



Recharge de véhicules électriques en copropriété

Guide pratique pour les copropriétés et syndic en Belgique



Le vrai défi n'est pas la technologie.
Il s'agit surtout de savoir qui décide, qui paie et
comment les coûts de recharge sont répartis
équitablement dans un immeuble à appartements.

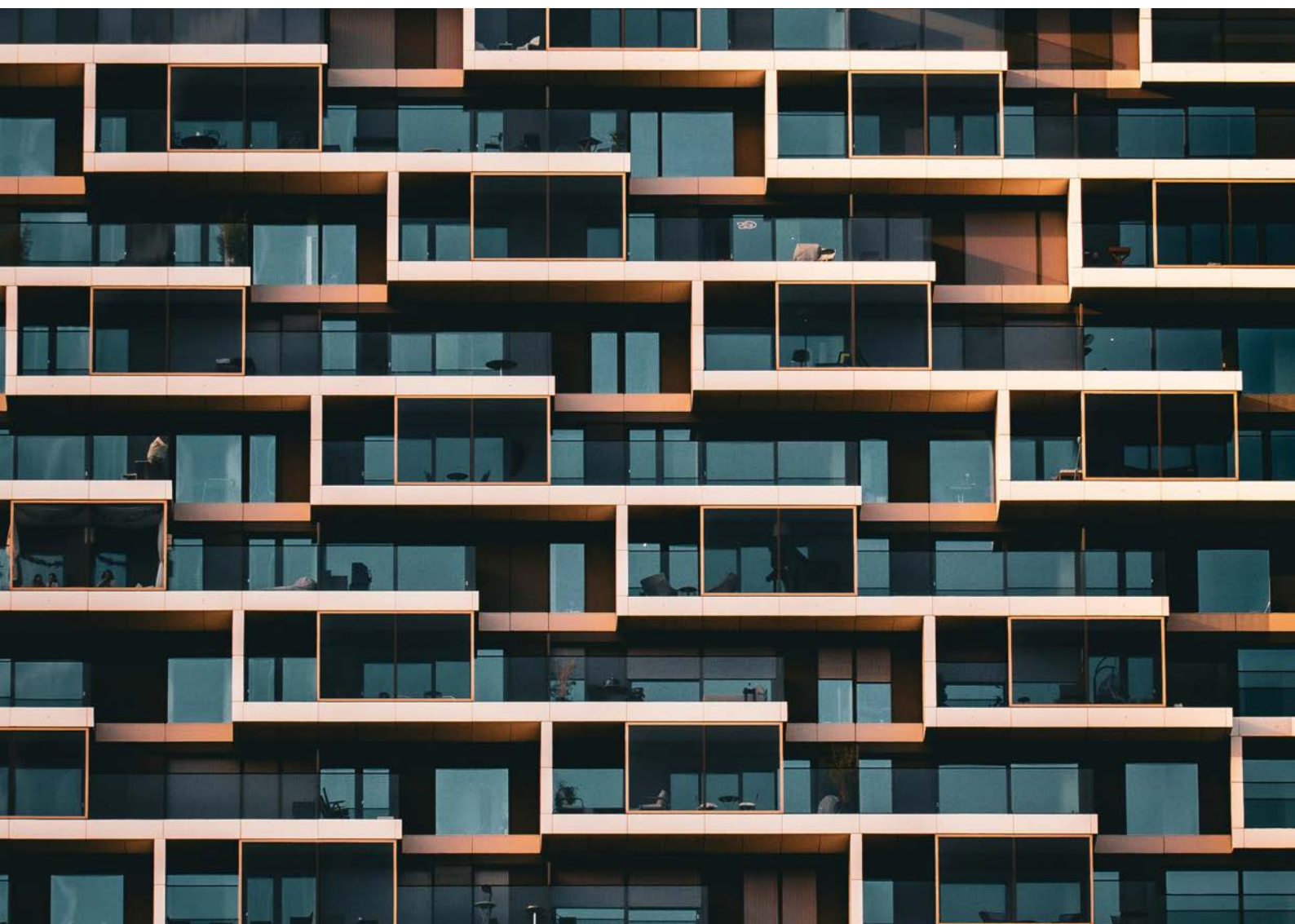
La recharge électrique arrive dans votre immeuble. Que vous soyez prêt ou non.

De plus en plus de résidents d'immeubles à appartements roulent en véhicule électrique. Ils veulent pouvoir recharger chez eux, sur leur propre place de parking. Et lorsque ce n'est pas possible, la même question revient rapidement : pourquoi pas ?

Car la recharge des véhicules électriques dans les immeubles à appartements ne se limite presque jamais à une simple borne de recharge.

Elle soulève aussi des questions sur les parkings privatifs ou communs, la capacité électrique disponible, le pilotage intelligent, les coûts individuels ou partagés, les responsabilités, la gestion et l'évolutivité à long terme.

Ce guide aide les copropriétés et les syndicats à poser les bonnes questions avant de prendre des décisions d'infrastructure qui auront un impact sur l'immeuble pendant de nombreuses années.



