



Recharge en copropriété

Guide pratique pour les copropriétés, syndicats
et conseils syndicaux en France



Le véritable défi n'est pas la borne elle-même.
Il s'agit de savoir qui décide, qui paie, comment respecter
les droits des résidents et comment préparer l'immeuble
à l'augmentation des besoins de recharge.

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

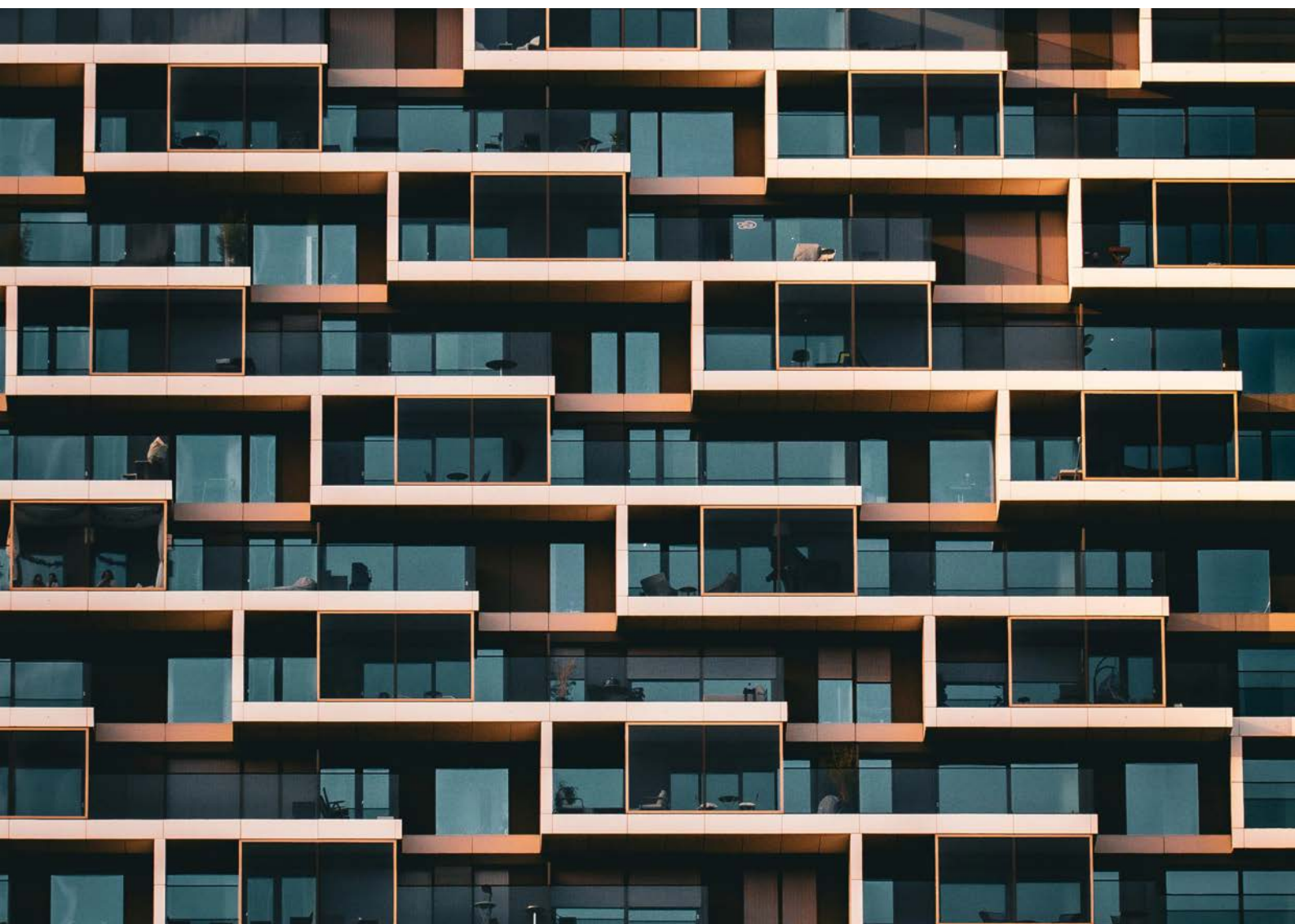
De plus en plus de résidents roulent en véhicule électrique. Ils souhaitent pouvoir recharger chez eux, idéalement sur leur propre place de stationnement. Et lorsque ce n'est pas possible, la question arrive rapidement : pourquoi pas ?

