

Bornes, voitures, électricité et copropriété...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

La décennie 2020 sera probablement celle de la voiture électrique. Tous les voyants sont au vert pour assurer le développement de ces véhicules en France : des prix à la baisse, des technologies sur les batteries permettant des progrès significatifs, la détermination des constructeurs et des pouvoirs publics et un engouement plus marqué des consommateurs.

Ces tendances sont confirmées par la dernière étude (déc. 2019) du Boston Consulting Group (cabinet international de conseil en stratégie), les véhicules électriques et hybrides représenteront 51 % des ventes mondiales d'ici dix ans (dont 18 % de tout électrique).

Les demandes d'informations émanant de nos agences nous indiquent un changement de mentalité sur ce sujet et un désir affirmé d'un nombre croissant de nos clients pour passer aux véhicules électriques, comme nombre de Français aujourd'hui. Il nous a donc semblé utile de faire le point sur ce sujet et, notamment, sur ses conséquences dans la vie d'une copropriété.

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET



Émile arrive dans vos immeubles...

Nous vous l'avons annoncé dans la lettre 132, Émile, le nouvel outil de déclaration d'incidents est arrivé dans une première « série » d'immeubles et son déploiement se poursuit progressivement au fil des semaines.

Déclaratif et collaboratif, Émile est, pour le moment et progressivement accessible gratuitement pour les immeubles abonnés à notre service LoDaVeille (Permanence téléphonique 24h/24 de gestion des urgences dans les immeubles).

Émile permet de déclarer les incidents et pannes qui peuvent se produire dans votre immeuble, en quelques clics, via une application, sur ordinateur, sur smartphone ou sur tablette.

Facile à utiliser et efficace, il permet également la

prise en compte rapide par nos équipes des incidents déclarés, leur traitement, leur transmission aux fournisseurs concernés et l'information des résidents de la suite donnée aux demandes et signalements. Ce nouvel outil a pour dessein de vous faire gagner du temps et de vous assurer un suivi en direct de votre dossier.

En cas de besoin, vous pouvez toujours appeler votre gestionnaire, mais votre déclaration sur Émile est accessible 24h/24 et 7j/7.



Bornes, voitures, électricité et copropriété...

Selon une enquête IPSOS de juin 2019 auprès des résidents de logements collectifs en France, 48 % des personnes interrogées envisagent l'achat d'un véhicule électrique (VE) ou hybride rechargeable dans les prochaines années, 85% choisissant leur domicile comme lieu de recharge privilégié.

Le véhicule électrique se présente comme une des solutions aux problématiques environnementales liées à l'automobile. Augmenter la part des véhicules à faibles émissions pour s'aligner sur les paliers d'émissions de CO2 fixés au niveau européen d'ici à 2030 et voir disparaître la vente des voitures neuves utilisant des énergies fossiles, d'ici à 2040, privilégier l'installation de bornes de recharge électrique dans les immeubles participent à la politique verte initiée depuis plusieurs années et démontrent une conviction environnementale en croissance.

Il apparaît par ailleurs que recharger sa voiture à domicile est un élément décisif à l'acquisition d'un véhicule électrique pour 85% des Français qui vivent en habitat collectif.

Pourtant, aujourd'hui, très peu de bornes de recharge électrique sont installées dans les immeubles. Persuadé cependant d'une évolution réelle dans les choix automobiles des Français, Loiselet & Daigremont a tenu à informer en amont ses clients sur les dispositifs existants, comme ce fut le cas à l'occasion de son 5^{ème} colloque des conseils syndicaux « Mon immeuble demain », le 2 octobre 2018.

Depuis plusieurs mois, le travail de pédagogie, le contexte énergétique, la révolution autour de la mobilité électrique, l'évolution du marché automobile avec des véhicules plus performants et plus attractifs financièrement, tout contribue à changer de modèle dans ce domaine.

■ COMMENT INSTALLER UNE BORNE DE RECHARGE ÉLECTRIQUE DANS UN IMMEUBLE ?

