

STIMULER LA VALEUR IMMOBILIÈRE :

l'influence des bornes de recharge pour VE sur la valeur des propriétés

PAR NATALIA KOURANT, É. PRO., AACI, B. ECON., MBA

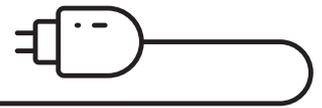
Remarquez-vous de plus en plus de plaques vertes sur nos routes? Si oui, vous n'êtes pas seul! En 2022, les véhicules électriques (VE) représentaient 14 % des ventes mondiales de véhicules, une augmentation considérable par rapport aux 9 % de 2021. Au Canada, la transition vers les véhicules zéro émission est encore plus marquée. Avec des règlements imposant qu'au moins 20 % des nouveaux véhicules vendus soient zéro émission d'ici 2026 et un objectif ambitieux de 100 % d'ici 2035, l'élan est indéniable.

Cette tendance s'illustre déjà dans les chiffres: le nombre de véhicules zéro émission enregistrés au Canada est déjà 10 fois supérieur à celui de 2017! Le Québec, l'Ontario, la Colombie-Britannique et les territoires représentent d'ailleurs 92 % des nouvelles immatriculations entre 2018 et 2022. Alors que le pays avance vers ces objectifs ambitieux, les projections

suggèrent qu'il pourrait y avoir jusqu'à 10 millions de véhicules zéro émission sur les routes canadiennes d'ici 2035 – un changement sismique que les propriétaires immobiliers et les évaluateurs ne peuvent tout simplement pas ignorer.

Les VE ne sont plus une tendance passagère; ils deviennent une partie intégrante de notre quotidien. Alors que de plus en plus de conducteurs adoptent cette technologie verte, la demande pour des bornes de recharge pour VE explose.

Mais il ne s'agit pas seulement de commodité – ces bornes redéfinissent la valeur des propriétés. Pour les propriétaires immobiliers et les évaluateurs, comprendre l'impact de l'infrastructure de recharge pour VE est désormais essentiel. Cet article explore les différents types de bornes de recharge pour VE, les coûts et les processus d'installation impliqués, et leur influence sur les propriétés résidentielles et commerciales.



BORNES DE RECHARGE POUR VE 101

Si vous êtes novice en matière de recharge pour VE, considérez ceci comme votre cours intensif. Les bornes de recharge pour un VE sont classées en trois types principaux : niveau 1, niveau 2, et niveau 3. Chaque type répond à des besoins différents et offre des avantages uniques qui peuvent influencer la valeur des propriétés.

Bornes de recharge de niveau 1

Les bornes de recharge de niveau 1 utilisent des prises domestiques standard (120 V). Ces chargeurs sont lents, prenant généralement jusqu'à 50 heures pour recharger complètement un VE. En raison de leur nature fondamentale et de leurs exigences minimales en matière d'infrastructure, les bornes de niveau 1 n'ont pratiquement **aucun impact sur la valeur des propriétés**. Elles sont souvent considérées comme des solutions temporaires ou portables, principalement utilisées lorsqu'aucune autre option n'est disponible.

Bornes de recharge de niveau 2

Les bornes de recharge de niveau 2 sont plus courantes dans les propriétés résidentielles et commerciales. Elles fonctionnent sur 240 V similaire à une cuisinière électrique, et offrent une recharge plus rapide, prenant généralement entre 4 et 10 heures pour recharger complètement un VE. La commodité et l'efficacité des bornes de niveau 2 en font un ajout précieux aux propriétés, augmentant significativement leur attrait et leur valeur marchande.

Bornes de recharge de niveau 3

Les bornes de recharge de niveau 3, également connues sous le nom de bornes rapides DC, sont des bornes de recharge publiques à haute puissance fonctionnant à 480 V. Ces chargeurs peuvent remettre un VE sur la route en 25 à 30 minutes. Cependant, ils nécessitent un équipement et une infrastructure spécialisés, ce qui les rend plus courants dans les zones à fort trafic comme les centres commerciaux et les autoroutes. Leur installation est généralement observée dans les zones commerciales, où elles peuvent augmenter considérablement la valeur des propriétés en attirant des clients et des locataires qui ont besoin de solutions de recharge rapide.

