

# Les copropriétés seront-elles amenées à préfinancer un réseau collectif de bornes ?

**Études** Des syndicats planchent aujourd'hui sur des solutions intelligentes. Au risque de saturer le réseau demain.



D.R.

## Épinglé

À Bruxelles, la loi impose un point de recharge privatif par voiture électrique

**Ratio.** Dans son arrêté du 29 septembre 2022, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale indique qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, "sauf dérogation", "en cas d'impossibilité technique ou de coût exorbitant motivés", il faudra prévoir dans les parkings de logements "un point de recharge par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking et qui disposent d'un véhicule électrique". Ce point de recharge "sera situé à un endroit où cet habitant stationne son véhicule" et, en cas de nouvel achat, devra être installé "dans un délai raisonnable" après son annonce.

**Coûts.** Dans les parkings couverts, et c'est le cas de nombreuses copropriétés, l'utilisation de points de recharge rapide (d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW) est interdite. Ce qui n'élide pas un certain nombre d'exigences et donc de frais. Parmi lesquelles le placement d'un bouton d'arrêt d'urgence près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge; la présence dans les zones de recharge d'un système permettant de renouveler l'air dans le parking toutes les trois heures; le placement à l'entrée et à la sortie du parking d'un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge; et, pour les parkings couverts de plus de 1250 m<sup>2</sup> ou pour ceux comportant des niveaux inférieurs au -1, le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumée et la transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de démarrage.

Entretien Charlotte Mikolajczak

C'est à Bruxelles que les copropriétés et donc les syndicats sont les plus confrontés à la problématique des bornes de recharge pour véhicules électriques. Depuis novembre dernier, les propriétaires d'une voiture électrique ne peuvent en effet plus se contenter de la brancher sur une prise de courant classique (voir épinglé).

Les explications de Laurent Legros, syndic associé au sein des bureaux LGI (La Gestion d'Immeubles) et Jiceco, principalement actifs à Bruxelles, et membre de Federia, la fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.

**Depuis novembre 2022, la borne de recharge doit désormais devenir la norme pour les propriétaires de voitures électriques. Cela représente un énorme chambardement...**

Les précurseurs, qui ont installé un système sur leur compteur privatif avant les dernières adaptations légales, ne seront sans doute pas ou peu embêtés. C'est pour les autres que cela se complique.

**Et comme il y a de plus en plus de propriétaires d'un véhicule électrique ou hybride, il y a de plus en plus de demandes adressées aux copropriétés et aux syndicats.**

Rares sont les assemblées générales (AG) de copropriétaires où le point "bornes de recharge" n'est pas à l'ordre du jour. Mais, selon mon expérience, l'installation d'une borne de recharge pour véhicule électrique est rarement refusée au (x) copropriétaire(s) qui la sollicite(nt). Nous travaillons avec un panel de quelque 250 immeubles, soit entre 6 700 et 7 000 appartements, et hormis un ou deux refus, toutes les demandes ont été acceptées. Pour autant que l'installation le soit aux frais des demandeurs, sur leur compteur privé et dans le respect des normes en vigueur, en passant par les chemins de câbles communs à mettre en place. À mon sens, c'est la crainte et les images de voitures électriques incendiées qui incitent aux refus. Globalement, il y a peu d'arguments pour pouvoir refuser qu'un copropriétaire installe une borne de recharge dans son lot privatif. Or, pour le faire, il faut un motif légitime. Il y a donc peu de cas qui finalement aboutissent en justice de paix. Je n'en ai aucun dans mon portefeuille.

**Où est donc, alors, le problème ?**

Il surviendra quand plusieurs copropriétaires auront leur propre borne, qui risquent, à un moment, de saturer le réseau et donc de limiter la puissance d'approvisionnement. Au sein de nos sociétés de syndic, nous étudions des solutions collectives avec des bornes intelligentes qui, toutes, sont reliées à un même tableau électrique dédié qui régule l'offre et la demande. C'est, à terme, la solution la plus rationnelle. Nous sommes cependant encore en phase d'étude avec des craintes quant à la pérennité de ces installations qui sont en constante évolution. Il faut trouver des technologies ouvertes et qui rassurent.

**Une solution rationnelle mais qui est aussi coûteuse.**

Oui, cela représente un coût important. D'autant plus que je conseille de faire appel, au préalable, à un bureau d'études qui conscientisera les copropriétaires aux enjeux de demain, les interrogera afin de

trouver, au cas par cas, la solution la plus adaptée, les confortera dans leurs choix... Aujourd'hui, ce genre d'installation commence à faire ses preuves. C'est une solution intelligente. Dont le prix, pour un potentiel de seize bornes, tourne autour des 20 000 euros, hors bornes individuelles de recharge mais en ce compris le travail du bureau d'études (4 500 euros). À ce jour, cela intéresse une minorité de copropriétaires. Mais, demain, il y en aura plus.

**Mais qui paye cette solution ? La copropriété ? Et donc aussi les copropriétaires qui n'ont pas de voiture électrique ?**

Le système n'est pas payé mais préfinancé par la copropriété. C'est un investissement qu'elle récupère au fil du temps et de l'utilisation par les copropriétaires en ayant l'usage. Je reconnais que cette dépense est faite pour répondre à une demande, pressante, émanant d'une minorité de copropriétaires. Mais il faut l'accepter, l'anticiper, avancer, trouver une solution. Et, selon moi, la solution collective financée par la copropriété et remboursée par les connexions des copropriétaires est la meilleure à l'heure actuelle dans les plus grandes copropriétés avec une puissance disponible limitée.

Il est vrai que c'est difficilement compréhensible pour des personnes âgées qui n'achèteront pas de voiture électrique. Mais à la location ou à la revente, cela comptera. L'important est d'expliquer clairement les choses.

**Que pensez-vous de la solution choisie par d'autres copropriétés de racheter un emplacement de parking qui serait alloué à la recharge ?**

C'est bien en théorie, mais dans la pratique ce sera l'enfer. Le planning pour savoir qui recharge quand sera complexe à faire et à gérer. Et il y aura toujours quelqu'un à qui cela ne conviendra pas. Sur un seul emplacement, ce sera encore plus compliqué. Certes, cela permet de répondre à la réglementation mais pas à la hausse de la demande qui est inéluctable. Dans les copropriétés à Bruxelles, il est utopique qu'une seule borne suffise.

**Votre discours est optimiste, du moins à comparer à celui d'autres acteurs du monde immobilier qui jugent que ce n'est pas aux copropriétaires à payer les choix politiques.**

Je ne suis pas optimiste. Je suis pragmatique. Je conviens, comme d'autres, qu'on nous impose trop vite les choses alors que les solutions ne suivent pas. Que de nouveau, les copropriétés et les syndicats sont les grands oubliés. Car pour les particuliers ayant leur propre maison, c'est plus simple. Des subsides seraient bienvenus. Et davantage de "facilitateurs", car ceux que Bruxelles Environnement met gratuitement à la disposition de tous sont débordés. Mais penser ou tabler sur le fait que la Région va trouver une solution ou que Sibelga va améliorer tout son réseau est utopique. Donc il faut parler à ce qui ne se fait pas face à cette demande sans cesse grandissante avec un droit à la prise revendiqué.

**Est-ce bien reçu par les copropriétés ?**

Non, pas toujours. D'autant plus que pour l'instant, il y a une minorité de demandes. Mais quand le sujet est bien préparé, en général, ça passe. Je n'ai en tous les cas pas de sentiment de refus catégorique.