

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

L'association foncière urbaine de projet (AFUP)

Qu'est-ce que c'est ?

L'association foncière urbaine est une procédure d'urbanisme opérationnel qui prend la forme d'une association syndicale de propriétaires qui vise à faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement après remembrement d'un parcellaire dont la complexité et la configuration rendaient jusque-là impossible une urbanisation cohérente et adaptée aux attentes de la collectivité. L'association foncière urbaine de projet (AFUP) est une déclinaison de l'AFU, dont les objectifs et les modalités de mise en œuvre sont adaptées au territoire de la CCIO.



Cet outil permet à des propriétaires fonciers, au sein d'un périmètre de projet déterminé par la commune (compétente en matière de PLU), de valoriser leurs terrains dans un projet d'ensemble :

- Elle contribue par un processus de remembrement à mobiliser des parcelles ouvertes à l'urbanisation mais difficilement aménageables compte-tenu d'un découpage parcellaire complexe et de propriétaires nombreux.
- Elle facilite la valorisation de ressources foncières stratégiques dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet urbain global.
- Elle assure la convergence entre les intérêts privés des propriétaires ou des promoteurs et les logiques publiques d'aménagement portées par les collectivités locales.
- Elle permet d'accélérer la mobilisation de terrains nécessaires à la production de logements.

L'AFUP est une association foncière urbaine autorisée par le Préfet, sur demande d'une partie des propriétaires et après avis de la commune compétente en matière de PLU.

[Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires](#)

Extrait de la fiche [L'association foncière urbaine](#) produite par l'ordre des géomètres experts

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.	

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Dans quels cas cet outil peut-il être utilisé ?

Cette procédure est particulièrement adaptée lorsque des terrains stratégiques pour déployer une politique de l'habitat sont morcelés par de multiples propriétés, empêchant l'émergence d'un projet d'ensemble cohérent.

En outre, une AFUP peut être autorisée si elle est acceptée par une majorité qualifiée, soit au moins 2/3 des propriétaires détenant au moins 2/3 des terrains. Cette disposition signifie qu'une faible portion de propriétaires fonciers ne peut pas bloquer l'aménagement du secteur de projet.

Comment est-ce que cet outil est mis en œuvre ?

L'AFUP est créée à l'initiative d'une partie des propriétaires fonciers et peut-être fortement incitée par la collectivité. L'AFUP est principalement financée par une taxe syndicale versée par chaque propriétaire, qui couvre les dépenses liées aux frais d'études et de procédure, au remembrement, à la viabilisation et aux éventuelles participations versées à la commune pour les équipements publics.

Le premier niveau d'incitation est l'instauration d'un périmètre de projet au sein duquel les propriétaires sont invités à se regrouper en association foncière urbaine. La détermination du périmètre de projet fait l'objet d'une délibération de la part de la commune compétente en matière de PLU.

Le second niveau est la prise en charge par la collectivité du financement des études préalables (ou une participation), qui consistent à

- intégrer une analyse fine de la situation foncière,
- mobiliser et concerter les propriétaires fonciers,
- poser les premiers éléments de programme du projet d'aménagement.

La démarche à mettre en œuvre peut se dissocier en 3 phases principales (cf. le guide [Aménager avec les propriétaires fonciers – Les associations foncières urbaines](#), par le Cerema et l'ordre des géomètres experts) :

1. Phase préparatoire

Il s'agit de faire émerger le projet, par la production des études préalables déjà citée ci-avant. La collectivité pourra établir un diagnostic de son territoire permettant d'identifier un périmètre d'études pour le projet, périmètre pouvant être plus large que le périmètre opérationnel pressenti, puis d'un programme prévisionnel de constructions et d'un projet de programme d'équipements nécessaires à la réalisation de l'AFU (en distinguant les équipements propres à l'opération et les équipements publics à la charge de la collectivité).

