

DESAMIANTER, RENOVER, ENRICHIR D'UNE CENTRALE SOLAIRE LES TOITURES DE BÂTIMENTS EXISTANTS : QUELLE RENTABILITE ESPERER... ?

« C'ETAIT HIER... Déluges de grêle sur la France : épisode orageux relativement court mais dont l'extrême violence a causé de très nombreux dégâts. Des grêlons gros comme une balle de tennis ont provoqué des trouées innombrables sur les toitures les moins résistantes. Cet épisode orageux est de moins en moins exceptionnel.

Cela dura près de $\frac{3}{4}$ d'heure, laissant les toitures avec des problèmes de dégradation importants, pas forcément visibles immédiatement à l'œil nu...

QUE SERA DEMAIN ... ?

Au fil des années, les plaques amiantées se révèlent de plus en plus mauvaise qualité et présentent des risques très sérieux pour la durabilité : les apparitions de fissures ou de fractures se produisent généralement le long des ondes ayant reçu une fixation, parfois également des fissures plus discrètes perpendiculairement au sens d'écoulement de la pluie.

Il convient également de noter que si les plaques d'amiantement n'ont pas (encore) été, en apparence, altérées par les intempéries, ce risque est considéré comme plus important en raison des effets dommageables supplémentaires « dormants », causés par l'érosion naturelle des plaques au fil du temps et les intempéries : dégradation sous l'effet du gel, de l'humidité, des rayons UV, des pluies acides, etc...

Imaginons alors un déluge de grêlons gros comme une balle de tennis... !!! »

L'ERE DES BÂTIMENTS « GRATUITS » EN VOIE DE DISPARITION :

Les offres de construction de bâtiments dits « gratuits », en contrepartie de l'installation de panneaux photovoltaïques, ont connu leurs heures de gloire, grâce à une triple combinaison favorable :

- des prix de l'acier bien moins chers qu'aujourd'hui,
- des tarifs de vente d'électricité à EDF honorables,
- des taux d'intérêt historiquement faibles

Depuis peu, il n'est plus possible d'obtenir une offre de bâtiment vraiment « gratuit », notamment en raison des hausses successives et importantes sur le prix de l'acier.

Cette dure réalité n'empêche pas les producteurs d'électricité, qui participent activement au développement de l'énergie solaire, à imaginer de nouvelles solutions pour couvrir l'hexagone de millions de m² de panneaux solaires : les objectifs du gouvernement français sont extrêmement ambitieux, puisqu'il s'agit de multiplier par 10 la production d'électricité d'origine solaire d'ici 2030... !

TOUTES LES TOITURES EXISTANTES DOIVENT ÊTRE MISES A CONTRIBUTION :

Encore trop peu de propriétaires de bâtiments ont compris que les toitures de leur bâtiment, dont les versants peuvent être exposés au sud, à l'est, à l'ouest **comme au nord**, peuvent produire de l'électricité solaire.

Pour réaliser une opération financière intéressante, il convient de s'intéresser aux toitures de 600 m² ou plus. Ce seuil permet d'installer une centrale solaire supérieure à 100 kWc permettant d'accéder au tarif attractif de vente d'électricité à EDF se situant dans la fourchette 100/500 kWc, désormais bien plus avantageux que la tranche de 37 à 99,9 kWc. On n'écartera donc pas les versants de toiture exposés au nord : cette nouvelle organisation des espaces en panneaux photovoltaïques sur toitures est parfaitement viable et

rentable compte tenu du nouveau tarif en vigueur pour les productibles se situant dans le ratio 1 100 kWh/kWc. Il est d'ailleurs curieux de voir les professionnels qui n'ont pas encore perçu cette réalité, surtout pour les bâtiments situés dans les régions bien ensoleillées.

DESAMIANTER UNE TOITURE OU « HABILLER » DE PANNEAUX SOLAIRES UNE TOITURE EN BON ETAT : MÊME RENTABILITE.

Il existe de nombreuses solutions de financement des centrales solaires aussi bien sur une toiture en bon état, comme dans le cadre d'une opération de désamiantage suivie de la pose d'une toiture neuve.

En termes de financements et rentabilités, plusieurs combinaisons sont possibles :

- **par le biais d'un producteur d'électricité** via un bail emphytéotique qui participera au financement intégral des travaux de rénovation ou dégagera une soultte substantielle, ou encore un loyer sur la durée du bail, généralement de 30 ans [bail à construction ou emphytéotique](#)
- **en qualité de producteur direct**: dans cette hypothèse vous participez au financement de l'installation solaire :

(apport de fonds personnels et/ou emprunt bancaire) et vous tirerez plein bénéfice des revenus.

Variables essentiellement selon l'ensoleillement, les taux de rentabilité (nette de charges) d'une installation de centrale solaire varient de 8,5 % à 12 % de l'investissement « clé en mains » part centrale solaire, compris le branchement au réseau compte tenu d'une subvention de l'Etat de 60 % sur le branchement au réseau Enedis.

Evidemment, lorsqu'il y a à considérer le coût des travaux de désamiantage d'une toiture, le taux sera apprécié en conséquence.