



RÉGLEMENTATIONS PHOTOVOLTAÏQUES & IRVE POUR LES ENTREPRISES

Toutes les obligations en vigueur !

GUIDE | MAI 2025

TETRAIS
MOBILITY & CONNECT

CHIFFRES CLÉS

SUR LE TERTIAIRE ET LES PARKINGS EN FRANCE



17%

de la **consommation énergétique** nationale Tertiaire

Source ADEME

68%

du **parc tertiaire concerné** par la réglementation en vigueur

Source : étude d'impact décret tertiaire

1,2 miliard de m²

couvert par **des bâtiments tertiaires concernés par la réglementation** ce qui représente une consommation de 249 TWh à l'échelle nationale, avec 37 % de consommation d'énergie d'origine fossiles (gaz et pétrole).



50%

de la surface des parkings, de plus de 10 000 m² d'ici 2026 et 1 500 m² d'ici 2028, **devront être équipés d'ombrières solaires.**

60 millions de m²

c'est ce que représente la superficie des hypermarchés et magasins spécialisés, de plus de 2 500 m² soumis à la loi APER.

Source [Etude d'impact du Sénat](#). Cette donnée illustrative n'est pas exhaustive, elle inclut uniquement les commerces et ne comprend pas les parkings entre 2 500 et 1 500 m².

SOMMAIRE

DES RÉGLEMENTATIONS PHOTOVOLTAÏQUES EN VIGUEUR POUR LES ENTREPRISES !

Décret tertiaire, loi LOM, loi Climat et résilience, Dispositif Eco Energie Tertiaire DEET, comment s'y retrouver dans tout ça ?

ON DÉCRYPTE CES RÉGLEMENTATIONS POUR VOUS

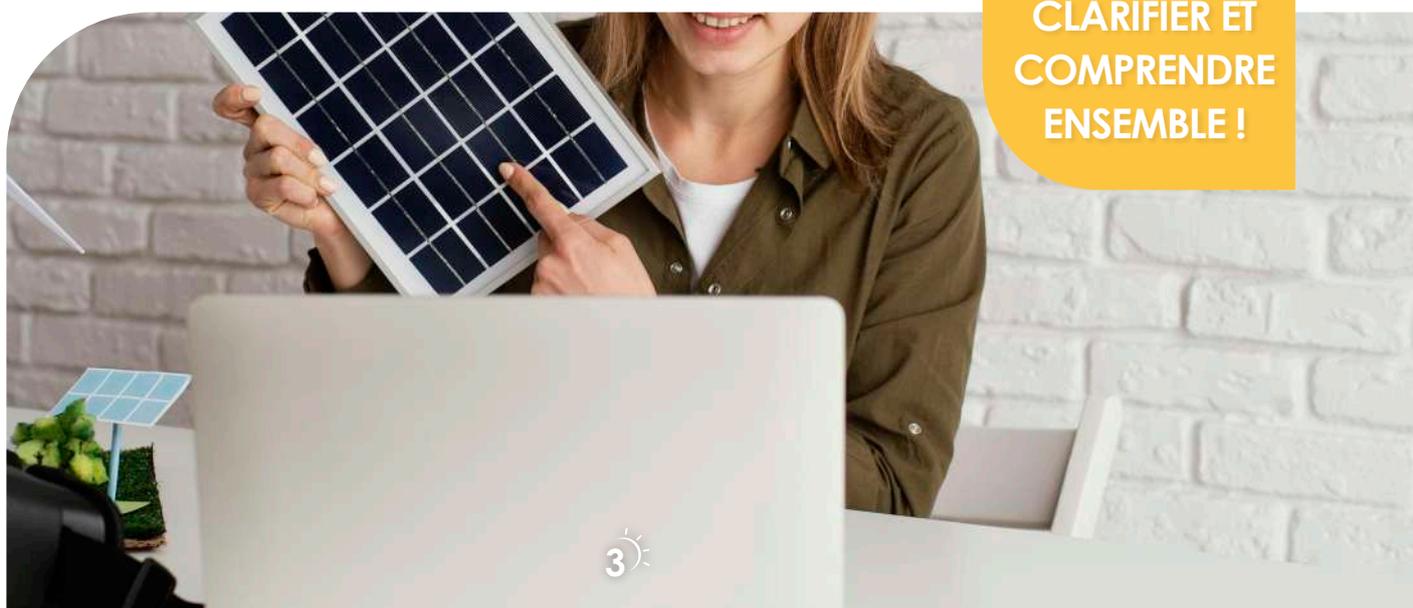
- ✓ LES OBLIGATIONS POUR MON BÂTIMENT
Décret tertiaire (Dispositif Éco Énergie Tertiaire DEET)
Loi Climat et Résilience (loi EnR)
- ✓ LES OBLIGATIONS POUR MON PARKING
Loi APER, Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables
Loi Climat et Résilience (loi EnR)
- ✓ LES OBLIGATIONS POUR MES INFRASTRUCTURES DE RECHARGE
Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)

