

RAPPORT DE CONSTATS

REQUERANT :

Résidence RIVERSTAR
Bâtiment OPALE
FONDS SOCIAL DE L'HABITAT

LIEU DES CONSTATS :

21 rue Révèrent Père MIJOLA,
Quartier de la Rivière Salée,
Commune de Nouméa.

Date de visite :

13 Janvier 2025

Numéro d'affaire	Date	Expert rédacteur
2025/0119	20/01/2025	Loïc BERNARD

Janvier 2025

Table des matières

1	MANDANT	4
2	MISSION	4
3	DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE	4
3.1	Localisation	4
3.2	Mode constructif	4
3.3	Destination de l'immeuble	4
4	DOSSIER TECHNIQUE	4
4.1	Historique des travaux	4
4.2	Documents techniques	4
4.3	Contraintes particulière	5
4.4	Paramètre à prendre en compte :	5
4.5	La visite	5
4.6	Lieu de la visite	5
4.7	Plan parcellaire	6
4.8	Plan de masse	6
5	BATIMENT OPALE	7
5.1	Localisation	7
5.2	Vue générale de la toiture – côté G	7
5.3	Vue générale de la toiture –côté H	8
5.3.1	Analyse des désordres	10
6	CONSTATS DANS L'APPARTEMENT G08 ET H08	11
6.1	Localisation	11
6.2	Localisation des désordres dans l'appartement du G08	11
6.3	Localisation des désordres dans l'appartement du H08	11
7	LES PRECONISATIONS DE REPARATIONS	13
7.1	Référentiel normatif	13
7.2	Préconisations de réparations	13
8	CONCLUSION	14

9	ANNEXES	15
9.1	Rapport de constats Riverstar - Bâtiment OPALE - audit toiture	15
9.2	Dossier de plans	15

1 Mandant

Le présent rapport est établi à la demande de Monsieur Jérôme SIDOEN, chargé de patrimoine au Fond Social de l'Habitat et concerne l'immeuble OPALE situé à la résidence RIVERSTAR, dans le quartier de la Rivière Salée.

2 Mission

DBI a été missionnée par le FSH afin d'effectuer l'audit sur les éventuels désordres et/ou malfaçons visibles affectant les toitures étanchées des bâtiments, dont le bâtiment OPALE. Cette mission fait suite à des travaux réalisés en 2022 par l'entreprise ETANCAL.

La mission est un constat technique visuel des dégradations qui n'est pas assorti d'essais in-situ et/ou destructifs. Il est accompagné de recommandations au regard des désordres et malfaçons constatés.

3 Descriptif de l'immeuble

3.1 Localisation

La résidence est située au 21 rue Révèrent Père MIJOLA, quartier de la Rivière Salée, commune de Nouméa.

Le bâtiment à considérer est le Bâtiment OPALE. L'accès au bâtiment peut se faire par les deux trappes d'accès situées en haut des escaliers de chaque cage. Pour des raisons de commodité et de hauteur d'accès, nous interviendrons par la trappe du bâtiment G.

3.2 Mode constructif

Le mode constructif des bâtiments est de type traditionnel en R+4. La toiture est constituée d'un revêtement traditionnel d'étanchéité bi-couche avec isolant.

Les écoulements des eaux de toiture sont repris par des exutoires de diamètre 100 à 150mm répartis sur ladite toiture. Notons qu'il existe qu'un seul trop plein sur la toiture, situé coté Est.

Des chauffe-eaux solaires ont été mis en œuvre sur plots béton, en nombre important, sur chacune des toitures.

3.3 Destination de l'immeuble

La destination principale de l'immeuble est à usage d'habitation.

4 Dossier technique

4.1 Historique des travaux

L'entreprise ETANCAL avait été missionnée en 2022 pour reprendre l'étanchéité des toitures des bâtiments considérés.

4.2 Documents techniques

Aucun document ne nous a été transmis dans le cadre de notre mission pour réaliser cet audit. Les plans annexés sont issus de notre propre relevé.

4.3 Contraintes particulière

- Liées au site : zone cyclonique et tropicale,
- Liées au mode constructif : technicité courante,
- Liées à l'occupation des locaux : sans objet.

