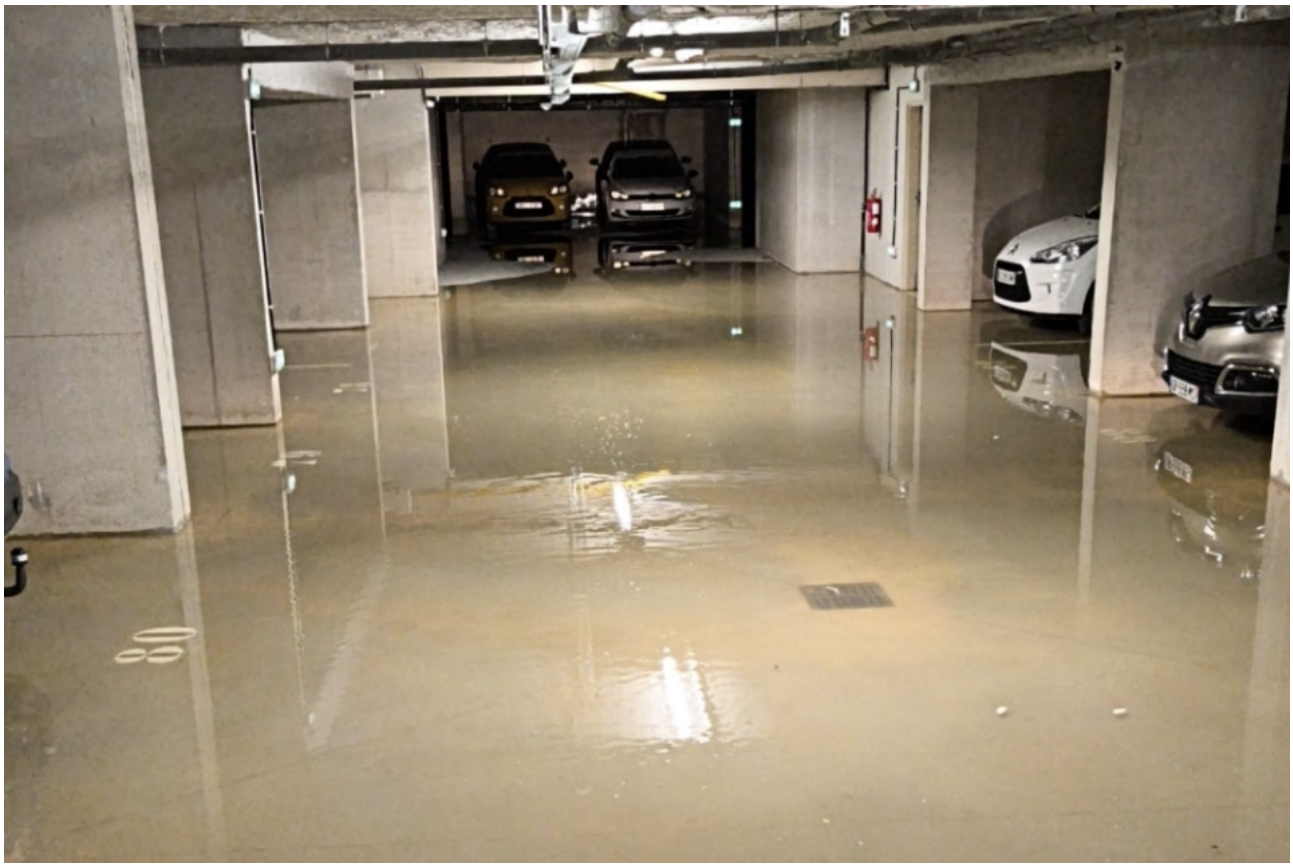
# "On a eu de l’eau jusqu’aux chevilles" : près de Montpellier, une résidence toute neuve cumule les malfaçons

Métropolitain
Léa Pippinato 12 avril 2026

**À Baillargues, près de Montpellier, des locataires de la résidence Le Bois Perché dénoncent une accumulation de malfaçons et de dysfonctionnements.**



Des infiltrations ont été constatées dans les sous-sols lors des fortes pluies de décembre, entraînant l’arrêt temporaire des ascenseurs.

« Quand on est arrivés, il faisait 10 degrés dans l’appartement ». Le souvenir reste précis pour Matt, **locataire de la résidence Le Bois Perché à Baillargues**, qui a emménagé le 16 décembre, quelques jours après une livraison retardée du programme immobilier.

Comme lui, plusieurs habitants du bâtiment B décrivent une arrivée dans des logements encore imparfaits, dans un contexte où tout n’était pas totalement opérationnel, entre installations techniques incomplètes et démarches administratives compliquées.

