



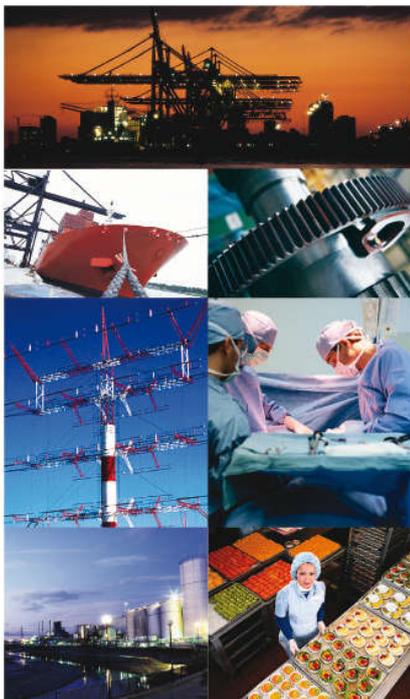
NEXITY – Service Immobilier aux particuliers
52 avenue Julien
63000 CLERMONT-FERRAND - FRANCE

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DES TERRASSES DES
BATIMENTS ADEF
19 au 23 bis rue Marivaux et 18 rue des Neufs
Soleils à Clermont-Ferrand

DIAGNOSTIC VISUEL

DE SOLIDITE

D I A G N O S T I C
A S S I S T A N C E
T E C H N I Q U E



LIEU D'INTERVENTION:

Bâtiments ADEF – 19 au
23bis rue Marivaux et 18 rue
des Neufs soleils, Clermont
Ferrand

REFERENCE AFFAIRE :

N° A533280509.1

DATE DU RAPPORT :

22 juin 2020

INTERVENANT APAVE :

VINCENT BERTRAND



1. INTRODUCTION

Nous avons été contactés par M. Kaïs de Nexity, afin de réaliser un constat visuel de l'état des toitures terrasses des bâtiments A, D, E et F d'une résidence située au 19 au 23bis rue Marivaux et 18 rue des Neufs soleils, Clermont Ferrand. Sur la résidence, le bâtiment F est géré par un bailleur social.

Nous sommes intervenus sur place le 11 juin 2020 en présence de M. Kaïs.

2. DESCRIPTION GENERALE – CONSTAT

a. Bâtiment A

La toiture terrasse du bâtiment est composée d'une étanchéité autoprotégée.

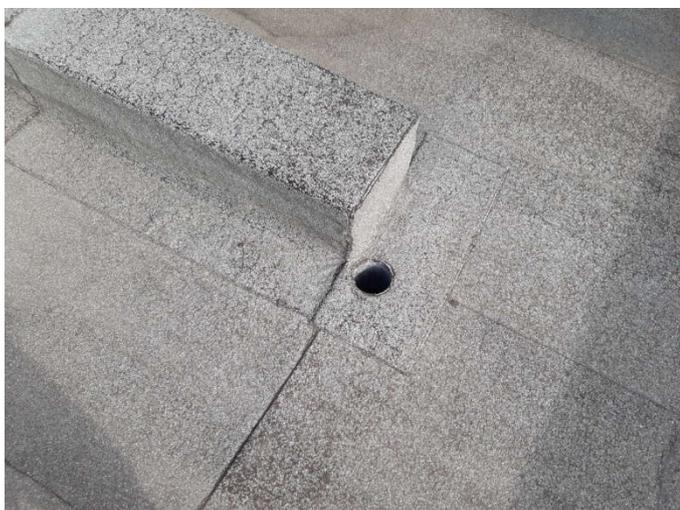
La toiture terrasse comprend une VMC, ainsi que le climatiseur d'un résident.

L'accès à la toiture terrasse se fait par le lanterneau de désenfumage de la cage d'escalier.

- Lors de notre visite, nous avons pu constaté la présence de point bas en partie courante de la terrasse, avec rétention d'eau. Ces points bas se trouvent éloignés des évacuations de la terrasse.



- Nous avons constaté la présence d'une évacuation et d'un trop plein sur le pourtour de la terrasse et d'une évacuation en partie courante.
Le trop plein a été mis en œuvre en partie basse de l'acrotère.
Les évacuations sont situées d'un seul côté de la toiture terrasse, l'autre côté n'en comprend pas.



- Nous avons pu constater que les couvertines étaient uniquement jointoyées entre elles par un joint silicone, sans aucune protection du joint. Le joint présent est abîmé et usé par le temps.





- Nous avons pu constater que l'étanchéité présente des dégradations, au droit des relevés d'étanchéité, notamment au droit des jonctions, où nous relevons la présence de décollements, laissant apparaître des jours.