4.4 Paramètre à prendre en compte :

- Nature du support : Dalle terrasse en béton, pentes inférieures à 2%, sur la majeure partie de la toiture,
- Toiture terrasse inaccessible,
- Vitesse de référence à prendre en considération $V_{b0}=36\text{m/s}$.

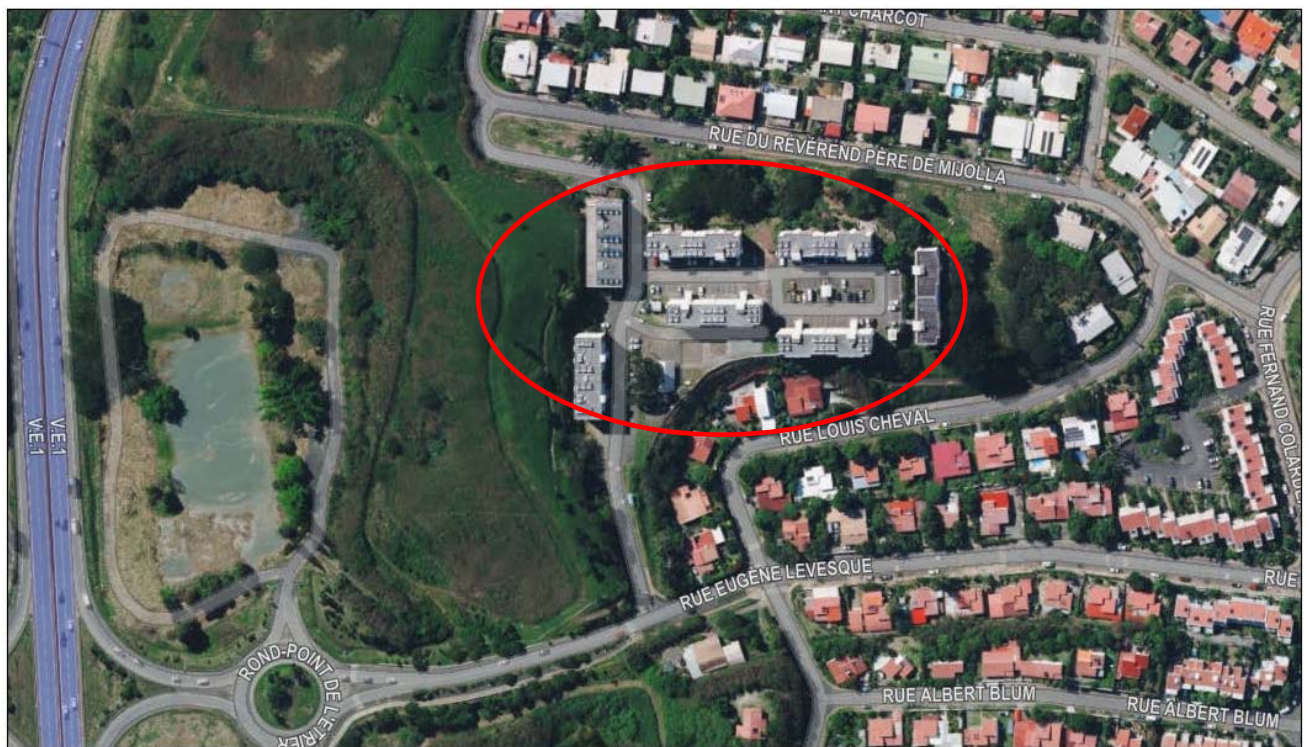
4.5 La visite

Lieu de la visite: **parcelle n° 650540-1591, 21 rue Révèrent Père MIJOLA – quartier de la Rivière Salée à NOUMEA**

Nature de la visite :

- Audit de l'étanchéité, constats des désordres et malfaçons sur la toiture du bâtiment OPALE.

