



Rétrocession + Accompagnement

Par **raitrogalr**, le **20/06/2024** à **11:39**

Bonjour,

Nous vivons dans un village.

Il y a 10 ans, un projet d'urbanisation a vu le jour pour la construction d'un nouvel lotissement qui représente 1/5 de la population de la commune.

Le projet a été scindé en 4 ASL avec des droits de passage multiples.

Depuis presque une décennie, le processus de rétrocession a été engagé. Malheureusement, la gestion d'un dossier aussi complexe avec autant d'intervenants (centaines de maison, notaires, collectifs) est quasi impossible pour des bénévoles même très volontaires.

La mairie a mis des contraintes fortes pour la rétrocession et n'aide en rien les ASL.

Du coup, ça n'avance pas. Au fil des années, au vu de la durée et des difficultés, les habitants sont de moins en moins mobilisés et l'entretien est de plus en plus lourd (lumière,...).

Ils doivent assumer et gérer une situation dont ils ne sont pas à l'origine et devenir des professionnels de l'urbanisme.

C'est une vrai galère.

ma question est la suivante:

existe-t-il des cabinets qui pourraient nous accompagner sur ce processus (relation avec la mairie, gestion des échanges entre ASL,...)?

Je suis preneur de tout conseil à ce sujet.

Par **youris**, le **20/06/2024** à **11:53**

bonjour,

la commune n'est pas obligée d'accepter la rétrocession des voiries et des parties communes d'un lotissement et son exigence principale est de reprendre des ouvrages en bon état pour préserver les finances de la commune..

il existe beaucoup de lotissements dans votre situation pour lesquels, cela ne pose pas de problème.

votre commune désire-t-elle vraiment reprendre votre voirie ?

recourir à un cabinet d'urbanisme ne va pas être gratuit.

salutations

Par **raitrogalr**, le **20/06/2024** à **14:00**

je dirais que la subtilité est dans le "vraiment"...

Le projet d'urbanisme a été validé par la mairie et le lotissement depuis le début à pour vocation à être rétrocedé (démarche faites, récupération des contraintes).

Au vu de son investissement sur le sujet et dans l'aide qu'elle a pu apporter à "1/5ème de sa population" pour débloquer la situation, j'ai le sentiment qu'il n'y a pas de réelle volonté.

La situation actuelle où elle perçoit des impôts sans devoir gérer son nouveau quartier à l'air de lui convenir.

Dans la même commune, un précédent projet de cette envergure à mis plus 20ans à être rétrocedé.

Je sais bien que dans de nombreux cas, ce type de projet est géré correctement. C'est pour cela que je trouve que la situation est anormale.

J'ai du mal à comprendre que dans une telle situation, la municipalité n'accompagne pas ses administrés en détresse afin de les épauler dans cette démarche.

Les habitants, la commune et le lotisseur ont tout intérêt à ce que ce type de processus soit serein et avance (nouveaux projets à venir, ...)

Vous nous conseillez donc de passer par un cabinet d'urbanisme?

Auriez vous un ordre de grandeur pour le coût d'une telle prestation?

Par **youris**, le **20/06/2024** à **16:25**

personnellement, je ne conseille rien puisque la commune n' a aucune obligation d'accepter cette rétrocession.

quel est le gain pour une commune d'accepter la propriété des parties communes de votre lotissement surtout que vous reconnaissez que l'entretien devient plus en plus lourd.

j'ai connu des communes qui acceptaient des rétrocessions immédiatement, d'autres après un an, d'autres après une remise en état par les propriétaires du lotissement, d'autres jamais.

j'ai du mal à croire que dans un lotissement datant de 10 ans, ses habitants soient en détresse, c'est peut-être que pendant 10 ans, les colotis ont négligé l'entretien de leur bien

commun.

salutations

Par **raitrogalr**, le **20/06/2024** à **17:35**

Je pense que vous interprêtez mal mes propos.

Une détresse d'organisation. Quand vous avez 100 logements à coordonner sur 4 ASL avec du collectif, du social, de l'individuel avec un entretien d'espace vert qui doit se faire avec du matériel professionnel, des conflits à gérer.... Je pense que pas 1 des propriétaires n'avaient pensé à un tel imbroglio en achetant son bien.

L'entretien devient lourd car non parce qu'il n'est pas fait mais parce qu'il est compliqué à mettre en oeuvre (éclairage interconnecté au réseau communal géré par une régie départementale, mais la maintenance est de notre ressort..., les compétences en gestion d'une urbanisation ne sont pas simples à acquérir).

Je pensais que ce forum permettait d'avoir des conseils et c'est vous qui avez dit

"recourir à un cabinet d'urbanisme ne va pas être gratuit."

Je demandais donc juste d'affiner votre réponse.

La seule chose que je conclus de votre intervention est que c'est au bon vouloir de la municipalité alors que vous avez mentionné d'autres éléments. Je pense que dans le cadre d'une convention entre le lotisseur et la mairie. La commune a l'obligation d'accepter la rétrocession en définissant les conditions. C'est en ce sens que nous avons besoin d'accompagnement.

Je vous remercie cependant de votre intervention même si je ne suis pas plus avancé...

Par **youris**, le **20/06/2024** à **18:04**

avez-vous un document écrit (convention) ou la commune a pris l'engagement d'accepter cette rétrocession ?

en l'absence d'un tel document, comme je l'ai déjà indiqué, la commune n'a aucune obligation d'accepter cette rétrocession, il existe des lotissements très importants ou les parties communes sont restées la propriété des colotis sans aucun problème.