QU'EN EST-IL DE L'INSTALLATION ET DES COÛTS?

Passons maintenant à la grande question : combien les propriétaires immobiliers paient-ils pour les bornes de recharge? Les coûts d'installation peuvent varier considérablement en fonction du type de propriété et de la borne de recharge spécifique. Comprendre ces facteurs est essentiel pour permettre aux propriétaires et aux évaluateurs de prendre des décisions éclairées.

Installation résidentielle

Pour une installation résidentielle standard en 2024, l'intervention implique généralement un disjoncteur de 60 ampères, un câble de calibre #6, un connecteur extérieur, et la borne de recharge elle-même. En tenant compte des coûts de main-d'œuvre, l'investissement total pour une installation résidentielle typique varie entre 3 000 \$ et 5 000 \$. Cela couvre tous les matériaux et services essentiels, garantissant une solution de recharge fiable et efficace.

Pour les propriétaires de nouvelles constructions au Québec, il y a un avantage clair: le code du bâtiment révisé en 2018 exige que le câblage pour bornes de recharge soit installé dès le départ. Cette prévoyance réduit le coût d'installation d'une borne à un montant abordable de 1 500 \$ à 2 000 \$.

Installation dans les condominiums

Lors de l'installation de bornes de recharge pour VE dans des condominiums et des immeubles multi-résidentiels, les coûts peuvent varier en fonction de plusieurs facteurs. Si l'installation est prévue dès la phase de construction, cela permet une configuration plus optimale et rentable. Cependant, la modernisation d'un bâtiment existant entraîne souvent des dépenses plus élevées en raison des complexités supplémentaires impliquées. Le nombre de bornes nécessaires et le type d'installation – qu'il s'agisse de bornes sur socle, murales, intérieures ou extérieures – influencera également le coût global.

Dans ces environnements multi-résidentiels, les installations sont particulièrement complexes et nécessitent souvent des composants supplémentaires comme un contrôleur de charge de demande (DCC) pour gérer légalement et en toute sécurité la distribution de l'énergie. Les mesures de sécurité pour prévenir l'utilisation non autorisée sont également cruciales. En raison de ces complexités, le coût d'installation dans les condominiums et les immeubles multi-résidentiels commence généralement à 5 000 \$ pour une borne.

Installation commerciale

Les installations commerciales présentent leurs propres défis uniques, nécessitant une planification minutieuse et souvent des améliorations significatives de l'infrastructure. Les coûts peuvent varier en fonction de l'ampleur du projet, du besoin d'études d'ingénierie spécialisées et de la disponibilité de subventions et d'incitatifs.

Le choix de l'équipement approprié, la détermination du nombre optimal d'unités et le choix du meilleur type d'installation sont des décisions stratégiques qui dépendent du retour sur investissement projeté. Pour garantir une solution adaptée qui respecte à la fois le budget et les objectifs commerciaux, il est essentiel de collaborer étroitement avec un expert.

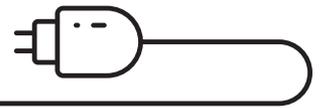
IMPACT SUR LA VALEUR DES PROPRIÉTÉS

L'intégration des bornes de recharge pour VE devient un facteur clé dans les évaluations immobilières, car elles peuvent améliorer considérablement la valeur et l'attractivité des propriétés résidentielles et commerciales. Pour les évaluateurs, comprendre cet impact est crucial pour évaluer avec précision la valeur d'une propriété dans le marché en évolution d'aujourd'hui.

Propriétés résidentielles

Dans les environnements résidentiels, la présence de bornes de recharge pour VE est plus qu'une simple commodité moderne – c'est un argument de vente. Imaginez avoir le luxe de recharger votre voiture à domicile, une source d'énergie sûre, économique et sans stress pour vos trajets quotidiens.

Les maisons équipées de ces bornes sont de plus en plus attrayantes pour le nombre croissant de propriétaires de VE, ce qui



entraîne des ventes plus rapides et souvent à des prix plus élevés. Alors que l'adoption des VE continue de croître, les propriétés avec une infrastructure de recharge intégrée sont positionnées pour se démarquer sur le marché, en faisant un ajout précieux dans les évaluations.

