

Retour d'expériences sur les Associations Foncières Urbaines et analyse des perspectives des AFU de projet

Antoine Vacher

▶ **To cite this version:**

Antoine Vacher. Retour d'expériences sur les Associations Foncières Urbaines et analyse des perspectives des AFU de projet. Ingénierie de l'environnement. 2014. dumas-01110370

HAL Id: dumas-01110370

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01110370

Submitted on 28 Jan 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET MÉTIERS

ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

MÉMOIRE

présenté en vue d'obtenir

le Master Sciences, Technologies, Santé

mention : Identification, Aménagement et Gestion du Foncier

par

Antoine VACHER

Retour d'expériences sur les Associations Foncières Urbaines et analyse des perspectives des AFU de Projet

Soutenu le 02 juillet 2014

JURY

PRÉSIDENT:	**M. Christophe PROUDHOM**
MEMBRES:	**M. Guillaume FAUVET : maître de stage** **M. Nicolas CHAUVIN : professeur référent**

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier M. Guillaume Fauvet, mon maître de stage, pour l'opportunité, qu'il m'a offerte, d'intégrer le Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA) et d'effectuer mon Travail de Fin d'Étude sereinement, tout en m'épaulant et me guidant efficacement.

Je remercie également M. Nicolas Chauvin, mon professeur référent, pour ses conseils avisés.

Mes remerciements vont également à l'ensemble des collaborateurs du CEREMA ainsi que ceux du cabinet Bottraud Barbaroux et associés pour leur accueil et leur sympathie

Enfin, je remercie toutes les personnes qui ont accepté de me faire partager leur expérience et leur compétence, et notamment :

- M. Bottraud, Géomètre-Expert et dirigeant associé du cabinet Bottraud Barbaroux et associés
- M. Most, Géomètre-Expert et dirigeant associé du cabinet Bottraud Barbaroux et associés
- M. Rodriguez, chargé d'étude Foncier et Aménagement au CEREMA
- Mme. Kerger, présidente du BAFU (Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme)
- M. Vilmin, spécialiste de l'aménagement urbain et des politiques foncières
- M. Nicolas, Géomètre-Expert et dirigeant associé du cabinet GéobretagneSud
- M. Ros, instructeur à la Direction Départementale des Territoires de Côte d'Or
- M. Doligez, président de la commission Urbanisme de l'ordre des géomètres experts
- M. Chapuis : Maire de Fontaine-lès-Dijon

Liste des abréviations

AFU : Association Foncière Urbaine

AFUA : Association Foncière Urbaine Autorisée

AFUF : Association Foncière Urbaine Forcée

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre

AFUP : Association Foncière Urbaine de Projet

Al. : alinéa

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Art. : article

ASP : Association Syndicale de propriétaires

BAFU : Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

CA : Cour d'Appel

CE : Conseil d'État

CEREMA : Centre d'Études et d'expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement

COS : Coefficient d'Occupation du Sol

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGALN : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature

EPA : Établissement Public à caractère Administratif

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Table des matières

Remerciements 2
Liste des abréviations 3
Table des matières 4
Introduction 8
I.1 HISTORIQUE 8
I.1.1 Les origines de l'Association Foncière Urbaine (AFU) 8
I.1.2 Son évolution législative 8
I.2 LES DIFFERENTS OBJECTIFS DES AFU 9
I.3 DEFINITION ET CADRE JURIDIQUE 9
I.3.1 Définition 9
I.3.2 Cadre juridique 9
I.4 LES DIFFERENTES FORMES D'AFU 10
I.4.1 L'Association Foncière Urbaine Libre (AFU Libre) 10
I.4.2 L'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFU Autorisée) 10
I.4.3 L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) 11
I.4.4 L'Association Foncière Urbaine Forcée (AFUF) 11
I.5 PROBLEMATIQUE 12
II UN OUTIL AU SERVICE D'UN PROJET URBAIN ? 13
II.1 LES INTERETS DE LA PROCEDURE 13
II.1.1 Un contexte propice aux AFU 13
II.1.1.1 Un foncier difficile 13
II.1.1.1.1 La forme ou le morcellement parcellaire 13
II.1.1.1.2 Des propriétaires récalcitrants 14
II.1.1.1.3 Une pression foncière suffisante 14
II.1.1.2 L'implication de la commune 14
II.1.1.2.1 Le Plan Local d'Urbanisme 14
II.1.1.2.2 Le repérage du gisement foncier 14
II.1.1.2.3 Une volonté politique d'éviter le recours à l'expropriation 15
II.1.1.3 Une volonté d'économiser de l'espace 15
II.1.1.3.1 La réduction des zones ouvertes à l'urbanisation 15
II.1.1.3.2 La mobilisation d'un foncier délaissé 16
II.1.2 Les intérêts des différents acteurs dans le choix de l'AFU 16
II.1.2.1 Pour la collectivité 16
II.1.2.1.1 La maîtrise du foncier sans portage direct 17
II.1.2.1.2 La rationalisation d'un foncier morcelé (remembrement) impropre à la réalisation d'un projet urbain cohérent 17
II.1.2.1.3 L'intégration du propriétaire comme un acteur à part entière de l'aménagement 17
II.1.2.1.4 La maîtrise d'une opération d'aménagement à moindre coût 18
II.1.2.2 Pour les propriétaires 18
II.1.2.2.1 Peser sur le projet 18
II.1.2.2.2 Récupérer la plus-value d'urbanisation (et éviter les intermédiaires ?) 19
II.1.2.2.3 S'associer entre propriétaires 19
II.1.2.2.4 La mutualisation 19
II.1.2.2.5 Le régime fiscal 19
II.1.2.3 Pour les professionnels 20
II.1.2.3.1 Les géomètres principalement 20
II.1.2.3.2 Un potentiel 21
II.1.3 L'AFU et les autres procédures 21
II.1.3.1 Les outils disponibles 21
II.1.3.1.1 La Zone d'Aménagement Concertée 21
II.1.3.1.2 Le lotissement soumis à Permis d'Aménager 22
II.1.3.1.3 Tableau comparatif 23

II.1.3.2 La superposition des outils avec l'AFU 23
II.1.3.2.1 AFU et ZAC 23
II.1.3.2.2 AFU Libre et Permis d'Aménager 23
II.2 LA PROCEDURE AU SERVICE DE LA QUALITE DU PROJET 25
II.2.1 L'évolution des mentalités 25
II.2.1.1 Les a priori 25
II.2.1.1.1 L'urbanisme public et l'urbanisme privé 25
II.2.1.1.2 L'obstacle du propriétaire foncier 25
II.2.1.2 La participation des propriétaires au projet 25
II.2.1.3 La contractualisation 25
II.2.2 Les conditions de la réussite 26
II.2.2.1 L'appui de la commune 26
II.2.2.2 La répartition des rôles 26
II.2.2.2.1 La commune tient la qualité de l'urbanisme et assure la cohérence globale de l'opération 26
II.2.2.2.2 Les propriétaires tiennent le foncier 27
II.2.2.2.3 Les professionnels sont les maîtres d'œuvres 27
II.2.2.2.4 Le préfet autorise et contrôle 28
II.3 LES LIMITES DE L'OUTIL 28
II.3.1 La réticence des services de l'état 28
II.3.1.1 La méconnaissance de la procédure 28
II.3.1.2 L'intérêt général peut être discuté 28
II.3.2 Un outil peu porté par les professionnels 29
II.3.2.1 Une procédure longue 29
II.3.2.1.1 Convaincre les propriétaires 29
II.3.2.1.2 Un mécanisme lourd 29
II.3.2.1.3 Un mécanisme difficile à maîtriser 29
II.3.2.2 Les difficultés économiques 29
II.3.2.2.1 Le préfinancement 29
II.3.2.2.2 La garantie de recouvrement des redevances 30
II.3.2.2.3 Les emprunts auprès des établissements bancaires 30
II.3.2.3 La géographie des AFU 31
II.4 L'AFU DE PROJET : DES EVOLUTIONS EN LIEN AVEC LA LOI ALUR 31
II.4.1 Les raisons de cette évolution 31
II.4.1.1 La lutte contre l'étalement urbain : l'optimisation foncière via le remembrement 31
II.4.1.2 Les densifications 32
II.4.1.2.1 Pavillonnaire 32
II.4.1.2.2 Les cœurs d'îlot et les dents creuses 32
II.4.1.3 Mobilisation du foncier 33
II.4.1.3.1 Création de logements 33
II.4.1.3.2 Lutte contre la rétention foncière 33
II.4.1.3.3 Le recours à la concertation et non à l'expropriation 33
II.4.2 Un outil plus souple et plus opérationnel 34
II.4.2.1 L'incitation de la commune 34
II.4.2.2 La distraction des terrains vendus est facilitée 34
II.4.2.2.1 Pas d'enquête publique préalable 34
II.4.2.2.2 Les créances du vendeur 35
III PHASAGE DES OPERATIONS (AFU AUTORISEE / AFU DE PROJET) 36
III.1 ANALYSE ET FAISABILITE 36
III.1.1 L'initiative 36
III.1.1.1 Des propriétaires 36
III.1.1.2 De la (les) commune(s) 36
III.1.1.3 Du (des) professionnel(s) 36
III.1.2 Les rencontres individuelles 37
III.1.2.1 Les objectifs 37
III.1.2.1.1 Les adhésions 37
III.1.2.1.2 La confiance 37
III.1.2.2 La négociation psychologique 37

