



TOUT SAVOIR SUR L'ÉLECTRICITÉ SOLAIRE
par Conseils & Courtage EXCELNERGY-PARTNER
L'énergie solaire : gratuite, illimitée et non polluante

Le 28 mai 2024.

QUAND LES GRÊLONS PASSENT, SOUVENT, LES TOITURES AMIANTÉES TRÉPASSENT...

**La vie des propriétaires et locataires
peut alors se transformer en cauchemar...**

« J'attends que la grêle passe sur la toiture amiantée de mon bâtiment, pour la rénover ensuite à neuf avec la garantie de ma compagnie d'assurance... ». Il s'agit là de propos tenus par un « mauvais calculateur » qui se veut malin, mais qui risque de perdre deux fois, voire bien plus encore.

Ces propriétaires bailleurs ou exploitants directs de leur bâtiment, inspirés par de tels calculs, devraient plutôt évaluer les vrais risques potentiels, économiques et financiers majeurs, auxquels ils s'exposent.

RAPPEL DES PRINCIPES DE PRÉCAUTION : dans un communiqué de presse, telle préfecture rappelle les principes de précaution et obligations comme le ramassage, le stockage, les travaux de dépose et d'évacuation des déchets après destruction de toitures amiantées, endommagées par la grêle. **Le Préfet insiste sur la « nécessité d'avoir recours à une entreprise certifiée pour de tels travaux avec justification de leur compétence...** Si vous êtes victime de tels dégâts, vous devez absolument éviter de manipuler une plaque potentiellement amiantée et dégradée, quitte à attendre quelques jours pour suivre le mode opératoire strict pour procéder au retrait des plaques d'[amiante](#)... ».

LES ENTREPRISES DE DÉSAMIANTAGE DEBORDÉES : à chaque orage violent accompagné de grêlons, on sait que les dégâts qui en résultent sur les toitures vétustes, souvent amiantées, sont importants à l'échelle d'une région ; les entreprises spécialisées sont alors débordées. Les délais d'attente sont de plusieurs semaines si l'on tient compte des obligations techniques : repérages d'amiante, analyses des prélèvements, renforcement de charpente... ; les formalités administratives obligatoires, qui s'ajoutent aux exigences de déclarations d'assurance et d'expertise ne font que retarder les opérations de rénovation. Des semaines cumulées, voire des mois, qui peuvent se traduire en désastre financier pour l'occupant du bâtiment concerné.

Il n'est pas utile d'insister que dans de telles circonstances, les professionnels agréés, déjà structurellement très peu nombreux, auront tout loisir d'imposer leur tarif d'intervention, là où il y aura urgence et surtout où le jeu de la concurrence devient totalement inopérant.

LES ASSUREURS QUI N'ASSURENT PAS OU MAL : Le risque amiante après sinistre souffre encore d'une large méconnaissance auprès du grand public, comme des professionnels. Entre des assureurs pas toujours enclins à déboursier plus qu'il le faudrait, des chefs d'entreprise mal informés ou mal assurés, **des professionnels non formés sur l'obligation de respect de normes européennes en matière de résistance de charpente** objet du sinistre et même des pouvoirs publics qui n'insistent pas trop sur le sujet, les déconvenues ne sont pas rares. La culpabilité sous-jacente du propriétaire est grande, au regard de la présence de plaques amiantées dans la toiture, donc naturellement très fragiles pour résister à des grêlons gros comme une balle de ping-pong. Et nul ne doit ignorer la loi : un décret prévoit, depuis 1997, **l'interdiction de l'amiante** (quelle que soit la variété de fibres considérée) et des produits en contenant ([décret 96-1133 du 24 décembre 1996 modifié](#)).

Il est également utile de savoir que lors de l'intervention de l'assurance suite à un dégât sur toiture, au-delà de la **très éventuelle prise en charge** des surcoûts des travaux de traitement et d'enlèvement des déchets amiantés, il pourra être appliqué un coefficient de vétusté. Il est clair que celui-ci calculé pour une toiture amiantée, ancienne de plusieurs décennies, pourra révéler une prise en charge financière faible et décevante !

UN PREMIER SINISTRE PEUT EN CACHER UN SECOND : Les sinistres sur toitures amiantées trouées par grêlons ne sont pas une légende. Les violents orages survenus en France

ces derniers temps en sont une parfaite illustration. On parle beaucoup de toitures endommagées, mais on ne parle que très peu des toitures infectées d'amiante, trouées de toutes parts par des grêlons « gros comme ça »...

Si Météo-France précise que sur ce dernier quart de siècle, les territoires les plus touchés par les orages sont les **départements alpins de PACA, le sud de l'Ardèche et le relief de la Corse avec 21 à 30 jours en moyenne par an, le grand quart sud-ouest, le Massif Central et la majeure partie PACA ne sont pas épargnés avec 16 à 20 jours ; ils sont aussi particulièrement concernés par les risques d'orages avec présence de grêle.**

Que prédit l'avenir si l'on retient les thèses alarmistes des temps modernes, liées au changement climatique, avec des risques de précipitations se traduisant par des tempêtes et orages plus violents, plus fréquents ? Ces mises en garde sont-elles l'œuvre de Cassandres ? Doivent-elles être prises en considération... ? Est-il préférable de les ignorer ou d'avancer à l'aveugle ? Chacun aura son analyse, assumera ses risques mais, en définitive, est-il raisonnable de jouer à la *roulette russe* ?

