P0047 I - Analyse du diagnostic

Diagnostic technique des toitures de la cité douanière de Narbonne

STRUCTURE	RÔLE
Masse des douanes	Maîtrise d'ouvrage
Projectio	AMO Pilote
SECC	BET Diagnostic

REDACTEUR : Özkan DINÇ
Vérificateur : Pierre LAGOUARDAT
VERSION : #1

Liste des pièces reçues

Pièces listées	Reçues	Remarques
Rapport diagnostic des toitures SECC Rapport diag amiante toitues CotiExpertise	Oui	Reçu le 16/12/2025 Le 15/12/2025

Synthèse des éléments : Partie programme

Cette demande de diagnostic avait pour objectif d'apporter une visibilité à la maitrise d'ouvrage sur :

- La composition et l'état des toitures terrasses.
- L'état des équipements techniques présents en toiture
- Les travaux à effectuer, leur ampleur et leur cout.
- La présence d'amiante

Les éléments de la mission sont les suivants :

- Diagnostic des toitures terrasses (matériaux, présence d'isolation ou non, liste précise et exhaustive des équipements en toiture, état de l'étanchéité, état des équipements en toitures).
- Formulation de préconisations de travaux, avec leurs estimations : faisabilité économique et technique.
- Préconisation de mise en place d'accès sécurisés aux toitures (accès pour entretien par échelle à crinoline), ainsi que l'estimation.
- Estimation de la sécurisation des toitures (garde-corps).

Analyse du mandataire et synthèse des diagnostics

Le rapport diagnostic de SECC met l'accent sur l'état des toitures actuelles. Il en ressort que **le complexe isolation-étanchéité est globalement en bon état et satisfaisant**, et que la résistance thermique de l'isolation en place est conforme aux exigences réglementaires.

L'ensemble des toitures-terrasses sont couverts d'un complexe isolation-étanchéité mis en œuvre sur un élément porteur en maçonnerie avec une pente d'environ 1%. Le complexe d'étanchéité est composé :

- D'un pare-vapeur bitumineux.
- D'une isolation thermique par panneaux en mousse de polyuréthane d'épaisseur 110 mm.
- D'un écran de désolidarisation en voile de verre.
- Et d'une étanchéité bicouche élastomère.

La résistance thermique est estimée à 5 m².K/W, ce qui est supérieur aux exigences de la RTExistants (4.5 à 5 m².K/W), et les sondages n'ont pas relevés de présence d'humidité sous le revêtement d'étanchéité.

Toutefois, certaine non conformités ont été soulignées :

- **Des dégradations avancées de raccords des VMC aux collecteurs, affectant considérablement l'efficacité du dispositif**, notamment au niveau du logement n°4 où des problèmes de moisissures dans la salle de bain ont étés signalés.

- **Des dégradations des chapeaux maçonnés de souches, pouvant engendrer des défauts d'étanchéité.**

- **L'absence de matériaux de désolidarisation sous les supports équipements techniques, et des défauts de calage pouvant entraîner des nuisances sonores :** notamment au niveau du logement 13, ou des nuisances sonores importantes ont été relevés.

- **L'absence d'accès sécurisé en toitures, et de dispositif de protection collective :** présence d'un seul point d'ancrage par terrasse, ces derniers doivent faire l'objet d'une vérification annuelle obligatoire pour être utilisables. Nous n'avons aucune information sur la réalisation de ces vérifications, nous en déduisons qu'elles n'ont pas été faites depuis plusieurs années.

- **Le diamètre non-conforme des évacuations d'eaux pluviales et le mauvais état général des boîtiers pare-graviers**.

- **La présence d'amiante dans certains éléments** (tuyaux de ventilations).

- **Des dimensions entre ouvrages émergents voisins, parfois non conformes et ne facilitant pas la réalisation des relevés d'étanchéité.**

- Du stockage inapproprié en toitures d'éléments déposés devenus obsolètes, par manque de rigueur des intervenants concernés (plaques en ciment, débris de tuiles, etc.)

Préconisation de travaux

1. **Travaux de mise en sécurité des toitures terrasses, intervention sur les VMC (et éléments liés aux VMC) pour pallier aux problèmes d'humidité/infiltrations et bruit, le remplacement d'accessoires** (chapeaux maçonnés et équipements liés aux EP).

Il a été détecté 3 conduits par toitures en fibrociment, en cas d'interventions sur ces éléments il faudra prévoir un surcout et une intervention en sous-section4. A ce stade, il n'y a pas lieu de penser que nous aurons à intervenir sur ces conduits.