III.1.2.3 Le choix de la forme d'AFU 38
III.1.3 La concertation des acteurs 38
III.1.3.1 La composition du projet 38
III.1.3.2 Les intérêts de chacun 39
III.1.4 L'étude de faisabilité sommaire 39
III.1.4.1 L'étude de capacité 39
III.1.4.2 Les principes urbains et environnementaux 39
III.1.4.3 Le rôle et l'implication de la commune 40
III.1.5 Le plan de financement 40
III.1.5.1 Les modalités de financement 40
III.1.5.1.1 Les emprunts 41
III.1.5.2 Le préfinancement 41
III.1.5.2.1 Qui paye les travaux réalisés en amont ? et sous qu'elle forme ? 41
III.1.5.2.2 Quels sont les risques ? 42
III.1.6 Contractualisation et sécurité 42
III.1.6.1 Un besoin des professionnels 42
III.1.6.1.1 La contractualisation, mais avec qui ? 42
III.1.6.2 Les solutions proposées ? 43
III.1.6.2.1 Le contrat d'adhésion 43
III.1.6.2.2 Le contrat d'assistance technique 43
III.1.6.2.3 L'initiative et la contractualisation avec la commune 43
III.2 LE DOSSIER DE CREATION 44
III.2.1 Les Statuts 44
III.2.1.1 Ses organes 44
III.2.1.1.1 L'assemblée générale des propriétaires 45
III.2.1.1.2 Le conseil des syndics 46
III.2.1.1.3 Le président 46
III.2.1.1.4 Le vice-président 47
III.2.1.2 La distraction 47
III.2.1.2.1 Des acquéreurs ou vendeurs 47
III.2.1.2.2 Des terrains 48
III.2.1.3 Le droit de délaissement 48
III.2.1.4 Le paiement des redevances 49
III.2.2 Le bilan sommaire de l'opération 49
III.2.2.1 La fixation des prix de sortie 49
III.2.3 L'accord de la commune ou de l'EPCI 50
III.2.4 L'arrêté préfectoral de projet de création 50
III.2.4.1 L'ouverture de l'enquête publique 50
III.2.4.2 L'organisation et consultation des propriétaires 51
III.2.4.3 L'absence d'opposition 51
III.2.5 Les conditions de création 51
III.2.6 Les conditions de publicité 51
III.2.6.1 La notification de l'arrêté 52
III.2.6.2 L'information du propriétaire et la qualité de membre de l'association 52
III.3 LE DOSSIER DE REMEMBREMENT 52
III.3.1 Les pièces du dossier 52
III.3.2 La répartition du coût de l'opération 53
III.3.2.1 Les comptes de propriété 53
III.3.2.2 Le droit d'attribution 53
III.3.2.3 La surface d'apport participant 53
III.3.3 Le mode d'évaluation des parcelles 54
III.3.3.1 Avant remembrement 54
III.3.3.2 Après remembrement 55
III.3.3.2.1 Les critères d'attribution 55
III.3.3.2.2 La détermination des valeurs d'attributions des parcelles 55

III.3.4 La remise d'immeuble 56
III.3.4.1 Calcul de l'abattement pour les remises d'immeuble 56
III.3.5 L'enquête publique 57
III.3.6 L'arrêté de remembrement 57
Bibliographie 58
Table des annexes 61
Annexe 1 Tableau comparatif (ZAC – Lotissement – AFU) 62
Annexe 2 AFU Libre « ÉcoQuartier La Baudière » 66
Annexe 3 AFU Autorisée « Les Charmes du Petit Bois » 69
Annexe 4 AFU Autorisée « ÉcoQuartier Pré Nouvel Est » 72
Annexe 5 Exemple de Statuts : AFU « Le Clos des Aiges » 75
Annexe 6 Exemple de Contrat d'Assistance Technique : AFU « Le Clos des Aiges » 89
Annexe 7 Exemple d'évaluation de parcelles 98

Introduction

I.1 Historique

I.1.1 Les origines de l'Association Foncière Urbaine (AFU)

La naissance de ce type de groupement trouve ses sources dans la nature même de l'homme à se fédérer pour parvenir à un objectif commun, dans sa capacité à réunir des forces matérielles et morales pour parvenir à la réalisation de travaux leur profitant et par extension profitant à une collectivité.

A l'origine, ces groupements « spontanés » de propriétaires privés se rencontrent dans le monde rural; c'est la poursuite d'un objectif commun qui va favoriser le développement de ces structures. Des travaux afférents au «façonnement» de l'espace agricole ont été entrepris dès le XVIème siècle par des collectivités de propriétaires afin de compenser une politique d'aménagement quasi inexistante.

Sous le Consulat et l'Empire, des lois ont favorisé le régime de regroupement syndical de propriétaires pour des travaux fonciers et ruraux portant prioritairement sur l'assèchement des marais, le curage des cours d'eau, le drainage dont les principaux objectifs étaient la gestion des ressources naturelles et la protection sanitaire des populations. Les propriétaires riverains ont dès lors été concernés tant par la participation à la réalisation de ces travaux que, par la suite, par la gestion des équipements et leur entretien.

Au cours du XIXème siècle, s'est développé un nombre important de ces associations de propriétaires avec des objets très variés.

Mais la diversité de leurs champs d'action a rapidement conduit à ce qu'elles deviennent des instruments d'une politique urbaine. La loi du 21 juin 1865 est venue donner un cadre juridique à ce type d'associations.

I.1.2 Son évolution législative

A l'origine, les dispositions applicables aux associations syndicales autorisées résultaient principalement de deux textes :

- La loi du 21 juin 1865,
- Le décret du 18 décembre 1927,

Ces dispositions ont été complétées par la loi du 22 juillet 1912 concernant notamment l'assainissement de voies privées, celles des 15 mars 1928 et 25 mars 1952 afférentes aux lotissements défectueux, la loi du 9 mars 1941 organisant le remembrement et les lois sur la reconstruction et le remembrement urbain (lois des 11 octobre 1940 et 16 juin 1948).

Les associations syndicales vont acquérir des compétences beaucoup plus urbaines, les destructions de la première et de la seconde guerre mondiale entraînant leur développement.

Le remembrement rural ayant déjà fait ses premières armes depuis longtemps, le remembrement urbain prend son essor quand il fallut, dès 1945, reconstruire tout le bâti détruit et venir en aide aux villes sinistrées. Les associations syndicales de propriétaires ont donc pu être constituées pour remembrer ou restaurer les villes sinistrées.

La création des Association Foncières Urbaines (AFU) est le fruit d'une évolution législative et réglementaire importante tenant compte des besoins changeant de la population.

A la fin des années soixante, il est apparu nécessaire de mettre à la disposition des propriétaires privés, désireux de jouer un rôle actif dans l'urbanisation, un instrument juridique efficace pour leur permettre de réaliser eux-mêmes les opérations d'aménagement sous le contrôle et avec l'aide financière et technique de la puissance publique.

La loi d'orientation foncière n°67-1253 du 30 décembre 1967 suivie de nombreux textes modificatifs est venue encadrer ce type d'association jusqu'à ce qu'intervienne l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, laquelle a pour objectif de simplifier et préciser les règles communes aux différents types d'associations ; elle abroge alors la loi de 1865.

L'ordonnance de 2004 a été complétée par un décret en Conseil d'Etat n°2006-504 du 3 mai 2006. Le décret de 1927 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi de 1865 étant quant à lui également abrogé.

Aujourd'hui, la loi ALUR[1] promeut l'AFU de Projet reposant largement sur le dispositif d'AFU Autorisée pour en faire un véritable outil de projet, un outil d'urbanisme contractuel entre la collectivité et les propriétaires privés et renforcer le rôle de la collectivité dans le pilotage de cette démarche. Les articles L.322-12 à L.322-16 développent les bases de l'AFU de Projet. Elles seront complétées par un décret d'application en cours de rédaction.

I.2 Les différents objectifs des AFU

L'article L.322-1 du Code de l'Urbanisme énonce que l'AFU est une association syndicale régie par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et ses textes subséquents.

L'article L.322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U. : «

- *Le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires.*
- *Le groupement de parcelles en vue, soit d'en conférer l'usage à un tiers, notamment par bail à construction, soit d'en faire apport ou d'en faire la vente à un établissement public ou société de construction ou d'aménagement ;*
- *La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrage d'intérêt collectif tels que voirie, aires de stationnement et garages enterrés ou non, chauffage collectif, espaces verts plantés ou non, installations de jeux, de repos ou d'agrément ;*
- *La conservation, la restauration et la mise en valeur des secteurs sauvegardés ainsi que la restauration immobilière ;*
- *Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés ;* »

I.3 Définition et cadre juridique

I.3.1 Définition

Les Associations Foncières Urbaines sont des associations syndicales, constituées entre propriétaires intéressés pour exécuter à frais communs, l'un des objets énumérés à l'article L.322-2 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de ce travail de fin d'études, l'attention sera portée uniquement sur les AFU ayant pour objet le remembrement de parcelles et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et des servitudes y attachées, ainsi que la réalisation des travaux d'équipements et d'aménagement nécessaires.

