

La Compagnie des Architectes de Copropriété organise des formations sur la réhabilitation des copropriétés



**RETENEZ  
LA DATE**

## Pathologies des balcons et garde-corps

**Vendredi 20 mai 2022**

Accueil à partir de 13h30

Les Récollets  
148, Faubourg Saint-Martin – 75010 PARIS

### PROGRAMME à partir de 14h00

Diagnostic et identification des pathologies  
**Jean-Pierre THOMAS - Cabinet 3C Expertises**

Responsabilité, sensibilisation des syndics, conséquences éventuelles  
**Cyrille CHARBONNEAU et Ludovic PATOURET – Mutuelle des Architectes Français**

Mise en sécurité et techniques de renforcement  
**Frédéric DUCHOSAL et Romain VERNEUIL – Entreprise FREYSSINET**

### Questions et échanges

À l'issue de la formation, venez échanger autour d'un pot convivial

## POINT DE VUE

### Noël au balcon ? Oui, mais....

Avec la crise du Covid et le confinement, certains ont décidé de quitter la ville, à destination de la campagne, de la mer ou la montagne. D'autres réinvestissent leur appartement. C'est un nouveau rapport à son corps et à l'espace qui s'installe. Notre relation à l'intime évolue.

Surplombant l'espace public, le balcon est une extension du logement. Souvent négligé, il est parfois abandonné ou considéré comme une zone de stockage voire de fixation de paraboles. D'autres fois, investi et fleuri, avec ou sans vis-à-vis et à défaut de jardin, il permet de sortir et de profiter habilement de l'extérieur.

La crise climatique impose la rénovation énergétique des immeubles. Dans certaines opérations, et quand l'approche est globale, le balcon est aussi revisité, restant ouvert ou se fermant à demi. L'aménagement de loggias ou de petits jardins d'hiver est une manière de traiter la problématique technique des ponts thermiques.

Le balcon a du potentiel. Il peut se transformer. Bien pensé dans la continuité de l'intérieur, il ne demande qu'à être habité. Car c'est un espace à vivre en puissance, dans de bonnes conditions et amène. Eh ! Pas seulement pour y installer son petit groupe de climatisation, n'est-ce pas ?

Arnaud Vincent, architecte



© Arnaud Vincent

## CULTURE

### Les Balcons dans les immeubles d'habitation

Les premiers balcons apparaissent au XVIIe siècle (inspiration italienne) dans les palais, avec fonction d'apparat. Puis on les trouve dans les hôtels particuliers (souvent au-dessus du porche sur rue) à l'étage noble uniquement (pavillon du roi, place des Vosges).

Il se répand lentement sous Louis XV, avec ses ferronneries typiques, dans l'immeuble d'habitation. Limité souvent à un balcon par façade, il est un point de focalisation et d'ornement (c'est souvent la seule partie dessinée spécialement par l'architecte) : c'est là qu'on se montre (fonction représentative).

Les réglementations évoluent et autorisent les encorbellements au-dessus du 1er étage. Lors de la première moitié du XIXe siècle, l'étage d'attique, du fait du retrait du mur de façade, se trouve alors pourvu d'un espace extérieur où on profite de la vue dégagée.

Durant la période haussmannienne, le balcon devient un élément fondamental de la composition architecturale des nouveaux immeubles de rapport : au 2e étage, ce balcon est en général isolé, de façon à créer un « marquage » volumétrique, tandis qu'un balcon filant est prescrit et pour former une ligne interrompue visible depuis la rue, au 5e. Cet étage deviendra, avec l'invention de l'ascenseur, le nouvel étage « noble ».

Dans les années 1960-1970, les balcons et ou loggias se généralisent, espaces dorénavant plus fonctionnels que de représentation. Ces ouvrages, âgés aujourd'hui de 50 ans ou plus, sont très fréquemment dégradés car non étanches et pas ou mal entretenus.

Olivier Barancy, architecte



© Olivier Barancy

## TECHNIQUE

### Vers un habitat sain

Définition : le balcon est une plate-forme en saillie sur la façade d'un bâtiment (Robert). En construction traditionnelle, il se compose de dalles de pierres taillées posées sur une corniche, un cul-de-lampe ou bien des poutres en bois ou des profilés en fer, au niveau du plancher intérieur.

En construction contemporaine, il est en béton armé, la dalle intérieure se prolongeant au-dehors.

La plate-forme, enclose de garde-corps, peut également être suspendue par des tirants.

Pathologies fréquentes : elles sont variées et dépendent principalement des matériaux qui constituent ces balcons :

- Pierre : passage d'eau entre les dalles ou dégradation de revêtement en plomb, écoulement au niveau inférieur, éclat des corbeaux ou rives. Oxydation des pieds de garde-corps.
- Béton armé : corrosion des armatures par voie d'eau, oxydation des scellements des garde-corps.
- Poutrelle hourdis (porte-à-faux des éléments structurels des planchers), corrosion des poutrelles IAO par voies d'eau (défaut d'étanchéité des dalles de surface).

Les effondrements, heureusement exceptionnels, causent des morts chaque année. Leur origine vient en général d'un défaut d'exécution.

Face à ces désordres, il est impératif de rendre étanche la face supérieure et les rives des balcons, avec une attention particulière sur les relevés périmétriques, les seuils de porte-fenêtre et les pénétrations.

Christian Thierry Martin, architecte



© Olivier Barancy



## AGENDA

**Formation structurée : abaque-formation.com**

**18 mai**

Conduite de projet en copropriété : missions et contrats

**1er juin**

Pathologies liées à l'humidité dans les bâtiments

**3 juin**

Aides et financement pour la rénovation des copropriétés

**Rencontres mensuelles**

**24 juin**

Voyage à Nantes

**23 septembre**

Prochaine formation : Structure – Les désordres liés au sous-sol (Suite)