



Vander Swaelmen 7-9

Rénovation énergétique

27 février 2025



1. Présentation du projet par Stéphane Jourdain, architecte (JAA)
2. Présentation du chantier par l'équipe de Louis De Waele
3. Présentation de l'accompagnement par les équipes du Logis-Floréal
4. Questions / Réponses

SOMMAIRE





Présentation du projet par Stéphane Jourdain, architecte (JAA)

Présentation du bureau d'architecture

Jourdain Architectes Associés srl a été fondée en 2007. Elle réunit trois associés travaillant en collaboration depuis 1995. Notre pratique aborde l'architecture au travers de projets tant publics que privés. Les programmes embrassent une dimension sportive, culturelle, sociale et tertiaire dans leur pratique publique. Le logement en général, et le logement collectif en particulier, constitue une facette importante de notre activité. Cette pratique est conduite par une volonté permanente d'établir d'intimes connexions entre les bâtiments individuels et le contexte dans lequel ils s'inscrivent. Nous sommes dès lors en constante recherche de la « vocation du lieu » et de son expression au travers de l'architecture.

- Rénovation d'une centaine de logements par an à Bruxelles
- Rénovations énergétiques d'immeubles de grande hauteur et de bâtiments publics, en milieu habité
- Restauration de site patrimoniaux classés, plus particulièrement dans le domaine du logement social



Notre équipe



Stéphane Jourdain

Architecte associé



Didier Nicaise

Architecte associé



Annick De Plaen

Dessinatrice en architecture, associée



Nicolas Melnikoff

Architecte collaborateur



Sélim Bouzerda

Architecte collaborateur



Lucie Heinen

Architecte collaboratrice



Salomé Oliveira

Architecte collaboratrice

Le projet

A l'extérieur

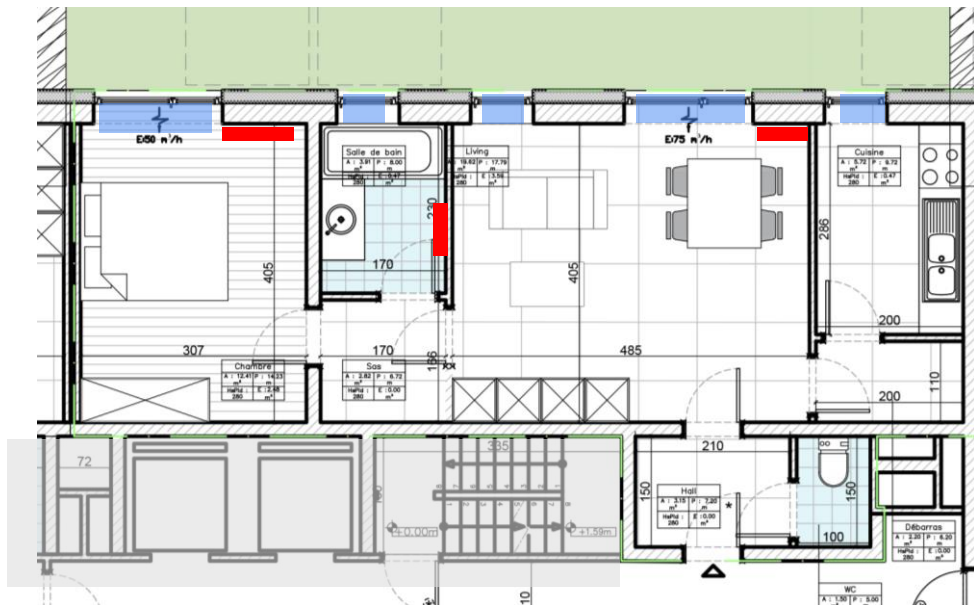
- Isolation, parement et châssis neuf
- Nouveaux balcons
- Extension chambres
- Panneaux solaires
- Création d'un local communautaire
- Réaménagement des abords

A l'intérieur

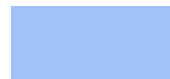
- Remplacement des radiateurs et circuits de chauffage raccordés à une chaudière commune en toiture
- Démontage des chaudières individuelles
- Nouvelle ventilation mécanique
- Remplacement des tuyaux d'eau chaude et eau froide
- Suppression du gaz dans les logements