Accroître
l'énergie
solaire

avec une
**mobilité
durable**

et une
politique
RSE

CLARIFIER ET
COMPRENDRE
ENSEMBLE !



QUELLES OBLIGATIONS POUR MON MON BÂTIMENT



Le **décret tertiaire** ([Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019](#)) vient préciser les modalités d'application de la **loi Elan** concernant l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ([Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#)), il s'agit d'une réglementation qui impose de diminuer la consommation

d'énergie des bâtiments tertiaires. A ces textes, s'ajoute la **loi Climat et Résilience** ([Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#)) qui impose des obligations de solarisation ou de végétalisation de toiture pour certaines catégories de bâtiments.



Mise en place progressive depuis 2018, la loi s'est durcie à plusieurs reprises jusqu'en 2024.

POUR QUI ? *Une bonne partie des entreprises, en faites-vous partie ?*

Décret tertiaire

Le Décret Tertiaire comprend tous les bâtiments tertiaires existants d'une surface supérieure à 1 000 m².

Il couvre les constructions exclusivement dédiées aux activités tertiaires ainsi que celles à usage mixte (industriel ou agricole notamment), pourvu que les activités tertiaires occupent une surface de plancher cumulée d'au moins 1 000 m². Il s'étend également aux ensembles de bâtiments situés sur un même terrain dès lors que la surface allouée aux activités tertiaires atteint ou dépasse 1 000 m².

Loi Climat Résilience

La loi Climat et Résilience quant à elle **s'applique plus largement aux bâtiments à usage : commercial, industriel, artisanal ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, de hangars, sportifs, récréatifs et de loisirs ainsi qu'aux bâtiments scolaires et universitaires.**

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou rénovations ont une **emprise au sol de plus de 500 m².**

Rappelons ce que peut être compris dans une activité tertiaire : les bureaux, les services publics, l'éducation, la santé, la justice, les commerces, l'hôtellerie et la restauration ainsi que les résidences de tourisme et loisirs, le sport, la culture, la logistique, les aéroports et les gares, les datas centers, etc.

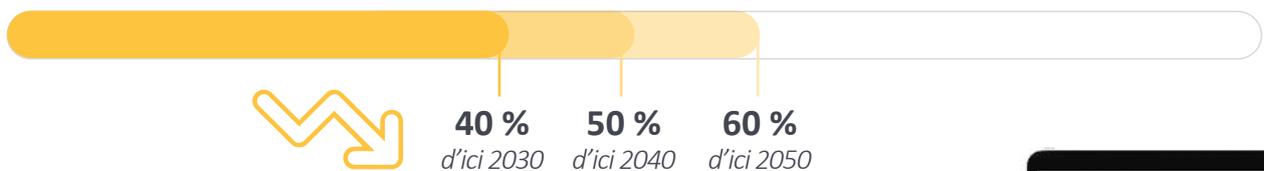


LES OBLIGATIONS

PROPRES AU DÉCRET TERTIAIRE

Le Décret Tertiaire exige une réduction de la consommation d'énergie finale en appliquant une des deux méthodes présentées à [l'article L 111-10-3](#) du code de la construction et de l'habitation :