Pour les copropriétés et les syndicats, cette demande intervient souvent plus tôt que prévu. Ce qui commence par la demande d'un copropriétaire ou d'un locataire souhaitant installer une borne peut vite devenir un sujet plus large : capacité électrique, sécurité, répartition des coûts, droit à la prise, infrastructure collective et gestion à long terme.

Car la recharge en copropriété ne se limite pas à poser une borne.

Elle concerne aussi l'organisation du stationnement, les parties communes, les cheminements de câbles, la puissance disponible, le comptage individuel, la facturation et l'évolutivité de l'installation.

Ce guide aide les copropriétés, syndicats et conseils syndicaux à poser les bonnes questions avant de prendre des décisions qui auront un impact durable sur l'immeuble.



Les trois questions que chaque copropriété doit se poser en priorité

Avant de parler de modèles de bornes, de puissance de recharge ou de coûts d'installation, trois questions structurent tout le projet. Si elles ne sont pas traitées correctement, même une bonne solution technique peut créer des difficultés plus tard.

1 Qui utilise ou possède les places de stationnement ?

En copropriété, les situations peuvent varier. Certaines places sont privatives, d'autres sont communes, attribuées à l'usage d'un résident ou louées.

Cette distinction est essentielle, car elle influence la manière dont une installation peut être demandée, autorisée et raccordée.

En France, le droit à la prise permet, sous certaines conditions, à un occupant de faire installer une solution de recharge à ses frais sur une place de stationnement. Mais cette démarche touche souvent aux parties communes : passage de câbles, raccordement électrique, sécurité et accès technique.

C'est pourquoi la copropriété a tout intérêt à anticiper ces demandes plutôt que de les traiter une par une dans l'urgence.

2 Qui devient propriétaire de l'infrastructure de recharge ?

La propriété de la borne n'est pas forcément liée à celle de la place de stationnement.

Une borne peut appartenir à un résident, à la copropriété ou à un opérateur externe dans le cadre d'une solution gérée.

Chaque modèle a des conséquences différentes pour la maintenance, les interventions, les mises à jour, la responsabilité, la facturation et les extensions futures.

Des installations individuelles peuvent répondre rapidement à une première demande, mais elles risquent aussi de créer une infrastructure fragmentée, difficile à gérer lorsque plusieurs résidents souhaitent ensuite s'équiper.

Une approche collective demande davantage d'anticipation et de décision, mais elle offre souvent une meilleure maîtrise technique, financière et opérationnelle.

3 Comment facturer la consommation de manière juste ?

C'est l'un des points les plus sensibles en copropriété.

Lorsque plusieurs bornes utilisent une infrastructure électrique commune, la consommation de chaque utilisateur doit être mesurée précisément et refacturée correctement.

Les résidents qui ne possèdent pas de véhicule électrique ne souhaitent généralement pas financer l'électricité consommée par ceux qui rechargent. Le syndic, de son côté, ne doit pas se retrouver avec des calculs manuels complexes à gérer chaque mois.

Un système adapté mesure chaque session de recharge séparément, l'associe au bon utilisateur et permet une répartition claire des coûts.

Comment les immeubles sont alimentés électriquement

La plupart des immeubles résidentiels n'ont pas été conçus à l'origine pour accueillir un grand nombre de véhicules électriques.

L'installation électrique alimente déjà les logements, l'éclairage, les ascenseurs, la ventilation, les portes de garage, les pompes et les autres équipements communs.

La recharge des véhicules électriques ajoute une demande énergétique importante à ce fonctionnement existant.

