



le logis
floréal



LOUIS DE WAELE

Réunion locataires

1 an de chantier

13 avril 2026



1. Etat d'avancement du chantier

Travaux effectués

Travaux en cours

Travaux à venir

2. Fin de chantier

3. Questions-réponses

SOMMAIRE





1 /

Etat d'avancement

Planning général des travaux

Planning LDW 07/04/26	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25	nov-25	déc-25	janv-26	févr-26	mars-26	avr-26	mai-26	juin-26	juil-26	août-26	sept-26	oct-26	nov-26	déc-26	janv-27	févr-27	mars-27	avr-27	mai-27	juin-27
Démolitions																												
Fondations périphériques																												
Structure métallique et balcons																												
Structure bois																												
Démolitions toiture existante																												
Nouvelle toiture																												
Cabanon technique en toiture																												
Châssis																												
Bardage																												
Finitions intérieures																												
Techniques spéciales																												
Local communautaire																												
Abords																												
Communs + remarques + buffer																												





1.1

Travaux effectués

Intérieur : radiateurs



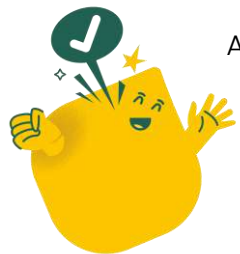
Avant



Nouveaux radiateurs



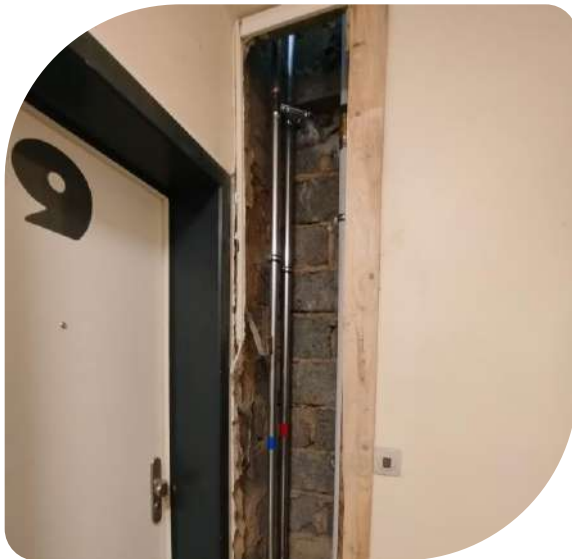
Nouveaux radiateurs
Nouveaux tuyaux de chauffage



Intérieur : les trémies



Avant



Nouveaux tuyaux eau chaude et eau froide



Nouvelle évacuation



Les travaux de trémies se déroulent selon le planning.

Ouverture des trémies ✓

Remplacement des tuyaux d'évacuation d'eau usées ✓

Remplacement des tuyaux d'eau chaude et d'eau froide ✓

Intérieur : travaux électriques



Les nouveaux compteurs intelligents ont été placés par Sibelga.
La mise en conformité électrique des logements 1 chambre et 2 chambres est terminée.

Extérieur : les façades



Avant

Démolition des balcons

Nouveaux balcons
Nouveaux châssis



Extérieur : les extensions en bois



Extension des cuisines



Extension des chambres
Depuis l'extérieur



Extension des chambres
Depuis l'intérieur

Extérieur : les pignons



Avant



Nouveaux châssis



Nouvelle isolation



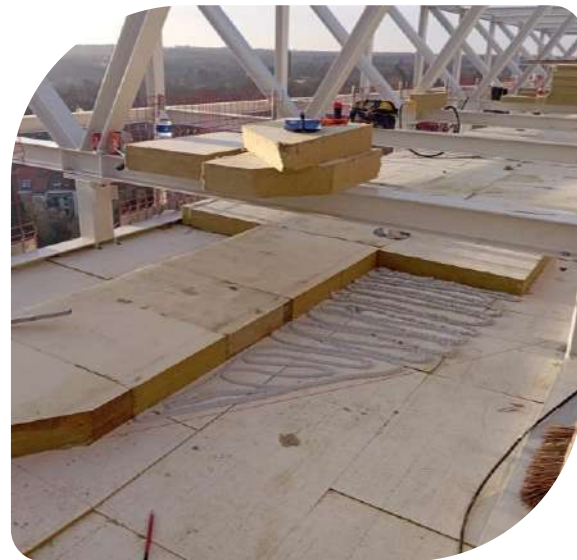
Extérieur : le toit



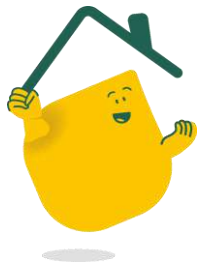
Avant



Nouvelle structure métallique placée
et mise en tension réussie !



Isolation en toiture
et étanchéité placée



Les moments difficiles



Bruit de démolition



Infiltrations d'eau



Inconfort thermique



Poussières et gravats



Étanchéité à l'air



Fenêtres bloquées



Évacuation lave-linge



Panne électrique



Les bons moments



Moment douceur



Café papote du vendredi



Petites attentions des locataires envers l'entreprise



Moments cocasses

Nous organisons des moments de rencontres entre l'équipe du Logis-Floréal et les locataires.