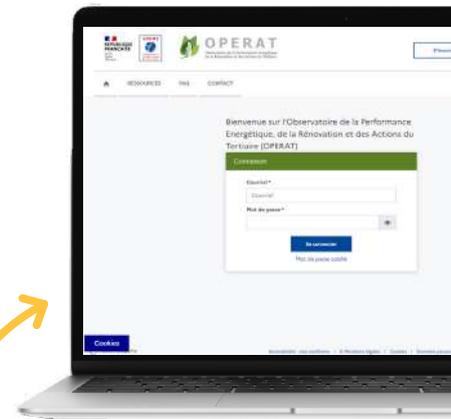
1. Réduire de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040, et 60 % d'ici 2050, la consommation énergétique finale du bâtiment, par rapport à une année de référence qui ne peut être antérieure à 2010. Sur les bâtiments neufs et récents (soumis à la RE2020), il faut atteindre un niveau de consommation énergétique fixé en valeur absolue (kWh/an/m²) pour chaque type d'activité.



2. Ces mesures impliquent **le suivi et le partage de toutes les informations nécessaires au contrôle de la réduction des consommations** (description de l'activité, surface du bâti, données annuelles : gaz, électricité, biomasse...), dans ce cadre, l'État a mis en place la [plateforme informatique OPERAT](#). Les consommations liées aux recharges de véhicules électriques sont à suivre et déduire.

i La responsabilité est partagée entre le locataire et le bailleur. Ils doivent collaborer pour définir un plan d'actions et un porteur de projet qui doit être précisé dans le bail de location.

plateforme OPERAT



PROPRES À LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

La loi Climat et Résilience quant à elle, prévoit dans l'article 101 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 des obligations ayant pour objectif l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

1. **Solarisation ou végétalisation dès 500m²**
Les propriétaires ou maîtres d'ouvrage de bâtiments dont l'emprise au sol est supérieure à 500m², doivent intégrer, sur la surface de toiture (construite ou renouvelée de manière lourde) ou des ombrières de parking, des installations de production d'énergie renouvelable (par exemple, des panneaux photovoltaïques) ou des systèmes de végétalisation.
2. **Durcissement progressif des seuils**
Depuis le 01/07/2023, 30 % de la surface est concerné, à partir du 01/01/2026 40 % de la surface le sera, pour atteindre 50 % au 01/01/2027.



LES RISQUES DE NON-APPLICATION ?

Si la loi Climat et Résilience ne dispose pas de sanction, une entreprise qui ne se soumettrait pas aux obligations du Décret Tertiaire encours :



Une atteinte à la réputation

L'entreprise risque également une atteinte à sa réputation en voyant sa non-conformité publiée sur un système de publication officielle géré par l'ADEME.



Une sanction pécuniaire

Le non-respect de l'objectif en matière d'efficacité énergétique peut entraîner une amende allant jusqu'à 1 500€ pour une personne physique et 7 500€ pour une personne morale.

RÉCAPITULATIF DES OBLIGATIONS

	Décret tertiaire	Loi Climat et Résilience
Dates d'application	1 octobre 2019	24 août 2021
Obligations	Réduction de la consommation énergétique de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050	Solarisation ou végétalisation de 30 % des toitures et/ou parkings dès 2023, 40 % dès 2026 et 50 % en 2027
Valeur de référence	Une année pleine d'exploitation au choix entre 2010 et 2019 ou une valeur absolue	-

QUELLES OBLIGATIONS POUR MON MON PARKING



Loi APER, Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables, ([Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023](#)) vise à accélérer le déploiement des énergies renouvelables en France.

Son article 40 impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings extérieurs afin de contribuer à la production d'énergie solaire.