Le projet par typologie



N°7 Le rez de chaussée Appartement 1 chambre



Remplacement des châssis



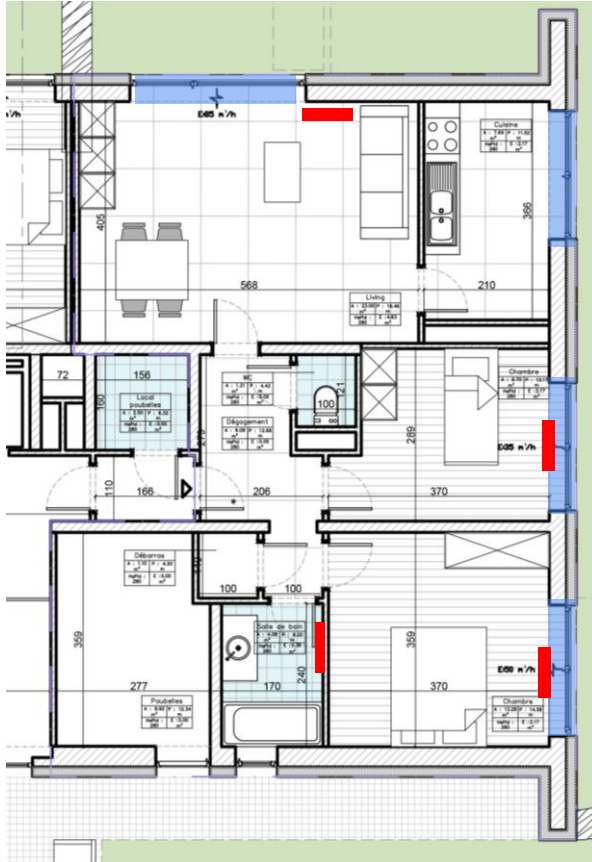
Radiateur



Remplacement des châssis

Radiateur

Le projet par typologie



N°7 Le rez de chaussée Appartement 2 chambres

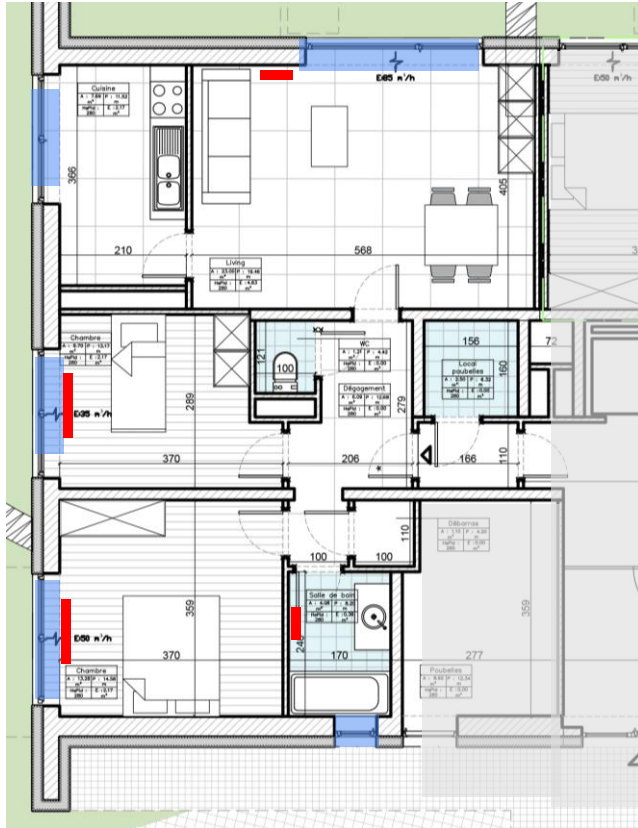


Remplacement des châssis



Radiateur

Le projet par typologie



N°9
Le rez de chaussée
Appartement 2 chambres

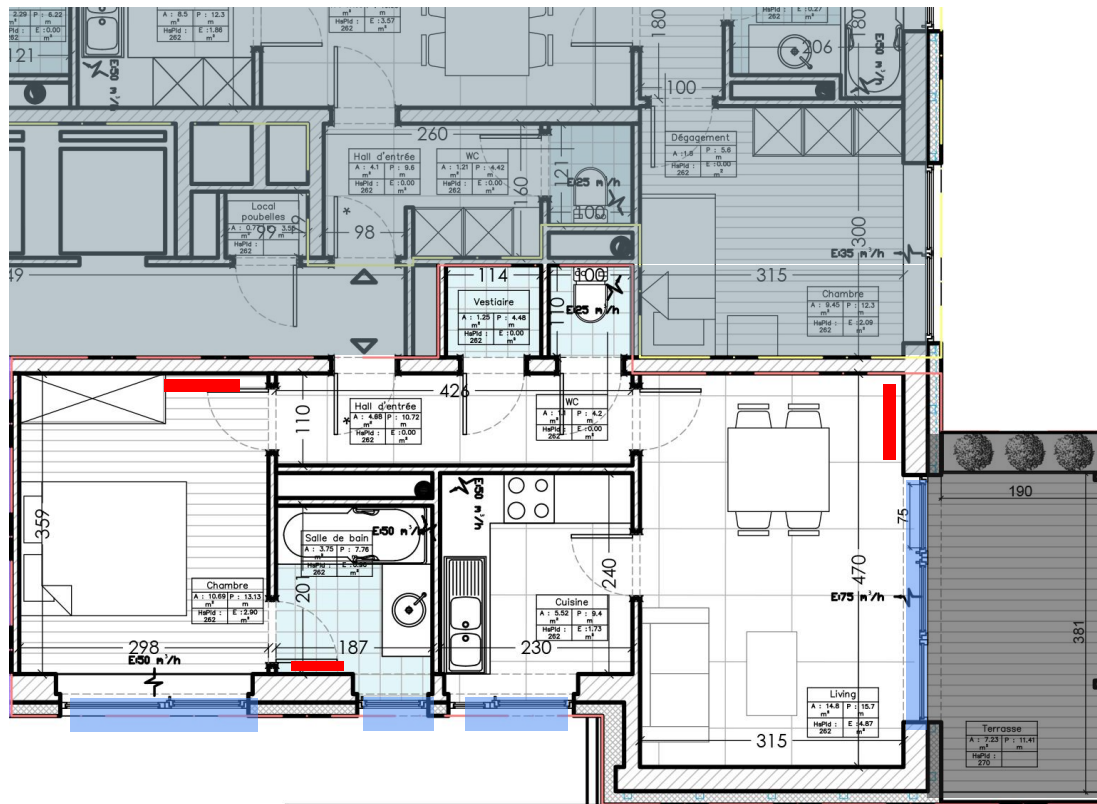


Remplacement des châssis



Radiateur

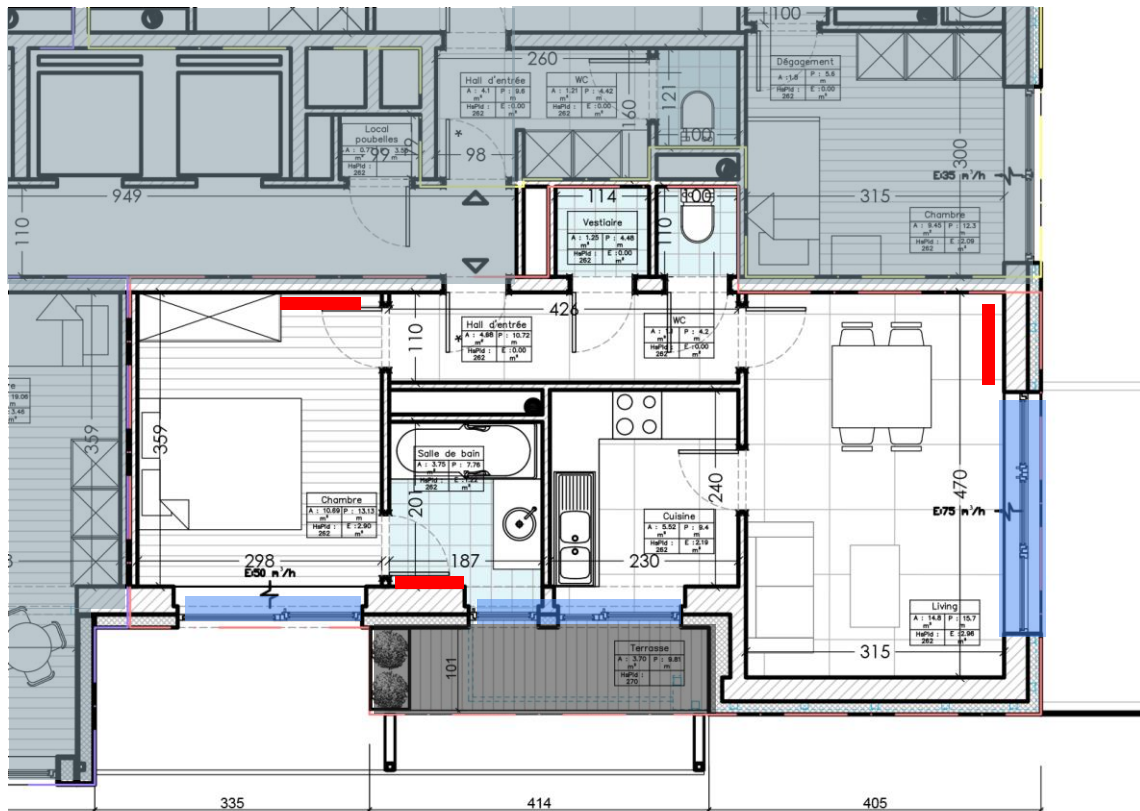
Le projet par typologie



N°7 Etage 1/3/5/7 Appartement 1 chambre

- Remplacement des châssis
- Nouveau balcon
- Radiateur

Le projet par typologie



N°7 Etage 2/4/6/8 Appartement 1 chambre



Remplacement des châssis

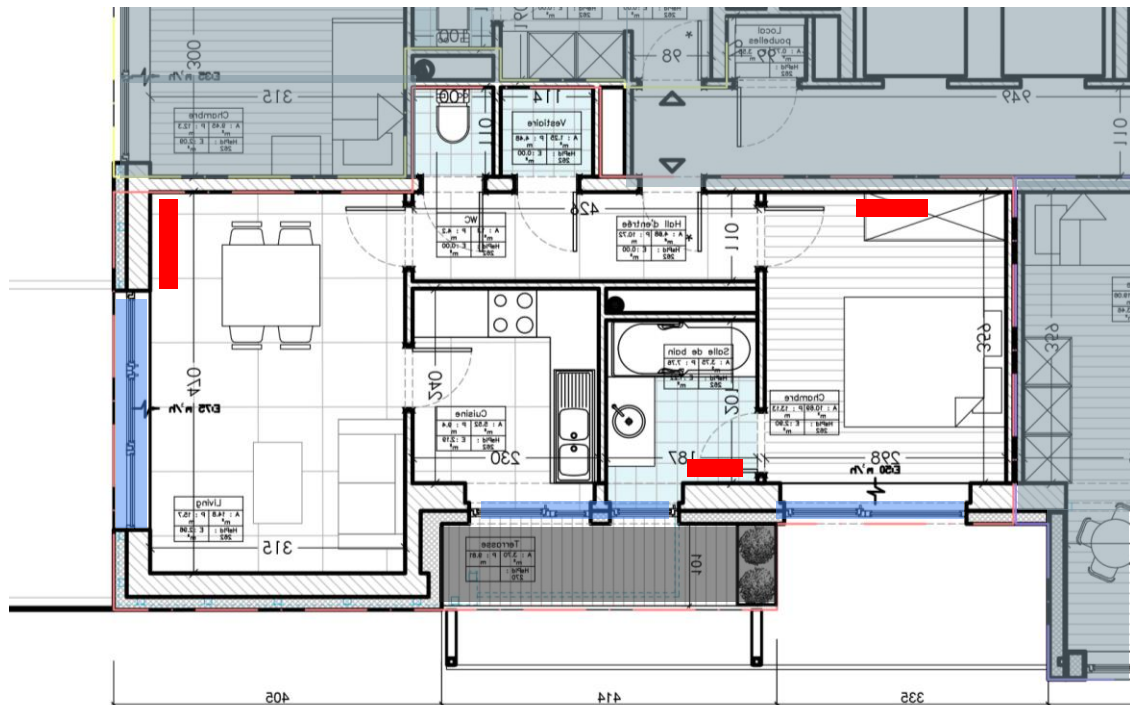


Nouveau balcon

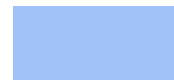


Radiateur