Ces rencontres ont pour objectif de :

- Se rencontrer et discuter
- Passer un moment agréable
- S'éloigner du chantier
- Poser vos questions
- Parler des difficultés que vous rencontrez

En ce moment, les rencontres se font au « 167 » les vendredis de 8h à 12h.

Bienvenue à tous !



Zoom sur les papiers peints



Actions mises en place



9 réunions locataires mensuelles



2 journées containers

OBJET : Réponse au courrier réceptionné le 1^{er} décembre

Madame, Monsieur,

Nous avons reçu une pétition signée par plusieurs d'entre vous. Nous vous remercions de votre attention.

Avant toute chose, sachez que nous sommes conscients de votre quotidien et que vous n'en percevez actuellement pas les bénéfices. Nous profitons pour saluer votre attitude constructive et la courtoisie que vous nous avez montrée jusqu'à présent. Nous vous en remercions chaleureusement.

Le courrier mentionnait de nombreuses nuisances : bruit, etc. Notre courrier y répond de façon générale. Les nuisances sont traitées. Nous invitons les locataires qui ont des problèmes à nous en faire part.

Pour mémoire, au moment de la conception du chantier, nous avons demandé aux locataires dans les logements pour éviter des démolitions. Vous êtes souvent attachés à votre voisinage, votre quartier, ce qui n'est pas souvent souhaité, ni souhaitable. La construction de confort pour les locataires durant les travaux.

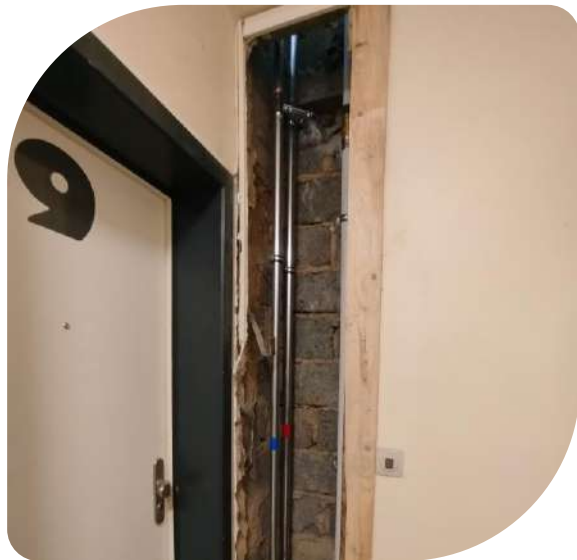
Réponse à la pétition et intervention financière



1.2

Travaux en cours

Intérieur : les trémies



Isolation de tuyaux en cours
Nouvelles conduites de ventilation en cours

Extérieur : local chaufferie



En toiture, un nouveau local est en fin de construction. Il accueillera la nouvelle chaudière collective.



Extérieur : isolation des façades



L'isolation de la façade avant et arrière va débuter en avril.



Extérieur : revêtement de façade



Le placement du nouveau revêtement de façade va débuter en mai





1.3

Travaux à venir

Zoom sur les prochains mois

À l'intérieur :

Trémies :
Isolation
tuyaux –
Ventilation

Nouvelles conduites eau froide et chaude

Fermeture trémies

Parachèvement et finitions

Châssis rdc

Ventilation et raccordements tuyaux

Finitions extensions 3 chambres

Avril
2026

Mai
2026

Juin
2026

Juillet
2026

Aout
2026

Septembre
2026

Octobre
2026

Novembre
2026

Décembre
2026

Janvier
2027

À l'extérieur :

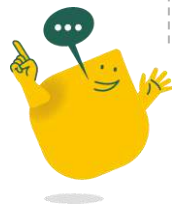
Nouvelle chaudière collective

Isolation des
façades
avant et
arrière

Revêtement de façades

Local communautaire

Abords



Ce planning est un planning général et estimatif, il pourrait encore y avoir des modifications

Fermeture des trémies



Après les dernières interventions dans les trémies, les trous vont être refermés en bloc de maçonnerie.

Parachèvement et finitions



- Finitions autour des châssis : nouveaux cadres
- Finitions sur les trémies fermées : enduit prêt à peindre
- Tablier de baignoire

Démarrage par les logements 1 chambre et les logements 2 chambres.

Après, les logements 3 chambres.

Les finitions autour des tuyaux de chauffage, eau chaude et eau froide se feront en même temps que l'installation des tuyaux eau chaude et eau froide

Parachèvement et finitions



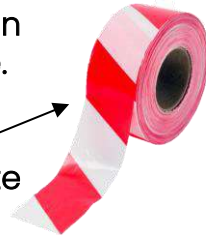
Dans les **logements 3 chambres**, les travaux de finitions prendront plus de temps.

Les extensions demandent plus de travail :

- Enlèvement des anciens châssis
- Nouveau sol
- Nouveau mur de séparation
- Electricité
- Finitions sur tous les nouveaux murs
- ...

