

La recharge dans les bâtiments multi- résidentiels et en propriété par étages

Presentation issue du rencontre professionnelle de 13 mars 2025

La recharge dans les bâtiments multi-résidentiels

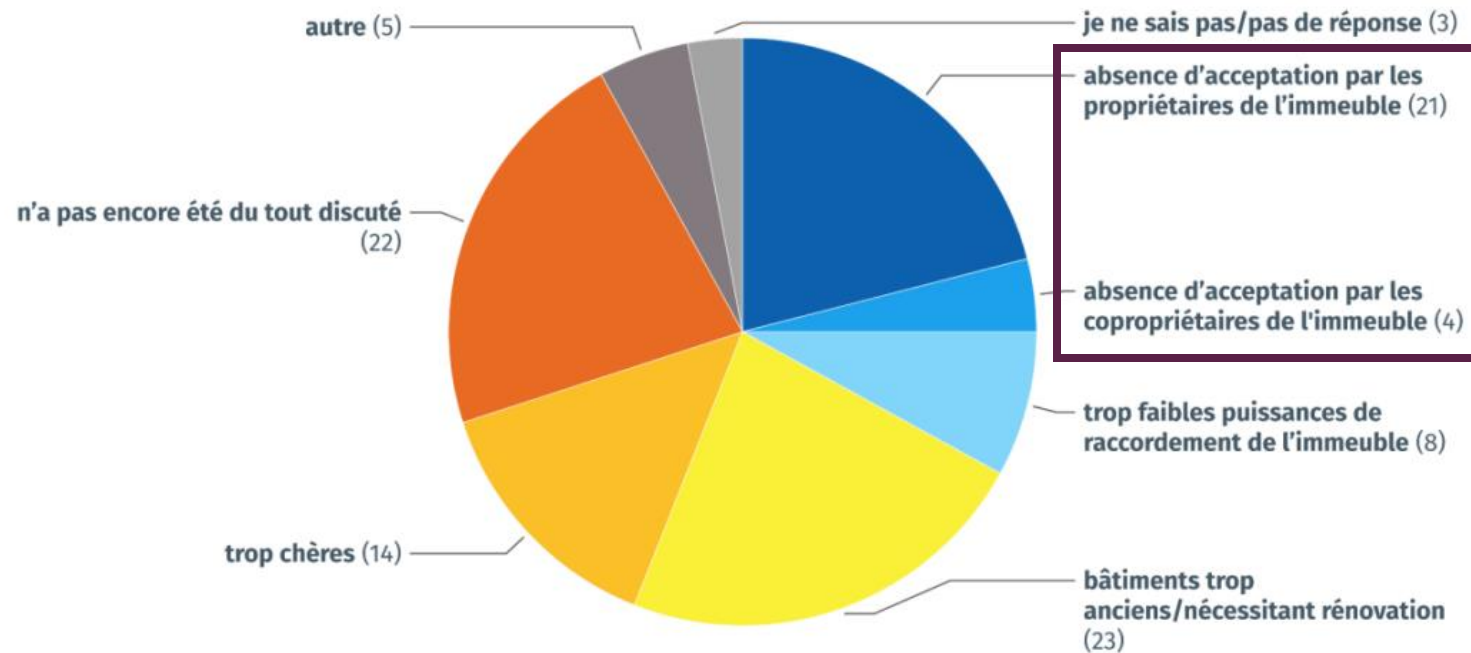
Notions de base

Le réseau de bornes de recharge publique se développe

Principal obstacle à l'installation de ses propres stations de recharge

Quel obstacle estimez-vous être le plus important à l'installation de stations de recharge chez vous/sur votre lieu de résidence ?