I.3.2 Cadre juridique

Les AFU sont régies par les articles L.322-1 à L.322-16 et R.322-1 à R.322-40 du code de l'urbanisme

[1] La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové votée le 20 février 2014

L'article L.322-1 du Code de l'Urbanisme précise que les « *Associations Foncières Urbaines sont des Associations Syndicales de Propriétaires* ».

Les AFU sont également régies par l'Ordonnance n°5004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires (ASP) accompagnée par son décret d'application n°2006-504 du 3 mai 2006.

I.4 Les différentes formes d'AFU

I.4.1 L'Association Foncière Urbaine Libre (AFU Libre)

L'AFU Libre est une personne morale de droit privé. Elle se base sur le consentement unanime des propriétaires concernés, dont la volonté est traduite la plupart du temps par un dossier classique de permis d'aménager déposé au nom de l'AFU Libre sur lequel sera fondé l'acte de remembrement. L'AFU Libre permet de répondre à un intérêt collectif traduit par l'unanimité des propriétaires. Elle sera généralement suivie d'un dépôt de permis d'aménager ou d'une demande préalable permettant l'aménagement.

I.4.2 L'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFU Autorisée)

L'AFU Autorisée est une personne morale de droit public, poursuivant un but d'intérêt général. Elle est à l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires intéressés ou, d'une collectivité territoriale, d'un groupement de collectivités territoriales ou de l'autorité administrative Elle est constituée par arrêté préfectoral sur demande d'une majorité qualifiée de propriétaires, après enquête publique.

L'article 2 de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires précise que les « *associations syndicales autorisées ou constituées d'office ainsi que leurs unions sont des établissements publics à caractère administratif* ». Historiquement, le statut d'établissement public à caractère administratif (EPA) aux AFU Autorisée a été accordé par la jurisprudence en Conseil d'État du 9 décembre 1899, Association Syndicale du Canal de Gignac. De cette décision, on retiendra :

« *Considérant que, par l'obligation imposée aux propriétaires compris dans le périmètre d'une association syndicale autorisée d'y adhérer sous peine d'avoir à délaisser leurs immeubles, par l'assimilation des taxes de ces associations aux contributions directes, par le pouvoir attribué aux Préfets d'inscrire d'office à leur budget les dépenses obligatoires, et de modifier leurs taxes de manière à assurer l'acquit de ces charges, lesdites associations présentent les caractères essentiels d'établissements publics, vis-à-vis desquels ne peuvent être suivies les voies d'exécution instituées par le Code de procédure civile pour le recouvrement des créances sur des particuliers* ».

Se sont donc les juridictions administratives qui sont compétentes pour juger de tout litige relatif aux associations syndicales autorisées, sous réserves des dispositions particulières contenues dans l'ordonnance et le décret.

Les associations syndicales autorisées sont, en outre, des établissements publics non locaux, c'est-à-dire qu'elles ne sont rattachées à aucune collectivité publique[2]. Elles sont qualifiées d'établissements publics *sui generis* et ne peuvent être considérées comme un démembrement de l'État ou d'une collectivité. Elles sont aussi des établissements publics administratifs de par leur gestion qui reste dominée par les règles de droit publics et placées sous tutelle préfectorale.

Pour le fonctionnement administratif et financier, elles sont soumises aux principes de la comptabilité publique :

- Principe du budget annuel

[2] Arrêt du Conseil d'État du 12 juillet 1995

- Principe de la séparation des fonctions entre l'ordonnateur des dépenses (Président de l'association) et celui des recettes (le comptable du Trésor) chargé de l'encaissement et des paiements,

Le caractère administratif de l'AFU Autorisée se déduit essentiellement de trois circonstances :

- L'obligation d'adhésion des propriétaires sous peine d'être contraints à délaisser leurs immeubles
- L'assimilation des taxes aux contributions directes
- L'inscription d'office des dépenses

I.4.3 L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP)

L'A.F.U. de Projet est introduite aux articles L.322-12 à L.322-16 du Code de l'Urbanisme par la loi n°2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR). L'A.F.U. de Projet est une AFU Autorisée qui a pour objectif de renforcer la valorisation des terrains par leurs propriétaires et la mise en œuvre efficace des opérations de remembrement et d'aménagement. La loi apporte un cadre, un nom à cette nouvelle procédure d'aménagement, il faudra attendre le décret d'application qui est en cours d'élaboration pour avoir plus de précision.

A l'heure où la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace sont au cœur des préoccupations, l'AFU de Projet qui comporte à la fois un mécanisme de remembrement et d'aménagement doit permettre une valorisation maximum de parcelles qui se révèlent porteuses de projets urbains lorsqu'elles sont prises dans leur ensemble, mais inexploitables car difficilement constructibles, voire souvent inconstructibles lorsqu'elles sont examinées une par une.

I.4.4 L'Association Foncière Urbaine Forcée (AFUF)

Les A.F.U. Forcées sont constituées d'office par le préfet. L'adhésion à l'AFU Forcée est imposée aux propriétaires. Elles ont les mêmes statuts que les AFU Autorisées. Elles ne sont créées que s'il n'a pas pu être composé d'A.F.U. Libre ou Autorisée, et dans des cas précis énoncés par la loi. Une AFU peut être constituée d'office par le préfet dans cinq hypothèses[3] :

- Pour le remembrement de parcelles ;
- Pour l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif dans les ensembles immobiliers, lorsque le défaut d'entretien ou de gestion de ces ouvrages peut avoir des conséquences nuisibles, ainsi que pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif ;
- Pour la restauration immobilière d'immeubles visibles de l'extérieur ;
- Afin de faire participer à la réparation du dommage direct, que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes non aedificandi édictées dans le but de réserver une vue ;
- Pour le remembrement ou groupements de parcelles en vue d'une restructuration urbaine.

[3] Article L.322-4 du code de l'urbanisme

I.5 Problématique

Face aux difficultés dans certains secteurs à mobiliser le foncier et à équilibrer financièrement des opérations d'aménagement, les principes d'un urbanisme négocié favorisant le dialogue entre acteurs et la coproduction des projets urbains ont la cote. De nombreuses études ont montré que, dans des zones pourtant destinées à l'urbanisation, en particulier dans le cœur des agglomérations, un fort morcellement du parcellaire et une grande pluralité de propriétaires sont sources de blocages pour les aménageurs ou lotisseurs.

Au rapprochement entre collectivités locales et aménageurs doit nécessairement s'ajouter la participation des propriétaires fonciers au projet urbain. L'AFU de remembrement est une procédure intéressante permettant de mettre les propriétaires fonciers au cœur du projet d'aménagement et de lever ainsi les obstacles qu'ils peuvent générer.

Bien que peu usitée par les professionnels de l'aménagement, hormis quelques géomètres ou urbanistes qui se sont spécialisés dans cette procédure, les AFU apparaissent paradoxalement comme un outil moderne. Elles peuvent certainement être une des clés de la mobilisation du foncier, notamment lorsque celui-ci est complexe.

Elles ne sont pourtant pas le remède miracle à tous les blocages fonciers et leur promotion ne relancera pas de façon spectaculaire et immédiate l'offre de terrains à bâtir. Cependant leur méconnaissance empêche sûrement à l'heure actuelle la réalisation de certaines opérations d'urbanisation qui seraient faisables par ce biais.

Il s'agit d'une procédure et d'un instrument d'aménagement parmi d'autres, dont l'intérêt réside dans son contexte d'application spécifique, là où d'autres procédures telles le Permis d'Aménager en lotissement, la Zone d'Aménagement Concerté ou encore le permis valant division sont inadaptées ou ne peuvent pas s'appliquer, pour des raisons multiples liées à la forme ou au morcellement du parcellaire, à la valeur ou la disponibilité des terrains, à l'absence de volonté politique de recourir à l'expropriation, etc.. L'AFU peut, bien entendu, aussi, être combinée aux autres procédures, le plus souvent en amont de celles-ci.

Pour autant, malgré leur modernisation engagée par la loi ALUR, elles ne seront pas un remède-miracle à la mobilisation du foncier. Elles devront certainement être utilisées à bon escient et en toute connaissance de cause, ce qui demande de mieux les connaître et de les faire connaître.

L'objet de ce travail a été de référencer quelques AFU « exemplaires » préfigurant ce que pourrait être l'AFU de Projet ainsi que de recueillir différents témoignages d'acteurs de cette procédure dans le but de mieux faire connaître le dispositif (avec ses avantages et inconvénients pour les propriétaires, les collectivités et les services de l'État) et de proposer un guide méthodologique pour accompagner les professionnels.

Ce travail de recherche s'inscrit dans le cadre d'un travail partenarial mené par le CEREMA[4] et l'OGE[5] pour le compte du ministère de l'égalité des territoires et du logement.

[4] Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
[5] Ordre des Géomètres Experts

II Un outil au service d'un projet urbain ?

II.1 Les intérêts de la procédure

Parmi les nombreuses procédures d'aménagement offertes par le Code de l'Urbanisme, l'AFU est utilisée lorsque les facteurs particuliers, tenant à la configuration des lieux et à la volonté des propriétaires, existent dans le souhait de procéder à l'aménagement.

II.1.1 Un contexte propice aux AFU

II.1.1.1 Un foncier difficile

Les AFU sont avant tout destinées à remédier aux problèmes fonciers résultant d'une distribution inadaptée du parcellaire ou d'un parcellaire complexe sur le périmètre d'une zone d'aménagement.