4.6 Lieu de la visite



11/09/2024 16:16:59

0 0.02 0.04 0.07 mi
0 0.03 0.06 0.11 km
1:2,257
Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie / DITTT / Bureau de la cartographie :
cartographie.dit@noumea.nc, Sources : Bnrl, Marcar, Earthstar Géographique, and the
GIS User Community, Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, Gouvernement
de la Nouvelle-Calédonie / Proulx Nord / GIE SERAIL

Photo 1. Plan de localisation de la résidence RIVERSTAR à la Rivière Salée

4.7 Plan parcellaire



Photo 2. Extrait du plan parcellaire de la résidence RIVERSTAR

4.8 Plan de masse

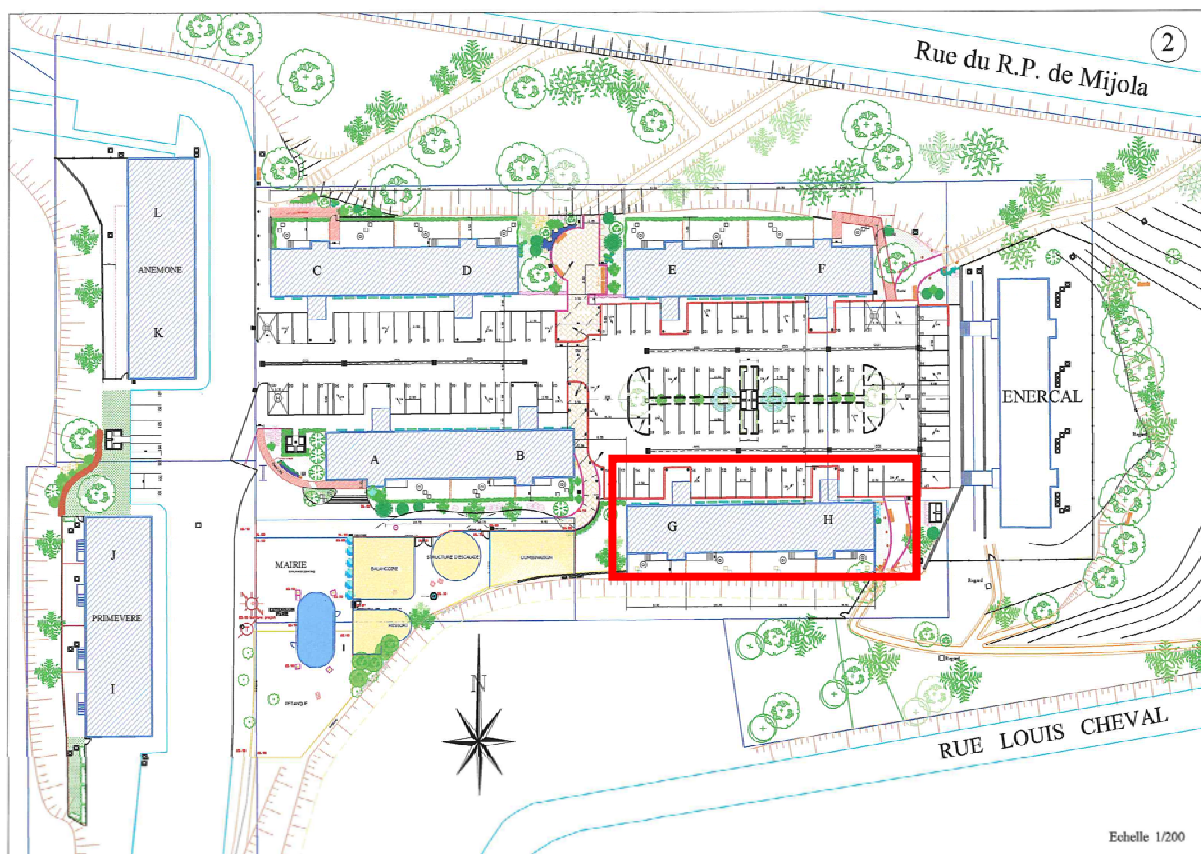


Photo 3. Localisation du bâtiment OPALE

5 **Bâtiment OPALE**

Les constats visibles ont été répertoriés dans le document annexé et mettent en exergue les défauts inventoriés de l'étanchéité.

5.1 *Localisation*

Ces désordres et malfaçons ont été constatés au niveau de l'ensemble de la toiture.