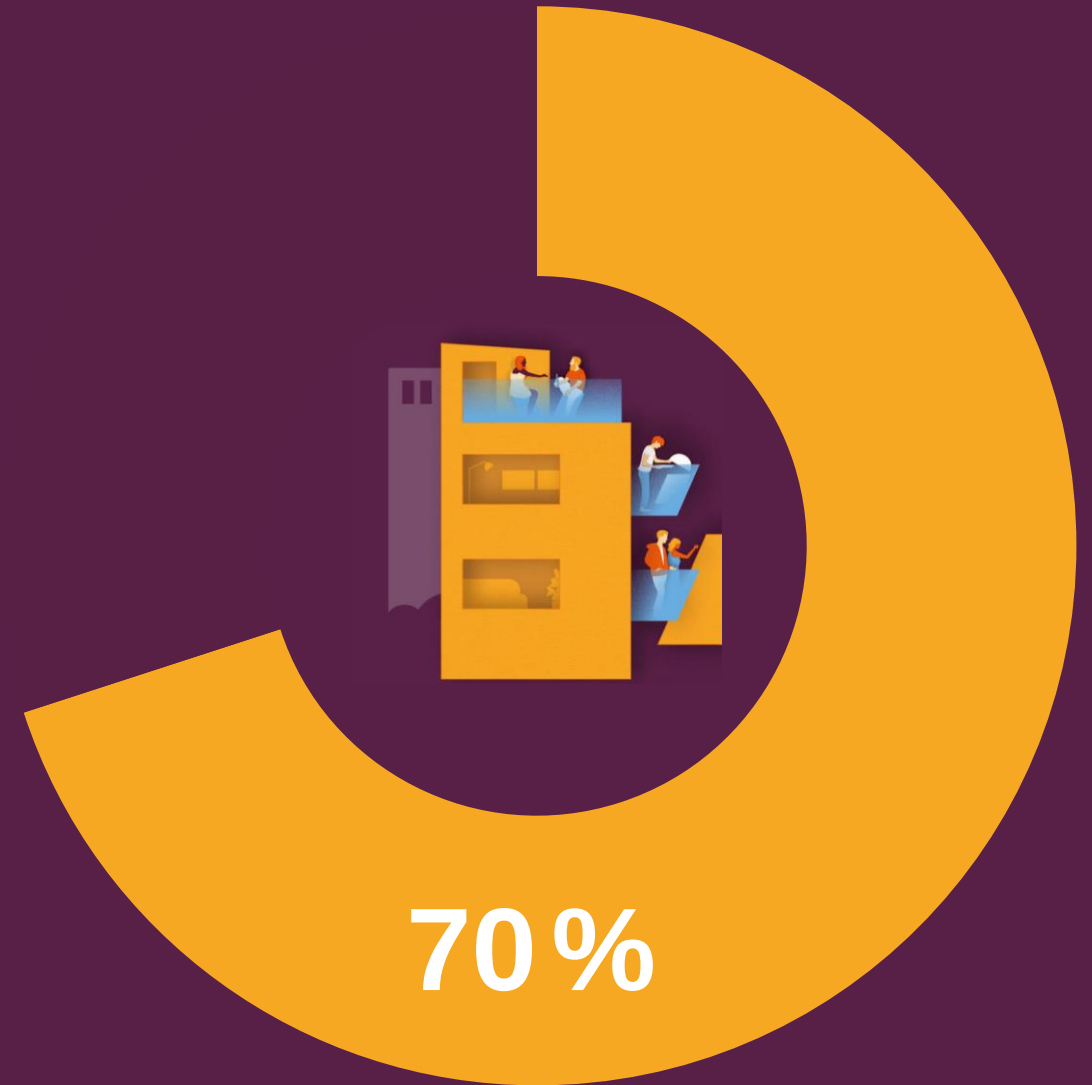
en % des habitants de 18 ans et plus, qui déclarent manquer de stations de recharge à leur domicile



© gfs.bern, Baromètre TCS de l'e-mobilité, septembre 2022 (n=214)

« La suisse est un pays de locataires »

- Le droit à la prise n'existe pas en Suisse contrairement à l'Allemagne et à la France,
- Les propriétaires de villa individuelle sont les seuls à avoir un accès à la recharge facile à domicile,
- Les locataires et copropriétaires sont tributaires du bon vouloir des gérances et propriétaires immobiliers.
- Ceux qui n'ont pas accès à la recharge au domicile ou au travail sont des **SBF « Sans Bornes Fixes »**
- ...ils chargent là où ils peuvent, dans la rue, au centre commercial, à la salle de sport...
- 2035 : entre **400'000** et **1'000'000** de **SBF**



de la population vit dans des bâtiments multi-résidentiels en Suisse.

Pourquoi aménager des infrastructures de recharge ?

- **Répondre à une demande croissante**
La diffusion des véhicules électriques nécessite une infrastructure adéquate pour répondre aux besoins des locataires et des utilisateurs.
- **Valoriser vos biens immobiliers.**
L'installation de bornes de recharge augmente l'attrait et la valeur de vos biens immobiliers, tout en anticipant les futures réglementations.
- **Une combinaison essentielle de bornes de recharge.**
Combinez la recharge à domicile, sur le lieu de travail et dans le quartier pour offrir flexibilité et commodité aux utilisateurs.
- **Un rôle clé dans la transition.**
Vous êtes au cœur de la transformation vers une mobilité durable, en coopération avec les entreprises, les cantons et les municipalités.



de toutes les voitures en Suisse en 2035
sont des véhicules uniquement électriques
à batterie ou des hybrides rechargeables.

