RAPPORT DE RECHERCHE DE FUITE

Toiture-terrasse - Diagnostic et preconisations

Maitre d'ouvrage / Client	CROUS de Montpellier-Occitanie
Site concerne	Cite U' La Voie Domitienne (residence universitaire) - Batiment 3
Adresse du site	259 Voie Domitienne, 34090 Montpellier
Destinataire	Monsieur Kamel BOUNOURI
Nature de la mission	Recherche de fuite - examen visuel et sondage destructif
Date de la visite	21/01/2026
Date du rapport	19/06/2026
Redige par	AN-CONCEPT - M. Samir BOURAHLA, President

1. OBJET DE L'INTERVENTION

A la demande du CROUS de Montpellier, la societe AN-CONCEPT est intervenue sur la toiture-terrasse de la residence Voie Domitienne afin de rechercher l'origine des infiltrations signalees et d'en evaluer l'etat general. La mission a comporte un examen visuel complet du complexe d'etancheite (revetement, releves, couvertines, evacuations) ainsi qu'un sondage destructif de l'isolant en partie courante.

2. CONSTAT GENERAL ET METHODOLOGIE

La toiture-terrasse presente un revetement d'etancheite autoprotege en fin de vie, fortement vegetalise (mousses, lichens) et marque par d'importantes coulures noires sur l'ensemble des acroteres. La surface courante est faiencee et retient l'humidite. Plusieurs reprises ponctuelles anterieures sont visibles, sans avoir resorbe les desordres. L'investigation a ete completee par un sondage de l'isolant afin de verifier la presence d'eau au coeur du complexe.



Vue d'ensemble de la toiture-terrasse : acroteres fortement coulures et vegetalises, revetement de surface faience, stagnation d'humidite et evacuation d'eaux pluviales en angle.



Vue d'ensemble (autre angle) : developpement de mousses sur l'acrotere, releve en pied de mur degrade et surface courante craquelee retenant l'eau.

3. CONSTATS DETAILLES

3.1 - Couvertines : joints defaillants et coulures sur acroteres

Les couvertines de tete d'acrotere presentent des joints ouverts ou repris au mastic, ainsi qu'un debord insuffisant : l'eau de ruissellement n'est plus rejetee correctement et coule directement le long du mur. Il en resulte des coulures noires verticales marquees, alignees sur les joints de couvertines, et un developpement important de vegetation. Ce ruissellement permanent constitue un point d'entree d'eau privilegie en tete d'ouvrage.



Jonction de couvertines reprise au mastic : ruissellement direct sur l'acrotere et vegetation en partie courante du mur.



Coulures verticales noires alignees sur les joints de couvertines : couvertines trop proches du mur, sans rejet d'eau efficace.

3.2 - Releves d'etancheite : decollements et degradations

Les releves d'etancheite en pied d'acrotere et au droit des emergences sont par endroits decolles de leur support, fissures ou dedoubles. Les jonctions avec les ouvrages emergents (lanterneau) sont degradees, colonisees par la vegetation et reprises de maniere sommaire. Ces releves ne remplissent plus leur role d'etancheite peripherique et laissent penetrer l'eau derriere le complexe.



Releve d'etancheite decolle de son support : la bavette n'est plus solidaire du mur, creant un passage d'eau direct.



Jonction releve / lanterneau degradee : reprise bitumineuse ancienne et developpement de vegetation dans le joint.

3.3 - Sondage destructif : isolant gorge d'eau

Un sondage realise en partie courante a mis en evidence un isolant en polyurethane (parement aluminium) imbibe d'eau et se delitant : la mousse est gorgee d'humidite jusqu'au coeur du panneau et le support presente des traces noires d'eau stagnante. Ce constat confirme que les infiltrations ne sont pas ponctuelles

mais ont diffuse dans l'ensemble du complexe d'etancheite, l'isolant ayant perdu ses caracteristiques.



Sondage de l'isolant : polyurethane imbibe d'eau, parement aluminium decolle et traces noires d'humidite stagnante au coeur du complexe.

4. ANALYSE ET ORIGINE DES DESORDRES

L'ensemble des constats converge vers un complexe d'etancheite en fin de vie, dont les differents composants ne sont plus etanches :

- des couvertines defaillantes (joints ouverts, rejet d'eau insuffisant) qui alimentent en permanence les acroteres en eau de ruissellement ;
- des releves d'etancheite decolles et degrades qui ne protegent plus la peripherie ni les emergences ;
- un revetement de surface courante faience et vegetalise, qui retient l'eau au lieu de l'evacuer ;
- un isolant gorge d'eau confirme par sondage, signe que les infiltrations sont generalisees ;
- des reprises ponctuelles anterieures qui n'ont pas resorbe les desordres.

Les desordres ne relevent donc pas d'un point de fuite isole mais d'un vieillissement generalise de l'ouvrage. Toute reparation ponctuelle complementaire serait sans effet durable.

5. CONCLUSION

La toiture-terrasse est fatiguee. Le revetement d'etancheite, les releves et les couvertines sont en fin de vie et ne remplissent plus leur fonction. Le sondage confirme un isolant imbibe d'eau sur l'ensemble du complexe. Les infiltrations sont generalisees et evolutives.

6. PRECONISATIONS

Compte tenu de l'etat general de l'ouvrage, AN-CONCEPT preconise une remise en etat complete plutot que des reparations ponctuelles :

- remplacement integral de l'etancheite de la toiture-terrasse (depose de l'existant, isolant compris, et mise en oeuvre d'un nouveau complexe d'etancheite conforme aux DTU en vigueur) ;
- remplacement de l'ensemble des couvertines avec rejingot et debord adaptes pour supprimer le ruissellement sur les acroteres ;
- reprise complete des releves d'etancheite en peripherie et au droit des emergences (lanterneau, evacuations) ;
- verification et remise en conformite des evacuations d'eaux pluviales.

AN-CONCEPT se tient a votre disposition pour etablir le devis correspondant a ces travaux et pour tout complement d'information.

Fait a Marseille, le 19/06/2026

Pour AN-CONCEPT - M. Samir BOURAHLA, President