

# Bornes de V.E. en parking d'immeuble

**BatiCopro** : Mis à jour le 27 juin 2024

L'essor des véhicules électriques et hybrides bouleverse le paysage des transports et incite les copropriétés à s'adapter. L'installation de bornes de recharge dans les parkings d'immeubles devient une nécessité croissante pour répondre aux besoins des habitants et anticiper les futures réglementations. Cet article se propose d'explorer les différents aspects liés à l'installation de bornes de recharge en copropriété, en abordant les questions techniques, réglementaires, financières et pratiques.



## SOMMAIRE

- [Contexte et enjeux](#)
- [Solutions techniques](#)
- [Critères de sélection](#)
- [Travaux d'installation et raccordement électrique](#)
- [Aspects réglementaires et juridiques](#)
- [Gestion et maintenance des bornes de recharge](#)
- [Aspects financiers et économiques](#)
- [En savoir plus sur les recharges de voitures électriques](#)

## Contexte et enjeux

La transition vers une mobilité plus durable est en marche, et les véhicules électriques et hybrides en sont des acteurs majeurs. En France, les ventes de ce type de véhicule ont connu une croissance exponentielle ces dernières années, avec une hausse de **plus de 130 %** en 2022 par rapport à 2021.

Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir, portée par les politiques publiques de soutien et les efforts des constructeurs automobiles.

Cette évolution a des répercussions directes sur les copropriétés, qui doivent **s'adapter aux besoins croissants de leurs habitants** en matière de recharge électrique. En effet, de nombreux foyers disposant d'un véhicule électrique ou d'un hybride souhaitent pouvoir recharger leur véhicule sur place, sans avoir à recourir à des bornes publiques parfois éloignées ou saturées qui sont également plus coûteuses à chaque recharge.

## Les obligations et incitations réglementaires

Plusieurs dispositions réglementaires encadrent l'installation de bornes de recharge en copropriété :

- La **loi d'orientation des mobilités** (LOM) de 2019 impose aux parkings neufs d'immeubles d'habitation d'être pré-équipés en places de parking avec des bornes de recharge, à raison d'une borne pour chaque place de stationnement.

# Bornes de V.E. en parking d'immeuble

---

- Le **décret n° 2021-1063 du 7 juillet 2021** relatif aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques en copropriété facilite l'installation de bornes individuelles ou collectives en précisant les procédures et les conditions à respecter.
- Le "**droit à la prise**", instauré par la LOM et renforcé par le décret de 2021, permet à tout copropriétaire ou locataire occupant un logement avec une place de parking privative de demander l'installation d'une borne de recharge à ses frais.

## Les avantages pour les copropriétaires et les locataires

L'installation de bornes de recharge en copropriété présente de nombreux avantages pour les habitants :

- Recharger son véhicule électrique sur place offre un gain de temps et de praticité appréciable pour les résidents.
- Valorisation du patrimoine immobilier.
- Anticipation des futures réglementations.
- En favorisant l'utilisation des véhicules électriques, les copropriétés participent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à la lutte contre la pollution atmosphérique.

Au-delà des avantages individuels, l'installation de bornes de recharge contribue à créer **une image positive** et moderne de la copropriété, soucieuse de l'environnement et du bien-être de ses habitants.

## Solutions techniques

L'installation de bornes de recharge en copropriété implique de choisir entre **différentes solutions techniques** en fonction des besoins et des contraintes spécifiques de chaque situation.

### Bornes de recharge individuelles ou solution collective

La première concerne **les bornes de recharge individuelles**. Chaque copropriétaire souhaitant recharger son véhicule installe sa propre borne sur sa place de parking. Cette solution offre une grande flexibilité et autonomie aux résidents, mais elle peut générer un nombre important de bornes à gérer et un coût d'installation plus élevé.

La seconde option est **la solution collective**. Dans ce cas, la copropriété installe une infrastructure de recharge mutualisée, avec plusieurs bornes réparties sur le parking. Cette solution permet une gestion centralisée des bornes et un partage des coûts d'installation, mais elle implique des travaux plus importants et une prise de décision collective.