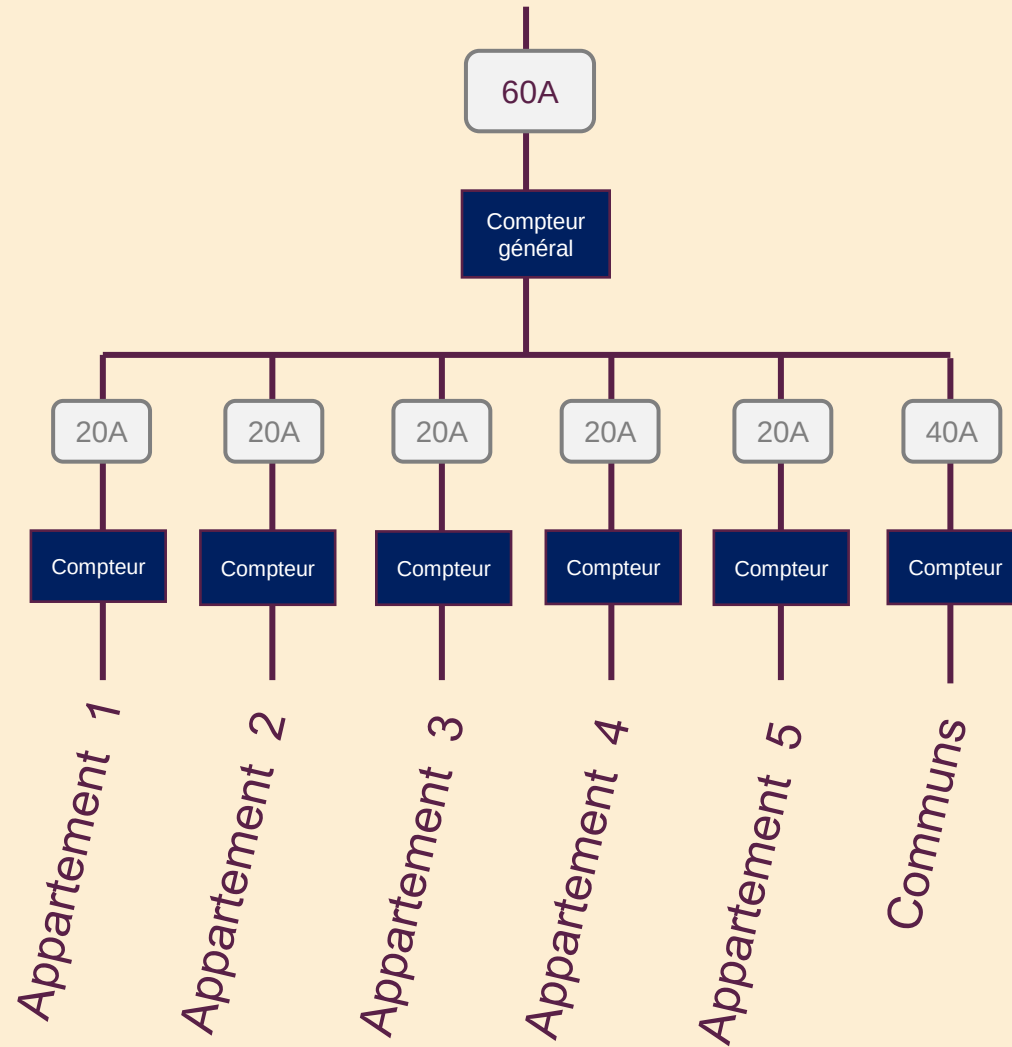
Rentabilité des infrastructures

Pourquoi est-il **rentable** aujourd'hui d'investir dans une infrastructure de recharge?

- Les demandes en infrastructure de recharge ne vont qu'**augmenter**.
- L'investissement peut être **amorti** sur une longue durée (<20 ans) si la planification est faite dans les règles de l'art.
- Une installation de recharge de base ne présente **pas de risque** de devenir obsolète.
- Les coûts d'investissements peuvent être couverts par une **augmentation du prix de location** des places de parking.

