

PROJET DE RENOVATION DES BALCONS – RAFRAICHISSEMENT DES FACADES – ISOLATION DES PIGNONS

I) La corrosion des pieds de garde-corps et les problèmes d'étanchéité fragilisent l'ensemble des balcons et en particulier les garde-corps

Dès 2015, le Conseil Syndical, alerté par des désordres sur les sous-faces des balcons, a mandaté le cabinet d'architectes *Tourne* pour une étude de l'état des balcons.

Deux problèmes ont été mis en évidence :

- Une fragilité des pieds des garde-corps : corrosion des supports en acier qui font éclater les bases des pieds en aluminium
- Des défauts d'étanchéité qui altèrent la qualité du béton et occasionnent des chutes d'éclats de béton.

Ces défauts doivent être traités à « moyen terme » **car ils pourraient mettre en cause la sécurité des résidents (fragilité des garde-corps, chute d'éclats de béton)**

Par ailleurs, une dégradation plus importante nécessiterait des travaux de remise en état d'autant plus lourds.



Corrosion de la platine acier des pieds de garde-corps



Eclatement d'un pied aluminium de garde-corps



Eclats de béton en sous-face des balcons

II) En suite de l'AG de mai 2019 : Lancement de l'étude d'architecte en vue de la rénovation

En suite de l'analyse des propositions de trois cabinets (*Tourne, TBI, Mervane*), le Conseil Syndical a retenu le cabinet *Mervane*.

Cette entreprise familiale d'environ 15 personnes opère en région parisienne et à Nantes depuis une cinquantaine d'années et depuis 20 ans sur des rénovations.

Leurs missions sont réparties à 80% sur des copropriétés, 10% sur des particuliers et 10% sur des collectivités.

Enfin, ils ont déjà conduit des chantiers dans de bonnes conditions pour notre Syndic (*Immo de France*).

III) L'appel d'offres

La problématique d'un « rafraîchissement » des façades est rapidement apparue dans le projet.

En effet, bien que la façade ne nécessite pas, dans l'immédiat, un ravalement en profondeur, le décalage d'aspect entre les balcons rénovés et les façades conservées en l'état pourrait renforcer l'aspect vieillissant des façades.

Par ailleurs, l'étude thermique faite en avril 2020 a déterminé :

- Un retour sur investissement de 9 ans pour l'isolation des pignons (nota : une durée <10 ans rend les travaux d'isolation obligatoires en cas de travaux sur la partie concernée)
- Que l'isolation thermique des façades dotées de balcons filants n'a pas de sens (retour sur investissement de 18 ans et emprise significative sur les largeurs des balcons)

Enfin et pour être complet, il n'y a pas d'amiante dans les prélèvements faits sur les balcons et les façades.

a) Options envisageables pour le revêtement des balcons

- Simple peinture (voire avec paillettes) : aspect proche de l'existant → fragile
- Idem + particules de silice → Résistance à l'usure, mais plus difficile à nettoyer
- Carrelage → Qualitatif, résistant... mais plus onéreux.

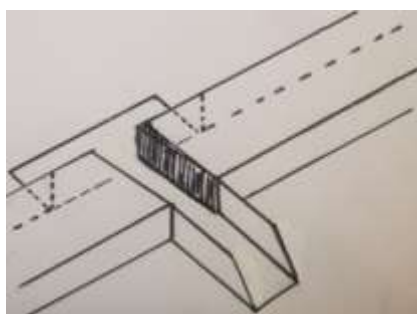
Le Conseil Syndical ne retient pas l'option « silice » compte-tenu des problèmes d'entretien.

La finition « carrelage » présente l'avantage d'une très grande durabilité, d'un entretien facile et d'un aspect qualitatif pour un surcoût d'environ 11% du chantier « balcons » (+ 175 000 Euros)

A noter : Il ne sera pas possible d'individualiser le choix du revêtement.

b) Pissettes

Les pissettes actuelles sont trop étroites et devraient être remplacées par des modèles de diamètre beaucoup plus important ; cependant, ce ne serait pas compatible avec la faible hauteur du rebord des balcons existants.



Notre architecte propose donc de traiter le remplacement des pissettes par une découpe de la margelle sur une largeur d'environ 7 centimètres, permettant la pose de petites gargouilles (profil alu plié).

c) Nez de renvoi d'eau

Afin de limiter les traces de coulures d'eau qui finissent par apparaître sur les nez des balcons, il est prévu la mise en place d'un « renvoi d'eau » en aluminium de la même teinte que le nez des balcons.

