

Bornes de recharge en copropriété

Déploiement et premières expériences aujourd'hui pour un enjeu majeur de demain !

**syndic
reno
SUPPORT**
by FEDERIA

Votre boîte à outils pour la
**rénovation énergétique
en copropriété**

WWW.SYNDICRENOSUPPORT.IMMO

Avec le soutien de



Un projet réalisé dans
le cadre du plan de relance
de la Wallonie



Renobatex

Structurer un projet de bornes en copropriété résidentielle

Que la demande vienne d'un copropriétaire ou émane d'une réflexion globale, il est essentiel pour les syndics de savoir comment aborder et avancer sur cette question de plus en plus courante.

Comment se positionner en cas de demande individuelle ?

Lorsqu'un utilisateur demande à pouvoir installer une borne, il doit le faire selon des formalités précises : **en faire la demande à l'ACP minimum 2 mois avant** les travaux et contenir un **descriptif et une justification des travaux** planifiés.

L'ACP doit **répondre dans les 2 mois** et donner, ou non, son accord. Attention, si certaines raisons de refus* existent, en cas de recours, et sans raison valable, la justice de paix aura tendance à accorder le **droit à la prise**.

Dans un premier temps, le syndic a intérêt à répondre rapidement à la demande en rappelant par exemple les éléments suivants :

- ➔ L'installation devra répondre aux différentes normes ;
- ➔ Avec un accord, mais **sans démarche commune**, il pourrait faire réaliser, **entièrement à ses frais**, les installations demandées mais aussi les mises en conformité nécessaires ;
- ➔ Si une AG extraordinaire est nécessaire pour que l'ACP se positionne sur cette demande privative, les frais de cette AGE seront à charge du propriétaire concerné.

* dommages à l'apparence (d'un bien classé), existence d'une démarche collective en cours, capacité électrique limitée, sécurité incendie, alourdissement des charges communes, etc.



La logique d'un projet collectif

Il est évident qu'une **démarche commune de l'ACP** facilitera généralement le processus et offrira souvent une plus grande rationalité technique et financière, surtout à long terme.

Cependant, si un groupe restreint de copropriétaires décide de se lancer dans le projet, les frais communs devront être assumés par les copropriétaires participants, quitte à ce qu'un remboursement se fasse ultérieurement par ceux qui s'y raccorderaient ensuite. Ces modalités sont à **définir clairement en AG**.

Pour rappel, l'infrastructure de recharge doit **obligatoirement** être raccordée à un compteur commun dédié aux bornes pour **les immeubles de plus de 3 places de parking à Bruxelles et de plus de 4 places en Wallonie**.



Évaluer les besoins et les spécificités du bâtiment

De manière proactive, ou en tout cas dès qu'une demande est formulée, il est important pour le syndic d'identifier l'intérêt et les besoins actuels et futurs des copropriétaires pour déterminer le nombre de bornes à envisager.

Si la copropriété souhaite se lancer dans un tel projet, constituer un groupe de travail peut grandement aider le syndic en favorisant l'adhésion au processus. Il est également possible de se faire accompagner par des acteurs neutres et gratuits (comme le Facilitateur bornes de recharge à Bruxelles) ou d'obtenir des renseignements concernant la puissance électrique nécessaire et disponible auprès des GRD (Gestionnaires de Réseau de Distribution).



Faire des choix ...

Selon les premières informations récoltées, il faudra déterminer la vitesse et le mode de recharge. Ensuite, il sera nécessaire de savoir s'il y a besoin de recourir au loadbalancing et de déterminer le mode de gestion souhaité. Il faudra également envisager le financement possible avec un regard global sur les coûts d'installation et de gestion. Les solutions de tiers investisseurs peuvent permettre de limiter l'investissement initial mais celles-ci seront plus coûteuses à l'utilisation.