5.2 *Vue générale de la toiture – côté G*



Photo 4. Vue générale de la toiture-terrasse en partie courante



Photo 5. Vue générale de la toiture-terrasse au droit des relevés



Photo 6. Vue et mesure d'un plot



Photo 7. Vue de la trappe d'accès à la toiture côté G

5.3 Vue générale de la toiture –côté H



Photo 8. Vue générale de la toiture



Photo 9. Vue sur cuve à eau et édicule d'accès



Photo 10. Vue sur étanchéité de couverture de la cuve



Photo 11. Solin de couverture de la cuve et trappe d'accès du bâtiment H



Photo 1. Vue de la trappe d'accès côté H

Notons que le passage du TPC vert peut engendrer des infiltrations, côté intérieur le trou n'est pas obturé.



Photo 2. Vue sur plots, support des chauffe-eau solaire

5.3.1 Analyse des désordres

Au regard des photographies et constats annexés, quand bien même aucune fuite n'a été réellement répertoriée pour le moment, l'ensemble des éléments de la couverture a des malfaçons peuvent être répertoriés et synthétisés comme suit :

5.3.1.1 Concernant le revêtement d'étanchéité :

La mise en œuvre de l'étanchéité fait appel à plusieurs remarques :

- Constat d'un grand nombre de zone avec des plis,
- Constat de cloques (nous n'avons pas ouvert pour vérifier si elle contenaient de l'eau), et craquelure singulière,
- Constat de zone de stagnation d'eau,
- Constat d'un revêtement noirâtre généralisé, signe d'un encrassement prématuré dû à une mauvaise circulation et évacuation des eaux de pluie,
- Défaut de mise en œuvre de l'étanchéité dans une zone,
- Absente de remonté d'étanchéité sur les crosses.

5.3.1.2 Concernant les plots

Les plots font appel à plusieurs remarques :

- Mise en œuvre d'un revêtement non-étanché sur les têtes de plots,
- Absence de contre-solin de protection des relevés d'étanchéité,

5.3.1.3 Concernant l'accès en toiture

L'accès et le cheminement en toiture fait appel aux remarques suivantes :

- Trappe de visite non étanche,
- Absence de cheminement de circulation sur le revêtement,
- Support de ligne de vie fixé en pleine dalle et non sur plot.

Les constats visibles ont été répertoriés dans le document annexé et mettent en exergue des défauts inventoriés de l'étanchéité.

6 Constats dans l'appartement G08 et H08

6.1 Localisation

Ces désordres ont été constatés dans l'appartement G08 et H08, situé au dernier étage de l'immeuble, à l'angle sud-ouest et nord-ouest.

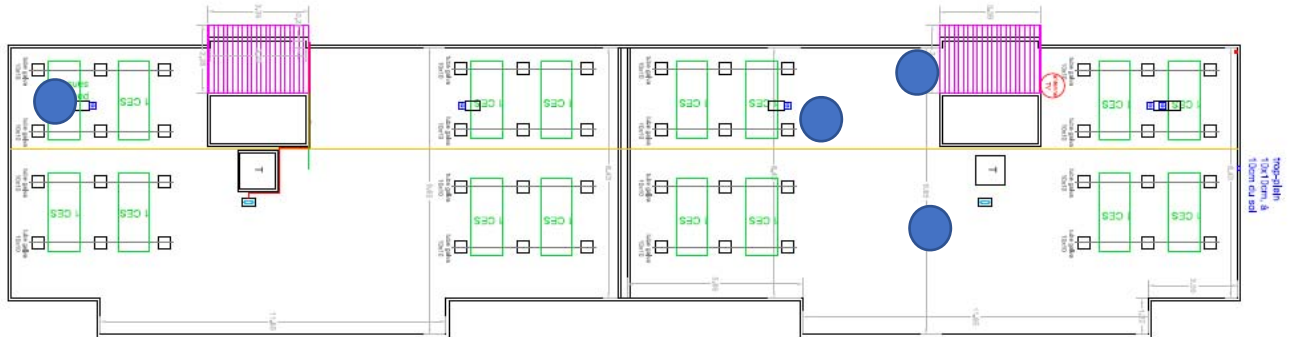


Photo 3. Extrait du plan de la toiture du bâtiment OPALE

Légende : ● Zones de localisations potentielles des infiltrations

6.2 Localisation des désordres dans l'appartement du G08



Photo 4. Décollement de la peinture du plafond dans la salle d'eau de l'appartement

6.3 Localisation des désordres dans l'appartement du H08



Photo 5. Traces d'infiltrations dans la chambre



Photo 6. Traces d'infiltrations dans la chambre



Photo 7. Traces d'infiltrations dans le salon – salle-à-manger -cuisine

7 Les préconisations de réparations

7.1 Référentiel normatif

- Préconisations de pose des fournisseurs de matériaux,
- Avis techniques des produits mis en œuvre,
- DTU 43.5 (NF P84-208-1) : Travaux de bâtiment – Réfection des ouvrages d'étanchéité des toiture-terrasse ou inclinées,
- Recommandation DOM de 2018.