Les trois questions que chaque copropriété doit d'abord se poser

Avant même de parler de types de bornes ou de coûts d'installation, trois questions fondamentales déterminent presque tout le reste. Si elles ne sont pas traitées correctement dès le départ, elles peuvent entraîner plus tard des limites techniques ou des discussions au sein de la copropriété.

1

Les places de parking sont-elles privatives ou communes ?

Dans les immeubles à appartements en Belgique, plusieurs situations coexistent souvent. Certaines places de parking sont privatives, d'autres font partie des parties communes ou sont louées.

Cette distinction est importante, car elle détermine qui peut approuver les installations, qui est responsable de l'infrastructure et comment les extensions futures pourront être organisées.

Un propriétaire individuel n'a pas les mêmes droits qu'un résident qui utilise une place de parking commune.

Une analyse claire de la situation du parking est donc le point de départ de tout projet de recharge.

2

Qui devient propriétaire de l'infrastructure de recharge?

Cette question est différente de celle de la propriété de la place de parking.

Une borne de recharge peut appartenir à un résident individuel, à la copropriété ou à un exploitant ou partenaire de services externe.

Chaque choix a des conséquences sur l'entretien, la gestion, les mises à niveau et les extensions futures.

Des bornes individuelles peuvent répondre à un besoin immédiat, mais elles risquent à terme de créer une infrastructure fragmentée, plus difficile à faire évoluer.

Une approche collective demande davantage de coordination, mais offre souvent plus de simplicité et de flexibilité à long terme.

3

Comment le coût de la recharge est-il correctement réparti ?

C'est souvent ici que les discussions les plus importantes apparaissent.

Lorsque plusieurs bornes utilisent le même raccordement électrique de l'immeuble, la consommation individuelle doit être mesurée et refacturée correctement.

Les résidents qui ne roulent pas en véhicule électrique ne souhaitent généralement pas payer la consommation de recharge des autres. En même temps, un syndic ne veut pas devoir gérer des calculs manuels complexes.

Un bon système enregistre chaque session de recharge séparément et attribue automatiquement les coûts au bon utilisateur. L'administration reste ainsi maîtrisable et les discussions sont évitées.

Comment les immeubles sont alimentés électriquement

La plupart des immeubles à appartements n'ont pas été conçus à l'origine pour une recharge électrique à grande échelle.

L'infrastructure électrique alimente déjà les appartements, l'éclairage, les ascenseurs, la ventilation et les autres installations communes.

La recharge des véhicules électriques ajoute une demande d'énergie importante à cet ensemble.

Le défi ne se situe pas dans la consommation moyenne, mais dans les moments de pointe.

Ajouter des bornes de recharge sans comprendre le profil énergétique de l'immeuble, c'est comme ajouter des voies à une route sans regarder ce qui se passe au carrefour.



Pourquoi les pics de consommation sont importants

La consommation électrique d'un immeuble évolue en permanence. Dans les immeubles résidentiels, les pics apparaissent généralement le matin et surtout le soir, lorsque les habitants rentrent chez eux.

C'est précisément à ce moment-là que les véhicules électriques sont souvent branchés.

Lorsque plusieurs résidents rechargent en même temps, la charge totale peut rapidement augmenter et dépasser la capacité disponible de l'immeuble.

Sans pilotage intelligent, cela peut entraîner une surcharge de l'installation, des renforcements de réseau coûteux et des limites pour les extensions futures.

La solution n'est pas toujours d'augmenter la puissance du raccordement. Très souvent, elle réside dans une gestion plus intelligente de l'énergie.

Ce que fait le load balancing

Le load balancing répartit intelligemment la puissance disponible entre les bornes de recharge actives.

Au lieu de laisser toutes les bornes charger en même temps à pleine puissance, le système adapte automatiquement la puissance de recharge en fonction de la consommation totale de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble consomme davantage d'énergie, la puissance de recharge est temporairement réduite. Lorsque de la capacité redevient disponible, la puissance de recharge augmente automatiquement.

De cette manière, un immeuble à appartements peut accueillir beaucoup plus de bornes de recharge sans devoir immédiatement investir dans un renforcement important du raccordement électrique. Load management is what makes scalable EV charging possible in shared residential buildings.

Les quatre situations que la plupart des copropriétés reconnaissent

Chaque immeuble est différent. Pourtant, la majorité des discussions autour de la recharge électrique se retrouvent dans l'un des quatre scénarios suivants.

1 Places privatives et demandes individuelles

C'est souvent le point de départ. Un ou deux résidents achètent un véhicule électrique et demandent à installer une borne sur leur propre place de parking.

Les questions pratiques arrivent rapidement.

L'infrastructure électrique peut-elle supporter cette charge supplémentaire ? Quel raccordement sera utilisé ? Comment la consommation sera-t-elle facturée ? Et que se passe-t-il lorsque le résident déménage ?

Une solution individuelle peut fonctionner aujourd'hui, mais elle peut compliquer les extensions futures.

2 Parking commun et infrastructure collective

Certaines copropriétés optent pour une approche collective, dans laquelle l'infrastructure de recharge est organisée de manière centralisée.