Le projet par typologie



N°9 Etages 1/3/5/7/9 Appartement 1 chambre



Remplacement des châssis

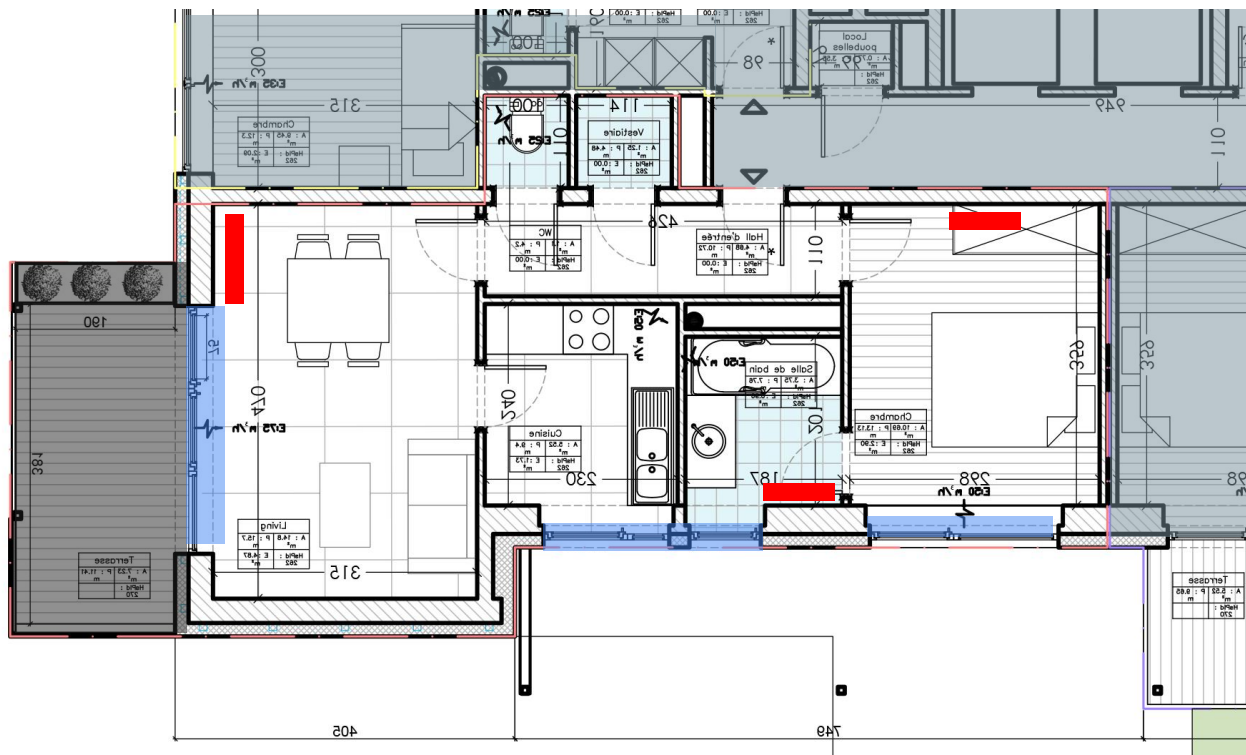


Nouveau balcon



Radiateur

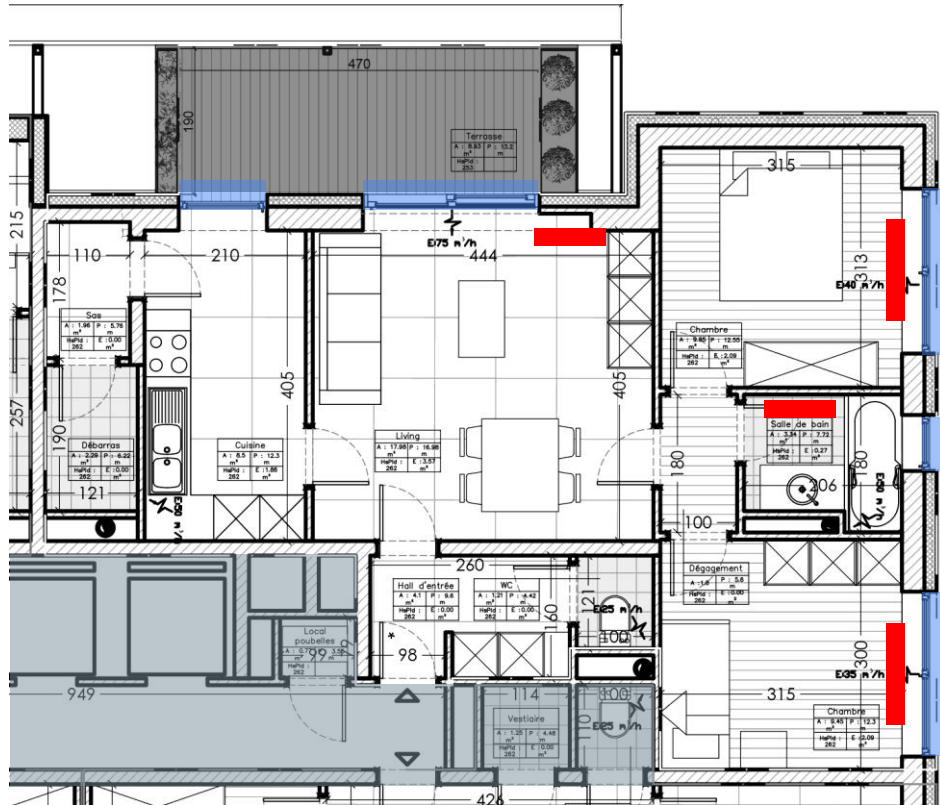
Le projet par typologie



N°9 Etages 2/4/6/8 Appartement 1 chambre

- Remplacement des châssis
- Nouveau balcon
- Radiateur

Le projet par typologie



N°7
Etage 1 à 9
Appartement 2 chambres



Remplacement des châssis

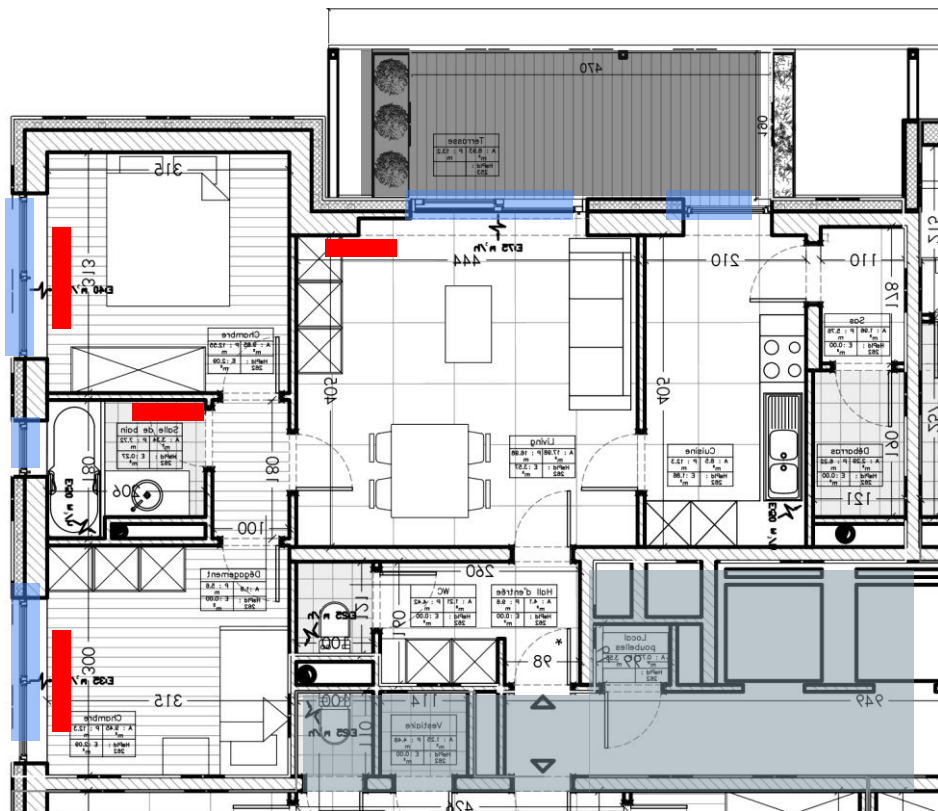


Nouveau balcon



Radiateur

Le projet par typologie



N°9 Etage 1 à 9 Appartement 2 chambres



Remplacement des châssis



Nouveau balcon



Radiateur

Le projet par typologie



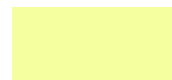
N°7 et N°9 2-4-6-8ème étage Appartement 3 chambres



Remplacement des châssis



Nouveau balcon



Extension des chambres

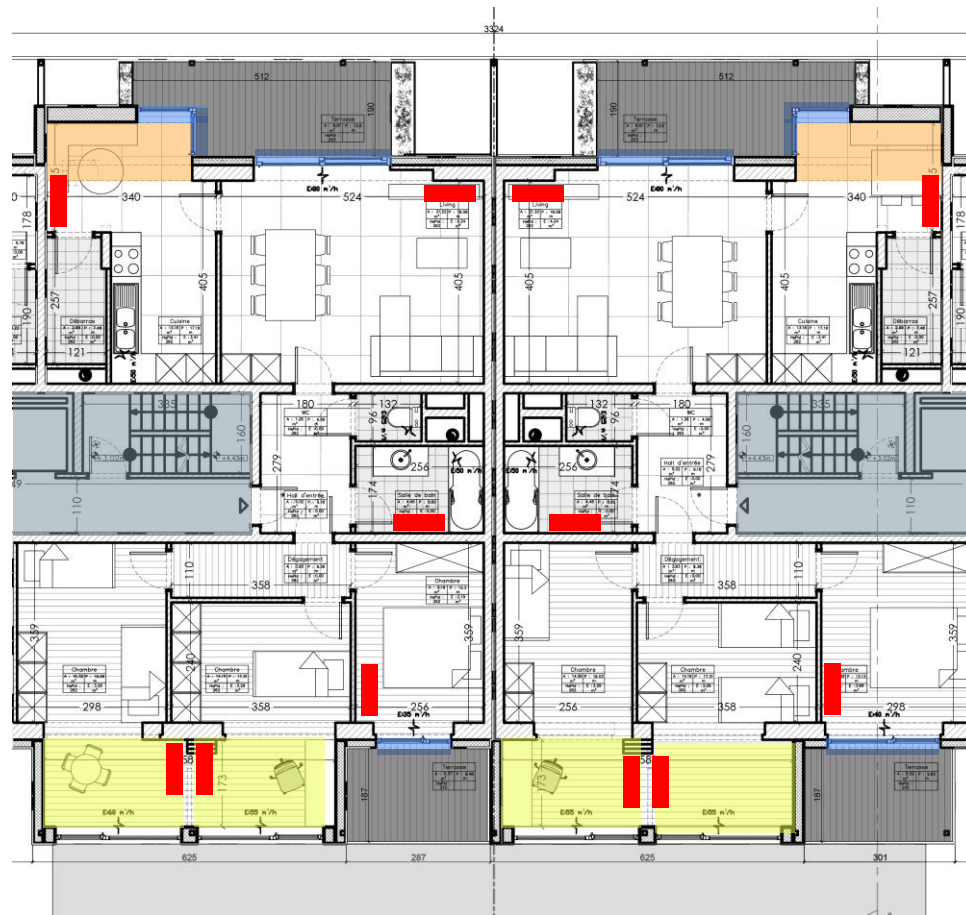


Extension des cuisines