Si une copropriété décide de ne pas investir dans une installation commune, les copropriétaires — ou leurs locataires — peuvent, individuellement, faire valoir leur « droit à la prise ». Depuis le 1^{er} novembre 2014, ce « droit à la prise » (de recharge de véhicule) est reconnu à tous, à la suite de la publication du décret n° 2014-1302. Il permet à un propriétaire ou utilisateur de véhicule électrique de demander l'installation, à ses frais, d'un point de recharge pour son véhicule sur son emplacement de parking, intérieur ou extérieur. Pour un locataire, il faut au préalable demander l'accord du propriétaire par lettre recommandée.

Pour permettre d'exercer le droit à la prise, l'installation concernée doit répondre à trois critères techniques :

- la borne de recharge doit se situer dans un parking ou garage clos ou extérieur ;
- l'emplacement doit permettre un système de comptage individuel de la consommation et de la facturation ;
- la borne installée doit être « normale » ou dites « standard » : elle ne peut pas dépasser une puissance de 22 kVA.

■ LA LOI D'ORIENTATION DES MOBILITÉS

La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM), visant à rendre plus « verts » les moyens de transport, comporte des dispositions qui concernent directement les copropriétés et les véhicules électriques.

Ainsi, depuis le 27 décembre 2019, un propriétaire ou un syndicat de copropriété ne peut plus s'opposer à l'équipement des emplacements de stationnement de la copropriété en bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le refus d'accéder à la demande est qualifié de légitime et sérieux si la copropriété a déjà été pré-équipée de bornes de recharge de véhicules électriques ou hybrides lors de la construction de l'immeuble, ou si la décision d'équiper la copropriété de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides a été prise et est en attente de réalisation, ou même simplement inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

La loi LOM a également prévu l'obligation, pour toutes les copropriétés avec parkings privatifs non équipés d'une installation de recharge pour véhicules électriques ou hybrides (IRVE), de faire réaliser une étude préalable sur la faisabilité d'une telle installation.

Si votre copropriété est concernée par cette obligation (c'est le cas du plus grand nombre) votre gestionnaire proposera l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de votre immeuble la réalisation de cette étude préalable.

Cette analyse portera sur l'adéquation des équipements électriques existants, sur la faisabilité de l'équipement du site, sur les travaux à réaliser pour permettre l'implantation projetée et sur les financements possibles pour leur réalisation.

Elle sera votée à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale (article 24-5 III de la loi du 10 juillet 1965).

On pourra s'interroger sur la procédure retenue du vote en assemblée générale et sur la définition d'une majorité, alors que la réalisation du diagnostic est obligatoire. Mais, et c'est une tendance nouvelle, le législateur choisit désormais d'obliger (c'est par exemple le cas du fonds de réserve travaux) et de simplement faire voter par l'assemblée générale les modalités de réalisation de l'obligation nouvelle.

La méthode retenue aura toutefois le mérite de permettre une information plus éclairée aux copropriétaires qui assistent aux assemblées générales ou, a minima, lisent les dossiers joints aux convocations. Elle permettra normalement à l'ensemble des copropriétaires de prendre une décision en toute connaissance de cause, et de voter ensuite les travaux proprement dits.

Vous serez ainsi informés du détail des travaux à réaliser, des devis et plans de financement élaborés à cet effet et, si nécessaire, du projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié et si elle a été réalisée, de l'étude préalable portant sur l'adéquation des installations existantes aux équipements de recharge.

La décision relative à la mise en œuvre de l'équipement d'installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de l'emplacement de stationnement en vue de la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou d'installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules se prendra également à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en assemblée générale (article 24 de la loi du 10 juillet 1965).

La loi prévoit que le sujet des IRVE doit être traité avant le 1^{er} janvier 2023.

■ QUEL RACCORDEMENT ET QUELLES CONTRAINTES ?

Des contraintes techniques pour l'installation des bornes électriques de recharge sont à prévoir dans certaines copropriétés. Le décret du 25 juillet 2011 impose la mise en œuvre d'un système de comptage individuel pour l'alimentation/utilisation des bornes. Celui-ci assurera la mesure de l'électricité consommée dont le montant sera directement facturé à l'utilisateur.

