



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement social

Question orale n° 800

Texte de la question

M. Robert Lecou attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur le problème posé par le lotissement Saint-Martin à Lodève dans l'Hérault. Ces 145 logements sociaux sont gérés depuis le début des années 80 par l'OPAC de Montpellier devenu ACM, et forment un véritable quartier depuis l'époque de l'implantation de Cogema en Lodévois. Des malfaçons sont apparues dans l'ensemble des réseaux auxquelles le propriétaire n'a jamais remédié. La ville de Lodève est prête à intégrer les voiries et réseaux de cette cité dans le domaine public communal, mais elle se heurte à une situation de blocage due à ACM qui, malgré une convention signée en présence du représentant de l'État en novembre 2001, n'a tenu aucun de ses engagements alors même qu'ACM s'engageait à mettre fin à ces désordres. Dans ces conditions, il lui demande quelles mesures il entend prendre pour engager ACM à remettre en état les voiries et réseaux de la cité Saint-Martin de Lodève.

Texte de la réponse

REMISE EN ÉTAT DU LOTISSEMENT SAINT-MARTIN À LODÈVE DANS L'HÉRAULT

M. le président. La parole est à *M. Robert Lecou, pour exposer sa question, n° 800, relative à la remise en état du lotissement Saint-Martin à Lodève dans l'Hérault.*

M. Robert Lecou. Je souhaite attirer l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur une situation qui se complique au fil des ans et qui révèle un dysfonctionnement du logement social, débouchant sur une vraie fracture sociale liée à un mécontentement des habitants du lotissement Saint-Martin à Lodève. Ce lotissement de 145 villas, réalisé en 1980 par l'OPAC de Montpellier à l'époque où la COGEMA est venue s'implanter en Lodévois, est actuellement classé en zone urbaine sensible.

Excentré par rapport à la ville, ce lotissement doit pourtant être considéré comme un quartier à part entière. Dans cet esprit, la mairie de Lodève favorise, dans le cadre du contrat de ville avec l'État, des actions et animations avec son service " Politique de la Ville ". Par ailleurs, le conseil municipal a toujours admis le principe de l'intégration des VRD, voies et réseaux divers, du lotissement dans le domaine public. Malheureusement, la ville s'est trouvée confrontée à l'impossibilité d'aboutir dans ce projet compte tenu de l'état de ces VRD et de l'attitude du propriétaire, ACM.

En effet, dès l'origine ont été constatées des malfaçons, auxquelles se sont ajoutés au fil des ans des manques d'entretien. Cette situation a fait l'objet de très nombreux échanges entre la ville, ACM et les habitants du lotissement.

Ces malfaçons concernent les maisons qui souffrent de défauts d'entretien : façades noircies et non ravalées depuis leur construction, infiltrations, nombreux dysfonctionnements de chauffage, mauvais état des clôtures et des jardins.

Ces malfaçons concernent également les VRD : malfaçons dans la réalisation des ouvrages de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, qui ont provoqué et provoquent encore des inondations dans les maisons, malfaçons sur le réseau d'eau potable, mauvais état de la voirie et des trottoirs qui, faute d'entretien, sont parsemés de nombreux trous qui les rendent dangereux, mauvais état du réseau d'éclairage public, sur lequel sont constatées de nombreuses pannes plongeant le lotissement dans

l'obscurité, avec toutes les conséquences que l'on imagine pour la sécurité publique ou la sécurité des personnes.

Ces malfaçons ont été rapidement constatées et je tiens à votre disposition l'historique détaillé des diverses interventions effectuées depuis 1981, date de fin des travaux mais aussi date de première constatation des désordres.

Je précise que la ville de Lodève a accepté d'intégrer les VRD dans le domaine public sitôt leur remise en état réalisée. À ce sujet, je ne citerai qu'une seule date : le 20 novembre 2001, des négociations ont abouti à la signature d'une convention en présence de M. le sous-préfet de Lodève, convention par laquelle ACM s'engage à effectuer elle-même et à ses frais les travaux de remise en état des VRD. De son côté, la ville s'engage à les intégrer dans le domaine public une fois les travaux réalisés.

