

Transposition française de la DPEB

Commentaires de l'AICVF concernant le solaire.

L'AICVF, association de référence du génie climatique, a choisi de rendre publique ses observations relatives à la transposition de la Directive Performance Énergétique des Bâtiments en France.

La Directive Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB) doit avoir un impact majeur en France et en Europe pour améliorer la performance énergétique des bâtiments. C'est pourquoi l'AICVF milite pour une transposition conforme, juste et pragmatique aux exigences de la Directive pour permettre aux acteurs du génie climatique, de la construction et de l'immobilier de bénéficier d'un maximum de visibilité et de clarté dans les attendus réglementaires de demain.

1ere thématique : le solaire en toiture des bâtiments (article 10 de la DPEB).

Un projet de loi dit « DDADUE » portant « *diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union Européenne en matière économique, financière, environnementale, énergétique, d'information, de transport, de santé, d'agriculture et de pêche* » a été présenté en Conseil des Ministres le **10 novembre 2025** et transmis au Sénat et adopté en première lecture par ce dernier le **18 février 2026**.

Il contient entre autres des dispositions relatives aux installations solaires et modifie à nouveau les textes issus de la loi d'accélération pour les énergies renouvelables dite « loi APER ».

L'AICVF a dressé un tableau de comparaison entre les dispositions prévues par le projet de loi et celles qui leur correspondent dans la DPEB à transposer sur la thématique du solaire (voir tableau 1 en annexe) et attire l'attention sur les points suivants :

- 1. L'usage de la surface de plancher (au sens de l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme) devrait être privilégié pour les bâtiments pour simplifier les dossiers d'urbanisme**
- 2. La transposition devrait être complétée pour les bâtiments non résidentiels**
- 3. Les périmètres et modalités d'assujettissement méritent d'être clarifiés**
- 4. Les exemptions pourraient devoir être revues dans certains cas**

1. L'usage de l'emprise au sol comme indicateur d'assujettissement aux obligations réglementaires est complexe en pratique et probablement insuffisamment justifié

La Directive utilise la « surface de plancher » pour exprimer le périmètre des obligations, mais permet aussi d'utiliser l'emprise au sol. La France souhaite **conserver l'emprise au sol** de la loi APER comme surface de référence pour l'assujettissement à l'obligation en introduisant un **coefficient multiplicateur de 0,55** pour convertir la surface de plancher de la Directive en emprise au sol. Cependant la valeur de 0,55 est un **coefficient exemple** de la Commission Européenne pour le cas de l'Allemagne. En principe, l'étude d'impact jointe au projet de loi aurait dû produire une étude propre à la France permettant de **définir le coefficient adapté** qui aurait un impact équivalent aux seuils exprimés en surface de plancher.

Néanmoins, pour des **raisons de simplification**, l'AICVF recommande de **privilégier l'usage de la surface de plancher pour les bâtiments**. Cela simplifie les démarches d'instruction des dossiers d'urbanisme puisque la surface de plancher est obligatoirement à renseigner (R*431-5 du Code de l'Urbanisme) contrairement à l'emprise au sol qui n'est pas nécessairement calculée dans les projets. **De plus, cela garantit une conformité stricte au droit européen, ni plus, ni moins.**

2. Le texte ne prévoit pas le cas des bâtiments non-résidentiels existants lors de travaux nécessitant une autorisation administrative (sans être qualifiés de rénovation importante)

La Directive prévoit d'assujettir les bâtiments **non résidentiels existants, rénovés de manière importante** de plus de 500 m² de surface de plancher **mais aussi ceux qui nécessitent une autorisation administrative pour des travaux de toiture ou des équipements techniques**. Ce second point a été omis dans le projet de loi.

Les demandes d'autorisation administrative étant plus fréquentes que les rénovations importantes, omettre cette catégorie de bâtiment représenterait une sous-transposition de la directive. La définition d'autorisation administrative devra également être précisée soit comme une demande permis de construire, éventuellement modificatif, soit comme une déclaration préalable.

L'AICVF recommande d'introduire cette disposition pour le cas des **projets nécessitant permis de construire**, les dérogations pour critères techniques et économiques restant possibles.



3. Des définitions et modalités du projet de loi méritent d'être clarifiées

Les rédactions issues du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code de l'Urbanisme utilisent les terminologies de « **parc de stationnement couvert** » (L.171 - 4 du Code de la Construction et de l'Habitation) et « **d'ombrières** » (L.111 - 19 - 1 du Code de l'Urbanisme) de sorte à ce qu'il conviendrait de préciser **si l'installation d'ombrières est assimilable à la construction d'un parc de stationnement couvert.**

Le cas échéant, elle impliquerait que lors de l'installation d'ombrières couvrant plus de 3 places, **lesdites ombrières devraient être solarisées.**

De même, la définition de « juxter un bâtiment » nécessitera d'être précisée en faisant éventuellement appel à la notion d'unité foncière pour clarifier si le bâtiment d'une parcelle voisine a pour conséquence l'assujettissement à l'obligation car les ombrières ne sont pas forcément liées au bâtiment adjacent.