Le sujet principal n'est pas seulement la consommation totale. C'est surtout la puissance appelée au même moment.

Ajouter des bornes sans comprendre le profil énergétique de l'immeuble revient à ajouter des voies sur une autoroute sans regarder ce qui se passe à la sortie.



Pourquoi les pics de puissance sont déterminants

La consommation électrique d'un immeuble varie au cours de la journée. Dans les bâtiments résidentiels, les pics apparaissent souvent le matin et surtout le soir, lorsque les occupants rentrent chez eux.

C'est aussi le moment où les véhicules électriques sont branchés.

Si plusieurs résidents rechargent simultanément, la puissance appelée peut rapidement augmenter. Sans pilotage intelligent, l'immeuble peut atteindre les limites de son raccordement ou de son installation électrique.

Cela peut entraîner des contraintes techniques, des coûts supplémentaires, des renforcements de raccordement ou des limites pour les futures demandes.

La solution n'est pas toujours d'augmenter immédiatement la puissance disponible. Dans de nombreux cas, la priorité est d'utiliser plus intelligemment la capacité existante.

Ce que permet le pilotage énergétique

Le pilotage énergétique, ou load balancing, répartit automatiquement la puissance disponible entre les bornes actives.

Toutes les bornes ne rechargent pas en permanence à pleine puissance. Le système tient compte de la consommation globale de l'immeuble et ajuste la puissance de recharge en conséquence.

Lorsque l'immeuble consomme beaucoup, la recharge peut temporairement ralentir. Lorsque la capacité redevient disponible, la puissance de recharge augmente automatiquement.

Cette approche permet à une copropriété d'accueillir davantage de points de recharge sans devoir immédiatement engager des travaux lourds de renforcement électrique.

Les quatre situations que rencontrent la plupart des copropriétés

Chaque immeuble est différent. Pourtant, la plupart des projets de recharge en copropriété entrent dans l'un des quatre scénarios suivants.

1 Places privatives et demandes individuelles

C'est souvent le point de départ. Un ou deux résidents passent à l'électrique et demandent à installer une borne sur leur place de stationnement.

Les questions pratiques arrivent rapidement. Comment le câble sera-t-il acheminé ? Quel raccordement sera utilisé ? La puissance disponible est-elle suffisante ? Comment la consommation sera-t-elle mesurée ? Qui interviendra en cas de panne ? Que se passe-t-il si le résident déménage ?

Une installation individuelle peut répondre au besoin immédiat, mais elle peut aussi compliquer les extensions futures si la copropriété ne dispose pas d'une vision globale.

2 Parking collectif et infrastructure commune

Certaines copropriétés choisissent de mettre en place une infrastructure collective de recharge.

Dans ce modèle, la copropriété garde une vision d'ensemble sur l'infrastructure, tandis que chaque utilisateur est identifié individuellement et paie sa propre consommation.

Cette approche permet généralement une meilleure cohérence technique, une gestion plus simple, une sécurité mieux maîtrisée et une meilleure capacité d'évolution. Elle nécessite toutefois une décision claire, une organisation adaptée et une vision à long terme.

3 Situation mixte

De nombreuses copropriétés combinent places privatives, parkings communs, locataires, copropriétaires occupants et bailleurs.

Les attentes peuvent donc être très différentes. Certains résidents veulent une solution immédiate. D'autres préfèrent que la copropriété mette en place une infrastructure commune. Certains ne possèdent pas de véhicule électrique et ne souhaitent pas participer à des coûts qui ne les concernent pas directement.

Sans cadre clair, les demandes deviennent difficiles à traiter de manière équitable et cohérente.

4 Construction neuve ou rénovation importante

Lors d'une construction neuve ou d'une rénovation lourde, la copropriété ou le promoteur dispose d'un avantage important : l'immeuble peut être préparé dès le départ à l'augmentation des besoins de recharge.

C'est le bon moment pour prévoir les chemins de câbles, la puissance disponible, le comptage, le pilotage énergétique, la sécurité et les futures extensions.