D'autre part, même si le parcellaire n'est pas très complexe, son appartenance à plusieurs propriétaires peut être une contrainte ou en tout cas un élément complexifiant la disponibilité du foncier.

Dans ce cas, le parcellaire doit nécessiter impérativement une restructuration pour permettre un aménagement cohérent ; « *Le temps doit avoir fait son œuvre et le statut d'inconstructibilité avoir été imprimé dans les esprits par une suite ininterrompue de refus de permis de construire* »[6]

II.1.1.1.1 La forme ou le morcellement parcellaire

C'est essentiellement au morcellement ou à la mauvaise configuration des parcelles que l'AFU peut apporter une solution. En effet, chaque parcelle individuelle n'est pas forcément conformée comme il faut pour la construction d'une maison ou d'un quartier. Elle peut être trop petite, ou trop étroite (lanière), ou enclavée. Des échanges multiples de terrains sont alors envisageables, mais ils génèrent des actes et des frais d'enregistrement. L'intérêt de l'AFU est d'être une procédure qui intègre la procédure de remembrement. Ce qui offre une certaine souplesse : effacer l'ancienne trame foncière pour en créer une nouvelle plus cohérente, intelligente du point de vu urbanistique.



Exemple d'opération : Géobretagne Sud : http://www.geobretagnesud.com/

[6] Thierry Vilmin (1988) dans « Les Associations foncières : aménager avec les propriétaires »

II.1.1.1.2 Des propriétaires récalcitrants

Il arrive parfois que des projets ne puissent voir le jour à cause d'une minorité de propriétaires récalcitrants pour des raisons très diverses mais parfois justifiées. Cependant, cette minorité peut nuire à la cohérence du développement communal, en bloquant l'élaboration de tout projet, créant ainsi des espaces vides ou encore des dents creuses en pleine agglomération.

A noter qu'il existe aussi, souvent, le cas où les propriétaires ne sont pas au courant notamment lors de succession.

L'AFU peut apporter une solution en offrant aux propriétaires plusieurs choix possibles sans être automatiquement écartés de l'opération ou expropriés.

II.1.1.1.3 Une pression foncière suffisante

L'intérêt des propriétaires à réaliser une opération d'aménagement est d'autant plus grand que le rapport qu'ils en tireront sera élevé. Plus la différence entre d'une part le prix du terrain nu auquel s'ajoutent les frais de viabilité et d'autre part le prix du marché du terrain à bâtir sera importante, plus les propriétaires seront prêts à participer à l'opération.

Sur un plan économique, le critère significatif est le rapport entre le prix du terrain nu avant AFU et le prix sur le marché du terrain équipé diminué des coûts de viabilisation. Ce rapport doit être élevé d'autant plus que le prix du terrain est bas. Les propriétaires ne se lanceront pas dans un investissement si le jeu n'en vaut pas la chandelle.

II.1.1.2 L'implication de la commune

II.1.1.2.1 Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est le document d'urbanisme qui va permettre à la collectivité territoriale de planifier et d'organiser son développement.

Cependant, vouloir le faire uniquement par la planification n'est pas suffisant. Devant des politiques d'actions foncières, comme l'acquisition massive qui a un coût élevée, l'AFU peut être une alternative intéressante pour la collectivité. La commune aura alors la possibilité d'accueillir une opération d'ensemble sur la zone qu'elle aura préalablement définie sans en maîtriser préalablement le foncier grâce à l'implication et la concertation avec les propriétaires fonciers. La commune gardera alors un contrôle sur le type d'opération que la zone est susceptible d'accueillir.

Même si celle-ci ne maîtrise pas le foncier, elle va pouvoir orienter l'aménagement futur selon des principes directeurs qu'elle aura définis dans le PLU grâce notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'AFU de Projet promue par la loi ALUR permet aux collectivités locales de jouer un rôle majeur.

En effet, les collectivités peuvent dorénavant imposer l'AFU de Projet en délimitant elle-même un périmètre où l'AFU de Projet s'imposera comme démarche opérationnel. Dans ce cas, elles contraignent les propriétaires fonciers à s'impliquer dans le projet ou alors à délaisser leurs terrains.

II.1.1.2.2 Le repérage du gisement foncier

Il n'y aurait aucun intérêt à monter une AFU dans des secteurs inopportuns. L'AFU trouve son utilité dans les secteurs où la configuration des parcelles ne permet pas une urbanisation de la zone dans l'état actuel ou en tout cas ne permet pas une urbanisation avec les principes dévolus par la commune.

C'est pourquoi un repérage peut être fait visuellement. Par exemple, grâce à l'outil Géoportail mis à disposition par le gouvernement à l'aide de l'IGN[7] et du BRGM[8], en survolant les territoires communaux.

L'analyse sur la disponibilité et la structuration du foncier est un préalable indispensable à toute opération d'aménagement et surtout au choix de la procédure. Il n'est pas difficile de repérer les différents ensembles parcellaires complexes, impropres à l'urbanisation. Les contours de zones où l'AFU serait potentiellement favorable ressortent assez bien.

Statistiquement, on constate que des secteurs AU sont souvent concernés : ces secteurs pourtant très recherchés n'ont pu sortir par des opérations professionnelles à cause de la trame foncière (lanière, morcellement, enclave, etc..).

Deux types de zones sont principalement concernés :

- Les zones U : correspondant aux zones déjà urbanisées. Une problématique se pose sur la mobilisation des fonds de parcelles dans l'esprit BIMBY[9].
- Les zones AU : correspondant aux zones à urbaniser, avec des espaces plus vastes, principalement en extension, où l'enjeu est d'obtenir une opération d'ensemble structurée

II.1.1.2.3 Une volonté politique d'éviter le recours à l'expropriation

Le recours massif à l'expropriation engendre des coûts financier et politique importants. Il est difficile pour une collectivité d'en assumer les conséquences. L'expropriation fragilise un électorat potentiel. Politiquement, les élus sont favorables aux AFU dans la mesure où la constitution d'une AFU sur une opération d'aménagement évite de porter l'expropriation.

Dans le cadre d'une AFU, la commune n'a pas à gérer de Déclarations d'Utilités Publiques ou d'expropriations dans le but de récupérer la maîtrise foncière. Celle-ci est laissée à la charge des propriétaires de l'AFU. La commune gardera alors un pouvoir de contrôle sur l'opération, sans en maîtriser le foncier, par le biais de l'instruction du dossier de création et de remembrement ou alors en intégrant l'AFU en tant que propriétaire foncier.

Finalement, pour une collectivité, éviter l'expropriation, c'est s'abstenir d'un risque politique et financier que l'expropriation ne peut éviter. Mais c'est aussi changer la façon de voir l'urbanisme, en privilégiant la concertation et le travail participatif.

II.1.1.3 Une volonté d'économiser de l'espace

II.1.1.3.1 La réduction des zones ouvertes à l'urbanisation

Dans une opération privée ou publique (avec la commune, un opérateur ou un établissement public comme aménageur): l'aménageur négocie et acquiert les terrains à l'amiable ou par voie de préemption. C'est une démarche qui peut être longue et souvent coûteuse. Lorsque l'on a un foncier difficile, avec une pluralité de propriétaires, on augmente considérablement ce coût ainsi que le temps passé s'il n'y a pas de concertation préalable. La concurrence ainsi que l'attitude spéculative de certains propriétaires entraînent parfois le lotisseur (ou l'aménageur) à abandonner l'opportunité qui pouvait se présenter à lui à cause d'un surenchérissement du coût du foncier. Il préfèrera acquérir de grandes parcelles périphériques appartenant à un seul propriétaire ou réduire la taille de son projet pour limiter cette phase d'acquisitions foncières successives.

[7] IGN : Institut National de l'Information Géographique et Forestière
[8] BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
[9] Build In My BackYard

Cependant, il a été observé[10] dans les PLU un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation, sans que cela corresponde à l'usage des terrains ni à la réalité des projets d'aménagement envisagés. La loi ALUR impose deux nouvelles dispositions :

- Une collectivité qui prévoit de modifier son PLU pour urbaniser une zone 2AU doit produire une délibération motivée démontrant que cette ouverture à l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zones U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction ;
- Les zones classées 2AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU.

Ces dispositions viennent freiner, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et encouragent la densification dans le but de protéger les espaces agricoles et les espaces naturelles en zones péri-urbaines. La conséquence directe va être la disparition progressive des opérations d'aménagement dites « faciles » sur des grands terrains en extension avec un seul propriétaire et favoriser la mobilisation d'un foncier délaissé.

II.1.1.3.2 La mobilisation d'un foncier délaissé

La mobilisation de ces zones délaissées est alors souhaitée par le gouvernement.

« *La nature du parcellaire faisait que cela ne sortait pas* » tel que nous a confié Thierry Vilmin[11].

L'AFU permet de palier à cette situation, en acquérant la maîtrise foncière par le biais de l'association des propriétaires.

L'incitation de la commune, la puissance motrice de quelques propriétaires, ou l'association avec les propriétaires d'un professionnel au sein d'une AFU permettent la mobilisation de ce foncier anciennement délaissé et pourtant idéalement situé.