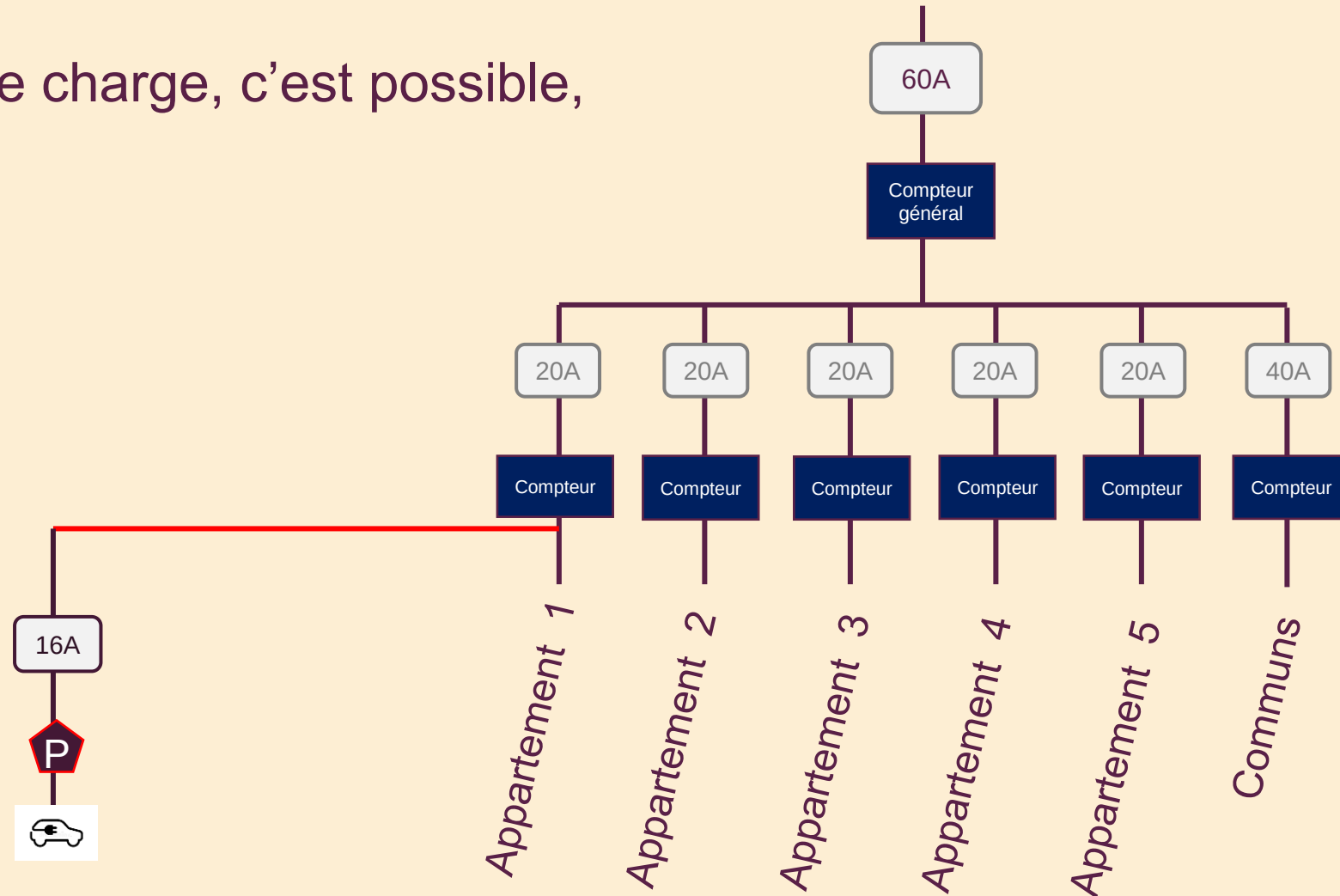
Concevoir une infrastructure de recharge