Située au 351 route impériale, la résidence se compose de deux bâtiments, A et B, pour environ 75 logements. Très vite, les locataires disent percevoir une différence entre les deux parties. « On a l’impression de vivre dans deux mondes différents entre les deux bâtiments », résume Matt, qui évoque **une concentration des difficultés dans le bâtiment B**, où une trentaine de locataires sur une quarantaine seraient concernés.

La résidence Le Bois Perché comprend **79 logements au total** : 49 logements locatifs intermédiaires (LLI) appartenant à CDC Habitat et 25 logements locatifs sociaux (LLS) appartenant

à CDC Habitat social, filiale du groupe. Les deux bâtiments sont mixtes, combinant ces deux types de logements. **La résidence relève d'une copropriété** en raison de la présence de ces deux entités propriétaires.

Dès les premiers jours, les signalements apparaissent, sans forcément relever tous du même niveau. Certains évoquent **des défauts visibles**, comme des encadrements de porte abîmés ou des menuiseries laissant passer l'air, tandis que d'autres pointent **des difficultés administratives** liées à des adresses non harmonisées selon les réseaux, ce qui a retardé l'ouverture des contrats d'eau, d'électricité ou de gaz.

Selon plusieurs habitants, la majorité des problèmes signalés concerne le bâtiment B de la résidence.

**Des infiltrations qui marquent les premiers mois**

Ce sentiment d'installation inachevée s'accentue avec les premières intempéries. Dès la fin du mois de décembre, plusieurs épisodes pluvieux importants entraînent des infiltrations dans les sous-sols de la résidence. « On s'est retrouvés avec de l'eau jusqu'aux chevilles », raconte Matt, qui évoque aussi des situations où l'eau met plusieurs jours à se résorber.

Ces infiltrations ont des conséquences directes sur les équipements, notamment les ascenseurs, temporairement arrêtés pour des raisons de sécurité.

**D'autres incidents** viennent ensuite s'ajouter à ce contexte déjà tendu. Des détecteurs de gaz se déclenchent en pleine nuit dans certains logements, sans que leur origine soit clairement identifiée. Quelques semaines plus tard, un départ de feu sur un compteur électrique des parties communes nécessite l'intervention des secours. « J'ai senti une odeur de brûlé en sortant le chien, et après on a compris que ça venait du compteur », raconte le locataire.

Le bailleur CDC Habitat et le promoteur Helenis assurent suivre les désordres dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

**Des désordres qui s’installent dans le quotidien**

Au-delà de ces épisodes ponctuels, certains habitants décrivent des problèmes plus durables dans leur logement. L’arrêt temporaire de la ventilation mécanique pendant plusieurs semaines a notamment laissé des traces :

> *"Pendant trois semaines, on n’avait plus de VMC, et quand on rentrait, il y avait une chaleur et une humidité anormales"*
> Matt, locataire

Dans ce contexte, **des traces d’humidité et de moisissures** apparaissent dans certains appartements, tandis que d’autres locataires évoquent des défauts de finition. « Les joints s’effritent, les carreaux ne sont pas droits », poursuit-il. Ces éléments, pris isolément, peuvent sembler mineurs, mais leur accumulation nourrit un sentiment d’insatisfaction chez plusieurs habitants.

**Un incident sur une terrasse** illustre, selon lui, cette impression. « Mon voisin a marché sur sa terrasse et son pied a traversé la dalle. » Aucune blessure n’est à déplorer, mais la terrasse est aujourd’hui inutilisable en raison du trou laissé dans la structure. « Il ne peut plus en profiter, il est difficile de retrouver une dalle identique, avec la même couleur », précise Matt.

Les premiers locataires ont emménagé à partir de mi-décembre, après une livraison retardée de quelques semaines.

Dans le sous-sol, un autre épisode vient renforcer les inquiétudes. **Une cuve de relevage des eaux usées déborde**, provoquant des nuisances importantes pendant plusieurs jours. « Il y a eu des excréments, une odeur très forte, et ça a duré plusieurs jours. »

**Une connexion absente qui complique le quotidien**

À ces difficultés matérielles s'ajoute un problème qui touche directement l'organisation de nombreux habitants, **l'absence de fibre optique**. Quatre mois après l'arrivée des premiers locataires, le raccordement n'est toujours pas effectif, dans un secteur où le réseau mobile reste limité.

