

SINISTRALITE DES BATIMENTS D'ACTIVITE : **Etanchéité, un poste à ne pas négliger**

Selon une étude réalisée auprès des clients du cabinet Chevreuse Courtage, spécialisé dans l'assurance de la construction, 30 % des sinistres déclarés dans les bâtiments d'activité (bâtiments industriels, unités de production, bureaux, sites commerciaux, établissements accueillant du public : gymnase ...) sont liés à l'étanchéité des bâtiments. Ces sinistres relèvent principalement d'un problème d'évacuation des eaux lié à un défaut d'exécution.

Toitures-terrasses en cause

La réalisation des toitures-terrasses dépend de leur utilisation. On distingue ainsi les terrasses inaccessibles de celles qui accueillent des équipes techniques. Le revêtement d'étanchéité constitue un élément essentiel dont le choix et la mise en œuvre doivent être particulièrement soignés.

Pour réaliser l'étanchéité d'une terrasse, il faut poser sur toute sa surface un revêtement étanche dont la continuité est essentielle. La pose, qui s'effectue sur l'élément « porteur », doit être réalisée sur une surface continue, ne présentant pas d'aspérités. La pose peut s'effectuer par coulage sur place du revêtement ou par collage de lés, à chaud ou à froid, en une ou plusieurs couches.

Les revêtements d'étanchéité les plus courants sont le bitume (traditionnellement posé à chaud), l'asphalte et les revêtements à base de matières synthétiques. **Et c'est souvent à cette étape que le cabinet Chevreuse Courtage constate des défauts d'exécution.** En effet, la couche d'étanchéité et les éléments qui émergent des toitures-terrasses doivent être protégés et relevés sur tous les bords pour éviter tout risque de pénétration de l'eau. La recherche abusive d'économie ou de gain de temps à la pose pourraient en partie expliquer les défauts de mise en œuvre selon le cabinet Chevreuse Courtage (cf : rogner sur la surface de marouflage entre deux lés). Le second facteur concerne les systèmes siphoniques (d'évacuation des eaux) susceptibles de générer des risques majeurs : désarmement, voire effondrement de la canalisation en cas de défaut de mise en œuvre et/ou d'erreurs lors des calculs de vibration, de mise en charge.

Exemple de sinistre géré par Chevreuse Courtage

Le courtier s'est récemment vu confier la gestion d'un sinistre pour compte concernant un bâtiment d'accueil pour personnes âgées. Très rapidement, les équipes de Chevreuse Courtage se sont rendues compte que l'origine du désordre résidait dans la mise en œuvre défectueuse des membranes bitumineuses sur le toit : défaut de soudure du revêtement au niveau des gargouilles, absence de protection d'étanchéité, collage des lés défectueux... qui au fur et à mesure ont provoqué des infiltrations aux lourdes conséquences (les murs de plusieurs chambres étaient recouverts de vert de gris). Après avoir procédé à un état des lieux, le cabinet a alors réalisé une note de synthèse et proposé des mesures conservatoires afin que la situation ne s'aggrave pas davantage. Il a été établi que le désordre provenait

d'un défaut d'étanchéité, ce qui a permis à l'assuré d'effectuer des travaux de réparation, pris en charge dans le cadre de l'assurance dommage ouvrage du bâtiment.

Comment prévenir ces risques ?

Chevreuse Courtage préconise de surveiller tout particulièrement les points suivants afin de prévenir ces désordres :

- La bonne adhérence du revêtement au support ;
- Le choix des matériaux, en fonction notamment de la nature de la terrasse (accessible ou non), et de leur conception au niveau des armatures ;
- La compatibilité entre les matériaux ;
- La mise en œuvre du revêtement, des relevés et leur protection aux points faibles (tête et gorge) ;
- Leur entretien.

Entretien courant : la garantie d'une terrasse étanche

La vérification et le nettoyage régulier sont indispensables pour se prémunir des dégâts provoqués par les infiltrations d'eau. Or, le courtier constate que l'entretien est l'un des postes budgétaires touchés par la recherche d'optimisation des coûts. Un constat avéré avec la crise.

Si les contrats d'entretien curatifs (rapport d'étanchéité) et préventifs (nettoyage) sont dans l'ensemble correctement mis en œuvre les deux premières années, le cabinet Chevreuse courtage regrette que trop souvent, ces derniers ne soient pas renouvelés à mi-parcours (2-4 ans).

Les conseils Chevreuse Courtage :

L'entretien des toitures-terrasses doit notamment comporter les points suivants :

- l'enlèvement de la végétation indésirable ;
- le maintien en bon état de fonctionnement des évacuations d'eaux pluviales ;
- le maintien en place des gravillons de protection ;
- la surveillance du bon état des relevés et de leur protection (solins en particulier).

Pour s'assurer que le technicien contrôle ces 4 points, le courtier conseille au chef d'établissement de l'accompagner sur le toit à chaque visite, en restant dans les zones d'accès réservées à cet effet.

A propos de Chevreuse Courtage

Courtier en assurance indépendant auprès des professionnels et des entreprises, le cabinet Chevreuse Courtage est devenu en quelques années l'un des principaux courtiers d'assurance, spécialisé dans deux domaines :

- ✓ L'assurance santé collective pour les salariés.
- ✓ L'assurance de la construction, destinée aux promoteurs de logements, de bâtiments d'activité (plates-formes logistiques, bureaux, bâtiments industriels, commerciaux ou loisirs, maisons de retraite...) ainsi qu'aux fonds d'investissement.

Pionnier dans les énergies renouvelables, Chevreuse Courtage a bâti sa réputation auprès des professionnels du secteur en instruisant des dossiers difficiles et des chantiers très techniques, dits « à risques » réceptionnés et non encore assurés. Aujourd'hui, plus de 400 clients font confiance au cabinet qui a réalisé un chiffre d'affaires de 2,1 M€ en 2010.