Le choix entre ces deux options dépend de plusieurs facteurs, tels que :

- le nombre de copropriétaires intéressés par la recharge électrique,
- la configuration du parking,
- le budget disponible,
- les volontés de la copropriété.

# Bornes de V.E. en parking d'immeuble

---

## Types de bornes disponibles

Les bornes de recharge pour véhicules électriques varient en termes de vitesse de charge, de fonctionnalités et de coût. Il est essentiel de comprendre les différents types disponibles pour choisir les bornes **qui conviennent le mieux aux besoins** des résidents et aux capacités de l'immeuble.

- **Bornes de charge lente (3,7 kW à 7,4 kW)**

Idéales pour une recharge nocturne ou prolongée. Elles sont compatibles avec une prise domestique renforcée. Elles sont également moins coûteuses à installer et à utiliser. Elles sont suffisantes pour les utilisateurs qui ne parcourent pas de longues distances quotidiennement.

Néanmoins, le temps de recharge est plus long. Comptez environ 8 à 12 heures pour une recharge complète.

- **Bornes de charge semi-rapide (11 kW à 22 kW)**

Ce type de borne utilise une connexion triphasée et permet une recharge plus rapide, en 4 à 6 heures

C'est un bon compromis entre coût et temps de recharge. Elles sont adaptées aux utilisateurs ayant besoin de recharger leur VE plus rapidement.

Elles nécessitent en revanche une installation électrique plus puissante et une capacité réseau suffisante

- **Bornes de charge rapide (50 kW et plus)**

Capables de recharger un véhicule électrique en 20 à 30 minutes, elles utilisent des connecteurs spécifiques. Si la charge est très rapide rendant ces bornes idéales pour les zones à fort turnover de véhicules, les coûts d'installation et d'infrastructure et la consommation électrique très importante peuvent être des freins pour les copropriétés aux moyens modérés.

Outre la puissance, les bornes de recharge peuvent proposer **différentes fonctionnalités**, telles que :

- La recharge connectée permettant de piloter et de surveiller la recharge à distance via un smartphone ou une application.
- Le paiement par carte bancaire ou par abonnement pour une facturation individuelle de la consommation électrique.
- La gestion dynamique de la charge qui permet d'optimiser la consommation d'électricité en tenant compte des besoins des différents utilisateurs.

Le choix des fonctionnalités des bornes doit se faire **en fonction des besoins et des attentes des copropriétaires**.

## Critères de sélection

Pour choisir les bornes de recharge les plus adaptées, plusieurs critères doivent être pris en compte :

1. Le coût.
2. La vitesse de recharge nécessaire dépend des habitudes de conduite des résidents. Pour une utilisation résidentielle, les bornes de charge lente ou semi-rapide sont souvent suffisantes.
3. Les fonctionnalités telles que la connectivité, la gestion à distance, la facturation intégrée, et la compatibilité avec les systèmes de gestion de l'énergie.
4. La fiabilité et durabilité avec des bornes capables de fonctionner dans diverses conditions climatiques et de résister à une utilisation intensive.
5. Assurez-vous que les bornes sont compatibles avec tous les modèles de véhicules électriques utilisés par les résidents, en particulier en ce qui concerne les types de connecteurs.

# Bornes de V.E. en parking d'immeuble

---

## Travaux d'installation et raccordement électrique

L'installation de bornes de recharge nécessite des travaux spécifiques, qui doivent être réalisés par **un électricien qualifié et certifié IRVE** (Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques).

Ces travaux comprennent :

- La pose des bornes
- Le raccordement électrique avec le tirage de câbles depuis le tableau électrique de la copropriété modifié en conséquence, jusqu'aux bornes
- La mise en service

Le coût des travaux d'installation et de raccordement électrique varie en fonction de la puissance des bornes, de **la longueur des câbles** à tirer et de la **complexité de l'installation**. Il est important de demander plusieurs devis à des électriciens qualifiés IRVE pour obtenir une estimation précise des coûts.

## Aspects réglementaires et juridiques

L'installation de bornes de recharge en copropriété est encadrée par un certain nombre de dispositions réglementaires et juridiques qu'il est important de connaître.