Solution 1 :

Installations techniques :

SOLUTION 1 :
TRAVAUX DE RECHAPAGE AVEC CONSERVATION DU COMPLEXE ISOLATION-ETANCHEITE EXISTANT
Installation, mise en sécurité provisoire et approvisionnement des matériaux
Accessoires : *Remplacement des EEP, y compris boîtiers pare-graviers Reprises et étanchéité des chapeaux maçonnés de souches*
Installations techniques : *Calage des VMC sur matériau de désolidarisation* *Calage des collecteurs de VMC sur matériau de désolidarisation* *Remplacement des manchons souples défectueux* *Vérification et reprises des collecteurs*
Mise en sécurité : *Échelle à crinoline sécurisée* *Garde-corps périphériques fixés dans l'élément porteur en surface courante, y compris toutes sujétions de pose*

Travaux de priorité 1 :

Défaut d'efficacité et de fonctionnement des VMC en toitures : En effet, certains raccords des VMC sont en très mauvais état et raccordés aux souches maçonnées à l'aide de mousse polyuréthane (cf. photos ci-dessous), expliquant un mauvais fonctionnement de la ventilation dans certains logements (notamment le logement 4, 9 et 15) et **expliquant les problèmes d'humidité/infiltrations.** Certains blocs VMC ne sont plus fonctionnels (logements 9 et 10). Un diagnostic des équipements de ventilation, permettant de vérifier le dimensionnement et le fonctionnement du matériel et des conduits, est recommandé par le BET SECC.

Une intervention sur ces équipements en toitures est urgente et permettrait de régler une partie des nuisances d'humidité, mais il est aussi nécessaire de vérifier les installations (blocs, conduits intérieurs, etc.) si les problèmes persistent après travaux.

Les installations techniques en toiture n'ont pas été mis en œuvre dans les règles de l'art (pieds des raccords désolidarisés, pouvant entrainer des mouvements en cas de vent ou fonctionnement de la ventilation).

Une intervention pour stabiliser des équipements en toiture permettra de résoudre les nuisances sonores rapportées par les locataires.

A gauche : Pied de raccord posé sur une dalle en ciment, désolidarisée de la toiture et permettant des mouvements (vent, fonctionnement des blocs VMC)

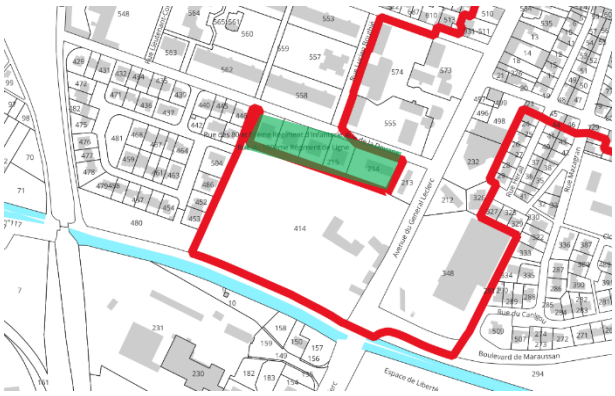
A droite : Les dalles préfabriquées en béton sur lesquelles reposent les supports de collecteurs, posées directement sur la protection lourde meuble, sans interposition d'un matériau de désolidarisation. Ces éléments provoquent les nuisances sonores décrits par certains locataires. Ces blocs ont été vraisemblablement « mis en place » pour respecter le DTU (hauteur minimale de 30cm).

Mise en sécurité :

Pour des questions d'entretien et de travaux, il apparait évident de mettre en place des équipements d'accès sécurisé aux toitures et une protection collective. Ces travaux comprennent :

- La mise en place d'échelles à crinoline.
- L'installation de gardes corps fixes.
- Les reprises d'étanchéité liés aux percements pour les gardes corps.

Il est à noter que la mise en œuvre de garde-corps périphériques est soumise à **l'appréciation préalable des autorités administratives** compétentes sur instruction d'une demande préalable de travaux, en raison de la modification de l'aspect extérieur. **Nous ne doutons pas de leur accord, pas de zone de vision d'un bâtiment classé :**



La cité douanière de Narbonne est en dehors du périmètre de protection autour des monuments historiques, et du PSMV (Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur).

La parcelle est en zone Um : La zone UM correspond à des secteurs de mutation.
C'est un tissu urbain à dominante résidentielle, situé en entrée de ville ou dans des secteurs stratégiques de la ville favorisant ainsi une recomposition urbaine.

Accessoire :

Ces travaux concernent :

- Le remplacement des évacuations d'eaux pluviales, qui sont d'un diamètre non conforme au DTU en vigueur.
- Le remplacement des boitiers pare-graviers, qui sont soit absents (pouvant provoquer des bouchons dans la descente d'EP), soit mal fixées et dégradés. Ci-dessous à gauche un couvercle de boitier manquant, à droite un boitier déformé).

- La reprise d'étanchéité des chapeaux maçonnés, qui sont actuellement fortement dégradés (cf. photos page suivante)

La dégradation des chapeaux maçonnés peut être une éventuelle cause des infiltrations dans les logements.