Enfin, ce temps-là est aussi le moment d'engager le travail de concertation avec les propriétaires, avec un travail pédagogique sur le processus du projet urbain et sur la position de la collectivité concernant ce projet en particulier.

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

2. Phase pré-opérationnelle

Les études urbaines, architecturales et environnementales menées à ce stade comprennent une évaluation des conséquences financières pour les propriétaires concernés. Elles viennent compléter l'étape précédente.

La phase pré-opérationnelle est aussi celle lors de laquelle on sollicite l'autorisation préfectorale qui permettra le remembrement des terrains. Un dossier est constitué par les propriétaires (avec l'aide de la collectivité) qui saisissent le Préfet. Ce dernier soumet le dossier à enquête publique.

3. Phase de réalisation

Elle peut démarrer à partir de l'approbation par le préfet du plan de remembrement qui constitue l'achèvement de la phase administrative d'approbation du dossier de réalisation de l'AFUP. Parallèlement à la réalisation des travaux d'aménagement (réalisation des voiries et réseaux divers) ou de restauration d'immeubles qui sont à la charge de l'AFUP, celle-ci peut commencer la commercialisation des lots.

Une fois les travaux exécutés et les indemnités dues par l'AFU entièrement acquittées, l'AFUP peut être dissoute.

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

En conciliant le cadrage du PLU (règlement et OAP) et la possibilité pour la collectivité d'être à l'initiative d'une AFUP, des programmes de logement peuvent sortir de terre sur des secteurs stratégiques. Les propriétaires des terrains bénéficient d'une équité de traitement pour la vente de leur bien et la collectivité n'a pas l'obligation d'acheter le foncier.

Constitution du dossier soumis à enquête publique (articles R322-6-1 et R322-6 du code de l'urbanisme)

- Projet d'acte d'association ([voir un exemple](#))
- Plan parcellaire indiquant le tracé du ou des périmètres intéressés, accompagné de l'état des propriétaires de chaque parcelle avant remembrement
- Notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétés pour parvenir à une meilleure utilisation du sol eu égard notamment aux prescriptions d'urbanisme
- Estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir
- Projet d'aménagement ainsi qu'une étude d'impact, lorsque celle-ci est requise
- Le cas échéant, programme prévisionnel des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone
- Bilan financier prévisionnel, comportant, le cas échéant, les modalités de participation aux équipements public

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Quels sont les avantages ?

Le principal avantage d'un tel outil est qu'il permet à tous les acteurs qui le souhaitent d'atteindre leurs objectifs. Ainsi, du point de vue de la collectivité, un secteur constructible au PLU mais rendu inconstructible du fait de son découpage cadastral complexe, peut être mobilisé grâce à l'action d'une partie des propriétaires. Du point de vue de ces derniers, des terrains invendables en raison d'un découpage qui ne correspond pas au projet urbain inscrit au PLU, se transforment en lots cessibles au sein d'une zone aménagée. Les mécanismes financiers de l'AFUP permettent de répartir les coûts de l'aménagement entre tous les propriétaires.

Quelle articulation avec d'autres outils de l'action foncière ?

Un projet urbain partenarial peut être mis en place entre la commune et l'AFUP pour permettre le co-financement d'éventuels équipements ou aménagements publics.

Points de vigilance

L'AFUP est un établissement public soumis au Code des marchés publics pour l'ensemble des contrats ou prestations qu'elle conclut. Les travaux à réaliser ainsi que leur suivi avec un maître d'œuvre doivent donc répondre aux exigences de la mise en concurrence systématique au titre de ce code, même si c'est le même professionnel qui a monté l'AFUP et qui suit les travaux.

Les propriétaires récalcitrants disposent d'un droit de délaissement (article [R322-3](#) du code de l'urbanisme). Il est donc nécessaire que lors de la constitution de l'AFUP, une personne s'engage à acquérir les terrains des propriétaires qui souhaitent les vendre. Cette personne peut être la collectivité.