« Beaucoup travaillent à distance, et on ne capte presque pas », déplore Matt, qui décrit un réseau instable dans la résidence. Certains ont tenté de s'équiper de solutions alternatives, mais sans réel succès. « Même avec une box 4G, ça ne fonctionne pas correctement ! »

**Une mobilisation collective qui s'organise**

Face à cette accumulation de difficultés, plusieurs locataires ont décidé de se regrouper afin de structurer leurs demandes. **Un dossier documenté**, accompagné de photographies, a été adressé en recommandé au bailleur, au syndic et au promoteur.

Dans ce contexte, **la question des charges,** d'environ 70 euros mensuels, revient régulièrement dans les échanges. Plusieurs locataires envisagent des mesures radicales, comme suspendre le paiement du loyer ou quitter la résidence.

**Le bailleur évoque des contraintes techniques et administratives**

Face à ces critiques, **le bailleur CDC Habitat** affirme avoir « pleinement conscience des difficultés rencontrées par certains résidents » et indique que chaque signalement est pris en charge « dans le cadre de la garantie de parfait achèvement », en lien avec le promoteur et le syndic.

> ***Garantie de parfait achèvement, de quoi s'agit-il ?***
> *La garantie de parfait achèvement est une obligation légale qui s'applique pendant un an à compter de la réception des travaux d'un logement neuf. Elle impose au constructeur ou au promoteur de réparer tous les désordres signalés par le propriétaire ou le bailleur, qu'ils concernent des défauts de construction, des malfaçons ou des éléments non conformes. Ces signalements doivent être effectués lors de la livraison ou dans l'année qui suit, généralement par écrit. En revanche, cette garantie ne couvre pas les dommages liés à l'usure normale ou à un mauvais usage des équipements.*

Sur la question des infiltrations, il met en avant **le contexte météorologique**. « Les infiltrations constatées […] résultent des intempéries exceptionnelles ayant touché la région montpelliéraine fin décembre », explique-t-il, précisant que ces épisodes ont conduit à « une mise à l'arrêt temporaire des ascenseurs afin de garantir la sécurité des usagers ».

Le bailleur insiste également **sur le cadre des interventions**. « Les délais constatés ne résultent ni d'un défaut d'entretien ni d'un manque de diligence », mais relèvent de « procédures techniques et assurantielles obligatoires ».

Enfin, il met en avant les actions engagées sur site. « Une journée portes ouvertes […] a permis de traiter un grand nombre de réserves et d'apporter des réponses personnalisées », indique le bailleur, qui se dit « pleinement engagé […] pour garantir à chacun un cadre de vie agréable ».

**Le promoteur insiste sur des causes identifiées et des corrections en cours**

De son côté, **le promoteur Helenis, du groupe GGL**, développe une lecture proche, tout en apportant des précisions sur l'origine de certains désordres.

Sur les infiltrations, il insiste lui aussi sur le caractère exceptionnel des intempéries. « Les infiltrations constatées […] résultent des intempéries exceptionnelles », explique-t-il, en ajoutant que les ascenseurs sont « de nouveau opérationnels depuis fin janvier 2026 », après des interventions liées aux contraintes techniques et assurantielles.

Concernant les défauts de construction évoqués par les locataires, le promoteur se veut rassurant. « Les fissures observées […] ne présentent aucun risque structurel », affirme-t-il, en précisant que des reprises ont été réalisées **lors de la journée portes ouvertes du 4 mars** et que « les interventions ont été vérifiées sur place ».

Sur la fibre, Helenis met en avant plusieurs facteurs. « Des interactions anormalement longues entre opérateurs » ainsi que « la section de deux câbles par un tiers non identifié » ont retardé le raccordement. Il précise que « le promoteur prend en charge, à titre commercial, le coût de la remise en conformité », tout en rappelant **les délais techniques nécessaires avant un retour à la normale.**

Concernant l'épisode de la cuve, le promoteur avance une explication différente de celle des habitants. « Un défaut d'usage des locataires a entraîné l'obstruction du filtre », assure-t-il, en précisant que « le fonctionnement des pompes a été régularisé en quelques jours ». **Contacté, le syndic de copropriété n'a pas donné suite à nos sollicitations.**

**Un équilibre encore difficile à trouver**

Au fil des échanges, deux lectures de la situation se dessinent nettement. Les locataires décrivent une accumulation de problèmes et une attente de solutions rapides, tandis que le bailleur et le promoteur mettent en avant un traitement progressif, encadré par des contraintes techniques et administratives.

« Depuis décembre, on nous dit que ça va s’arranger, mais on ne voit pas vraiment de changement », estime Matt, qui attend désormais des améliorations visibles dans son quotidien.