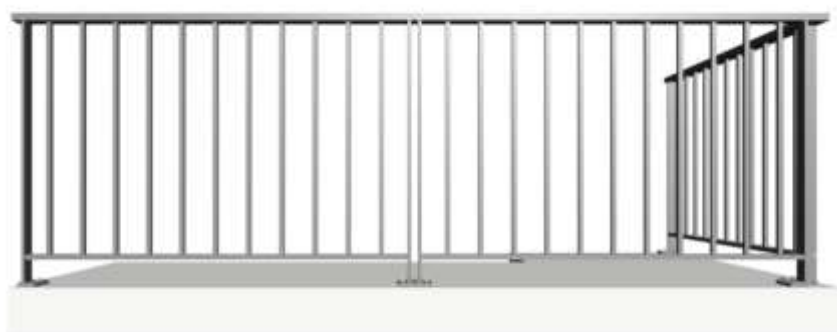
Exemple :



d) Garde-corps

Choix entre deux modèles en aluminium de la marque BUGAL (ou marque de qualité équivalente)

1) *Collection Oxytal Type 2*



Modèle proche de l'existant, barreaux carrés de 18 mm



2) Collection Barreaudal



Les barreaux ont une forme de petites ailettes de 68 X 13 mm, espacés de 100 mm avec un angle de 30°.

Possibilité d'alterner ou non les inclinaisons à chaque étage permettant ainsi d'animer la façade.

Notre architecte indique : « Ces garde-corps ont une esthétique plus marquée que les types 02 qui sont plus classiques, mais lorsque l'on se trouve dans l'appartement, du fait de leurs ailettes qui sont plus larges et orientées à 30 ou 45° ils diminuent la visibilité sur l'extérieur et peuvent créer un effet de mur et d'enfermement. »

Prix très légèrement supérieur au modèle Oxytal (+ 17 600 Euros)



e) Durée du chantier

Environ 18 mois pour l'ensemble des bâtiments (les bâtiments étant traités à tour de rôle).

IV) Les réponses à l'appel d'offres

Quatre entreprises ont répondu à l'appel d'offres : *COULON, DAS, SPEBI, SOCATEB*

L'entreprise COULON est la mieux-disante d'environ 3,5% sur la 2^{ème} entreprise et de 11,5% sur l'entreprise la moins bien positionnée.

Coût total TTC hors frais annexes (environ 10% - frais d'architecte, de Syndic, Coordinateur sécurité, assurance, ...) :

- **Traitement des balcons, remplacement des garde-corps, ravalement des façades et isolation thermique des pignons.**

Étanchéité des balcons type peinture, sans protection par carrelage

Remplacement des garde-corps par le modèle « Oxytal »

→ 2 279 958 Euros

dont frais installation* = 283 000 Euros

dont coût des garde-corps = 780 000 Euros

* Installation de chantier comprend : les cantonnements et les échafaudages

- **Plus-value garde-corps modèle Barreaudal**

→ 17 612 Euros

- **Plus-value Protection par carrelage :**

Au-delà d'un aspect plus qualitatif, le carrelage offre une meilleure protection de l'étanchéité du balcon permettant une très grande durabilité.

→ 175 685 Euros

V) Les préconisations du Conseil Syndical

La rénovation des balcons est indispensable compte tenu des risques pour la sécurité.

Le ravalement des façades et des pignons pourrait attendre 5 à 10 ans.

Cependant, le Conseil Syndical propose à l'Assemblée Générale des copropriétaires de ne pas attendre pour faire réaliser les travaux de ravalement compte tenu :

- De l'économie sur les frais d'installation et d'échafaudage (**283 000 Euros**) sur un futur chantier de ravalement qui devrait être réalisé à moyen terme.
- Du risque d'altération des garde-corps et des balcons à l'occasion d'un ravalement qui serait fait ultérieurement
- Du caractère inesthétique voire dévalorisant d'une remise à neuf des balcons sans rafraichissement des façades.

VI) Financement

La répartition du coût de ce chantier se fera sur la base des **tantièmes par bâtiment**

(Une simulation pour chaque appartement a été réalisée par notre Syndic et a été jointe à la convocation à l'AG)

Un prêt collectif de type « Copro 100 » sera proposé par notre Syndic (comme cela avait été fait lors de la rénovation des toitures) pour les copropriétaires qui le désirent.

Il s'agit d'un prêt à adhésion individuelle dont les échéances de remboursement sont prélevées directement sur les comptes des copropriétaires qui participent au prêt.

Annexes (jointes à la convocation) :

- Audit Balcons SCPA TOURNE BOUTET – Aout 2015
- Etude thermique Global NRGYS Conseil - 7 avril 2020
- CCTP
- Analyse des appels d'offres
- Devis Coulon