Prévoir ces éléments dès la conception coûte généralement moins cher que de modifier l'infrastructure après coup.

Ce qu'une solution pérenne doit réellement prévoir

Une bonne solution de recharge ne consiste pas seulement à installer des bornes.

Elle combine pilotage énergétique, facturation claire, gestion simple et capacité d'évolution.

Le système doit pouvoir suivre la consommation de l'immeuble et adapter automatiquement la recharge pour éviter toute surcharge.

Il doit également mesurer chaque session séparément afin que chaque utilisateur paie uniquement sa propre consommation.

La gestion est tout aussi importante. Une accumulation de bornes individuelles avec différents installateurs, propriétaires et systèmes peut vite devenir difficile à suivre. Une solution coordonnée facilite la maintenance, les interventions, les mises à jour et les extensions.

Enfin, l'infrastructure doit pouvoir accompagner la croissance du nombre de véhicules électriques. Les besoins de recharge en copropriété vont continuer à augmenter dans les prochaines années.

À quoi cela ressemble concrètement

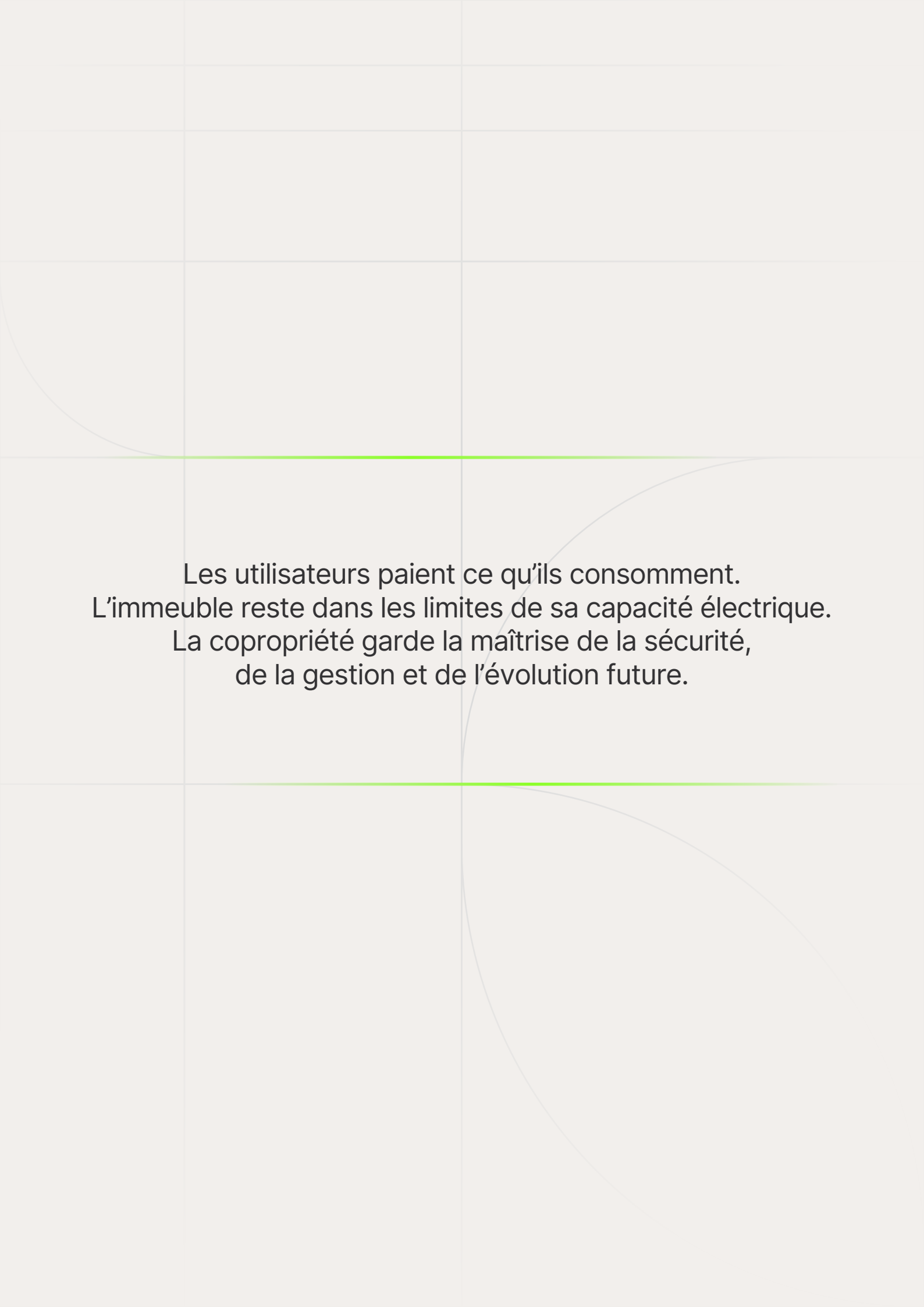
Imaginons une copropriété de 40 logements avec un parking souterrain. Dix résidents roulent déjà en électrique, et ce nombre devrait augmenter dans les années à venir.