Propriétés commerciales

Dans une propriété commerciale, les bornes de recharge pour VE sont un aimant pour les entreprises et les locataires soucieux de l'environnement. Les propriétés qui offrent cette commodité non seulement commandent des loyers plus élevés, mais bénéficient également de taux d'occupation améliorés.

À une époque où l'environnement est une priorité pour de nombreuses entreprises, la disponibilité de l'infrastructure de recharge pour VE devient un facteur critique dans la désirabilité des propriétés. Pour les évaluateurs, cela signifie reconnaître le potentiel d'augmentation des revenus et de la valeur globale des propriétés lorsque la recharge pour VE fait partie de l'équation. Pour évaluer la valeur d'une installation commerciale, je recommanderais de demander au propriétaire de la propriété une copie de la facture des travaux réalisés et payés pour vous donner une idée des frais déboursés.

Facteurs influant sur l'augmentation de la valeur

Maintenant que vous connaissez l'impact que les bornes de recharge pour VE peuvent avoir, le défi consiste à déterminer leur contribution à la valeur d'une propriété. Ces facteurs vous aideront à évaluer leur influence avec précision :

- **Emplacement :** Les propriétés urbaines connaissent souvent une augmentation de valeur plus importante que les zones rurales, en raison de taux d'adoption des VE plus élevés et de la demande pour une infrastructure de recharge.
- **Qualité et type d'installation :** Les installations de haute qualité, bien exécutées – qu'il s'agisse de bornes de niveau 2 ou rapides – ont tendance à offrir une plus grande valeur. Il ne s'agit pas seulement de la borne elle-même, mais aussi de son environnement. Le choix entre les configurations sur socle ou murales, et qu'elles soient intérieures ou extérieures, peut influencer l'évaluation. Dans les environnements commerciaux, des facteurs tels que l'éclairage, l'apparence générale des bornes et leur emplacement dans le stationnement jouent également un rôle significatif dans l'influence sur la valeur.
- **Demande du marché :** Alors que l'adoption des VE s'accélère, la demande pour des propriétés équipées de capacités de recharge augmente également. Cette demande croissante est directement corrélée à l'augmentation de la valeur des propriétés, faisant de ces installations un investissement tourné vers l'avenir. À l'avenir, nous pourrions même considérer les bornes de recharge comme un incontournable, tout comme la présence de laveuse-sécheuse ou la climatisation.

PASSER À L'ACTION : VALORISER LES PROPRIÉTÉS AVEC LES BORNES DE RECHARGE POUR VE

Comme nous l'avons exploré, les bornes de recharge pour VE ont un impact profond sur la valeur des propriétés, en faisant une considération stratégique pour les évaluateurs immobiliers et les propriétaires. Mais que faire si vous êtes prêt à agir et à tirer parti de cette tendance pour valoriser vos propriétés?

Si vous envisagez de recommander des bornes de recharge pour VE à vos clients comme moyen d'augmenter la valeur de leurs propriétés, ou si vous cherchez à optimiser la valeur de votre propre bien, vous pourriez envisager un partenariat avec MaBorne ! Nous sommes spécialisés dans la conception de solutions de recharge pour VE sur mesure qui augmentent non seulement la valeur marchande, mais offrent également un retour sur investissement solide pour ceux qui conservent leurs bâtiments à long terme.

Sources : <https://www.statcan.gc.ca/o1/en/plus/5497-watts-electric-vehicles-and-future-electricity-generation-needs>

À propos de l'autrice

Avec plus de 25 ans d'expérience dans le secteur de l'immobilier en tant qu'analyste financier et évaluatrice, Natalia Kourant possède une compréhension approfondie de l'économie du développement urbain et de l'évaluation immobilière. Elle a étudié à l'Université de la Colombie-Britannique et a obtenu son MBA à l'Université McGill. Il y a cinq ans, Natalia a cofondé Actif, une entreprise spécialisée dans les systèmes de chauffage et d'eau chaude, où elle a perfectionné son expertise dans la navigation des subventions. Aujourd'hui, elle transfère cette compétence dans une nouvelle aventure à la direction de MaBorne. 🏠