... pour demander, puis analyser des offres

En fonction de l'importance du projet, une étude de faisabilité pourra être utile pour déterminer en amont les limites techniques du réseau (notamment le nombre maximal de bornes avant de nécessiter une cabine haute tension) et du bâtiment (par exemple si des éléments de mise en conformité incendie sont requis). Ces éléments peuvent, de fait, engendrer des frais supplémentaires importants.

L'auteur de l'étude établit généralement un cahier des charges pour les demandes d'offre, mais un syndic à l'aise dans le domaine peut aussi réaliser ce document à l'aide de supports comme le cahier des charges d'electrify.brussels (à retrouver dans notre rubrique Documents et Liens et sur notre site) ou directement en sollicitant les entreprises.

Le domaine étant relativement nouveau, il existe encore beaucoup d'acteurs qui offrent des solutions techniques et financières assez différentes. Certaines impliquent parfois des restrictions de choix ou des exclusivités à bien évaluer.

EXEMPLE

Un copropriétaire disposant d'une carte fournie par le fournisseur (MSP*) de son employeur pourrait ne pas pouvoir utiliser les bornes placées par l'opérateur de recharge (CPO) en raison d'un manque de compatibilité entre les deux services.

*Mobility Service Provider



Points d'attention pour procéder aux travaux communs et privés

Outre les modalités de raccordement définies par le Synergrid dans les prescriptions techniques C1/127, l'installation doit évidemment répondre au RGIE (Livre 1, Chap. 7.22) et être réceptionnée par un Service Externe de Contrôle Technique (SECT).

Au niveau de la sécurité incendie, les parkings récents répondront de fait plus facilement aux normes. Pour les autres, la mise en conformité pourrait être un obstacle. Il semble cependant que cela puisse évoluer prochainement. En effet, comme on peut le lire dans le Code de Bonnes Pratiques – véhicules électriques dans les parkings du FireForum, les acteurs du secteur tentent de rendre ces mises en conformité de parkings anciens plus accessibles, non pas sur base de normes univoques, mais plutôt selon une analyse de risques (comme cela est déjà fait pour les ascenseurs). À suivre donc.

Qu'en est-il des implications au niveau des assurances ?

Puisqu'il y aura une modification du risque, il est obligatoire de prévenir l'assureur de l'immeuble. Celui-ci pourrait demander de répondre à certaines exigences, comme se conformer au Code de Bonnes Pratiques du Fireforum (à retrouver dans notre rubrique Documents et Liens). De même, la mise en place de certaines mesures pourrait réduire l'augmentation de la prime. Communiquer suffisamment en amont permettra donc de pouvoir intégrer ces mesures au projet.

Ne pas oublier la déclaration des bornes !

Depuis 2022, à Bruxelles comme en Wallonie, la déclaration des bornes de recharge est une obligation légale. Vu l'importance de ces données, différentes campagnes de communication ont déjà eu lieu. À Bruxelles, Sibelga a également prévu des pénalités pour l'absence de déclaration des bornes. En Wallonie, les GRD ont mis en place les plateformes ou documents pour procéder à cette déclaration.

Pour rappel, la responsabilité de la déclaration revient au propriétaire de la borne ou au titulaire du permis d'environnement, s'il y en a un.



Retrouvez toutes ces infos sur notre site : Ressources > FAQ > Sous-sol - Parking

Le saviez-vous ?

Le Club Copropriété du mois d'avril était dédié aux bornes en copropriété. Y étaient présents une vingtaine de syndicats expérimentés ainsi que le Facilitateur bornes de recharge à Bruxelles, des représentants de Sibelga et d'Ores. Ce fut l'occasion de comprendre et de faire entendre les problématiques particulières en copropriété.

Le prochain Club Copropriété aura pour thème « Les missions du notaire et la copropriété ».

Ne ratez pas l'occasion de venir apprendre et surtout échanger sur ce sujet en toute convivialité !