1. Situation initiale



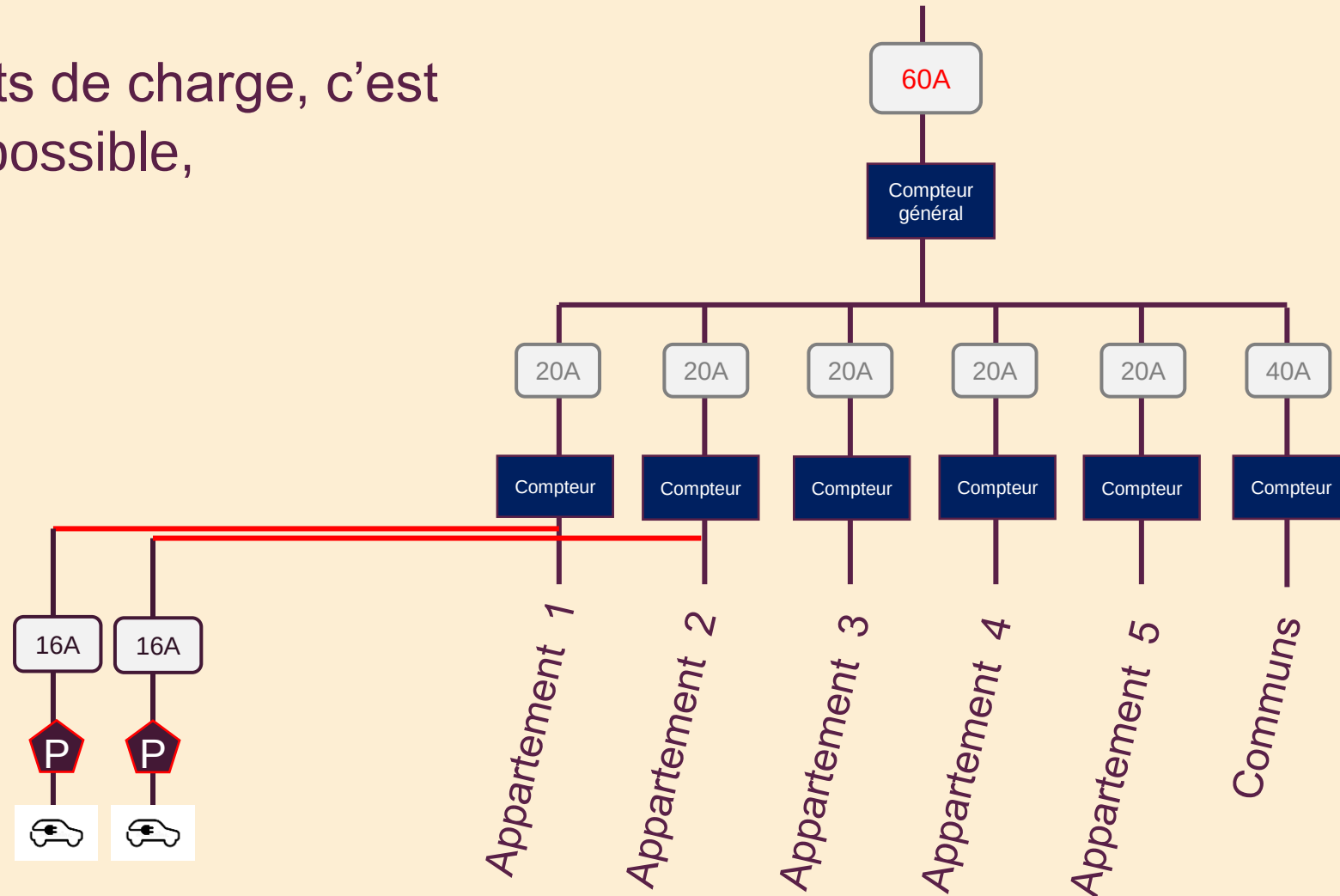
Concevoir une infrastructure de recharge