En effet, lorsqu'il s'agit d'organiser des travaux de rénovation après de tels dégâts, les propriétaires n'imaginent pas forcément les conséquences en cascades, parfois désastreuses :

- **Expertise(s) ;**
- **Délais de rénovation, dans le respect de la réglementation,** assez longs pour la phase de désamiantage.
- **Mise aux normes obligatoires de la charpente** : résistance de la charpente aux normes européennes - Eurocode pour recevoir une toiture neuve, mais aussi, peut-être, pour la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques.
- **Mise en sommeil partielle ou totale de l'exploitation sur plusieurs semaines ou mois** : les conséquences financières sur le compte d'exploitation de l'entreprise victime seront plus ou moins préjudiciables selon l'espace non pollué qu'il sera possible d'exploiter, la présence de personnel ou le passage de clients (ERP), et selon les diligences et modalités de prise en charge par la compagnie d'assurance. **Si, par malheur, l'exploitant en question met la clé sous la porte et qu'il est établi que le désastre financier est en lien direct avec les dommages d'exploitation attachés au sinistre, les responsabilités de la compagnie d'assurance ne seront pas pour autant établies.** S'engagera alors une bagarre judiciaire dont on connaît la lenteur et les incertitudes... A cet égard, il est intéressant de connaître la Décision de la Cour d'appel de Toulouse – 3^{ème} chambre – n° 22/04095 du 7 juin 2023.
- **Si vos locaux sont loués et exploités par un locataire,** vous ne serez pas forcément à l'abri des pires ennuis. En dépit d'indemnités qu'il pourra recevoir de sa compagnie d'assurance, qu'il jugera toujours insuffisantes, et avec un paiement souvent tardif qui pourra nuire gravement à l'équilibre ou à la survie de l'entreprise, ce locataire pourra avoir naturellement la volonté de se retourner contre son propriétaire pour obtenir réparation des dommages et pertes financières résultant de la présence illégale d'amiante sur les toitures sinistrées. Pour mieux comprendre les obligations du bailleur portant sur une problématique de toitures amiantées, qui n'a jamais été aussi prégnante, on pourra lire avec attention l'analyse juridique très éloquentes d'un avocat : **« Amiante et bail commercial : une obligation « toxique » pour le bailleur ? »**

Pour recevoir gratuitement l'analyse juridique portant sur
« Amiante et bail commercial : une obligation « toxique » pour le bailleur ? »
Contactez-nous : mbouvier@excelnergy.com

LA SOLUTION PRÉVENTIVE LA PLUS SAGE, ET ASSURÉMENT LA PLUS RENTABLE : Financer les travaux de désamiantage via la mise en place d'une centrale solaire de production d'électricité est naturellement la bonne réponse pour évacuer tous les soucis.

On l'aura compris, ne pas agir sous la pression des événements reste la meilleure stratégie pour tirer partie d'une remise au goût du jour de toitures anciennes, dans le respect de la réglementation et pour la sécurité de tous. Car, si l'on veut mener un projet de rénovation dans de bonnes conditions, respecter toutes les règles, mettre en concurrence tous les professionnels : prélèvements et analyses amiante, audit technique de la charpente, travaux de désamiantage, de renforcement de la charpente, pose de toiture neuve, pose des panneaux photovoltaïques et toutes les formalités attachées, cela demandera +/- 18 mois, sérieusement accompagné par un cabinet expérimenté.

Avec le potentiel de rentabilité d'une centrale solaire, une toiture rénovée après désamiantage est assurément la meilleure option et de loin. La rentabilité intrinsèque d'une centrale solaire en autoconsommation ou en injection totale au réseau EDF-Obligation d'Achat (revenus indexés garantis par contrat de 20 ans qui sera très précieux pour le financement bancaire) est aujourd'hui de l'ordre de +/- 20 % nets de charges pour les installations bien exposées à l'ensoleillement dans l'essentiel des régions du Sud-Est/Sud-Ouest de la France, pour se situer à +/- 14 % dans toutes les autres régions de France. Inutile d'insister sur le fait qu'avec un financement bien orchestré, sur une durée de 15 ans, accompagné d'un léger apport financier, sera bien vu par le banquier. Dans ce cadre il est possible de réaliser un tel projet qui vous placera en sécurité patrimoniale, avec une trajectoire de revenus substantiels et certains sur une durée d'une quarantaine d'années. Et sans une épée de Damoclès sur la tête.

Avec l'aimable soutien



**RÉGION
SUD**



PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



BANQUE des
TERRITOIRES



**CABINET DE CONSEILS ET COURTAGE
EN CONSTRUCTIONS ET SOLUTIONS SOLAIRES
TOTALEMENT INDÉPENDANT DE TOUT FABRICANT
OU OPÉRATEUR-INSTALLATEUR**



CABINET
EXCELNERGY
PARTNER

CONSEILS - COURTAGE - ACHATS GROUPÉS - TRAVAUX

Siège social :

38, avenue de l'Europe - 13100 AIX-EN-PROVENCE

06 81 22 15 46 / 06 07 90 96 49

contact@excelnergy.com

www.excelnergy-partner.fr

RCS 814 725 032 AIX EN PROVENCE

S'INSCRIRE A NOTRE NEWSLETTER

[Se désinscrire](#)