RUBRIQUE

Documents & Liens

RUBRIQUE
Helpdesk

Retour sur les questions du Helpdesk

- ? Dans le cadre d'un projet d'installation de bornes électriques pour une ACP de parkings de plusieurs centaines d'emplacements, pouvez-vous nous conseiller des acteurs pour ce type de projet de grande capacité ? Bureaux d'étude, cabinets d'avocats, fournisseurs ou encore installateurs de solution de rechargement ?

En tant que Fédération, nous ne conseillons pas d'acteurs privés pour une question de neutralité. Cependant, voici les éléments de réponse que nous pouvons vous apporter :

Vous trouverez sur notre site dans les *Document et liens*, une **liste des fournisseurs (MSP) et des opérateurs de recharge (CPO)**, établie et mise à jour régulièrement par electrify.brussels.

Vous pouvez également découvrir des projets d'installation de bornes **dans nos Reno Stories**. Les **acteurs** ayant pris part au projet y sont **repris en bas de la page**. Libre à vous de contacter ce confrère pour avoir son retour.



Question en lien dans notre FAQ

Bornes de recharge en copropriété : où trouver des entreprises proposant l'installation ou la gestion des bornes de recharge ?

**LE HELPDESK SYNDIC RENO SUPPORT
EST À VOTRE DISPOSITION !**

Une question, une information ou un retour de terrain à partager concernant la rénovation énergétique en copropriété ?
www.syndicrenosupport.immo



GUIDE D'INSTALLATION

Bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles

Ce document très complet explique la majorité des notions ainsi que les différents choix à faire pour la mise en place d'un projet de bornes. Il intègre également certains tableaux qui peuvent faciliter les décisions (prévision, fourchettes de prix, etc.).



CAHIER DES CHARGES

L'installation et la gestion d'une infrastructure de recharge en copropriété

Ce document du Facilitateur bornes de recharge à Bruxelles est utile à parcourir pour évaluer toutes les questions à se poser afin de préparer une demande de prix.



CODE DE BONNES PRATIQUES SÉCURITÉ INCENDIE

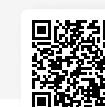
Véhicules électriques dans les parkings

Ce document mis au point par le FireForum dans sa deuxième version (2023) permet notamment de comprendre que la mise en conformité pour les bâtiments plus anciens encore existants **s'oriente vers une analyse de risques** plutôt que vers une réglementation univoque.



Prescriptions techniques pour le raccordement des bornes

Définies par le Synergrid, elles existent pour la Wallonie et ont été précisées à Bruxelles par Sibelga.



EN WALLONIE



À BRUXELLES

Retrouvez tous ces éléments ainsi que l'analyse que nous en faisons dans la page

Ressources > Documents et liens sur notre site !



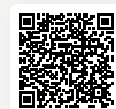
RUBRIQUE

Formations & Évènements



RENO CHECK UP

- JEUDI 28/08/2025 À WAVRE
- JEUDI 11/09/2025 À BRUXELLES
- JEUDI 02/10/2025 À WAVRE



RENO TOOLBOX

- MARDI 23/09/2025 À LIÈGE
- JEUDI 09/10/2025 À WAVRE



CLUB COPROPRIÉTÉ



Les missions du notaire et la copropriété

- VENDREDI 19/09/2025 À WAVRE



Le RGPD dans le quotidien des syndics et des régisseurs

- VENDREDI 07/11/2025 À WAVRE



L'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, nouvelle figure professionnelle en copropriété ?

- VENDREDI 12/12/2025 À WAVRE

reno
TOOLBOXreno
CHECK UP

La formation Toolbox se réinvente pour aller à la rencontre de votre personnel et s'adapter à vos besoins !

Dans sa version « **Sur mesure et en agence** », la formation Toolbox est l'occasion de former votre équipe sur les sujets qui vous intéressent.

