RESIDENCE LE CONCORDE
REUNION DE LA COMISSION BALCONS – 10 MAI 2016

L'an deux mille seize, le dix mai à 20h00, suite à la convocation du syndic, les membre de la commission balcon de la résidence LE CONCORDE située rue des Combattants et rue de la Jonction à 6880 BERTRIX se sont réunis pour une réunion.

La réunion a lieu en présence de la commission balcon, du syndic et de Mr WINDHESAUSEN, architecte.
Les membres de la commission balcon sont représentés par Mr et Mme DELFRARI, Mr et Mme PIQUARD, Mr LOOTVOET.

1) *Intervention de Mr WINDESHAUSEN architecte - présentation de son rapport d'analyse*

Monsieur WINDHESAUSEN prend la parole. Suite à la vue des lieux en date du 07 avril dernier, il précise qu'il a repéré différents problèmes au sujet des balcons de la résidence. Il répertorie ces problèmes sous 4 formes : isolation, sécurité, stabilité, aspect.

- Stabilité :

Mr WINDHESAUSEN précise que la structure générale des balcons est en bon état. Les balcons sont stables et bien construits.
Les dégradations d'un balcon à l'autre sont variables suivant leur orientation et proviennent principalement d'un problème d'étanchéité. En effet, aucun système d'évacuation des eaux de pluie n'a été prévu lors de la conception.

Il est donc nécessaire de réparer prioritairement les balcons au niveau de l'étanchéité, sans quoi, l'eau continuera à s'infiltrer et les dégradations vont s'accentuer.

- Isolation :

Mr WINDHESAUSEN affirme que la dalle des balcons et la dalle intérieure de l'immeuble ne forment qu'un. Cela risque de poser problème dans la mesure où, l'immeuble pourrait être isolé d'ici quelques années. Si le balcon n'est pas isolé mais que, par ailleurs l'immeuble l'est, cette situation pourrait provoquer des ponts thermiques à l'intérieur des appartements. Il ne s'agit pas d'une urgence en soi mais cela serait dommage d'entreprendre cette intervention sans penser à l'isolation.

- Sécurité :

Les garde-corps ne respectent pas les normes légales. Il est donc nécessaire d'adapter ceux-ci aux nouvelles normes de sécurité.

- Visuel et confort :

L'aspect visuel actuel des balcons est particulièrement dégradé.

2) Solutions d'intervention

Pour la réfection de la dalle béton : 2 possibilités

- système EPOXY : démontage des pavés, remplacement de la membrane actuelle par une résine synthétique qui couvrira l'entièreté du champs et qui servira de finition. Cette solution permet l'intervention de moins de travaux collatéraux et par conséquent, sera moins onéreuse.

- démontage et évacuation :	± 5000 €
- réparation béton :	± 30000 €
- système époxy :	± 15000 €
	± 50000 € HTVA

- Système membrane d'étanchéité: démontage des pavés, remplacement de la membrane existante par une membrane d'étanchéité et replacement des pavés avec nouveaux plots. Ajout d'une finition en tôles pliées en aluminium au contour de la dalle.

- Démontage et pose membrane	± 30000 €
- Réparation béton	± 30000 €
- Tôle de finition	± 21840 €
	± 81840 € HTVA

Le système EPOXY serait donc plus avantageux financièrement et permettrait de réduire le délai d'intervention.
Mr WINDESHAUSEN précise qu'il est en attente de devis plus précis qu'il soumettra à la prochaine réunion organisée fin du mois de juin.

Au sujet des garde-corps : 2 possibilités

Mr WINDHESAUSEN a demandé prix à LD METAL. Celui-ci a remis une offre de prix pour 2 solutions différentes :

- Enlèvement des garde-corps existants et modification de ceux-ci suivant les normes de sécurité + sablage et poudrage + replacement de ceux-ci

  - 33 488,00 € HTVA + démontage 2500,00 € = **35 988,00 € HTVA**

- Enlèvement des garde-corps existants et remplacement par de nouveaux garde-corps galvanisés adaptés au normes

  - 37 128,00 € + démontage 2500,00 € = **39 628,00 € HTVA**

Après analyse des deux solutions proposées, Mr WINDHESAUSEN ainsi que les membres de la commission balcon estiment que pour une différence de 3640,00 €, il serait judicieux d'opter pour la seconde solution et de remplacer les garde-corps existants par de nouveaux garde-corps.

Le syndic précise que l'architecte a proposé 2 volets distincts dans son offre. Le syndic a signé pour le premier volet du devis. Le deuxième volet sera adapté à la suite de la deuxième réunion prévue avec la commission balcon.

Mr WINDHESAUSEN se charge de faire une estimation globale qu'il transmettra au syndic et celui-ci en fera part aux membres de la commission balcons.
Une nouvelle réunion sera programmée fin du mois de juin pour prendre une décision suite à l'estimation proposée par Mr WINDHESAUSEN.

L'Assemblée Générale est donc postposée au mois de septembre.

La séance est levée à 21h40.

Le syndic,