À ces textes, s'ajoute la loi Climat et Résilience ([Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#)) qui impose des obligations de solarisation ou de végétalisation des toitures ou à défaut des surfaces de parking. Ces deux Lois ont permis d'intégrer l'[Article L171-4](#) du code de la construction et l'[Article L. 111-19-1](#) du code de l'urbanisme qui viennent apporter des précisions sur ces différentes obligations.

POUR QUI ?

Loi APER

La loi APER s'applique aux parcs de stationnement extérieur d'une superficie supérieure à 1500 m², quelle que soit son affectation ou le type d'établissement qu'il dessert.

Les parking souterrains, en étage, ou ceux dont la couverture est rendue impossible (raisons techniques, architecturales, de sécurité ou économique avérées sous réserve de justification) sont exclus.



La superficie est calculée en incluant les emplacements de stationnement, les voies de circulation et les zones de péage, tout en excluant les espaces verts, les zones de stockage et les parties réservées aux véhicules transportant des marchandises dangereuses.

Loi Climat Résilience

La loi Climat et Résilience quant à elle s'applique plus largement aux bâtiments à usage : commercial, industriel, artisanal ou administratif, de bureaux, d'entrepôt, de hangars, sportifs, récréatifs et de loisirs ainsi qu'aux bâtiments scolaires et universitaires.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou rénovations ont une emprise au sol de plus de 500 m².



Une place standard de parking mesure 11,5 m² (2,3m x 5m) : 1 500 m² correspondent donc à un parking de 60 à 90 places et 500 m² à 20 à 30 places selon la zone de circulation entre les places.



[Guide parc de stationnement](#)
(page 26 à 30)



LES OBLIGATIONS

 **Amendement n°147**
1^{ère} lecture en Assemblée Nationale

LOI APER

Solariser 50 % de son parking > 1 500 m²
Tous les parkings privés ou publics, qu'ils soient existants au 1er juillet 2023 ou construits après cette date, **doivent équiper au moins 50 % de la surface du parking avec des ombrières en intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables**. Il est possible de remplacer les ombrières par un autre système de production d'énergie renouvelable à condition qu'il produise autant d'énergie. L'application de la loi APER varie selon la taille des parkings :

01/07
2023

Parkings nouveaux ou en rénovation lourde dont le permis de construire a été déposé à compter de cette date.

01/07
2026

parkings
> 10 000 m²

01/07
2028

parkings
> 1 500 m²

LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Application 50% aux parkings ≥ à 500 m²
Le Code de la construction et de l'habitation et la loi Climat et Résilience élargissent les obligations à **toute construction, extension ou rénovation lourde pour les parkings d'une superficie ≥ 500 m² d'emprise au sol associés à des bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal, de bureaux, d'entrepôt, médical, scolaire ou de loisir.**

Ces parkings doivent intégrer un procédé de **production d'énergie renouvelable ou mettre en place un système de végétalisation** ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant ainsi une préservation de la biodiversité ou une production d'énergie solaire.

LES RISQUES DE NON-APPLICATION ?

Si la loi Climat et Résilience ne dispose pas de sanction, un gestionnaire de parc qui ne se soumettrait pas aux obligations de la loi APER risque une sanction pécuniaire. Elle est applicable annuellement jusqu'à la mise en conformité du parc de stationnement.



< 10 000 m² :
jusqu'à 20 000 €
≥ 10 000 m² :
jusqu'à 40 000 €



Des exonérations sont possibles pour ces deux textes (sous conditions) pour les parkings : disposant de contraintes techniques, architecturales ou environnementales, déjà ombragés par des arbres sur ≥ 50 % de la surface ou une installation économiquement inacceptable.

QUELLES OBLIGATIONS POUR MES INFRASTRUCTURES DE RECHARGE



La Loi d'Orientation des Mobilités, LOM, ([LOI n° 2019-1428 du 24 décembre 2019](#)), vise à encourager le développement de la mobilité durable en France.