De manière assez classique, elle prévoit un module d'introduction et un ou plusieurs modules au choix. Cependant, tout est à discuter ensemble ! Cette formation est disponible à partir de septembre 2025 et peut être prise en charge par le Fonds 323 dans le budget formation entreprise.



reno TOOLBOX

SUR MESURE & EN AGENCE

FORMATIONS À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

L'OCCASION IDÉALE POUR :

- Former vos collaborateurs aux principes de la rénovation énergétique.
- Prise en main des outils mis en place par Syndic Reno Support et Federia
- Découverte du Helpdesk & questions-réponses

fonds323

Prise en charge par le
budget formation
entreprise

DES CONTENUS À COMPOSER SELON VOS BESOINS :

- ✓ Rénovation énergétique et durable, pourquoi et comment
- ✓ Réglementations régionales et modalités pratiques
- ✓ L'ordre logique des travaux et quand y déroger
- + À composer ensemble parmi les sujets suivants (ou d'autres si besoin) :
 - ❑ Actions simples pour améliorer la performance énergétique en copropriété
 - ❑ Communication, argumentaires et storytelling autour de la rénovation
 - ❑ Solutions de financement modalités pratiques et combinaisons possibles
 - ❑ Mission d'architecte, d'AMO, bureaux d'étude, rôles & responsabilités
 - ❑ Explorer les solutions techniques existantes & innovantes
 - ❑ Permis d'urbanisme, isolation et mitoyenneté
 - ❑ Production et partage d'énergie
 - ❑ Obligations d'entretien



FEDERIA

Intéressés ? Contactez-nous !
syndicrenosupport@federia.immo

syndic
reno
SUPPORT





RUBRIQUE

Reno Stories

Envie de découvrir des cas concrets **pour lesquels le placement de bornes a été une étape importante** dans un projet d'amélioration énergétique ?



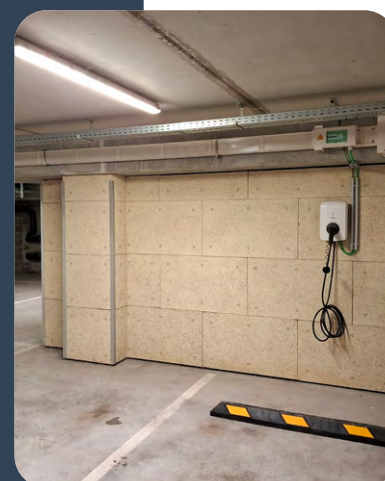
ACP BF011 AUDERGHEM – 2020 – 95 LOTS

L'importance d'avoir une vue à long terme pour les bornes et de connaître la limite avant de devoir recourir à une cabine haute-tension !

Un immeuble actuel et de standing avec un haut niveau de performance, mais ne disposant pas de possibilité de recharge globale au sein des parkings, ce qui risque - à terme - de nuire à la valorisation des appartements.



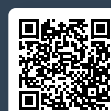
Découvrez la Reno Story
www.syndicrenosupport.immo



ACP B1467 BRUXELLES – 2017 – 189 LOTS

Des bornes comme premier pas vers plus de durabilité dans un bâtiment récent.

Une copropriété de plusieurs bâtiments avec un parking comptant 189 places et des copropriétaires qui ont déjà installé des bornes de recharge privées de différentes manières. Une réflexion globale démarre concernant la possibilité d'extension du réseau de bornes électriques, pour se mettre en conformité avec les nouvelles obligations et assurer, à chaque copropriétaire, un accès équitable à ces installations.



Découvrez la Reno Story
www.syndicrenosupport.immo

Vous avez un cas concret à soumettre ?

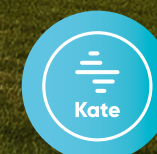
Remplissez notre formulaire et prenez rendez-vous avec notre équipe pour une interview en ligne !



ENVIE DE VOUS INSPIRER DE PROJETS
DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ ?
DÉCOUVREZ DANS NOS RENO STORIES
LES SOLUTIONS APPORTÉES PAR D'AUTRES SYNDICS !

Une simulation
de crédit
hypothécaire
et un avis de
faisabilité en
15 minutes
pour vos clients
acquéreurs

Plus d'info sur Federia Connect



Décider
d'avancer.