Dans ce modèle, la copropriété gère l'infrastructure, tandis que chaque utilisateur est identifié individuellement et paie uniquement sa propre consommation.

Cette approche offre généralement plus d'uniformité, une gestion plus simple, une meilleure évolutivité et plus de sécurité pour l'avenir.

Elle demande toutefois des accords clairs et des décisions d'investissement bien définies.

3 Situation mixte

De nombreux immeubles combinent des places privatives, des zones communes et des locataires.

Cela crée souvent des attentes différentes. Certains résidents veulent pouvoir recharger immédiatement. D'autres préfèrent une approche collective. D'autres encore n'ont pas de véhicule électrique aujourd'hui et ne souhaitent pas contribuer à une infrastructure qu'ils n'utilisent pas.

Sans vision claire, il devient difficile de traiter les futures demandes de manière cohérente.

4 Nouvelle construction ou rénovation

Les immeubles en construction ou en rénovation disposent d'un avantage important : ils peuvent être préparés dès le départ à la demande future en recharge électrique.

C'est le moment idéal pour prévoir le câblage, répartir correctement la capacité disponible et intégrer les futures extensions dans le plan.

Préparer l'infrastructure pendant la phase de construction coûte nettement moins cher que de devoir l'adapter par la suite.

Ce qui compose une solution tournée vers l'avenir

Une solution de recharge évolutive fait plus qu'installer des bornes.

Elle combine une gestion intelligente de l'énergie, une répartition correcte des coûts, une gestion simple et une flexibilité suffisante pour accompagner la croissance future.

Le système doit surveiller en continu la consommation d'énergie de l'immeuble, afin que la puissance de recharge soit automatiquement ajustée sans surcharger l'infrastructure.

Chaque session de recharge doit également être enregistrée correctement, afin que les résidents paient uniquement leur propre consommation.

La simplicité opérationnelle est tout aussi importante. Une infrastructure fragmentée, où chaque résident gère son propre système, devient rapidement complexe et difficile à entretenir.

Enfin, la solution doit être prête pour la croissance. Le nombre de véhicules électriques dans les immeubles à appartements continuera fortement d'augmenter dans les années à venir.

À quoi cela ressemble concrètement

Imaginons un immeuble de 40 appartements avec un parking souterrain. Dix résidents roulent déjà en électrique, et ce nombre augmentera dans les années à venir.

Au lieu d'installer des bornes individuelles séparées, la copropriété opte pour une infrastructure partagée avec gestion énergétique centralisée.

Les résidents activent leur recharge via une application ou un badge RFID. Chaque session est enregistrée individuellement.

À la fin du mois, les coûts sont automatiquement répartis sur base de la consommation réelle. Les résidents qui ne rechargent pas ne paient pas pour ceux qui utilisent les bornes.

Lorsque d'autres résidents passeront à l'électrique, de nouvelles bornes pourront être ajoutées facilement sans devoir repenser toute l'installation.



Les utilisateurs paient uniquement ce qu'ils consomment.
Le bâtiment reste dans ses limites électriques.
L'infrastructure est prête pour l'avenir.

Copropriété Readiness Scan

Oui Non

Votre copropriété dispose-t-elle d'une vision claire concernant la recharge électrique ?

☐ ☐

Sans cadre clair, les demandes individuelles créent rapidement des décisions incohérentes.

Les places de parking privatives et communes sont-elles clairement identifiées ?

☐ ☐

Cela détermine qui peut prendre les décisions liées aux infrastructures.

Connaissez-vous la capacité électrique disponible du bâtiment ?

☐ ☐

Sans cette information, il est difficile d'anticiper l'évolution future.

Un système de load balancing est-il prévu ?

☐ ☐

Sans gestion intelligente, la recharge simultanée peut devenir problématique.

Existe-t-il un système de répartition individuelle des coûts ?

☐ ☐

Une facturation transparente évite les conflits entre résidents.

Une vision à long terme pour les extensions existe-t-elle ?

☐ ☐

Réagir uniquement aux demandes individuelles crée des limitations futures.

La propriété des infrastructures est-elle clairement définie ?

☐ ☐

Un manque de clarté crée souvent des complications plus tard.

Le bâtiment pourrait-il accueillir davantage de véhicules électriques dans quelques années ?

☐ ☐

Si ce n'est pas le cas, il est temps de préparer l'avenir dès aujourd'hui.

0–2 réponses “Non”

Votre immeuble est bien préparé.

3–5 réponses “Non”

Votre immeuble fonctionne aujourd'hui, mais certains points devront être anticipés pour accompagner la croissance future.

6–8 réponses “Non”

Votre immeuble n'est pas encore prêt pour une adoption plus large de la mobilité électrique.

Les prochaines demandes de recharge risquent rapidement de révéler les limites actuelles du bâtiment.

Vous ne savez pas par où commencer ?

Chaque immeuble est différent.

C'est pourquoi nous proposons une analyse gratuite de votre bâtiment afin d'évaluer :

- la configuration du parking
- l'infrastructure électrique
- les futurs besoins de recharge
- l'approche la plus évolutive pour votre copropriété

Demandez votre analyse gratuite via : smappee.com/hoa