Radiateur

Le projet par typologie



N°7 et N°9 1-3-5-7-9ème étage Appartement 3 chambres

-  Remplacement des châssis
-  Nouveau balcon
-  Extension des chambres
-  Extension des cuisines
-  Radiateur

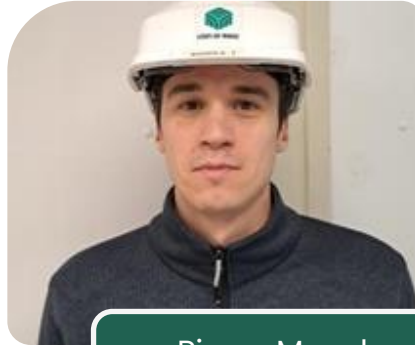


2 / **Présentation du chantier par l'équipe de Louis De Waele**

L'équipe de Louis de Waele



Yoan Rosseels
Gestionnaire de
chantier
Temps plein



Pierre Musch
Conducteur de
chantier
Temps plein



Sandro Capocci
Conducteur de
chantier
Temps partiel

Présentation de l'entreprise

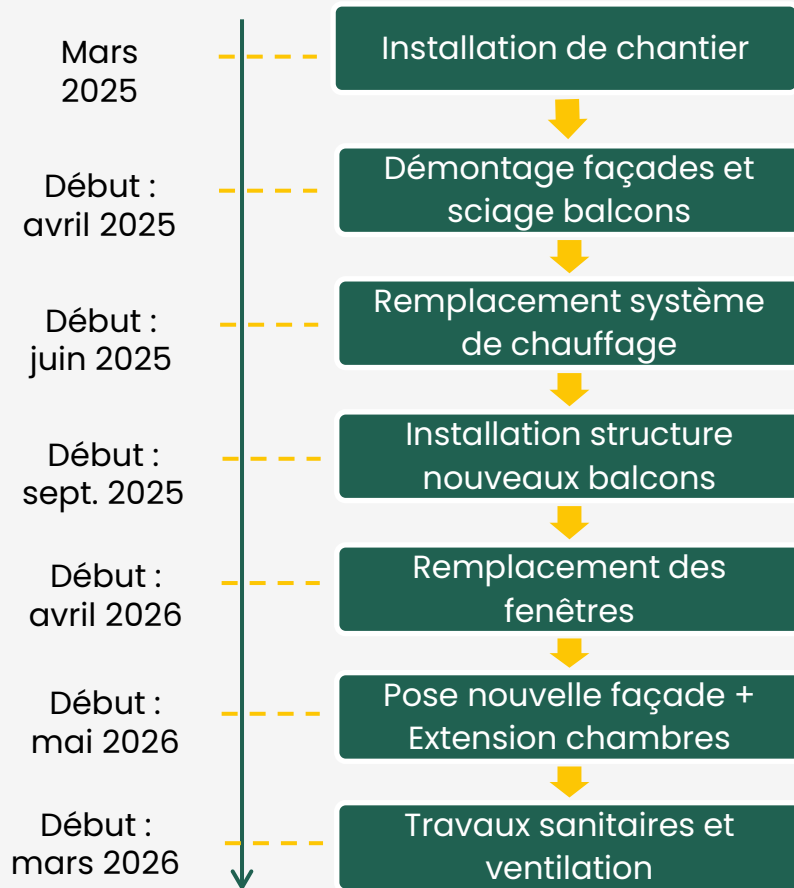
Louis De Waele est une entreprise générale de construction établie à Bruxelles depuis 1866. Nous construisons et rénovons des bâtiments de toute nature. Nous pouvons nous appuyer sur un service d'engineering interne, qui intègre une grande expertise en matière de planning, méthodes, stabilité et techniques spéciales.