- Au droit de l'édicule de l'escalier, nous avons pu constater la présence de la ventilation de l'ascenseur. Cette dernière traverse l'étanchéité, mais aucun relevé d'étanchéité n'est présent au droit de la jonction.



- Au droit du lanterneau de désenfumage du bâtiment A et au droit de la jonction entre l'édicule et l'étanchéité présente sur les acrotères, nous avons pu constater que la hauteur du relevé d'étanchéité mis en œuvre est inférieure à 15cm.

b. Bâtiment D

La toiture terrasse du bâtiment est composée d'une étanchéité autoprotégée.

La toiture terrasse comprend une VMC, ainsi que des climatiseurs d'un résident.

L'accès à la toiture terrasse se fait par le lanterneau de désenfumage de la cage d'escalier.

- Lors de notre visite, nous avons pu constaté la présence de point bas en partie courante de la terrasse, avec rétention d'eau. Ces points bas se trouvent éloignés des évacuations de la terrasse.



- Nous avons constaté la présence de trois évacuations sur le pourtour de la terrasse. Les évacuations sont situées d'un seul côté de la toiture terrasse, l'autre côté n'en comprend pas.





- Nous avons pu constater que les couvertines étaient uniquement jointoyées entre elles par un joint silicone, sans aucune protection du joint. Le joint présent est abîmé et usé par le temps.



- Nous avons pu constater que l'étanchéité présente des dégradations, au droit des relevés d'étanchéité et en partie courante.



- Au droit de l'édicule de l'escalier, nous avons pu constater la présence de la ventilation de l'ascenseur. Cette dernière traverse l'étanchéité, mais aucun relevé d'étanchéité n'est présent au droit de la jonction.

- Au droit de la jonction entre l'édicule et l'étanchéité présente sur les acrotères ainsi qu'au droit de différentes traversées, nous avons pu constater que la hauteur du relevé d'étanchéité mis en œuvre est inférieure à 15cm.



- Nous avons pu constater la présence d'un équipement d'un résident créant une traversée de l'étanchéité. Le relevé réalisé est dégradé et mal mis en œuvre.



- Nous avons pu constater que les climatiseurs mis en œuvre par des résidents sont positionnés trop proche des relevés d'étanchéité et ne permettraient pas l'accès au relevé.



- L'accès à la toiture terrasse se fait par le lanterneau de désenfumage. Le positionnement des équipements de ce dernier (vérin et grille anti-chute) oblige à passer sur l'acrotère pour atteindre la terrasse.



c. Bâtiment E

La toiture terrasse du bâtiment est composée d'une étanchéité autoprotégée.

La toiture terrasse est séparée en deux parties par un joint de dilatation.

La toiture terrasse comprend une VMC, ainsi que des climatiseurs de résident.

L'accès à la toiture terrasse se fait par le lanterneau de désenfumage de la cage d'escalier.

- Lors de notre visite, nous avons pu constaté la présence de point bas en partie courante de la terrasse, avec rétention d'eau. Ces points bas se trouvent éloignés des évacuations de la terrasse.



- Nous avons constaté la présence de quatre évacuations sur le pourtour de la terrasse, à raison de deux évacuations par moitié de terrasses. Dans les deux cas, les évacuations sont situées d'un seul côté de leur moitié de terrasse, et nous avons constaté la présence d'éléments venant bouchées partiellement les évacuations.





- Nous avons pu constater que les couvertines étaient uniquement jointoyées entre elles par un joint silicone. Nous avons constaté la présence d'un seul élément venant protéger des joints. Le joint présent est abîmé et usé par le temps. Nous avons constaté en plusieurs endroits, côté extérieur, que la position de la couvertine ne permettait pas d'avoir une goutte d'eau.





- Nous avons pu constater que l'étanchéité présente des dégradations, au droit des relevés d'étanchéité et en partie courante.





- Au droit de l'édicule de l'escalier, nous avons pu constater la présence de la ventilation de l'ascenseur. Cette dernière traverse l'étanchéité, mais aucun relevé d'étanchéité n'est présent au droit de la jonction.



- Au droit de la jonction entre l'édicule et l'étanchéité présente sur les acrotères, ainsi qu'au droit de l'espace derrière la cheminée, nous avons pu constater que la hauteur du relevé d'étanchéité mis en œuvre est inférieure à 15cm.



- Nous avons pu constater que les climatiseurs mis en œuvre par des résidents sont positionnés trop proche des relevés d'étanchéité et ne permettraient pas l'accès au relevé.



- Au droit de la cheminée et au droit de l'édicule, la bande solin protégeant la tête du relevé d'étanchéité est dégradé, voire inexistante. En outre, au droit de la cheminée, nous notons ponctuellement l'absence de goutte d'eau, du fait que la bande solin est trop proche du relevé.