Le raccordement électrique peut être réalisé selon deux méthodes. La borne peut ainsi :

- Soit être reliée directement au TGBT (Tableau Général Basse Tension), et donc au compteur d'alimentation des espaces communs, qui devra être en mesure de supporter plusieurs heures par jour la charge de véhicules. Il sera indispensable de vérifier au préalable que l'installation peut supporter la tension nécessaire. Cette solution suppose que la consommation de chaque borne soit isolée et remboursée à la copropriété, puisque, dans ce cas, l'énergie délivrée pour l'alimentation de la borne provient des compteurs de la copropriété.
- Soit être alimentée à partir d'un compteur indépendant. Dans ce cas, une ouverture de ligne (et les frais qui l'accompagnent) sera nécessaire mais la ligne sera alors automatiquement dimensionnée aux besoins et aux attentes effectives de la copropriété et de ses occupants.

Aides pour l'installation de bornes de recharge

À ce jour, les copropriétés peuvent bénéficier de deux aides financières majeures. Le programme *ADVENIR* finance 50% de l'installation collective de l'infrastructure permettant l'installation ultérieure des bornes de recharge jusqu'au 31 décembre 2020. Attention toutefois, il est prévu que cette subvention ne soit disponible que pour les 3.000 premières copropriétés qui en feront la demande (travaux réalisés) et pour autant que l'installation réponde aux critères fixés. Parmi ceux-ci, un dimensionnement en puissance permettant de délivrer au moins 20% des besoins du parking, l'existence d'un système de pilotage de la recharge ou l'installation effective d'au moins une borne de recharge sur cette infrastructure dès sa réalisation.

Le montant maximal de l'aide possible est de :

- 4.000 € jusqu'à 50 places, augmentés de 75 € par place supplémentaire, dans la limite de 15.000 € par copropriété, hors travaux de voirie en extérieur,
- 3.000 € par copropriété au titre des travaux de voirie en extérieur,
- 1.300 € par point de recharge partagé,
- 600 € par utilisateur en cas de solution individuelle,
- le plafond de la prime peut être augmenté de 360 € pour les installations qui comprennent un pilotage énergétique de la recharge.

La Mairie de Paris a également mis en place une aide permettant aux copropriétés de financer l'installation de bornes de recharge collective (c'est-à-dire des bornes partagées), à l'usage de l'ensemble des résidents. L'aide correspond à 50% du montant total du coût de l'installation, dans la double limite de 500 € par point de recharge et de 4 points de recharge par copropriété.

Une subvention est également prévue, à hauteur de 50 % du coût TTC (plafond à 4.000 €) des travaux de l'infrastructure.

Il existe enfin une aide individuelle pour les travaux d'installation de bornes, dans le cadre du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE). Ce crédit d'impôt est toutefois en cours de disparition. Il concerne les travaux d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques installées à demeure, qui permettent une charge via une prise dédiée (et non l'installation d'une simple prise domestique non dédiée).

Ces bornes doivent être équipées de prises respectant la norme IEC 62196-2 ainsi que la directive européenne 2014/94/UE.

En 2020, le montant du crédit d'impôt (pour les contribuables éligibles) est plafonné à 75 % de la valeur payée par le propriétaire, dans la limite de 2.400 € pour une personne seule et de 4.800 € pour un couple soumis à imposition commune.

La loi de finance pour 2020 a prévu le remplacement du CITE par une prime fixe de 300 €, versée par l'ANAH, sous condition de ressources, selon le tableau ci-dessous :

Type de revenus	2020	2021
Ménages aux revenus modestes (Décile ≤ 4)	Bénéfice de la prime	Bénéfice de la prime
Ménages aux revenus intermédiaires (Déciles 5 à 8)	Bénéfice du CITE	Bénéfice de la prime
Ménages aux revenus aisés (Déciles > 8)	Ni prime ni CITE	Ni prime ni CITE