Cette loi a introduit plusieurs mesures réglementaires pour améliorer les déplacements et réduire les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports.

POUR QUI ?

Tous les bâtiments comportant **plus de 10 places de stationnement en usage résidentiel** ou **20 places de stationnement en usage non résidentiel**. Pour les usages mixtes, l'obligation qui s'applique correspond à l'usage majoritaire du parc. Elles concernent à la fois les constructions neuves et les rénovations importantes.

Ces obligations s'étendent aux parkings situés à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur, à condition que ceux-ci soient implantés sur la même unité foncière et entretiennent une relation fonctionnelle avec les bâtiments, c'est-à-dire qu'ils soient destinés à l'usage des occupants ou usagers de ces bâtiments.

i Une rénovation lourde est définie comme des travaux représentant au moins 25 % de la valeur du bâtiment, hors coût du terrain.

LES OBLIGATIONS

1. Équipement en borne de recharge

Bâtiments neufs ou rénovés

Depuis de 11 mars 2021 :

- Obligation de **pré-équiper 20 % des places de parking** pour l'installation future de bornes de recharge.
- **Installation d'au moins une borne de recharge pour les 20 premières places**, avec une borne par tranche de 20 places supplémentaires.

Au moins une borne doit être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Bâtiments existants

- À partir du **1er janvier 2025**, **obligation d'installer au moins une borne de recharge pour les 20 premières places**, avec une borne par tranche de 20 places supplémentaires. Au moins une borne doit être accessible aux PMR.

Pour **20** places de stationnement, j'installe

1 infrastructure de recharge



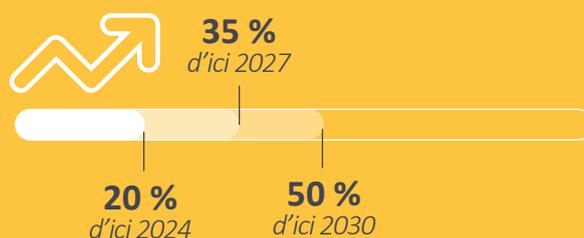


2. Pré-équiper les places de parking

Il s'agit de la mise en place de conduits et de dispositifs d'alimentation et de sécurité permettant le déploiement ultérieur d'IRVE. Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement doit rendre possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge, soit par un tableau général basse tension (TGBT), soit par un ouvrage du réseau public. Toutes les modalités sont précisées sur service-public.fr.

3. Quotas de véhicules électriques

Depuis le 1er janvier 2022, la loi LOM oblige les gestionnaires de flotte auto d'entreprise de plus de 100 véhicules à équiper une part de celle-ci en véhicules électrique ou hybrides rechargeables en cas de renouvellement.



LES RISQUES DE NON-APPLICATION ?

À ce jour, la Loi LOM n'établit pas de sanctions pour le non-respect des obligations relatives à l'installation de bornes de recharge dans les parkings. Cependant, des sanctions financières sont prévues pour le non-respect des quotas de verdissement des flottes d'entreprise (2 000 € par véhicule manquant en 2026, 4 000 € en 2027 et 5 000 € en 2028).

Bâtiments neufs ou rénovés

Bâtiments existants

Typologies parking	Résidentiel dès 10 places	Non résidentiel de 10 à 40 places	Non résidentiel > 40 places	Résidentiel dès 10 places	Non résidentiel > 20 places
Dates d'application	À partir du 11 mars 2021	À partir du 11 mars 2021	À partir du 11 mars 2021	À partir du 1 janvier 2025	À partir du 1 janvier 2025
Pré-équipement	20 %	10 %	20 %	20 %	Non spécifié

Équipement IRVE

1 borne pour les 20 premières places +1 par tranche de 20 supplémentaires

ET QU'EN EST-IL DE LA CSRD DANS TOUT ÇA ?