2. Avec un point de charge, c'est possible,



Concevoir une infrastructure de recharge

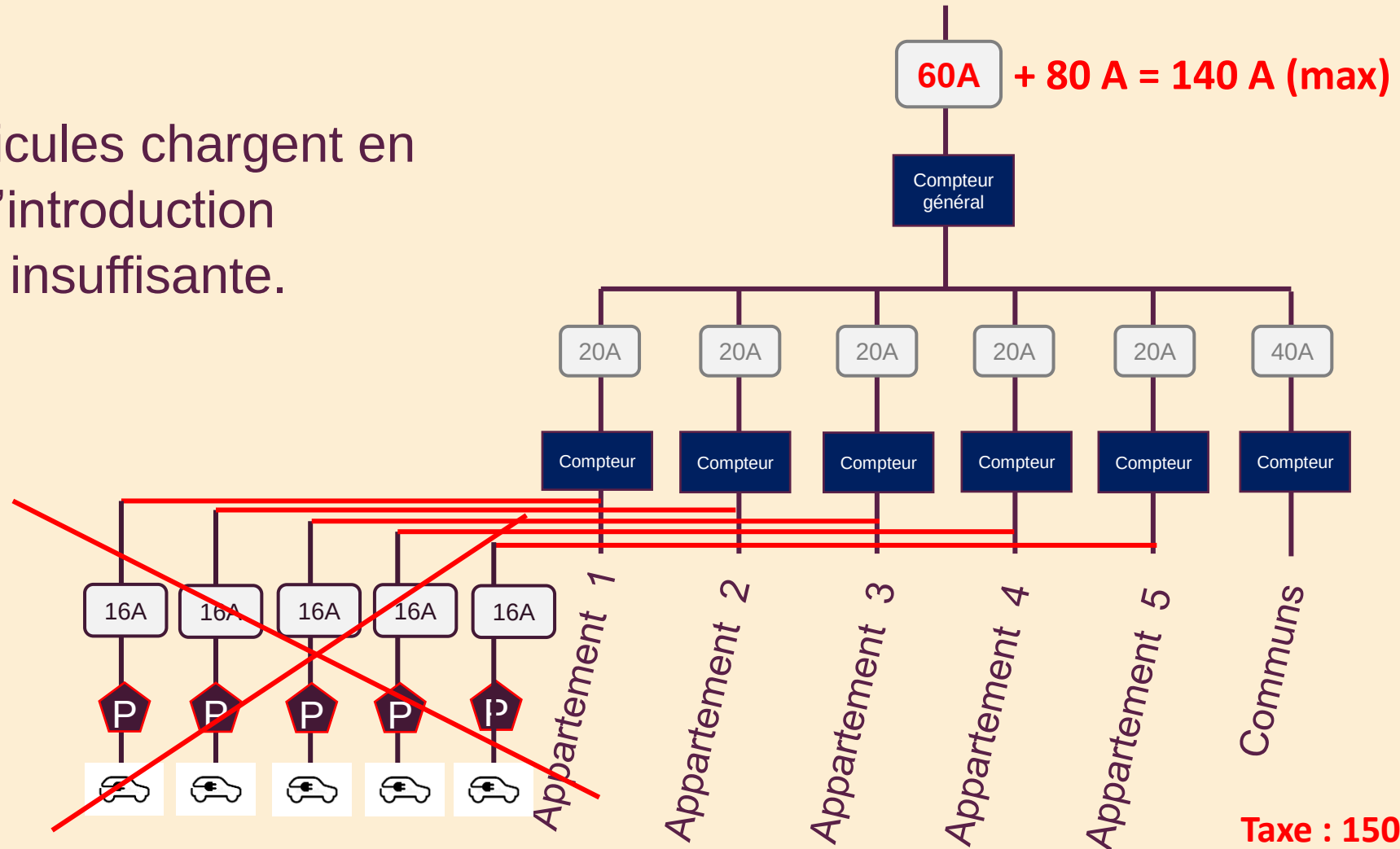
3. Avec deux points de charge, c'est peut-être encore possible,



Concevoir une infrastructure de recharge

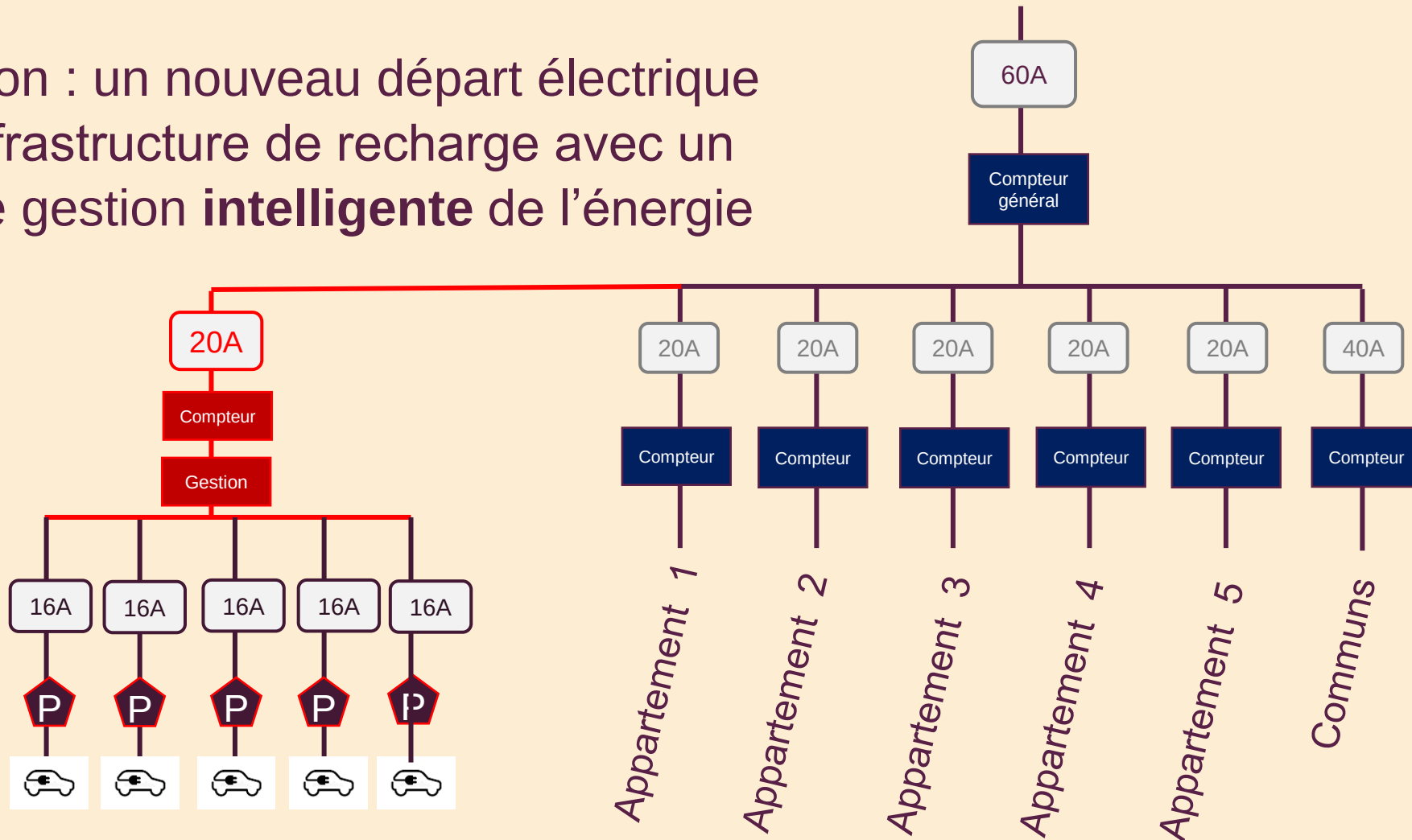
4. STOP !