- Nous avons constaté la présence d'intervention sur l'étanchéité. Le produit utilisé est inconnu et nous ne savons pas s'il est adapté à une étanchéité autoprotégée.



d. Bâtiment F

Lors de notre visite, nous n'avons pas pu accéder à la toiture terrasse

e. Synthèse suite à la visite

Suite à notre visite, nous avons pu constater que l'étanchéité autoprotégée mise en œuvre est fortement dégradée sur l'ensemble des bâtiments visités, en partie courante et au droit des relevés d'étanchéité.

La répartition et le nombre des évacuations ne permettent pas d'assurer une bonne évacuation de l'eau de la terrasse. De plus, la présence de point bas, sûrement créés par un tassement de l'isolant créé des retenues d'eau ponctuelles

Les joints des couvertines mises en œuvre en protection des têtes d'acrotères ne permettent plus d'assurer correctement leur fonction d'étanchéité. En outre, l'absence de protection des joints entre couvertines accentue ce désordre.

Nous avons relevés en différents endroits des défauts de relevés d'étanchéité, comprenant des hauteurs insuffisantes de relevés ainsi que des dégradations des protection de relevés d'étanchéité.

Nous avons constaté que le positionnement de plusieurs équipements ne permet pas d'accéder aux relevés d'étanchéité, ce qui n'est pas conforme.

3. CONCLUSION

Compte tenu des désordres relevés, **les toitures terrasses devront faire l'objet de travaux importants afin de rétablir le hors d'eau du bâtiment.**

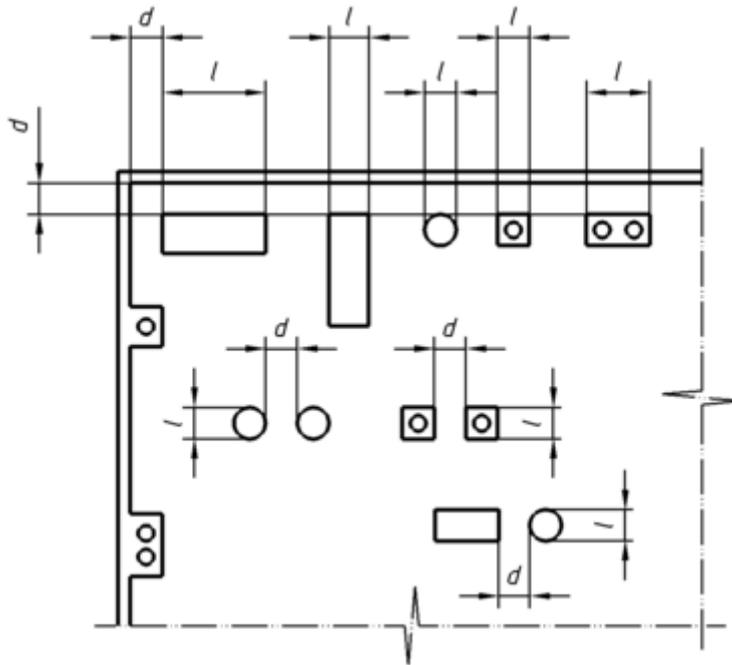
Ces travaux devront notamment portés sur :

- Le dimensionnement et la répartition des descentes d'eaux pluviales conformément au DTU 60.11 P3

Diamètre intérieur de la descente (mm)	Surface en plan des toitures desservies (m²)
60	40
70	55
80	70
90	91
100	113
110	136
120	161
130	190
140	220
150	253
160	287

- Le remplacement de l'étanchéité existante, actuellement fortement dégradés. Compte tenu de la présence de point bas, le remplacement de l'isolant serait à prévoir lors des travaux
- Le traitement des couvertines et de leur jonction. Elles devront assurer la présence d'une goutte d'eau côté intérieur et extérieur.
- La reprise des relevés d'étanchéité afin d'avoir au moins 15cm de relevés et de leur protection en tête (bande solin)
- La reprise des traversées d'étanchéité, notamment la traversée ménagée par un résident sur le bâtiment D.
- Une intervention sur le lanterneau du bâtiment D serait à prévoir afin de permettre un accès en sécurité sur la toiture terrasse.

- Concernant les équipements des résidents, les déplacer de manière à rendre accessible les relevés d'étanchéité, conformément aux dispositions du DTU 43.1



l (m)	d (m)
< 0,40	0,25
$0,40 \leq l \leq 1,20$	0,50
> 1,20	1,00

Bien que hors mission, nous attirons votre attention sur la protection au droit des édicules. Les accès en toiture ne se font pas en sécurité notamment au droit des édicules.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

XXXXXXXXXXXX