La [Corporate Sustainability Reporting Directive](#) (CSRD), en vigueur depuis le 1er janvier 2024, impose de nouvelles obligations de reporting extra-financier aux entreprises européennes. Son objectif est de standardiser les rapports de durabilité pour

améliorer la transparence et la qualité des données ESG (environnementales, sociales et de gouvernance), contribuant ainsi à une meilleure confiance entre les entreprises et leurs parties prenantes.

POUR QUI ?

- Les grandes entreprises répondant à 2 des 3 critères suivants : plus de 500 salariés, chiffre d'affaires > 40 M€, ou bilan > 20 M€
(le seuil d'effectif passera à 250 en 2026).
- Les entreprises et PME cotées en bourse sur des marchés réglementés de l'UE, à l'exception des micro-entreprises.
L'entrée en vigueur est prévue en 2026, avec un report possible jusqu'en 2028 sous conditions.
- Les entreprises non européennes ayant un CA > 150 M€ dans l'UE et une présence juridique dans l'Union, à compter de 2028.

LES OBLIGATIONS

Le reporting devra inclure des données vérifiées et certifiées sur :

- Les enjeux environnementaux (changement climatique, biodiversité et ressources) ;
- Les enjeux sociaux (droits de l'homme, conditions de travail et égalité) ;
- La gouvernance (administration, relations commerciales et lobbying).

Il est conseillé de renforcer sa stratégie RSE dès à présent et de mettre en place des indicateurs de performance (KPIs) pour faciliter la transition vers les exigences de la CSRD.

Impact sur les entreprises non concernées

Bien que non soumises à la CSRD, les autres entreprises seront indirectement concernées. Leurs clients, notamment les grandes entreprises, devront collecter des données ESG auprès de leurs fournisseurs et partenaires, dont font souvent partie ces PME. Celles-ci devront fournir des données RSE, même sans obligation légale.



Cela représente un défi mais aussi une opportunité stratégique de se démarquer en anticipant et en structurant une démarche RSE.



LES RECOMMANDATIONS

Les exigences croissantes portées par les lois LOM, APER et le Décret tertiaire, imposent une adaptation rapide mais offrent également des opportunités concrètes pour renforcer la performance énergétique et la durabilité des bâtiments.

Voici quelques pistes de réflexion :

1. Améliorer la performance énergétique des bâtiments ;
 - Optimiser les systèmes de chauffage
 - Améliorer l'isolation des bâtiments
 - **Développer les énergies renouvelables**
 - Installer de l'éclairage à LED
2. Investir dans des équipements performants dès lors que l'activité le nécessite ;
3. Accompagner la **mobilité électrique** de vos salariés ;
4. Mettre en place des systèmes de gestion des équipements énergétiques ...
Et faire évoluer le comportement des occupants (bien sûr).

Des parkings solarisés ?



Des surfaces de toiture exploitées



ET SI ON POUVAIT FAIRE D'UNE PIERRE DEUX COUPS ?

Les lois LOM et APER ainsi que le décret tertiaire disposent tous de leurs lots d'obligations. Pour optimiser toutes vos actions et leur donner du sens pourquoi ne pas lier votre stratégie de déploiement photovoltaïque à la mobilité électrique ?

“ Coupler la recharge avec la production solaire pour améliorer l'autoconsommation et mettre tous les voyants de la décarbonation au vert. ”

TetraSun Charge, une solution de couplage intuitive.

Développée par TETRADIS, elle garantit une compatibilité universelle avec vos équipements, quelle que soit la marque. Grâce à une supervision intégrée et des scénarios de paramétrage assurant une gestion dynamique, optimisez facilement l'autoconsommation et la recharge solaire de vos infrastructures.



[Demander une démo](#)



TETRADIS
MOBILITY & CONNECT

VOTRE PARTENAIRE PHOTOVOLTAÏQUE

TETRADIS

1 rue du mollaret
38070 Saint-quentin-fallavier
04 74 95 39 95
contact@tetradis.com

Retrouvez-nous sur :

www.tetradis.com

shop.tetradis.com

