

COLLECTIVITÉS - PROPRIÉTAIRES - AMÉNAGEURS

L'ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE

POUR MOBILISER, RAPIDEMENT ET SANS CONFLIT, LES ESPACES CONSTRUCTIBLES EN ZONE URBAINE

L'association foncière urbaine (AFU) est une réponse optimale pour les collectivités comme pour les propriétaires permettant :

- une mobilisation rapide du foncier,
- une mise en œuvre de projets urbains structurés,
- une offre de logements diversifiée.

L'AFU associe, dans une même opération :

- la mise en œuvre d'un projet urbain défini par la collectivité,
- une redistribution parcellaire protégeant les droits des propriétaires,
- les modalités de financement de la viabilisation du foncier et des équipements publics.

L'AFU intègre, dans l'établissement de son projet, toutes les procédures réglementaires qui peuvent s'imposer de type « loi sur l'eau » ou études d'impact et garantit les droits des futurs acquéreurs.



L'AFU OU COMMENT MENER À BIEN DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

L'AFU répond à de nombreuses difficultés rencontrées par les collectivités en matière de projet urbain :

- **Urbanisation conforme aux objectifs des lois Grenelle et Alur :**

Par la réalisation rapide d'opérations sur des emprises foncières maîtrisées, l'AFU permet à la collectivité de reconquérir les zones urbaines dans le respect de l'intérêt général et du projet urbain porté par le document d'urbanisme de la commune ou de l'EPCI (OAP, PADD, etc...).

- **Mobilisation et valorisation de terrains initialement inexploitable :**

Répondant à la demande de terrains à bâtir, l'AFU permet l'aménagement d'un foncier morcelé et/ou isolé, réparti entre différents propriétaires privés, difficilement utilisable, et valorise leur patrimoine foncier en leur allouant des parcelles commercialisables.

- **Résolution des blocages fonciers ponctuels :**

L'AFU résout les situations conflictuelles existant entre les différents propriétaires en leur permettant de devenir de véritables acteurs de l'aménagement de leur territoire.

- **Aménagement à moindre coût :**

Les frais liés à l'aménagement étant supportés par l'AFU, la collectivité n'est pas impliquée financièrement dans les acquisitions et les procédures ou les travaux.

Les différentes AFU

- **L'AFU Libre (AFUL) :**

L'unanimité des propriétaires intéressés est la règle pour la prise de décisions de cette personne morale de droit privé, notamment lors de sa création. Elle doit aboutir à l'établissement d'un permis d'aménager sur un parcellaire idéalement redistribué.

- **L'AFU Autorisée (AFUA) :**

Constituée par le préfet si au moins 2/3 des propriétaires détenant ensemble 2/3 au moins de la superficie adhérent au projet, l'AFUA est un établissement public à caractère administratif qui réalise les aménagements en relation avec la collectivité, en ayant collecté les participations financières des membres.

- **L'AFU de projet (AFUP, loi Alur) :**

Elle est constituée par le préfet, sur saisine de la commune ou de l'EPCI compétent en matière de PLU qui peut délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en AFUP. Elle présente les mêmes caractéristiques que l'AFUA mais la collectivité s'implique plus fortement dans la mise en œuvre du projet urbain qu'elle souhaite voir se réaliser.

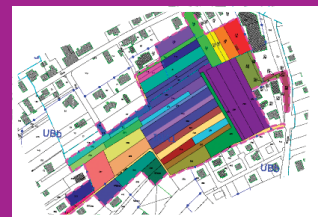
Quelques références législatives et réglementaires :

Articles L.322-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
Articles R.322-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'AFU en pratique :

Il s'agit d'une procédure simple qui nécessite une bonne appréhension des comportements permettant la valorisation d'intérêts partagés. Une fois le secteur de projet identifié (à partir d'un zonage réglementaire ou à partir d'une OAP), elle se réalise schématiquement de la façon suivante :

Le diagnostic de la situation foncière et la sensibilisation des propriétaires à envisager une réorganisation parcellaire et une mutualisation des aménagements.



L'étude du projet urbain par la commune et l'analyse des besoins d'équipements (équipements propres au projet et participation à d'éventuels équipements publics).



La réorganisation parcellaire avec prélèvement proportionnel pour les emprises publiques (voiries et espaces communs) et le transfert de propriété permettant l'adaptation de la trame foncière au parcellaire du projet.



Nouveau projet urbain : mise en œuvre, définition du projet de travaux, modalité de financement, réalisation des travaux par l'AFU, commercialisation par les propriétaires.



L'acteur central de la procédure d'AFU, votre géomètre-expert

- Connaissance du foncier et des procédures permettant de le réorganiser.
- Expérience dans la négociation et la valorisation foncière.
- Compétences en urbanisme et capacité à établir ou à traduire un projet urbain.
- Capacité à gérer les projets de travaux de viabilisation, leur coût, les modalités de financement et la fiscalité de l'urbanisme.