Si tous les véhicules chargent en même temps, l'introduction électrique sera insuffisante.



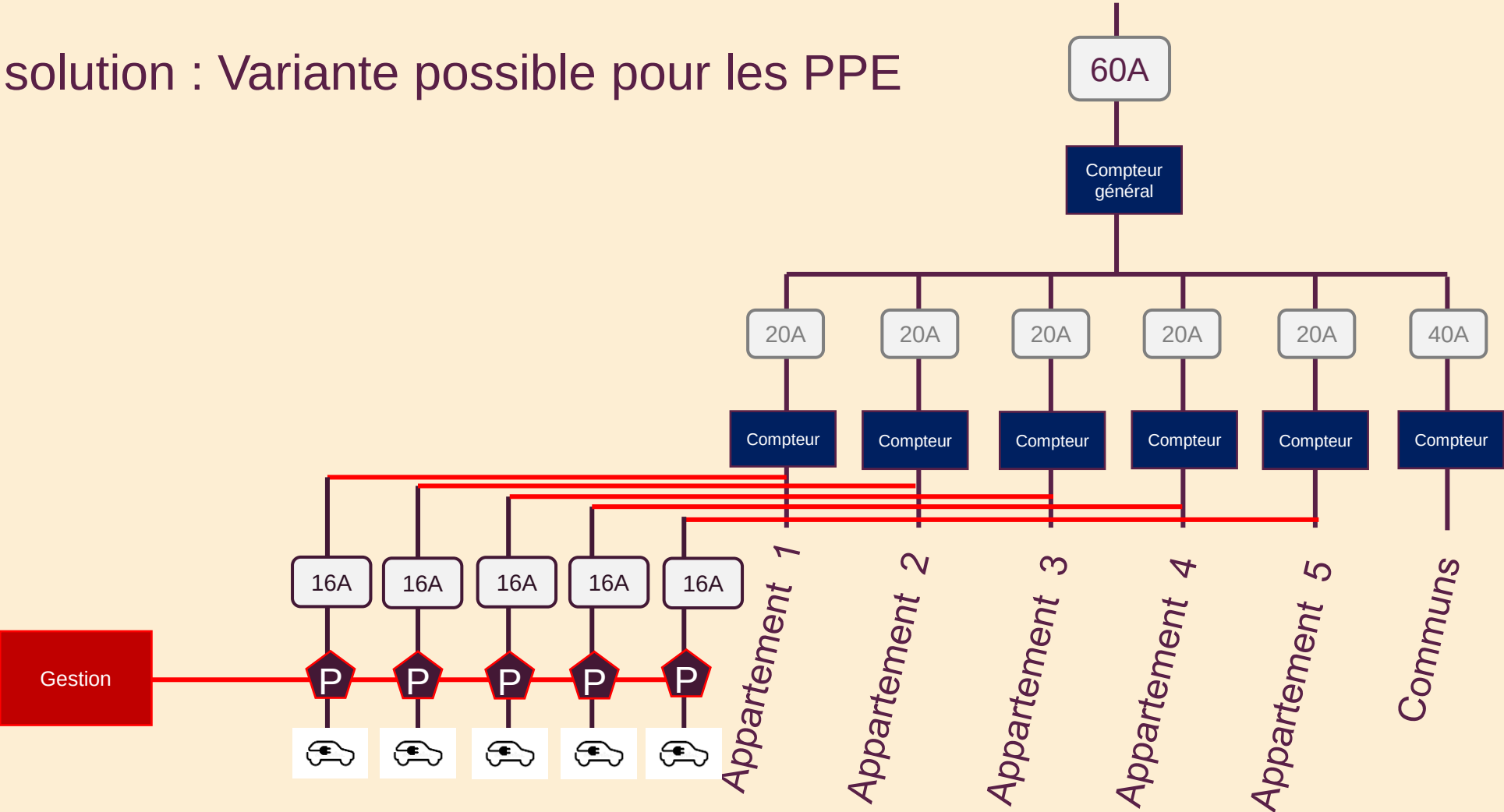
Concevoir une infrastructure de recharge

