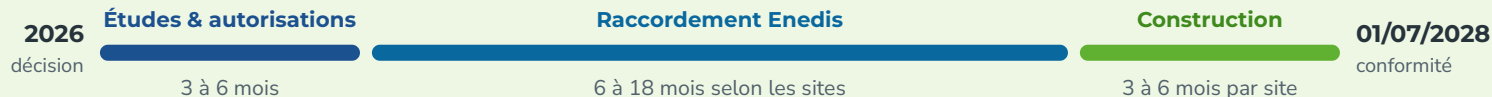
Le bon schéma dépend de la capacité d'endettement, du traitement des engagements et de la durée de détention des sites.

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.



Une conformité 2028 se décide en 2026 — 12 à 30 mois de parcours cumulé



Le potentiel de votre parc



CE QUE VOUS Y GAGNEZ

Conformité réglementaire :

l'obligation soldée, les autorisations préservées

Confort clients :

des parkings ombragés, été comme hiver

Valeur du foncier :

un actif modernisé et équipé

Coût de l'énergie maîtrisé :

des économies immédiates — 10 à 20 % sur le coût de l'électricité — et des dépenses prévisibles dans la durée.

Trajectoire ESG : une énergie verte produite sur site

Bornes de recharge : alimentées par l'ombrière

LA PREMIÈRE ÉTAPE

Cartographie de votre parc sous 30 jours :

- parkings assujettis,
- échéances par site,
- exonérations plaidables,
- potentiel énergétique,
- trajectoire chiffrée à arbitrer en comité.

VOLTAICA : Accompagnement & missions

Nous accompagnons nos clients sur toute la chaîne de valeur, de l'étude à la mise en service.

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 20 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.