7.2 Préconisations de réparations

Au regard des constats effectués et en présence de fuites déclarées le jour de nos constats, nous recommandons les reprises suivantes :

- Refaire l'étanchéité de toute la zone impactant le logement H08 en revenant à la dalle support, en changeant le type d'isolant, puis refaire une mise en eau de la zone après travaux,
- Reprendre les cloques ponctuellement, et autres réparations inventoriées,
- Refaire l'étanchéité des plots dans leur ensemble,
- Refaire l'étanchéité sur les crosses, et autres sorties de plots,
- Refaire l'étanchéité des sorties de toiture, à la résine type ALSAN FLASHING,
- Ajouter des contre-solins de protections d'étanchéité,
- Ajouter des cheminements de protection pour le service de maintenance,
- Casser les cuves, et réaliser une étanchéité après reprise au mortier de la surface démolie,
- Refaire l'étanchéité périphérique de l'édicule d'accès, ponçage et mise en peinture,
- Modifier la fixation de la ligne de vie en la plaçant latéralement ou sur plot,
- Assurer un entretien régulier de l'étanchéité avec rapport de constats des anomalies détectées, contrat d'entretien à mettre en place si ce n'est pas fait.

8 Conclusion

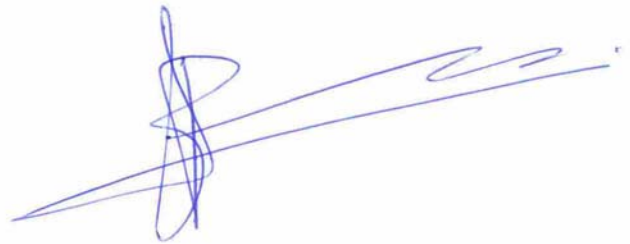
A la demande de Monsieur Jérôme SIDOEN, nous nous sommes rendus au 21 rue Révèrent Père MIJOLA, quartier de la Rivière Salée, commune de Nouméa afin d'établir des constats sur les revêtements d'étanchéité de la toiture du bâtiment OPALE.

Nous avons noté et constaté de nombreuses non conformités ainsi que des désordres par infiltration. Nous avons préconisé des solutions de reprises tant au niveau de la couverture de l'immeuble, que de ses accessoires.

Le présent rapport, en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration, destinés à être publiés d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'expert quant à sa forme et aux circonstances dans lequel il pourrait paraître.

Fait et clos à Nouméa, le 20 Janvier 2025

Loïc BERNARD



Ce rapport comporte 15 pages et 18 pages d'annexes.

9 Annexes

9.1 Rapport de constats Riverstar - Bâtiment OPALE - audit toiture

9.2 Dossier de plans



FSH - Résidence Riverstar

Bâtiment OPALE-






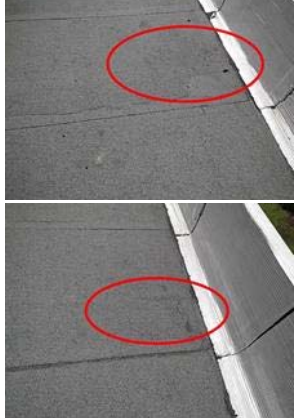

13/01/2025

FSH - Résidence Riverstar / Bâtiment Opale

Liste des non-conformités

N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
89		Absence de trop pleins	À corriger
90		Plis d'étanchéité	À corriger
91		Absence de solin	À corriger
92		Plis d'étanchéité	À corriger
93		Exutoire	À corriger
94		Absence de solin	À corriger
95		Défaut de revêtement sur édicule	À corriger
96		Etanchéité toiture édicule	À corriger