### Le "droit à la prise" pour les copropriétaires et les locataires

Instauré par la loi d'orientation des mobilités (LOM) et renforcé par le décret n° 2021-1063 du 7 juillet 2021, le "droit à la prise" permet à tout copropriétaire ou locataire occupant un logement avec une place de parking privative de **demande l'installation d'une borne de recharge à ses frais**.

Pour exercer ce droit, le copropriétaire ou locataire doit adresser une demande au syndic de copropriété, en précisant les caractéristiques de la borne souhaitée et les travaux nécessaires. Le syndic est tenu de transmettre cette demande à l'assemblée générale des copropriétaires, qui doit statuer sur la demande dans un délai d'un mois.

L'assemblée générale **ne peut s'opposer à la demande** d'installation d'une borne de recharge que pour des motifs légitimes et sérieux, tels que des contraintes techniques insurmontables ou des risques pour la sécurité des occupants de l'immeuble.

Si l'assemblée générale refuse la demande, le copropriétaire ou locataire peut saisir le tribunal judiciaire pour faire valoir son "droit à la prise".

### Procédure d'installation en copropriété

L'installation de bornes de recharge en copropriété doit suivre une procédure spécifique.

Le copropriétaire ou le syndic doit demander une autorisation de travaux au gestionnaire du parking ou à la mairie, en fonction de la situation du parking. Il convient de vérifier si le **règlement de copropriété** comporte des dispositions particulières concernant l'installation de bornes de recharge. Si tel est le cas, ces dispositions doivent être respectées.

Une déclaration de l'installation à l'opérateur de réseau de distribution d'électricité (Enedis ou ERDF) est également nécessaire.

# Bornes de V.E. en parking d'immeuble

---

Le syndic doit organiser une réunion d'information en **assemblée générale** pour présenter le projet d'installation de bornes de recharge et soumettre le devis des travaux au vote des copropriétaires.

La décision d'installer des bornes de recharge en copropriété relève de la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

## Normes et certifications en vigueur

Plusieurs normes et certifications encadrent l'installation de bornes de recharge en copropriété :

- Normes NF 15174-1 et NF 15174-2 qui définissent les caractéristiques techniques et les conditions d'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- La certification IRVE délivrée par Qualifelec atteste de la compétence des électriciens spécialisés dans l'installation de bornes de recharge. Le choix d'un installateur qualifié et certifié IRVE est essentiel pour **garantir la conformité de l'installation** aux normes en vigueur et la sécurité des utilisateurs.

## Gestion et maintenance des bornes de recharge

La gestion et la maintenance des bornes de recharge en copropriété sont des aspects essentiels pour garantir leur bon fonctionnement sur le long terme et la sécurité des utilisateurs. Ces tâches peuvent être assurées par le syndic de la copropriété, un responsable désigné par l'assemblée générale ou par **un prestataire externe** spécialisé.

Les principales missions de gestion et de maintenance comprennent :

- La surveillance et contrôle à distance des bornes afin de détecter d'éventuels dysfonctionnements et d'y remédier rapidement.
- La maintenance préventive pour vérifier l'état des bornes, nettoyer les connecteurs et s'assurer qu'elles fonctionnent correctement.
- Des interventions correctives doivent également être réalisées en cas de panne ou de dysfonctionnement.
- La mise à jour des logiciels pour les bornes de recharge connectées.
- Si un système de facturation individuelle est mis en place, il est nécessaire de gérer les accès aux bornes et les droits d'utilisation des copropriétaires.

La souscription d'**un contrat de maintenance** auprès d'un prestataire spécialisé est généralement recommandée pour garantir un suivi professionnel et réactif des bornes de recharge. Le choix du prestataire doit se faire en fonction de ses qualifications, de son expérience et de la qualité de ses services.

[https://www.baticopro.com/guides/installer-des-bornes-de-voitures-electriques-en-parking-d-immeuble.html?utm\\_source=news\\_baticopro&utm\\_medium=edito](https://www.baticopro.com/guides/installer-des-bornes-de-voitures-electriques-en-parking-d-immeuble.html?utm_source=news_baticopro&utm_medium=edito)