La confiance est la clé de voûte de nos activités. Nous développons des relations de réel partenariat avec nos clients, nos fournisseurs et nos sous-traitants. La valeur que nous créons est durable et partagée, ou elle n'est pas. Cette conviction est à la base de notre stratégie.

Réalisation de projets similaires en site occupé :

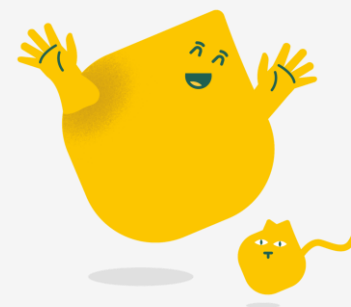
- Anderlecht – Goujons
- Peterbos

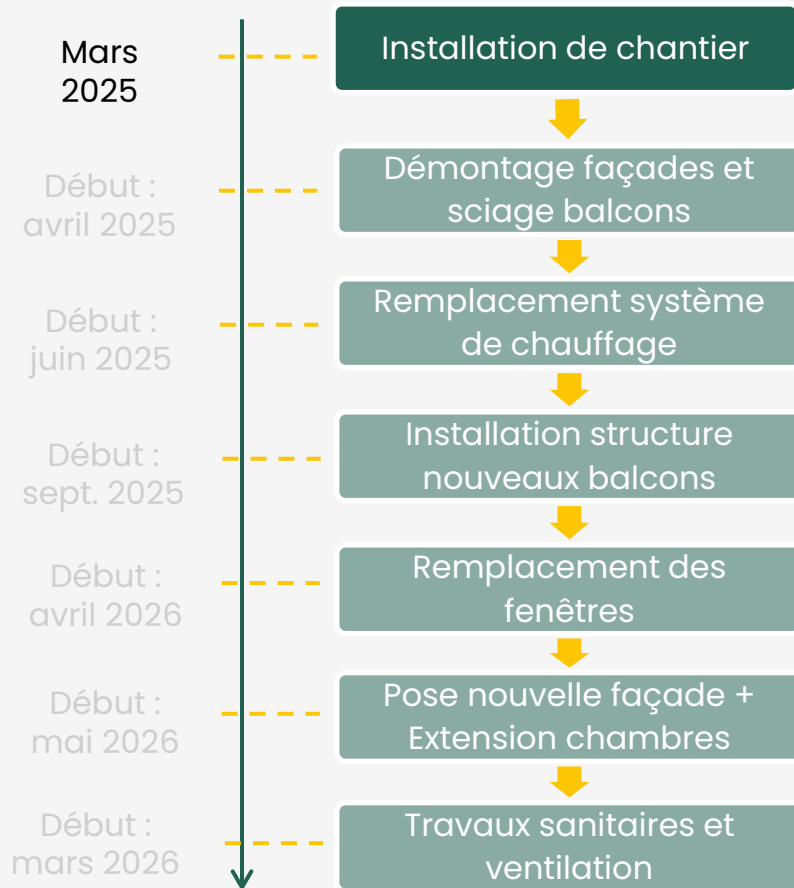




Planning chantier

Mars 2025–juin 2027





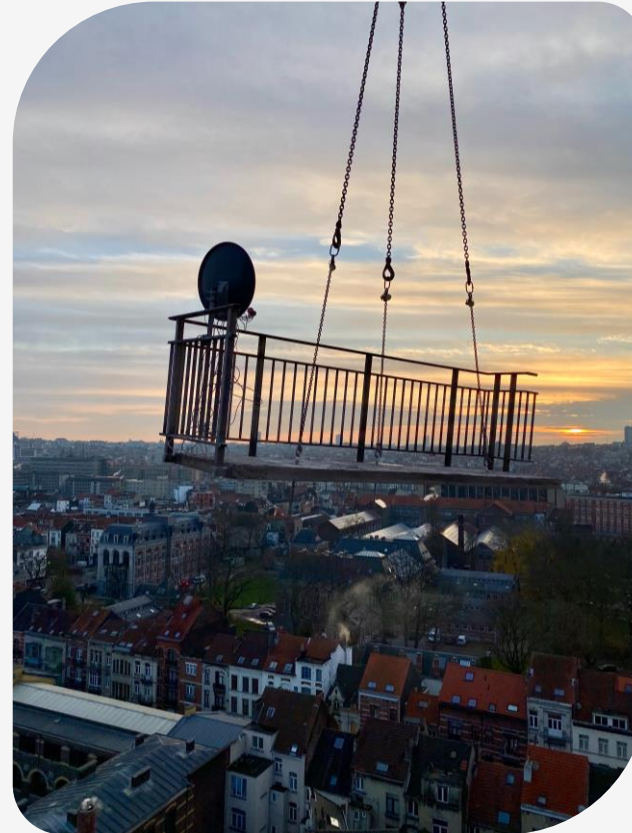
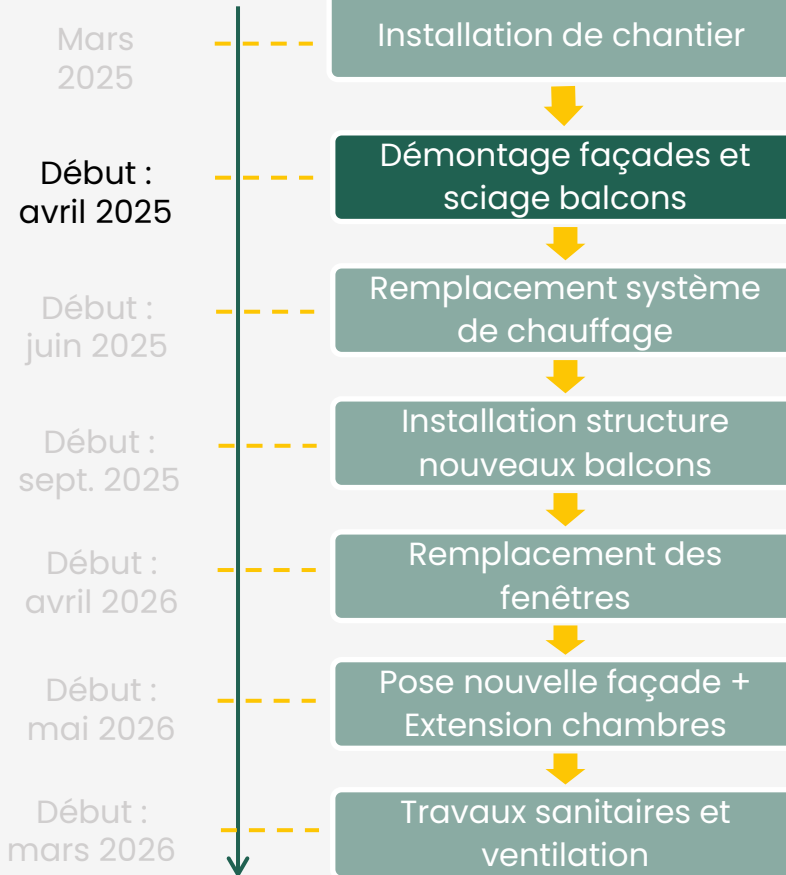
→ Quels impacts pour les locataires?

- Modification des circulations et des accès
- Fin du stationnement au pied de l'immeuble
- Fermeture des jardins du rez-de-chaussée
- Condamnation de certains emplacements dans le parking en sous-sol



→ Comment s'y préparer?