II.1.2 Les intérêts des différents acteurs dans le choix de l'AFU

II.1.2.1 Pour la collectivité

La commune peut retirer des intérêts de cette procédure si elle s'y investit et/ou la suit. L'AFU peut se révéler un outil d'aménagement particulièrement efficace pour une collectivité souhaitant aménager de manière cohérente une partie de son territoire, tant en termes qualitatifs que quantitatifs, en :

- assurant une maîtrise et un contrôle étroit de l'opération au travers des règles d'urbanisme, de la négociation tout au long de l'élaboration du projet mais aussi, et c'est souvent le cas, en tant que propriétaire d'une partie du foncier
- évitant d'avoir à assurer directement le portage foncier
- mettant en œuvre une solution alternative à l'expropriation, procédure la plupart du temps longue, chère et risquée politiquement.

[10] Dossier de presse loi ALUR

[11] Thierry Vilmin : spécialiste de l'aménagement urbain et des politiques foncières, docteur de l'Institut d'Urbanisme de Paris en aménagement urbain

II.1.2.1.1 La maîtrise du foncier sans portage direct

Traditionnellement, la procédure d'aménagement s'entend comme l'acquisition de foncier, sa transformation et son équipement afin de revendre des charges foncières destinées à la construction.

Cependant, dans des secteurs où les contextes économiques et fonciers sont tendus, l'utilisation d'alternatives semblent se révéler plus performantes pour la collectivité, à la fois sur le plan financier et sur le plan politique. L'AFU permet de laisser les propriétaires maîtres de leurs terrains, et donc du foncier. Ils évitent à la collectivité ou à un opérateur d'en assumer directement le portage. C'est une procédure offrant une bonne alternative aux collectivités si elles souhaitent voir se réaliser une opération d'aménagement sécurisée à moindre coût.

Elle nécessite un accord préalable des propriétaires de ne pas vendre tant que le projet d'aménagement n'est pas finalisé et/ou la collectivité d'avoir des garanties (comme celle du droit de préemption) à faire jouer pour s'en assurer.

II.1.2.1.2 La rationalisation d'un foncier morcelé (remembrement) impropre à la réalisation d'un projet urbain cohérent

La rationalisation présente plusieurs avantages : dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, cette rationalisation permet d'optimiser les zones à aménager et éviter ainsi la surconsommation foncière, et donc le « grignotage » par les constructions situées en périphérie d'agglomérations ou dans des zones rurales. Sans oublier l'intérêt économique qu'a la rationalisation en termes d'équipements, de services publics et de réseaux.

Lorsque l'on est confronté à un foncier morcelé, l'absence de remembrement rend pratiquement impossible la cohérence de projet, voire même la réalisation du projet dans son ensemble. Dans ce cas, plusieurs solutions sont possibles :

- Abandon du projet tant que tous les propriétaires ne sont pas vendeurs
- Aménagement par unité foncière avec problème de cohérence d'ensemble
- Mise en place de procédure lourde (ZAC avec expropriation notamment) pour réunir tout le foncier

L'AFU permet la mobilisation de ce foncier morcelé par le biais du remembrement. La puissance de l'AFU réside dans son remembrement. Il permet de faire abstraction de l'ancienne trame foncière complexe pour permettre de structurer intelligemment le nouveau parcellaire et ainsi de dégager des lots de propriété constructibles. Elle permet également une redistribution équitable du foncier entre tous les propriétaires en proportion de leur part initiale dans le projet.

II.1.2.1.3 L'intégration du propriétaire comme un acteur à part entière de l'aménagement

L'intégration du propriétaire permet à la collectivité de faire participer le propriétaire à l'aménagement, et de répercuter une partie du coût des équipements (dont les équipements publics) en prélevant une part de la plus-value des terrains liée à leur vente.

De plus, le développement de la concertation dans les prises de décisions publiques constitue un enjeu de premier plan de la loi Alur. Il permet de placer le citoyen au cœur de la conception des politiques d'urbanisme, qui le concernent au quotidien, et ainsi de respecter pleinement le principe de participation du public défini dans la Charte de l'environnement. La concertation préalable est essentielle à l'acceptation du projet et permet de limiter les risques de contentieux. L'AFU met en avant le rôle du propriétaire foncier en l'associant pleinement à l'opération.

II.1.2.1.3.1 Éviter le blocage

L'AFU peut présenter un intérêt lorsque l'on pressent une situation de blocage à cause d'intérêts divergents, ou encore l'absence de volonté de s'impliquer ou de vendre des propriétaires présents.

Les propriétaires motivés auront essayé de valoriser individuellement leurs terrains, les promoteurs et aménageurs auront essayé de monter leurs opérations. Mais bien souvent, si un blocage s'installe, cela vient du morcellement de la structure foncière et de la pluralité des propriétaires qui rendent irréalisable tout type d'opérations. Des solutions peuvent être apportées par l'AFU, selon les cas, grâce au remembrement et/ou grâce à l'implication des propriétaires fonciers

Ainsi, les communes, les professionnels, ou des propriétaires renseignés peuvent proposer aux autres propriétaires fonciers de se regrouper en AFU.

II.1.2.1.3.2 Le risque politique de l'expropriation

Il peut paraître nécessaire d'associer les propriétaires à l'aménagement car des expropriations seraient trop coûteuses financièrement et politiquement, surtout pour de petites communes.

L'AFU laisse une alternative à l'expropriation. En effet, lorsque une personne est propriétaire d'un terrain situé dans le périmètre d'une AFU Autorisée ou AFU de Projet : il n'est pas contraint à céder son terrain. S'offre à lui le choix de se joindre comme membre à l'association, donc être soumis aux participations financières de l'aménagement ou de ne pas contribuer au projet et donc de bénéficier du droit de délaissement. Il ne sera pas en capacité de paralyser le projet sur le seul motif du refus d'adhésion (ce qui est le cas en AFU Libre). Cette démarche semble être beaucoup moins brutale qu'une expropriation même si certains compare cette procédure à une expropriation déguisée.

De plus, si l'expropriation doit avoir lieu, elle sera réalisée par l'AFU Autorisée ou l'AFU de Projet et non par la collectivité. Ce qui affranchit la commune de cette procédure et peut justifier qu'elle a proposé une alternative plus conciliante que l'expropriation.

II.1.2.1.4 La maîtrise d'une opération d'aménagement à moindre coût

Le fait de ne pas acquérir les terrains, et donc d'avoir une maîtrise foncière sans portage dans le cadre d'une AFU est pour la commune un avantage certain. Le foncier est porté par les propriétaires tant que le projet d'aménagement n'est pas validé, donc il n'y a pas de préfinancements engagés pour l'acquisition foncière. Ce qui évite, pour monter une opération, d'avoir recours à des emprunts lourds.

L'AFU est pour les collectivités une alternative d'aménagement qui a l'avantage de ne pas supporter le portage foncier. Les coûts de l'opération seront donc diminués. L'AFU nécessite malgré tout un investissement en temps nécessaire pour l'accueil, l'organisation de l'ensemble des réunions de concertation permettant l'élaboration d'un projet participatif.

II.1.2.2 Pour les propriétaires

Les motivations du propriétaire sont nombreuses. Elles peuvent avoir un caractère spéculatif, pécuniaire, sentimental, opportuniste ou réactionnaire à une opération faite par un promoteur avec le sentiment « de se faire plumer ».

II.1.2.2.1 Peser sur le projet

A travers l'association, les propriétaires auront le sentiment de réaliser un projet à leur image. Par le biais de la concertation, l'association va leurs permettre d'avoir une prise en compte plus importante de leurs attentes individuelles. L'intérêt, compte tenu de l'attachement, est souvent grand pour une partie des propriétaires qui ont vécus des événements personnels sur ces terrains et qui y ont un attachement familial. L'AFU leur permet de garder une partie du foncier pour eux ou pour leurs proches, d'où la volonté d'avoir une opération réussie.

II.1.2.2.2 Récupérer la plus-value d'urbanisation (et éviter les intermédiaires ?)

Le propriétaire peut voir dans la création de l'A.F.U. l'opportunité de réaliser une bonne opération financière. Le propriétaire appréhende assez vite la plus-value d'urbanisation sur son terrain que l'association peut lui apporter. Si jusqu'à aujourd'hui, sa seule perspective d'avenir était l'expropriation ou le rachat par un promoteur, il est susceptible d'intégrer l'AFU. S'associer peut lui permettre de récupérer la plus-value d'urbanisation potentielle dont dispose son terrain. D'autre part, éviter les intermédiaires permet d'éviter les différentes marges retenues par chaque professionnel et donc sortir une opération avec un prix au m² de terrain constructible plus avantageux.

II.1.2.2.3 S'associer entre propriétaires

L'idée de s'associer ne va pas être instinctif chez le propriétaire foncier. C'est à l'issue d'une consultation auprès d'un géomètre, par exemple, qu'il sera sensibilisé à cette association. C'est-à-dire que, si après étude de son unité foncière, il s'avère qu'il ne peut pas construire en l'état, et que cette situation de blocage est commune à un ensemble de propriétaires dans un même secteur, alors les propriétaires seront enclins au regroupement.

L'association entre les propriétaires peut débloquer ces situations. En effet, lorsque les unités foncières de chaque propriétaires ne sont pas aptes à recevoir une construction, à cause d'un parcellaire morcelé, de réseaux inaccessibles, ou encore parce que le règlement d'urbanisme exige un plan d'ensemble (zone AU) : l'association entre propriétaires est envisageable.