N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
97		Dégradation du revêtement	À corriger
98		Dégradation du revêtement	À corriger
99		Cloques	À corriger
100		Exutoire	À corriger
101		Cloques	À corriger
102		Cloques	À corriger
103		Poinçonnement	À corriger
104		Cloques	À corriger

N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
105		Cloques	À corriger
106		Plis d'étanchéité	À corriger
107		Cloques	À corriger
108		Cloques	À corriger
109		Cloques	À corriger
110		Cloques	À corriger
111		Défaut de mise en œuvre	À corriger

N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
			
112		Cloques	À corriger
113		Plis d'étanchéité	À corriger
114		Cloques	À corriger
115		Dégradation du revêtement	À corriger
116		Absence de solin	À corriger
117		Cloques	À corriger

N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
118		Isolant décollé	A corriger
119		Dégradation du revêtement	A corriger
120			A corriger
121		Cloques	A corriger
122		Absence d'enduit	A corriger
123		Solin tordu	A corriger
124		Exutoire	A corriger
125		Exutoire	A corriger

N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
126		Absence de solin	À corriger
127		Aluminium décollé	À corriger
128		Exutoire	À corriger
129		Cloques	À corriger
130		Cloques	À corriger
131		Absence de solin	À corriger

N°	PHOTOS	INTITULÉ	ÉTAT
132		Cloques	A corriger
133		Cloques	A corriger

Photographies des non-conformités



89

Absence de trop pleins

Etanchéité



90

Plis d'étanchéité

Etanchéité



91

Absence de solin

Etanchéité



92

Plis d'étanchéité

Etanchéité



93

Exutoire

Etanchéité



94

Absence de solin

Etanchéité



95

Défaut de revêtement édicule

Etanchéité



96

Etanchéité édicule

Etanchéité



97

Dégradation du revêtement

Peinture



98

Dégradation du revêtement

Peinture



99

Cloques

Etanchéité



100

Exutoire

Etanchéité



101

Cloques
Etanchéité

102

Cloques
Etanchéité

103

Poinçonnement
Etanchéité

104

Cloques
Etanchéité

105

Cloques
Etanchéité

106

Plis d'étanchéité
Etanchéité



107

Cloques
Etanchéité

108

Cloques
Etanchéité

109

Cloques
Etanchéité

110

Cloques
Etanchéité

110

Cloques
Etanchéité

111

Défaut de mise en oeuvre
Etanchéité



111

Défaut de mise en oeuvre
Etanchéité



112

Cloques
Etanchéité



113

Plis d'étanchéité
Etanchéité



114

Cloques
Etanchéité



115

Dégradation du revêtement
Peinture



116

Absence de solin
Etanchéité



116

Absence de solin

Etanchéité



117

Cloques

Etanchéité



118

Isolant décollé

Etanchéité



119

Dégradation du revêtement

Peinture



120

Etanchéité toiture édicule

Etanchéité



121

Cloques

Etanchéité



122

Absence d'enduit
Gros oeuvre



123

Solin tordu
Etanchéité



124

Exutoire
Etanchéité



125

Exutoire
Etanchéité



126

Absence de solin
Etanchéité



126

Absence de solin
Etanchéité



127

Aluminium décollé
Etanchéité



128

Exutoire
Etanchéité



128

Exutoire
Etanchéité



129

Cloques
Etanchéité



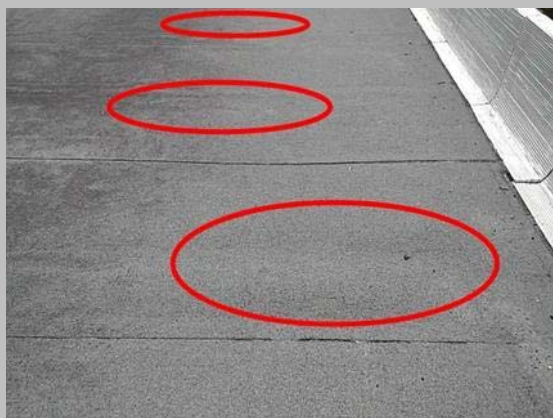
130

Cloques
Etanchéité



131

Absence de solin
Etanchéité



132

Cloques
Etanchéité



133

Cloques
Etanchéité

Plan - FSH - Résidence Riverstar / Bâtiment Opale