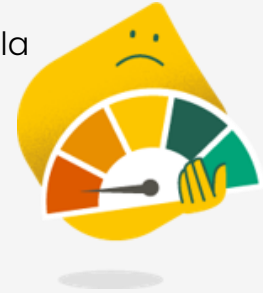
- Prévenir les visiteurs de ces modifications (proches, infirmières, livraisons diverses)
- Favoriser stationnement avenue des Dryades



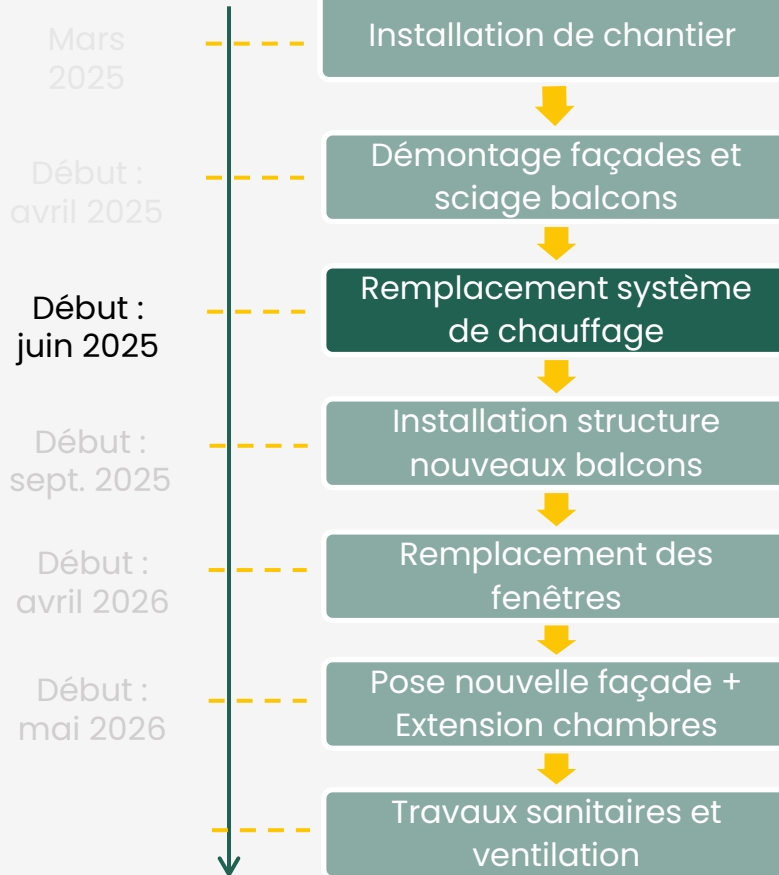
s?

balcon avec

e sur la



ruit



placement et

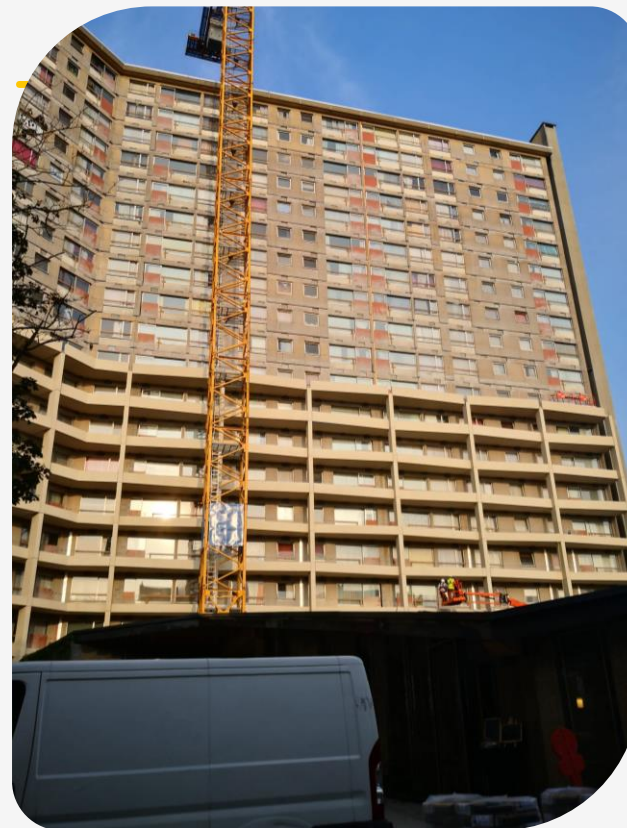
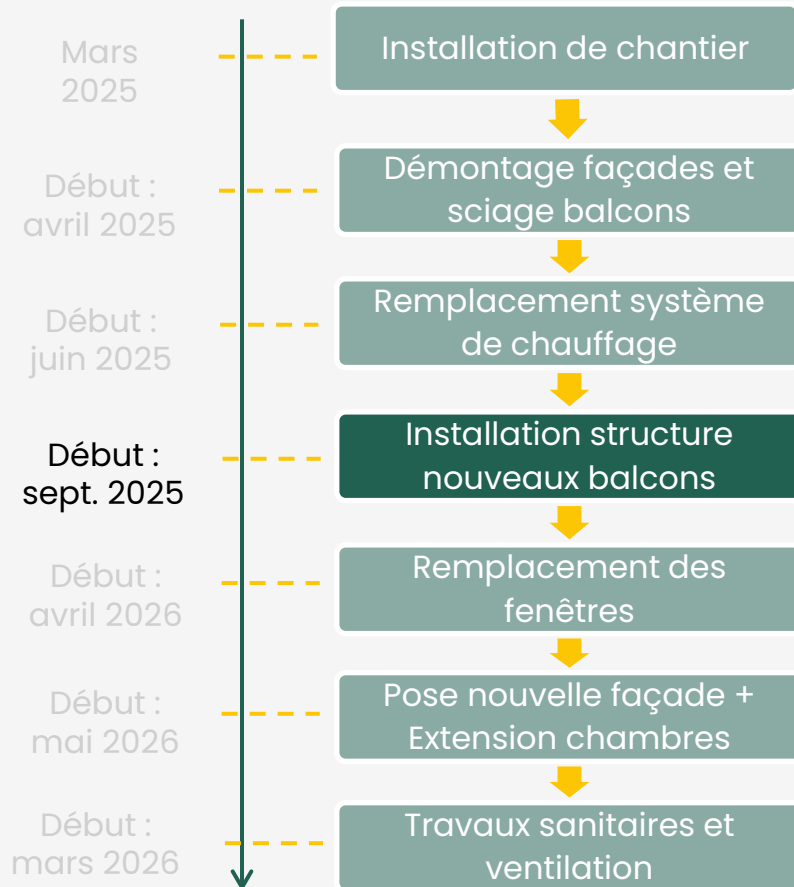
ent au
collectif

s?