Ces précisions pourront éventuellement être apportées par décret.

4. Le texte prévoit des orientations ou des exemptions qui peuvent être discutables dans leurs interprétations

En premier lieu, le **texte prévoit une exonération d'office pour les bâtiments déjà végétalisés** c'est-à-dire qu'il prévoit de valoriser la conformité à l'ancienne version de la loi. Sur le plan de la transposition, la Directive prévoit que les États membres « tiennent compte » des toitures végétalisées. **L'interprétation de la Commission Européenne** n'est pas celle d'une **exonération automatique a priori** (§3.9.2 des « *Orientations sur les dispositions nouvelles ou substantiellement modifiées* » de la Commission Européenne) mais plutôt d'évaluer **au cas par cas la compatibilité technique** de la toiture déjà végétalisée avec l'installation de panneaux solaires pour éventuellement favoriser des toitures bio-solaires.

En second lieu, la Commission Européenne note dans ses orientations que la Directive ne prévoit pas explicitement de dérogations pour les **bâtiments historiques** tout en encourageant au pragmatisme. Le Ministère de la Culture a publié l'instruction interministérielle du 9 décembre 2022 associée à un guide d'intégration architecturale et paysagère qui pourrait concourir à une position similaire.

Enfin, le texte ne prévoit pas de disposition pour transposer le 1^{er} alinéa de l'article 10 de la Directive qui prévoit une obligation générale de favoriser le potentiel solaire lors de la conception d'un bâtiment neuf (sans possibilité d'exemption). La Commission Européenne considère que cela inclut des dispositions structurelles et d'optimisation de l'orientation pour favoriser l'énergie solaire. Cela pourrait passer par une obligation de prise en compte de l'étude de faisabilité technique et économique requise au L.122 - 1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant le solaire.



Pour conclure, l'AICVF attire l'attention sur le risque que pourrait présenter des divergences de visions entre la France et la Commission Européenne et qui pourrait se traduire par une nécessité de potentiellement devoir revenir ultérieurement sur les textes visés, qui ont déjà été modifiés à plusieurs reprises. Il serait souhaitable pour le secteur d'arriver au plus vite à une stabilité législative et réglementaire.



Type de bâtiments	Sous-catégorie	Seuil d'assujettissement minimum DIRECTIVE	Deadline à transposer en droit français	Projet de loi FRANCE	Date d'application prévue dans le projet de loi
Neuf	Bâtiments publics non résidentiels	250 m ² surface de plancher	31/12/2026	>130 m² emprise au sol	Date d'entrée en vigueur de la loi
	Bâtiments résidentiels	Tous	31/12/2029	Tous	01/01/2030
	Parcs de stationnement couverts	Directive : Tous Interprétation de la Commission Européenne : Adjacents aux bâtiments : 3 places sous l'abri	31/12/2029	> 500m² emprise au sol et parc de stationnement neuf ouvert au public : Obligation d'ombrage (végétalisation ou ombrières) (Droit existant) (obligation de solarisation en découlant supprimée par le Sénat)	
	Parcs de stationnement non couverts	Pas d'exigence dans la Directive		Parc de stationnement couvert de plus de 3 places « qui jouxtent un bâtiment »	01/01/2030
				>500m² emprise au sol et parc de stationnement neuf ouvert au public : Obligation d'ombrage (végétalisation ou ombrières) (obligation de solarisation en découlant supprimée par le Sénat)	
Existant	Bâtiments publics	2000 m ² surface de plancher	31/12/2027	>1 100 m² d'emprise au sol	01/01/2028
		750 m ² surface de plancher	31/12/2028	>410 m² d'emprise au sol	01/01/2029
		250 m ² surface de plancher	31/12/2030	>130m² d'emprise au sol	01/01/2030
	Bâtiments non-résidentiels en rénovation importante....	500 m ² surface de plancher	31/12/2027	>500 m² d'emprise au sol (supprimé par le Sénat)	Date d'entrée en vigueur de la loi
				>270 m² d'emprise au sol	01/01/2028
	ou nécessitant autorisation administrative pour des travaux de rénovation , sur toiture ou d'installation de système technique			Non prévu par le projet de loi français (omis du projet de loi)	
	Parc de stationnement couverts	Pas d'exigence dans la Directive		>500m ² emprise au sol et associé à un bâtiment >500m ² d'emprise au sol neuf ou rénové lourdement d'une typologie listée :	
	Parc de stationnement non couverts	Pas d'exigence dans la Directive		Obligation d'ombrage (végétalisation ou ombrières) impliquant des obligations pour les ombrières (Droit existant) (obligation de solarisation en découlant supprimée par le Sénat)	

Tableau 1 – Comparaison des dispositions de la DPEB relatives au solaire et de celles du projet de loi DADDUE en France