Cette convention n'a malheureusement pas été suivie d'effets et aujourd'hui, vingt-quatre ans après la réalisation du lotissement, les malfaçons n'ont pas été réparées, l'entretien des VRD n'est pas effectué et ceux-ci continuent à se dégrader. Cette situation donne l'image d'une cité non entretenue, voire abandonnée par son propriétaire.

Pour répondre à des appels d'urgence, la ville a pourtant accepté que ses services s'impliquent, et afin de démontrer sa bonne volonté, a même consenti à inclure dans un dossier de restructuration urbaine présenté à l'ANRU la réfection des VRD de Saint-Martin. Est-ce la bonne démarche ?

Permettez-moi, madame la secrétaire d'Etat, de soulever également quelques points juridiques dont certains sont liés au fait qu'à ce jour, près de la moitié des villas du lotissement ne sont plus dans le patrimoine d'ACM, ayant été vendues à leurs occupants. La présidente de l'association Saint-Martin relève l'inaction d'ACM, qui bénéficie pourtant de l'abattement de 30 % sur la taxe sur le foncier bâti conditionné à l'entretien des VRD. Elle signale également que des charges de salaires comprises dans les charges locatives seraient illégales, puisque aucun personnel n'est missionné pour l'entretien des VRD du lotissement. Par ailleurs, les actes de propriété délivrés lors de la vente des villas par ACM stipulent, à propos de la création d'une servitude de passage et d'utilisation temporaire des réseaux et voiries, tantôt que c'est l'ACM qui a la charge de leur entretien, tantôt que celui-ci incombe aux propriétaires, qui devront en assumer la responsabilité à travers une association libre syndicale en cours de constitution.

La situation actuelle ne peut perdurer, et ni les habitants du lotissement Saint-Martin, ni la ville de Lodève, ne peuvent s'en satisfaire. Quelles actions entend mener l'Etat, financeur du logement social, afin que le bailleur social ACM assume ses responsabilités, pour éviter de faire supporter par les nouveaux propriétaires des villas les très importants frais de remise en état des VRD, mais aussi pour éviter que la ville de Lodève, qui a toujours montré sa bonne volonté ainsi que ses intentions, ne soit pas amenée à faire supporter ces réparations par les contribuables lodévois, d'autant que la ville se trouvera bientôt confrontée à une multitude de propriétaires, et non plus au seul lotisseur ?

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'Etat à l'intégration et à l'égalité des chances.

Mme Catherine Vautrin, *secrétaire d'Etat à l'intégration et à l'égalité des chances*. Monsieur le député, vous avez appelé l'attention du secrétaire d'Etat au logement auprès du ministre de l'emploi, du travail, et de la cohésion sociale sur le problème posé par le lotissement Saint-Martin à Lodève, dans l'Hérault. Cette affaire délicate n'est pas récente, et a fait l'objet, à la demande de M. le préfet de l'Hérault, d'une analyse particulière de la mission interministérielle d'inspection pour le logement social dans le cadre de son inspection de l'office public d'aménagement et de construction de Montpellier.

Le rapport de cette inspection, qui vient d'être remis à M. le préfet de l'Hérault, a relevé cette carence d'entretien qui fait l'objet du point 14 dudit rapport, dont je donne lecture :

" L'office devra sensiblement améliorer l'entretien des villas et des parties communes qui lui incombent et veiller à respecter ses engagements conventionnels en vue de la rétrocession des parties communes à la mairie, afin qu'elle en assure l'entretien, après remise en état par l'association syndicale libre ".

Cette observation a été actée par l'organisme dans son mémoire en réponse.

Nous pouvons vous assurer, monsieur le député, que les services locaux de l'Etat veilleront à la stricte application de cette observation, et je tiens à vous dire que Marc-Philippe Daubresse et moi-même sommes bien évidemment à votre disposition pour revoir ce dossier.

M. le président. La parole est à M. Robert Lecou.

M. Robert Lecou. Vous m'avez fait une réponse claire, madame la secrétaire d'Etat, et je vous en

remercie. Toutefois, comme vous m'y avez invité, j'aimerais vous rencontrer, ainsi que M. le secrétaire d'Etat au logement, afin de régler les détails de ce dossier complexe.

Données clés

Auteur : [M. Robert Lecou](#)

Circonscription : Hérault (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 800

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er juin 2004, page 3881

Réponse publiée le : 2 juin 2004, page 4258

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue au Journal officiel du 1er juin 2004