Cette zone sera **accessible** après la fin complète des travaux et visite de l'architecte.

Il faudra respecter les **rubans d'interdiction**.
Le Logis-Floréal donnera une **date** d'autorisation d'utilisation de ces espaces.



L'objectif de l'entreprise est de finir les **travaux de finitions** pour l'automne 2026.



Nouvelles conduites eau chaude et froide



Installation des nouveaux tuyaux eau chaude et des tuyaux eau froide.

Les travaux seront les mêmes que pour le chauffage.

Les finitions autour des tuyaux de chauffage, eau chaude et eau froide se feront en même temps que l'installation des tuyaux eau chaude et eau froide



Nouvelle chaudière collective



Quand le nouveau local chaufferie en toiture sera terminé :

- Installation de la nouvelle chaudière collective
- Enlèvement des anciennes chaudières individuelles
- Raccordement des nouveaux tuyaux à la nouvelle chaudière collective



Extérieur : local communautaire



L'ancien appartement au rez-de-chaussée va s'agrandir et devenir un local communautaire.

Les travaux de désamiantage vont débuter début mai.

Les travaux d'agrandissement suivront.

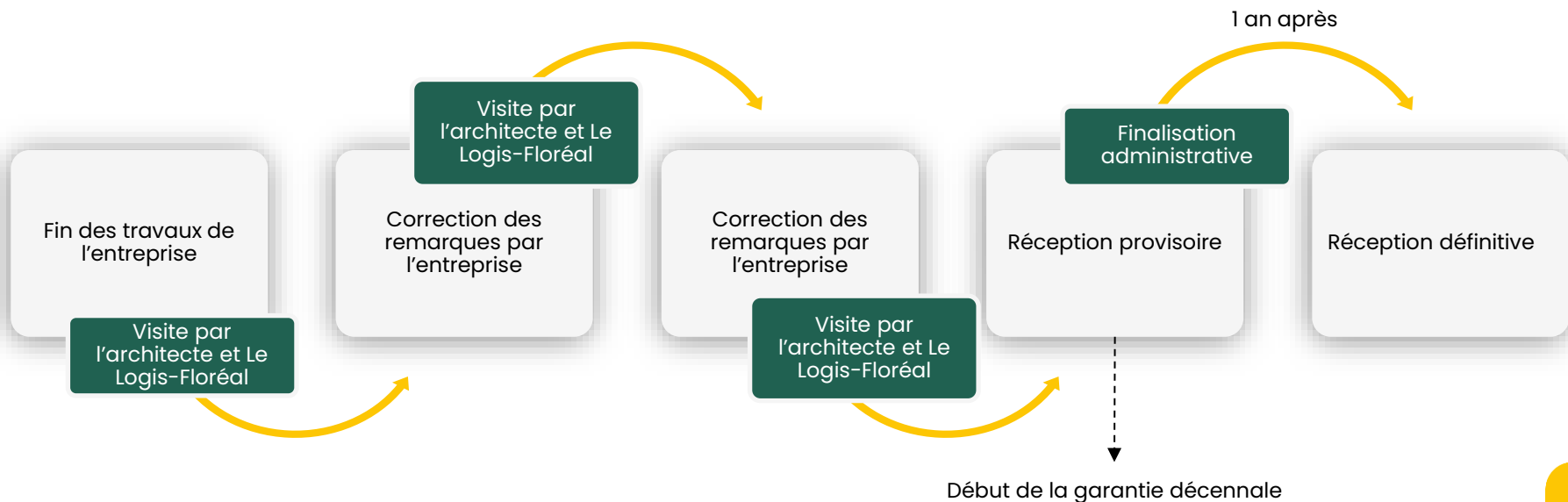




2 / Fin de chantier

Etapes de fin de chantier

- Visites préparatoires pour vérification des travaux -> rédaction d'une liste de remarques à corriger
- Visites de vérification après la correction des remarques (plusieurs visites)
- Réception provisoire : acceptation officielle des travaux
- Réception définitive : visite après 1 an pour vérifier s'il n'y a pas de vices cachés



Garantie après chantier

Il existe plusieurs garanties après le chantier :

- Garantie de 1 an à partir de la réception provisoire (2 ans pour le chauffage, eau chaude, ventilation, photovoltaïque)
 - **tout problème sur les nouvelles installations** sera corrigé par l'entreprise Louis De Waele pendant cette période
- Garantie décennale du bureau d'architecture JAA
- Garantie décennale de l'entreprise Louis de Waele
 - en cas de défauts portant atteinte à la solidité, à la stabilité ou à l'étanchéité du bâtiment



Pour toutes **les autres demandes techniques** non liées au chantier, Le Logis-Floréal continuera de les prendre en charge.

Gestion des pigeons



Nous étudions plusieurs méthodes afin d'éloigner les pigeons,

L'engagement de chaque locataire est **indispensable** :

- Ne pas nourrir les pigeons
- Nettoyer les balcons et évacuer les nids
- Rendre les balcons inhospitaliers aux pigeons

Questions/ Réponses



MERCI



le logis
floréal

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

