

# Balcons et terrasses : des zones sous étroite surveillance

À la différence d'autres villes, la cité impériale n'a pas enregistré d'effondrement. En général, les copropriétés sont confrontées à des phénomènes de corrosion. En particulier si les immeubles datent des années 1960-1970



Le ravalement est une opération coûteuse mais nécessaire afin de préserver le bâti.

**V**ulnérables par définition et par conséquent, assujettis à une surveillance constante.

Les balcons des immeubles ajacciens figurent au centre des préoccupations pour les syndicats de copropriété. Et certaines configurations architecturales qui font appel à béton et ferraille suscitent plus d'attention que d'autres. "Lorsque la ferraille s'oxyde, il n'est pas rare que des morceaux de revêtement se décollent et tombent. Par conséquent, c'est ce qui habille la structure et non la structure elle-même qui menace. Il s'agit, en priorité, d'un problème de vétusté et d'entretien", résume depuis Secic Immobilier, Pierre-Paul Carette, président de la FNAIM.

Pour l'heure, dans le périmètre ajaccien, on a toujours réagi à ce stade, avant de courir de sérieux dangers. "Fort heureusement, nous n'avons pas d'exemple de balcons qui s'effondrent", insiste le professionnel.

Les mécanismes de préven-

tion et de gestion de la situation critique mis en œuvre sont simples.

"En général, les copropriétaires, dès qu'ils constatent que des petits morceaux de matière commencent à se détacher, saisissent leur syndic. Celui-ci est tenu de prendre des mesures de protection et de rénovation. Les syndicats se montrent toujours diligents sur le sujet. Le processus peut être un peu moins rapide lorsqu'on a affaire à des syndicats bénévoles", explique-t-il.

En parallèle, des organismes de contrôle technique tels que l'Apave ou la Socotec se posent en gardiens de la sécurité en proposant, entre autres, "des services d'identification et d'analyse de la solidité des balcons existants", souligne Marc Fazi, directeur Socotec pour la Corse.

## Brouillards salins

Car la fragilité de ceux-ci est inscrite dans leurs caractéristiques. "Ce sont des éléments en porte-à-faux,



Dans la majorité des cas, la ferraille s'oxyde et des morceaux de revêtement se décollent. Pour éviter que ceux-ci tombent, les copropriétés procèdent à un décroûtage préventif.

/PHOTOS EMILIE RAGUZ

c'est-à-dire soutenus par une partie qui se trouve au-dessus du vide", reprend le responsable.

L'utilisation "plus ou moins maîtrisée du béton armé" dans les années 1960-1970, tandis qu'Ajaccio connaît une croissance urbaine soutenue, aura une incidence sur le risque. "Le béton doit être fait avec du sable de rivière. Or, à un moment donné, on a utilisé du sable de plage c'est-à-dire salé et humide", indiquent des spécialistes du secteur de la construction.

Les modes constructifs

constituent une donnée essentielle. "Par exemple, il est important d'être attentif à la présence ou au contraire, à l'absence de poteaux, de voir si on a affaire à un balcon en console ou supporté autrement. Les pathologies peuvent être diverses", énumère Marc Fazi.

Quoi qu'il en soit, plus le balcon est proche du littoral, plus l'acier qui le compose sera sensible à la corrosion. "Les façades sont plus exposées à ce que nous appelons les brouillards salins, c'est-à-dire une atmosphère chargée en chlorates. Ce qui va accélérer le phénomène. Même si le golfe ajaccien offre une protection naturelle par rapport à la concomitance vent-pluie", ajoute-t-il.

La pollution urbaine constitue, selon lui, un autre facteur aggravant, comme les variations quotidiennes de tem-

pérature. "À Ajaccio, en particulier, nous sommes confrontés à des écarts thermiques jour-nuit, très marqués, y compris en hiver. Dans ces conditions, des dilatations s'opèrent chaque jour dans le béton armé", complète-t-il.

## Étanchéité du carrelage

L'intensité du mouvement dépend de la longueur du balcon. "Une courbe en béton armée très longue sera très sollicitée." A ces considérations, viennent s'ajouter le cas échéant, des "défauts de mise en œuvre, lorsqu'on a oublié des joints, ferrailés de manière insuffisante".

L'état des carreaux, sur la terrasse, est loin d'être négligeable aussi. "Le carrelage participe à l'étanchéité du support. À mesure que le temps passe, il finira par lais-

ser un peu d'eau. Celle-ci s'infiltre dans le béton armé et corrode les armatures, en particulier lorsqu'il n'y a pas assez de pente, lorsque le système de drainage est insuffisant. D'autant qu'à une certaine époque, on ne prévoyait pas d'étanchéité sous le carrelage", développe Marc Fazi.

Dans les constructions nouvelles, on est venu à bout de ces maux à bien des égards.

"À proximité du littoral, les règles de l'art imposent des bétons spéciaux qui vont limiter, compte tenu de leur composition, la corrosion des aciers. Aujourd'hui, on impose aussi des recouvrements d'acier. La couche de béton qui recouvre l'acier est plus épaisse. On maintient aussi beaucoup plus les ouvrages de béton. La réglementation a beaucoup évolué", observe le directeur de la Socotec.

VÉRONIQUE EMMANUELLI



## Une partie commune de l'immeuble

Le balcon est une composante de l'ossature en béton armé de l'immeuble. En conséquence, il est considéré comme une partie commune. En cas de travaux liés à sa structure, ce sont tous les coproprié-

site l'installation d'un échafaudage ou bien d'un système de nacelle. Le montant de la facture dépendra ensuite de l'ampleur des dommages. "On peut aller d'une simple réparation des carrelages et