5. La solution : un nouveau départ électrique dédié à l'infrastructure de recharge avec un système de gestion **intelligente** de l'énergie



Concevoir une infrastructure de recharge

6. La solution : Variante possible pour les PPE



Définition du système

L'installation de recharge intelligente



Installation de base avec gestion intelligente
(niveaux d'équipement SIA A à C)

intelligente
décomptable
évolutive
pérenne



Installation de recharge
(niveau d'équipement SIA D)



Une Infrastructure de recharge doit être :

- Pilotable de manière intelligente,
- Décomptable,
- Évolutive,
- Pérenne

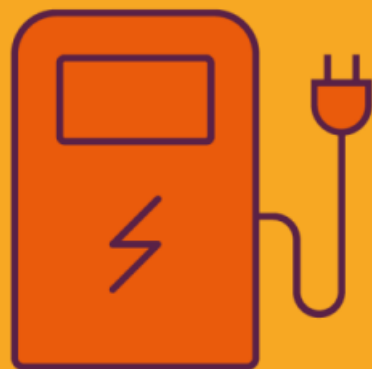
Coûts approximatifs par place de parc

Aspects économiques

Uniques



Installation de base
500 – 1500 CHF¹



Borne de recharge
2000 – 3500 CHF²

Mensuels



Décompte, gestion, exploitation
0 – 15 CHF³

¹ Valeur indicative par place de parc pour une installation de base aisément réalisable, y compris tous les coûts de conception, de planification, d'installation et de matériel. L'installation de base se compose en grande partie de coûts fixes. Dès lors, plus le nombre de places de parc couverts par l'infrastructure de base est important, plus les coûts par place de parc sont faibles. Les facteurs de coût suivants (liste non exhaustive) peuvent éventuellement entraîner une hausse des coûts : manque de place dans la distribution principale, nouvelle sous-distribution, intégration d'un disjoncteur, longueur du câblage, isolation du plafond et protection contre l'incendie.

² Y.c. installation à partir de l'installation de base

³ Selon le prestataire, divers paquets de prestations sont proposés. De la solution minimale avec exportation des données pour les décomptes de charges au service complet avec décompte direct et encaissement, hotline de dépannage 24/7, surveillance, mises à jour, etc.

Guides infrastructure de recharge pour immeubles locatifs

Aspects économiques

	Exemple 1: Coûts inférieurs		Exemple 2: Coûts supérieurs	
	Coûts totaux (CHF)	Hausse des loyers par mois (CHF)	Coûts totaux (CHF)	Hausse des loyers par mois (CHF)
Installation de base	10'000 (500 PP)	2-4	30'000 (1'500 PP)	6-11
Borne de recharge	2'000	20-27	3'500	35-47
Frais accessoires pour décompte / commande / exploitation		10-15		15-20
Coûts totaux (hors énergie)		32-46		56-78

➡ Des subventions cantonales et municipales existent pour l'infrastructure de recharge !

Cadre juridique :

- Les règles en vigueur ne prévoient **pas de droit pour le locataire** à l'installation d'un point de charge
- Le bailleur est autorisé à apporter des modifications à l'objet loué **sans accord de l'autre partie**

Réglementation :

- La mise en place d'une infrastructure de base avec gestion de la charge ainsi que l'installation de points de charge sur les places de stationnement constituent une **prestation supplémentaire** qui donne droit à une augmentation de loyer. Il est donc permis **d'augmenter le loyer** de toutes les places de stationnement équipées d'une installation de base ou de points de charge.

Méthode de calcul :

- Pas de méthode de calcul détaillée ou imposée sur l'augmentation des loyers suite à une plus-value

Plus d'inspiration sur le thème infrastructure de recharge ?

**Abonnez-vous
dès maintenant
à notre newsletter !**

