

COLLECTION
METHODES

YVES RAFFESTIN

FRANK DREIDEMIE

DENYS LÉGER

REHABILITER EN SITE OCCUPÉ

*Concertation avec les locataires
Diagnostic social et enquêtes techniques
Conduite du projet de réhabilitation*

Les auteurs remercient les maîtres d'ouvrage et les organismes qui les ont autorisés à reproduire divers documents qui permettent d'illustrer la démarche de la concertation, lors du déroulement d'une opération de réhabilitation.

ISBN 2-281-11161-X

© Publications du Moniteur (Éditions Le Moniteur), Paris, 1996

Aux termes de l'article 40 de la loi du 11 mars 1957 « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite ». L'article 41 de la même loi n'autorise que « les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et « les analyses et courtes citations » « sous réserve que soient indiqués clairement le nom de l'auteur et la source ». Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, ne respectant pas la législation en vigueur constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 à 429 du Code pénal.

Table des matières

Introduction	5
Liste des abréviations	9

1

Contacts préalables et préétudes

1. Analyse du site et du contexte.....	13
2. Mise en place de la maîtrise d'œuvre sociale (MOS).....	15
3. Premiers contacts avec les locataires et sensibilisation à la réhabilitation	17
4. Diagnostic social.....	19
5. Enquêtes techniques auprès des locataires.....	31
6. Ébauche d'un préprogramme	37

2

Mise en place de la concertation avec les locataires

7. Mise en place de la communication avec les locataires.....	41
8. Proposition d'une règle du jeu de la concertation	51
9. Réunion générale des locataires.....	61
10. Mise en place et rôle du groupe de concertation	67
11. Mise en place et application d'une charte de concertation.....	71
12. Mise en place et diffusion du journal de la réhabilitation.....	75
13. Mise en place d'une permanence d'accueil sur le site.....	79
14. Montage d'une proposition de programme de travaux.....	81
15. Simulation des loyers et prise en compte de l'aide personnalisée au logement (APL)	85

3

Le projet de réhabilitation

16. Présentation des résultats des enquêtes.....	93
17. Concertation et mise au point technique du projet.....	95
18. Concertation et mise au point financière du projet	101
19. Mise en place de la communication « APL-loyers »	105
20. Plaquette de présentation du programme	107
21. Élaboration d'un projet d'accord collectif	111
22. Accord collectif des locataires.....	113
23. Mise en place d'une « mémoire » de la réhabilitation.....	119

4

Préparation du chantier

24. Mise en place de la communication avec les locataires durant les travaux	123
25. Présentation du logement témoin et journée « portes ouvertes »	127
26. Visite des logements avant travaux	131
27. Réunion avec le groupe de concertation.....	137
28. Planning d'intervention et confirmation des dates de démarrage des travaux.....	139
29. La charte d'intervention des entreprises	143

5

Le chantier

30. Signalétique de l'opération	149
31. Mise en place d'une permanence « informations travaux »	151
32. Communication avec les locataires et réunions	153
33. Réduction des nuisances durant les travaux	159
34. Développement de projets éducatifs	167

6

La réception et l'année de parfait achèvement

35. Réception des travaux.....	171
36. La fête de fin de travaux.....	175
37. Mise en place de nouvelles conditions de gestion.....	177
38. Notification du loyer aux locataires.....	181
39. Enquêtes de satisfaction auprès des locataires.....	183
Bibliographie.....	187
Index.....	189