gement

ront les

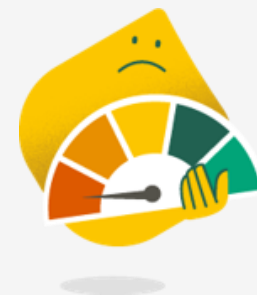


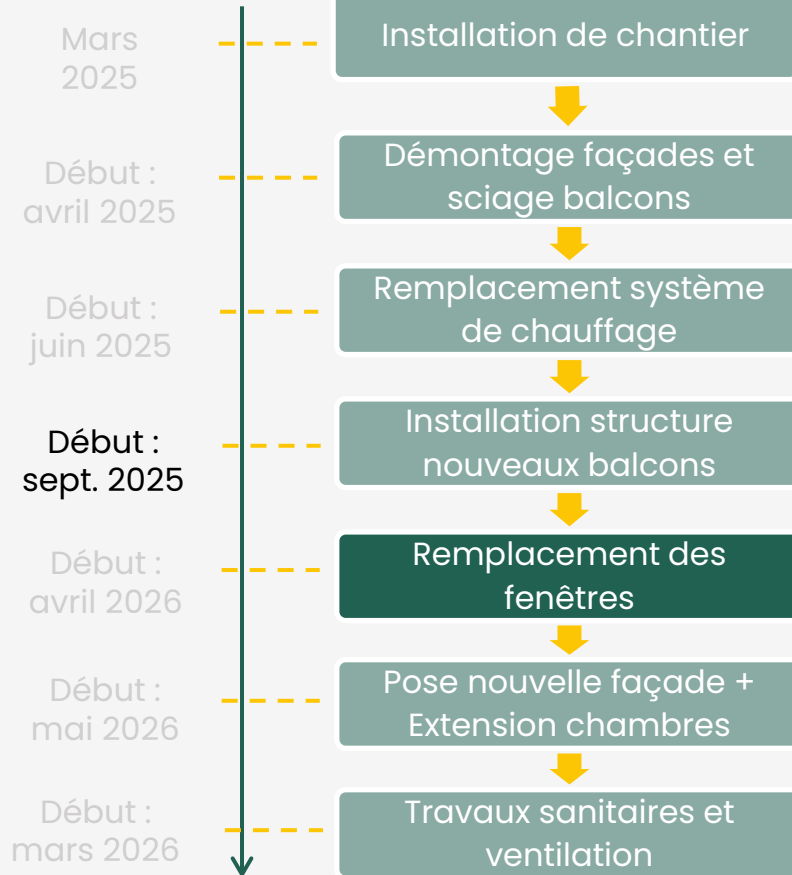


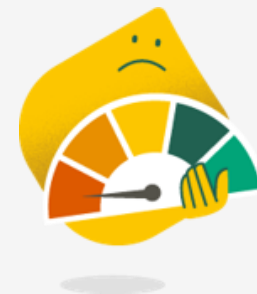
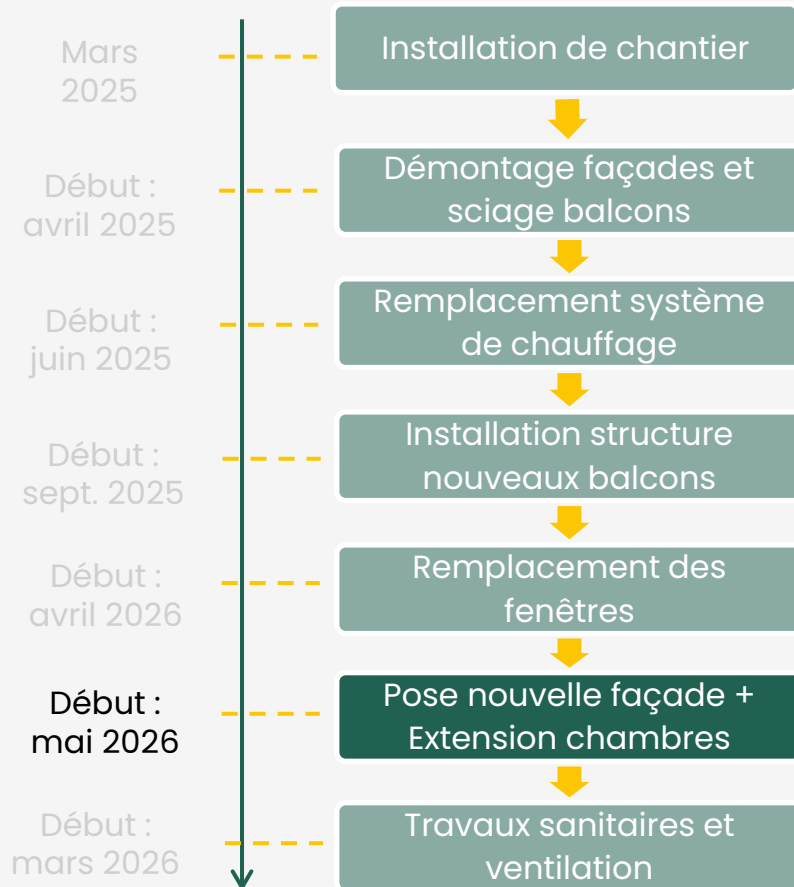
s?

sur la

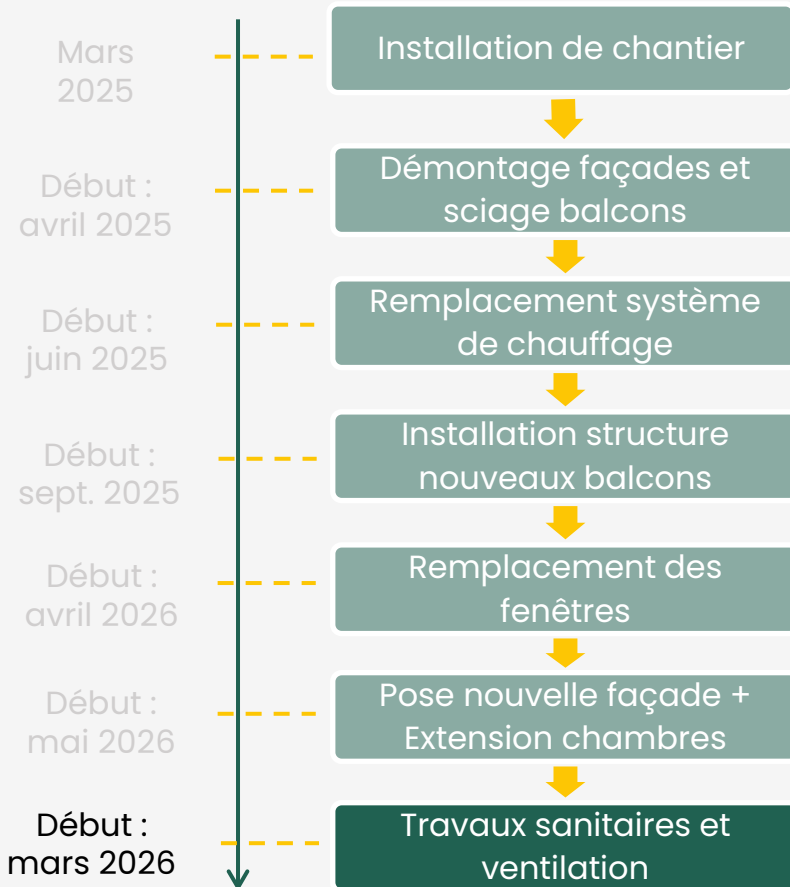
uit







démontage
er (+ d'infos



→ Quels impacts pour les locataires?

- Travaux eau chaude et froide : 5 jours au maximum par logement
- Travaux de ventilation : 7 jours au maximum par logement
- Bruits et poussière



→ Comment s'y préparer:

- Dégager les murs et les espaces où passeront les nouvelles installations

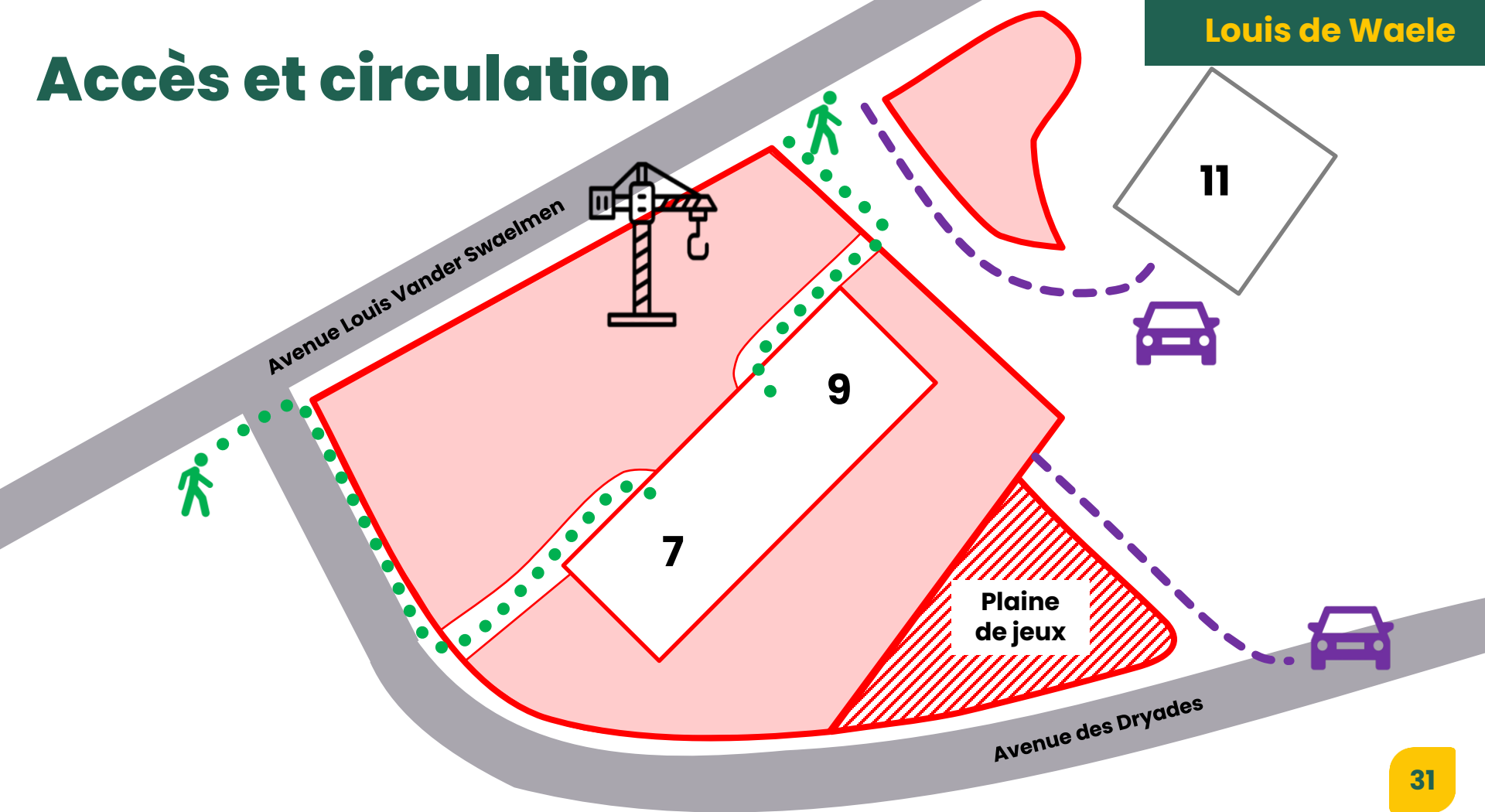
Bon à savoir

- Horaire des travaux : lundi au vendredi de 7h à 18h
- Congés d'été : 21 juillet 2025 – 10 août 2025
(à confirmer)
- Congés de Noël : 22 décembre 2025 – 5 janvier 2026



Accès et circulation

Louis de Waele



Plaine de jeux

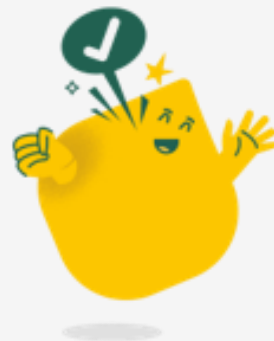
Pour des raisons de sécurité, la plaine de jeux sera inaccessible dès le début du chantier.



Les engagements de l'entreprise

→ Annexe III.9 : gestion du chantier en milieu habité

De manière contractuelle, l'entreprise doit dans sa gestion opérationnelle du chantier respecter une charte qui promeut le respect du locataire et la minimisation des nuisances.



Les engagements de l'entreprise

- Regrouper au maximum les interventions pour réduire autant que possible le passage dans les logements
- Nettoyer en fin de journée après travaux
- Garantir l'utilisation des installations sanitaires le soir/nuit et les week-ends/jours de congé
- Favoriser l'utilisation de machines « insonorisées » pour produire le moins de bruits possible
- Placer un écran anti-poussière lors des travaux d'extension des chambres

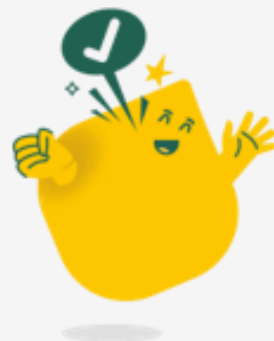


Les engagements de l'entreprise

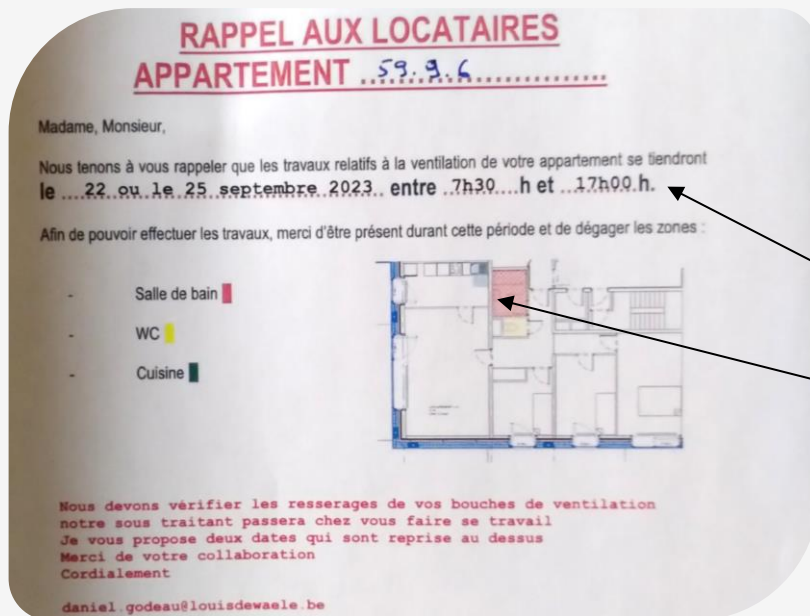
→ Mettre à disposition une personne de contact

Cette personne sera présente quotidiennement sur le chantier pour répondre à vos questions, vous informer du planning et pour communiquer les dates d'interventions dans votre logement.

Pierre Musch 02/422 08 26



Communication lors du chantier



→ Informations sur les interventions diffusées de manière claire

- Date
- Localisation



3



Présentation de l'accompagnement par les équipes du Logis-Floréal

Accompagnement

- Durant ce chantier, Clara Rigaud, facilitatrice de chantier, sera l'interface entre les locataires, l'entreprise et le Logis-Floréal. Elle sera disponible pour répondre à vos questions techniques ou vos inquiétudes afin que le chantier se déroule au mieux. Elle aidera à trouver des solutions pratiques aux problèmes rencontrés dans le cadre des travaux.

→ **Clara Rigaud**

0490/67 68 61 (privilégier les messages texte)



L'équipe du Logis-Floréal



Léa Barbey
Gestionnaire
de projet



Alicia Motte
Architecte
stagiaire



Clara Rigaud
Facilitatrice
de chantier

Questions lors du chantier

- Contacter la facilitatrice de chantier pour
 - Une question sur le chantier et son organisation générale
 - Une aide pour organiser les déplacements de meubles
 - Parler de ses difficultés et de ses besoins
 - Un problème qui traîne avec l'entreprise

- Contacter l'entreprise pour
 - Une question sur les plannings
 - Informer de ses absences
 - Un problème technique suite aux travaux



Préparation au chantier

- Des logements vides seront mis à disposition à des fins de stockage (espaces à partager entre plusieurs locataires)
- Au début du chantier, un container sera posé pendant une journée afin d'aider au désencombrement des balcons
- Des casques anti-bruit 3M Peltor 3 pourront vous être fournis moyennant une caution de 35€
- Un état des lieux de chaque logement aura lieu



Communication lors du chantier

- Planning général affiché dans les communs
- Réunion mensuelle de locataires avec le LLF et De Waele au « 167 ».
- Envois groupés par sms pour informations urgentes
- Les ouvriers seront identifiés au nom de leur entreprise



Recommandations

- Essayer de garder les fenêtres et les portes fermées autant que possible pendant les travaux (contre la poussière et le bruit)
- Prendre connaissance du planning et noter sur votre calendrier les dates importantes
- Rester joignable et informer de vos absences



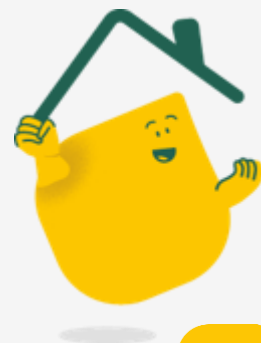
Lieu de pause et de détente

→ Présentation du 167

Le « 167 » (ancien Pharang) sera accessible le lundi et le vendredi toute la journée ainsi que le jeudi après-midi pour s'éloigner de la zone de chantier si besoin

- L'accès se fera par clé électronique (sous réserve d'une caution)
- La signature d'une charte de bonne utilisation devra être signée individuellement

→ Autres activités



Questions/ Réponses



MERCI



le logis
floréal

Avenue Georges Benoidt, 22 – 1170 Bruxelles
www.lelogisfloreale.be