Plutôt que d'accumuler des installations individuelles séparées, la copropriété choisit une infrastructure partagée avec pilotage énergétique centralisé.

Les résidents activent leur recharge via une application ou un badge. Chaque session est automatiquement associée au bon utilisateur.

À la fin du mois, les coûts sont répartis selon la consommation réelle. Les résidents qui rechargent paient leur propre électricité. Ceux qui ne possèdent pas de véhicule électrique ne paient pas la consommation des autres.

Lorsque de nouveaux résidents passent à l'électrique, des bornes supplémentaires peuvent être ajoutées dans le même système.



Les utilisateurs paient ce qu'ils consomment.
L'immeuble reste dans les limites de sa capacité électrique.
La copropriété garde la maîtrise de la sécurité,
de la gestion et de l'évolution future.

Copropriété Readiness Scan

Oui Non

Votre copropriété dispose-t-elle d'un cadre clair pour les demandes de recharge ?
Sans politique claire, les demandes individuelles deviennent vite des décisions au cas par cas.

☐ ☐

La situation des places de stationnement est-elle clairement identifiée ?
Cela détermine les droits, les responsabilités et les contraintes d'installation.

☐ ☐

Connaissez-vous la capacité disponible de l'installation électrique ?
Sans cette information, il est difficile d'évaluer combien de points de recharge peuvent être ajoutés.

☐ ☐

Un système de pilotage énergétique est-il prévu ?
Sans pilotage, la recharge simultanée peut mettre l'installation sous pression.

☐ ☐

Existe-t-il un système fiable de comptage et de refacturation individuelle ?
Une répartition claire évite les conflits entre résidents.

☐ ☐

La sécurité du parking et des cheminements de câbles est-elle prise en compte ?
C'est un point essentiel pour les parkings en copropriété.

☐ ☐

La propriété et la maintenance des bornes sont-elles clairement définies ?
L'absence de clarté crée souvent des problèmes de gestion plus tard.

☐ ☐

Votre immeuble pourrait-il accueillir davantage de véhicules électriques dans quelques années ?
Si ce n'est pas clair, il est préférable de planifier dès maintenant.

☐ ☐

0–2 réponses "Non"

Votre copropriété est bien préparée.

3–5 réponses "Non"

Your building is managing current demand, but important gaps exist. As EV adoption increases, those gaps may become operational or governance challenges.

6–8 réponses "Non"

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

Les prochaines demandes risquent de révéler rapidement les limites techniques ou organisationnelles de l'immeuble.

Vous ne savez pas par où commencer ?

Chaque copropriété est différente.

C'est pourquoi nous proposons une analyse gratuite de votre immeuble. En un échange, nous examinons votre configuration de stationnement, votre installation électrique, vos besoins de recharge et l'approche la plus évolutive pour votre copropriété.

Demandez votre analyse gratuite via : smappee.com/hoa