En revanche, si les parcelles ne nécessitent pas de remembrement d'ensemble et si les propriétaires peuvent trouver des solutions individuelles de desserte, ils seront peu portés à s'associer, y compris pour des travaux de viabilisation, puisque l'urbanisation diffuse, majoritaire, s'est faite à moindre coût pour le propriétaire mais sans logique d'ensemble, voire en nécessitant une extension des réseaux et voirie publique, généralement, en grande partie à la charge de la collectivité.

L'AFU est un atout vis-à-vis des municipalités si une relation de travail et de confiance s'établit entre la collectivité et les propriétaires. Elle permet d'impliquer les propriétaires et de développer un travail partenarial entre la collectivité locale qui définit le cadre réglementaire et les principes structurants (avec le PLU), les propriétaires qui portent le foncier et l'aménageur, public ou privé, qui conçoit l'aménagement.

II.1.2.2.4 La mutualisation

Le fait de regrouper les propriétaires dans le cadre d'une AFU leurs permet de mutualiser leurs actions, regrouper chacun des intérêts personnels autour de l'objet de l'association. C'est donc faire ensemble, ce que l'on ne peut pas faire seul. Le fait de mettre en commun permet d'optimiser le coût des services rendus. Ils bénéficient d'un effet de masse pour réduire le coût des travaux de viabilisation. En effet, le bilan de l'opération d'aménagement et de remembrement étant mutualisé, le coût est réparti entre tous les propriétaires appartenant à l'AFU alors que chacun d'eux pris séparément n'aurait pas forcément les moyens de financer les travaux, ou encore apporter le foncier nécessaire à la réalisation des équipements propres et espaces communs.

De plus, le remembrement permet d'imputer à tous les propriétaires la perte de surface due à la création de la voirie, des espaces verts, des bassins de rétention des eaux pluviales et espaces communs de façon proportionnelle à la surface d'apport. Donc personne n'est lésé.

II.1.2.2.5 Le régime fiscal

II.1.2.2.5.1 La taxation des plus-values

La vente de terrains attribués au terme des opérations de remembrement est soumise au régime fiscal des plus-values. Toutefois, la législation a accordé une exception aux opérations de remembrement réalisées par les A.F.U.

L'AFU (de remembrement) est considérée comme une opération à caractère intercalaire. La plus-value imposable est alors calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés[12].

Dans le cas d'une vente durant la procédure de remembrement, le régime normal des plus-values s'applique. Le terrain d'apport est retenu pour le calcul des plus-values. On tient alors compte des taxes syndicales payées par le propriétaire pour les déduire dans l'évaluation des plus-values.

Les plus-values réalisées en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique sont exonérées si l'indemnité est réinvestie dans les douze mois suivant le versement dans l'achat d'un bien de même nature

Le délaissement du bien entraîne l'application du régime normal des plus-values. Le propriétaire sera donc imposable en tenant compte de la date d'entrée du terrain dans son patrimoine et des sommes perçues lors de cette opération. Il est à noter que le délaissement n'est pas considéré comme une indemnité d'expropriation. Le propriétaire délaissant ne peut donc bénéficier des exonérations possibles dans le cadre de l'expropriation.

Toutefois, l'administration fiscale porte une grande attention aux Associations Foncières Urbaines afin d'interdire toute démarche spéculative de la part du propriétaire. Ce régime fiscal de faveur est donc susceptible d'être remis en cause.

II.1.2.2.5.2 Les droits de mutation

Une exonération, des droits d'enregistrement et des droits de timbre, sur tous les actes, pièces et écrits relatifs à la réalisation des opérations de remembrement opérés par les AFU[13] est applicable à condition de se référer expressément à ces textes.

II.1.2.3 Pour les professionnels

II.1.2.3.1 Les géomètres principalement

Les domaines d'activité du géomètre-expert sont très vastes. L'article paru dans la revue Géomètre[14] portant sur les domaines d'activité du géomètre-expert montre l'éventail de ses interventions notamment le foncier, l'ingénierie, la topographie, l'urbanisme ainsi que les études d'aménagement.

Les géomètres-experts principalement, mais pas seulement. En effet, d'autres professionnels (urbanistes, architectes, ou même DDT) peuvent intervenir à plusieurs reprises dans le cadre de l'AFU.

II.1.2.3.1.1 Une compétence spécifique

En effet, le Géomètre Expert est pour l'A.F.U. un professionnel incontournable mais non exclusif. Elle fait appel aux différentes activités de la profession : urbanisme, juridique, technique, et ingénierie. Il est un des seuls à avoir les compétences pour intervenir au niveau du remembrement, assurer la maîtrise d'œuvre des VRD, être le médiateur auprès des différents acteurs, ainsi que gérer administrativement l'AFU avec les propriétaires.

II.1.2.3.1.2 Un savoir-faire reconnu et des compétences transversales

II.1.2.3.1.2.1 Le remembrement

Le géomètre-expert « *réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les*

[12] 5° du II de l'article 150 U du Code Général des impôts
[13] Art. L.322-2-1 du Code de l'urbanisme
[14] Géomètre n° 2011, février 2014 p.28

plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière »[15]. En vertu de l'article 2 de cette même loi, seuls les géomètres-experts inscrits à l'ordre peuvent effectuer les travaux prévus au 1°. Le géomètre-expert est donc un acteur incontournable du remembrement nécessaire aux A.F.U.

Il est donc le professionnel privilégié pour l'élaboration d'une procédure de type A.F.U. Cependant, il faudra faire attention de ne pas être juge et parti.

II.1.2.3.1.2.2 La négociation

Diplomate, conciliant, médiateur, persuasif, sont des qualités que le géomètre-expert doit utiliser dans son activité professionnelle, comme lors d'opérations de bornages amiables par exemple. Ces mêmes qualités sont essentielles pour le bon déroulement d'une A.F.U. Un travail psychologique est primordial auprès des propriétaires fonciers car il doit les convaincre du bien-fondé de l'opération. Le géomètre-expert a conscience de l'importance de la propriété pour les citoyens français et détient un savoir-faire dans ce domaine.

II.1.2.3.1.3 Peu de concurrence

L'A.F.U est un outil complexe, et relativement mal connu d'une majeure partie des professionnels : « *La procédure d'AFU est peu accessible, même aux professionnels de l'urbanisme. On réalise une AFU lorsqu'il se trouve quelqu'un qui sait en faire une*[16] ».

Les AFU se sont développées là où certains professionnels maîtrisaient bien le mécanisme, d'autres en ont fait leur spécialité avec un périmètre d'activité relativement large grâce à l'absence de concurrence. Ces professionnels sont peu nombreux, et très dispersés. C'est pourquoi la procédure d'AFU reste marginale par rapport à celle du lotissement voire de la ZAC et la concurrence est faible sur ces opérations.

Pour autant, dans les secteurs où l'AFU est pratiquée, elle peut représenter une part substantielle de l'aménagement notamment en Alsace ou en Puy de Dôme par exemple.

II.1.2.3.2 Un potentiel

L'A.F.U. est sous exploitée au regard du potentiel qu'elle offre. Un grand nombre d'espaces morcelés reste à mobiliser. La loi ALUR avec les AFU de Projet, tend à favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement réalisées avec les propriétaires privés, grâce à la restructuration foncière.

De plus, l'AFU implique les propriétaires fonciers, y compris financièrement, ce qui est un vrai atout dans son développement (au moins pour les collectivités) qui de plus en plus chercheront de nouvelles sources de financement, de l'implication locale et de la négociation plutôt qu'une position unilatérale.

II.1.3 L'AFU et les autres procédures

II.1.3.1 Les outils disponibles

Il existe plusieurs procédures permettant d'obtenir un aménagement opérationnel : l'A.F.U., la Z.A.C. et le lotissement.

II.1.3.1.1 La Zone d'Aménagement Concertée

La zone d'aménagement concerté est une procédure d'aménagement à l'initiative d'une collectivité publique, ou d'un établissement public. Elle permet le financement des équipements

[15] 2° de l'article 1 de la Loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts
[16] « Les Associations Foncières : Aménager avec les propriétaires » par Olivier Piron (p. 102)

publics et l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée, et la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions, en partenariat avec d'autres acteurs de l'aménagement.

Cette procédure a été énormément mise en avant. Elle est ainsi devenue l'outil favori des collectivités de taille importante.

De plus, la Z.A.C. a l'avantage de permettre à la commune de mieux contrôler la qualité de l'opération que dans une opération privée. Cependant, l'AFU Autorisée et l'AFU de Projet permet également à la commune d'exercer un contrôle sur l'opération, à deux reprises, puisque son accord sera nécessaire, une première fois à la création de l'AFU sur le périmètre notamment, puis une seconde fois sur le projet de remembrement.

Dans certains cas, on peut constater qu'il serait plus judicieux de procéder à une AFU Autorisée que de mettre en place une ZAC. Mais du fait de la méconnaissance de la procédure, certaines collectivités préfèrent s'engager dans une ZAC alors que l'AFU serait plus adapté, pour des questions de coûts, de temps, et de lourdeurs.

II.1.3.1.2 Le lotissement soumis à Permis d'Aménager

Le lotissement soumis à permis d'aménager est une procédure d'aménagement opérationnelle, qui consiste en une opération de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement. Bien que souvent conçu et réalisé par une personne privée, il peut également être l'œuvre d'une personne publique.

En vertu de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme : « *constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* ».

