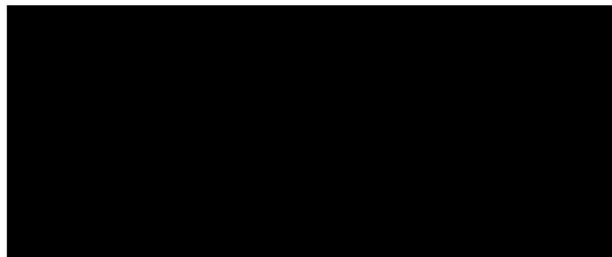


Nos réf. 25.38-004

Vos réf.



Madame, Monsieur,



La présente fait suite à votre demande, à notre visite du 13/05/25, à notre 1^{er} rapport 25.38-001 du 15/05/25 et à la réception des documents suivants :

- rapport Wiame Net 254366 du 16/06/25,
- rapport Vanderkeulen 23446 du 01/09/25 (2 essais CPT à 10 T),
- examen des sondages de fondations existantes par nos soins en date du 15/05/25.

Le 1^{er} rapport faisait déjà état d'une déficience des fondations.

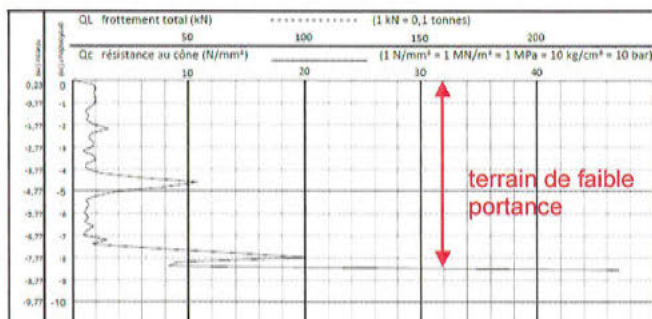
« **Il est donc évident que les fondations du bâtiment sont inappropriées et sous dimensionnées.** »

Les documents reçus depuis lors permettent de confirmer ce diagnostic.

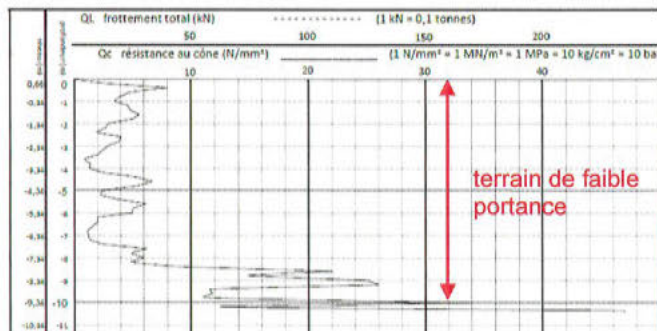
1. Rapport Vanderkeulen

Le sous-sol d'assise est de portance assez faible en surface et sur une profondeur de l'ordre de 8 m.

Essai 1



Essai 2




Cela ne signifie pas que le recours à des fondations profondes soit impérativement requis mais, pour une unifamiliale, il eut fallu opter pour un radier permettant de réduire fortement la pression transmise au sol en étalant la charge sollicitante du bâtiment sur une surface très grande. **Quod non.**

2. Sondages des fondations existantes

Les semelles existantes sont constatées à la fois très peu enfouies et peu larges. Elles sont totalement inadaptées au sous-sol existant.



3. Contrôle endoscopique des égouts

Le rapport de Wiame Net fait état de nombreuses et importantes déficiences du réseau hydraulique qui ne peut, dès lors, plus du tout être considéré comme étanche.

Etant donné le caractère limoneux du sous-sol, cela n'est pas favorable et augmente l'importance du problème étant donné qu'un limon voit ses performances de portance altérées par une saturation en eau.

Le caractère hétérogène de ces affaiblissements explique l'apparition des fissures obliques de tassement différentiel.

4. Conclusions

Deux solutions se présentent :

- soit une démolition/reconstruction
- soit une rénovation lourde.

Dans ce dernier cas, il faudra obligatoirement inclure (d'un point de vue stabilité) :

- le renouvellement complet du réseau hydraulique,
- la création de radiers intérieurs encastrés de manière discontinue dans les porteurs périmétriques, avec boîtes d'ancrages traversantes au droit des parois intérieures.

5. Budget estimatif

Le budget estimatif pour ce travail de rénovation lourde a été évalué à 102 k€ hors TVA et honoraires, donc environ 112 k€ TVA et honoraires inclus.

Il est important de comprendre que la rénovation ne règle pas tous les problèmes, que les performances énergétiques restent faibles et que bon nombre d'éléments architecturaux restent peu qualitatifs (châssis, ...) ou vétustes (étanchéité, couverture, ...)

Sur base de ces informations, il y a lieu d'effectuer un calcul économique de manière à déterminer si une telle rénovation est intéressante ou si, au contraire, une démolition/reconstruction est à privilégier.

Nous sommes d'avis que la 2^{ème} option est à privilégier.

Meilleures salutations,
ir Matriche Roger

Annexe : Estimation financière mise en ordre stabilité