Dans ce mode d'aménagement, le lotisseur devra procéder à des négociations avec les particuliers et réaliser l'acquisition des terrains. Cette démarche peut être longue et coûteuse (concurrence, spéculation des propriétaires).

L'AFU peut être considérée comme une procédure concurrente mais son champ d'application, notamment sur la structure foncière, est en réalité bien différente.

L'AFU Libre est également soumise à un permis d'aménager.

II.1.3.1.2.1 Le permis groupé

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme[17], il est possible de faire une demande de permis à plusieurs maitres d'ouvrages (co-demandeurs de permis) permettant le regroupement de leur propriété.

Cette procédure se rapproche fortement de l'AFU Libre.

II.1.3.1.2.2 Quelles sont alors les différences entre permis groupé et AFU Libre ?

L'AFU Libre et le permis groupé sont des associations, d'ordre privé, nécessitant l'unanimité de ses membres.

Tout d'abord, l'AFU a pour base le remembrement. C'est un avantage considérable offrant une certaine souplesse : pouvoir redistribuer le parcellaire de façon optimum pour l'intégration du projet en utilisant les avantages fiscaux offerts par le législateur dans le cadre d'une procédure de remembrement[18]. En permis groupé, si les limites, de chaque propriétaire, doivent être modifiées, les échanges devront se faire par la suite devant notaire par acte authentique engageant des frais ainsi

[17] Entrée en vigueur au 1er octobre 2007
[18] Cf. II.1.2.2.5 Le régime fiscal

qu'une lourdeur dans la procédure. Si nous sommes dans une situation de parcellaire morcelé, ces coûts peuvent vite se multiplier.

De plus, contrairement au permis groupé, l'AFU Libre possède un cadre juridique, ce qui lui donne un certain nombre d'avantages mais aussi l'inconvénient d'être plus contraignante :

- Une structure plus puissante du fait de son statut de personne morale : les tiers comme les banques ou les prestataires de services vont donc faire davantage confiance à une organisation basée sur des textes législatifs solides et un fonctionnement fixé par acte authentique publié.
- Une structure mieux organisée : les attributions des différents organes et les modalités de vote sont clairement définies. Les contentieux sont ainsi rares sur ce point.
- Une gestion financière contrôlée : le comptable nommé est soumis à l'obligation de présenter régulièrement le bilan des comptes et le rapport financier.

II.1.3.1.3 Tableau comparatif

Le tableau comparatif mis en annexe[19] permet de mesurer l'intérêt de chaque procédure suivant des critères homogènes (risques financiers, documents d'urbanisme nécessaires, durée moyenne de la procédure, etc.). La présentation étant synthétique et chaque situation étant particulière, il convient d'étudier au cas par cas la procédure adéquate au projet envisagé.

II.1.3.2 La superposition des outils avec l'AFU

II.1.3.2.1 AFU et ZAC

En principe, la réalisation d'une Z.A.C. impose à la collectivité la maîtrise foncière de l'ensemble du terrain par le biais d'une expropriation massive. C'est surtout un des intérêts de la ZAC que de pouvoir avoir une procédure permettant la maîtrise foncière. Les propriétaires sont alors complètement évincés de l'opération. Cependant, depuis la loi solidarité et renouvellement urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, il est facilement possible de réaliser une Z.A.C. sans expropriation, tout du moins sur une partie du périmètre, ce qui permet aux propriétaires privés de prendre une place dans l'aménagement.

Cette loi a en effet ajouté un quatrième alinéa à l'article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme, qui indique qu'un propriétaire peut conserver son terrain au sein de la Z.A.C. pour y construire, à condition qu'une convention conclue entre la commune et le constructeur précise le montant de la participation aux équipements publics.

On peut donc envisager que les propriétaires de la zone se regroupent pour réaliser leur opération et payer en commun les participations. Il peut être préférable que le regroupement se fasse au sein d'une A.F.U. plutôt que par un permis commun. Tout dépendra du morcellement foncier et de la pluralité de propriétaires. Ce montage procédural permet de laisser un choix à chaque propriétaire : participer à l'opération d'aménagement en tant que partenaire, ou alors être écarté. La commune n'a alors pas besoin de les exproprier mais peut tout de même leur imposer le programme d'aménagement. Dans cette hypothèse la ZAC devient une procédure de coordination et de promotion de l'urbanisation.

II.1.3.2.2 AFU Libre et Permis d'Aménager

L'AFU Libre constitue simplement un moyen de réunir plusieurs propriétaires aux fins de déposer un permis d'aménager conjoint sur la base d'un remembrement de parcelles. L'article R.442-1 du code de l'urbanisme précise que les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de

[19] CF. Annexe 1 : Tableau comparatif

remembrement réalisée par une AFU Autorisée ou constituée d'office ne constituent pas un lotissement et ne sont soumises ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Par contre, les AFU Libre sont soumises à déclaration préalable ou permis d'aménager.

II.2 La procédure au service de la qualité du projet

II.2.1 L'évolution des mentalités

II.2.1.1 Les a priori

II.2.1.1.1 L'urbanisme public et l'urbanisme privé

L'urbanisme public a longtemps été rattaché à un urbanisme de qualité, en opposition à l'urbanisme privé qui était synonyme d'urbanisme de rentabilité et donc de médiocre qualité.

Aujourd'hui, ces mentalités évoluent pour retrouver un équilibre entre la qualité et la rentabilité des opérations. L'urbanisme négocié, dans lequel acteurs publics et privés collaborent, permet de coproduire un projet répondant au mieux aux intérêts de chacun.

II.2.1.1.2 L'obstacle du propriétaire foncier

Si l'on regarde dans le passé, la façon dont les collectivités considéraient le rôle des propriétaires fonciers s'exprimait surtout en termes négatifs, en termes de contraintes.

Que ce soit en aménagement public ou privé, la procédure « classique » préconisait de passer avant tout par l'étape d'acquisition foncière. En effet, il fallait rapidement écarter les propriétaires fonciers afin d'acquérir une masse foncière.

Le droit de propriété était considéré comme un obstacle. Mais ces mesures avaient un coût important, et nécessitaient de constituer des réserves foncières. Cependant, cela ne voulait pas dire que les propriétaires étaient tous opposés à des projets d'aménagement, loin de là : ils défendaient juste leurs intérêts.

Aujourd'hui, alors que le foncier (même s'il reste abondant) reste dans certains secteurs encore souvent difficile à mobiliser, il semble de plus en plus indispensable d'associer le propriétaire foncier aux projets d'aménagement pour des raisons économiques, politiques et sociales. C'est pourquoi depuis plusieurs décennies, on peut voir le développement du partenariat dans les opérations d'aménagement. Il faut alors apprendre à aménager avec ces propriétaires et les associer à l'action d'aménagement.

II.2.1.2 La participation des propriétaires au projet

Par nature, les propriétaires ne sont pas des aménageurs, ils n'en connaissent pas le métier. Ils sont dans une attitude de rentier et non d'entrepreneur. Habituellement acteurs passifs, les propriétaires fonciers deviennent des propriétaires partenaires actifs de l'aménagement quand ils entrent en AFU. Ils coopèrent alors comme co-maîtres d'ouvrage ou encore comme porteurs de terrains accompagnant le processus jusqu'à son terme. Il faut alors apprendre à composer avec ces nouveaux acteurs qui ont des attentes bien précises et parfois hétérogènes. D'autre part, il faudra aussi leur expliquer l'intérêt de la procédure et du rôle qu'ils ont à jouer.

II.2.1.3 La contractualisation

Traditionnellement, la planification urbaine et le contrôle de l'aménagement relèvent de la responsabilité publique. Toutefois, le montage d'opérations d'aménagement est de plus en plus externalisé au bénéfice de structures parapubliques ou au profit de secteur privé. La définition du projet en amont du permis de construire est donc devenue un processus interactif et multiforme (que les collectivités parviennent plus ou moins aisément à s'approprier). Un projet d'aménagement doit concilier l'intérêt public traduit au travers du PLU notamment, mais doit aussi correspondre à un besoin et être porté par un marché immobilier. Concevoir de beaux projets sur le papier ou ancrer des règles ambitieuses dans le PLU ne suffit plus pour que l'opération sorte. Il y a alors une confrontation des intérêts sur différents points, que chaque interlocuteur va tenter de rendre

compatibles par un jeu de concessions mutuelles et d'avancées positives. Cette phase de confrontation peut être comparée à une phase de négociations qui va se conclure par un accord, une contractualisation.

II.2.2 Les conditions de la réussite

II.2.2.1 L'appui de la commune

L'appui de la commune est une condition essentielle, surtout en AFU Autorisée où son accord ou son avis sera requis à plusieurs reprises. Cet appui peut être :

- Logistique : avec la prise en charge du secrétariat, de la correspondance ou encore la mise à disposition de locaux afin de tenir les différentes réunions.
- Moral : les propriétaires ressentiront cette implication comme sécurisante vis-à-vis du projet ainsi que des autres propriétaires et des tiers. La commune peut également être moteur du projet. Certains professionnels nous ont expliqué être mandatés par des collectivités afin de réaliser quelques missions de consultations auprès des propriétaires afin de convaincre, expliquer et rassurer.
- Politique : l'engagement du maire de ne pas changer ou d'adapter les règles d'urbanisme pour que le projet puisse voir le jour. Il est essentiel, surtout en période d'élection municipale, où beaucoup de projets sont remis en cause par les nouveaux élus.

De plus, la commune peut prendre l'initiative de la création, cela peut apporter une solution au financement du dossier de création et des études préalables.

D'après une étude réalisée par le Club Ville Aménagement[20], les pays (Allemagne et Espagne), où l'équivalent de l'association foncière urbaine de remembrement est couramment utilisé, impliquent étroitement la collaboration de la collectivité locale. Dans ces deux pays, « on observe que des structures publiques ont développé un savoir-faire pour intervenir en assistance à maîtrise d'ouvrage auprès de l'association des propriétaires » tel que le mentionne ce Groupe de travail.

II.2.2.2 La répartition des rôles

On peut dégager quelques principes à respecter pour qu'une AFU ait toute les chances d'être viable. Ces principes sont des conséquences du caractère collectif de l'opération. Travailler ensemble, de façon concertée autour d'un même projet permet d'extraire une répartition des rôles pour que chacun puisse s'affranchir des tâches qui ne relèvent pas de son domaine de compétences ou de prédilections.

II.2.2.2.1 La commune tient la qualité de l'urbanisme et assure la cohérence globale de l'opération

La collectivité voit là une opportunité de mener à bien un projet urbain sur son territoire sans en maîtriser le foncier ni engendrer d'importantes dépenses financières ou répercutions politiques. Toutefois, si elle autorise un projet de plusieurs centaines de lots, le risque de mécontentement des riverains est tout aussi important que si c'était elle qui en avait pris l'initiative.

Bien qu'envisageable, en évitant des frais de maîtrise foncière, la commune va pouvoir s'investir plus en profondeur sur la question de la qualité de l'urbanisme.

La commune doit se définir une stratégie foncière et doit s'impliquer dans le projet. Elle est en charge de la cohérence urbanistique. C'est-à-dire qu'elle va pouvoir pleinement se consacrer aux

[20] .Etude sur « l'impact du droit communautaire sur l'activité des structures d'aménagement », Page 11, « Analyse comparative de structure d'aménagement en Europe »

problématiques d'insertion de la trame projet dans la trame urbaine de la commune grâce à son ingénierie ou à une équipe pluridisciplinaire choisie pour l'opération.

Elle peut le faire de différentes manières :

- Au travers de l'élaboration ou de la révision de son PLU,
- En réalisant des études complémentaires pré-opérationnelles,
- En demandant à participer à l'élaboration du projet privé,

Dans une AFU Libre, la commune va contrôler la qualité de l'urbanisme en instruisant le projet d'aménagement lors de la déclaration préalable ou du permis d'aménager mais aussi en s'impliquant dès les premiers stades lors des discussions préalables. Au cours de cette instruction, la commune va pouvoir assortir de prescriptions, opposer un sursis à statuer, ou comporter une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables à condition, bien sûr, de motiver sa décision.

Dans une AFU Autorisée, la commune peut tenir la qualité de l'urbanisme :

- lorsque le préfet va devoir recueillir l'accord de la commune, lors de l'instruction sur le dossier de création de l'association, notamment sur le choix du périmètre retenu (cohérence urbaine),
- lorsque le préfet va devoir recueillir l'accord de la commune lors de l'instruction du dossier de remembrement. Comme lors d'une instruction de permis d'aménager, la commune va pouvoir assortir de prescriptions, comporter une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables l'opération.

De plus, l'AFU de Projet va permettre à la municipalité d'être à l'initiative du projet ou de s'intégrer au projet. L'intérêt principal de la commune à cette intégration est de pouvoir mener à bien certaines politiques locales d'aménagement, par exemple, en termes d'accession à la propriété, de logement social, d'équipements publics, etc…

II.2.2.2.2 Les propriétaires tiennent le foncier

Une des clefs de l'aménagement est le foncier. Dans le cadre d'une AFU, les propriétaires fonciers apportent la maîtrise foncière. C'est eux qui possèdent les terrains correspondant à l'emprise du projet. Ainsi ils en assurent le portage foncier.

L'AFU est un projet mené par les propriétaires, pour les propriétaires. En règle générale, la majorité des propriétaires souhaitent construire pour eux-mêmes ou pour leurs enfants. De ce fait, ils sont beaucoup plus attachés à s'impliquer dans le projet et rentrer en concertation avec la collectivité.

Chaque propriétaire ne se voit pas dépossédé de son bien et reste donc maître de sa propriété. Cependant, cette maîtrise sera restreinte aux volontés de l'AFU.

II.2.2.2.3 Les professionnels sont les maîtres d'œuvres

L'AFU étant un outil complexe, il est indispensable d'avoir un encadrement professionnel solide pour venir en assistance auprès des propriétaires et de la collectivité.

Les professionnels peuvent être impliqués dans l'AFU pour plusieurs raisons :

- Soit parce qu'ils en sont à l'initiative compte tenu de leur présence sur le territoire
- Soit parce qu'ils sont sollicités par un ou plusieurs propriétaires ou par la collectivité

Une relation de confiance devra alors s'installer, ce qui peut prendre un peu de temps et nécessiter plusieurs contacts entre les professionnels et les propriétaires.

Les professionnels sont là pour réaliser les opérations d'ingénierie, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et de maître d'œuvre.

D'autre part, l'AFU permet à quelques professionnels de l'immobilier d'être intégrés. En effet, un des avantages de l'AFU est de pouvoir vendre ses terrains à tout moment. C'est-à-dire qu'un professionnel peut récupérer une masse foncière pendant ou avant le remembrement, à un prix oscillant entre la valeur au m² de terrain pris avant remembrement et la valeur finale du m² viabilisé, dans le but de se voir attribuer un macro-lot après remembrement. Ce macro-lot lui permettra de réaliser du logement social (s'il s'agit d'un bailleur social), de densifier la zone avec du logement collectif ou intermédiaire.

II.2.2.2.4 Le préfet autorise et contrôle

L'AFU Autorisée dispose d'un contrôle étatique compte tenu de son statut d'établissement public. C'est une sécurité pour les collectivités et les professionnels. Selon Madame Kerger[21], « Le garant d'un vrai urbanisme est l'État ». Le préfet détient une certaine neutralité sur l'opération. Il va pouvoir instruire le dossier en toute impartialité.

Au niveau de la collectivité locale, le projet est un projet politique d'aménagement, dans le but de sauvegarder, développer les activités de la commune et répondre aux besoins en logements. Au niveau de l'état, l'implication consiste au contrôle de légalité. L'AFU Autorisée est une des rares procédures qui restent non décentralisées.

II.3 Les limites de l'outil

II.3.1 La réticence des services de l'état

La méconnaissance de l'outil est une des causes de la réticence des services de l'état. En effet, d'un département à l'autre, on peut constater une inégalité de traitement des demandes. Si l'on a pu constater que certains services étaient peu favorables à l'utilisation de cet outil, notamment lorsque d'autres procédures d'aménagement étaient envisageables, d'autres se le sont approprié.

II.3.1.1 La méconnaissance de la procédure

Certains services de l'état ne connaissent pas ou peu la procédure. L'AFU étant un outil peu utilisé par les professionnels en comparaison avec d'autres procédures, les directions départementales territoriales n'ont reçu que peu de formations à leur sujet. Les services de l'état n'ont donc pas l'habitude de les instruire et n'ont pas été formés pour le faire contrairement à d'autres procédures comme la ZAC. Ce qui a amené un abandon de l'outil de la part de certains services, allant jusqu'au refus systématique.

II.3.1.2 L'intérêt général peut être discuté

Pour une AFU Autorisée, le fait qu'une majorité de propriétaires puisse contraindre une minorité oblige la puissance publique à encadrer le processus d'organisation des propriétaires.

Pour certains instructeurs, l'utilisation de l'AFU Autorisée peut être discutée.

En effet, certains professionnels n'hésitent pas à utiliser l'AFU Autorisée pour forcer une minorité à suivre l'intérêt particulier d'une majorité sans réellement se soucier d'un quelconque intérêt général. Est-ce que l'intérêt général est simplement la réalisation d'une opération ou est-ce que cette dernière doit répondre à d'autres enjeux (économie de l'espace, revitalisation de centre bourg, plan d'ensemble, etc.). A partir de quel moment peut-on dire que la somme des intérêts particuliers est égale à l'intérêt général ?

[21] Pascale Kerger : Urbaniste diplômée de l'IHEDREA spécialité aménagement du territoire, DESS d'Aménagement et d'Urbanisme, institut d'Etudes Politiques de Paris (IEP), présidente du BAFU (Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme)

Ce sera au service instructeur d'évaluer cet intérêt, de peser le pour et le contre tout en assurant la protection des minoritaires.

II.3.2 Un outil peu porté par les professionnels

II.3.2.1 Une procédure longue

II.3.2.1.1 Convaincre les propriétaires

Une grande partie de l'énergie dépensée par les « monteurs d'AFU » vise à convaincre les propriétaires de l'intérêt qu'ils auraient à se lancer dans l'opération. Alors même que cet intérêt est bien réel et important, la plupart des propriétaires sont difficiles à convaincre, ou du moins, demandent à comprendre avant de s'engager.

Certains professionnels m'ont confié que les AFU comportaient un peu de technique et beaucoup de travail psychologique. La négociation avec les propriétaires représentent près de 70 % du temps de travail nécessaire à la réalisation d'une AFU. C'est-à-dire qu'il faudra plusieurs rendez-vous auprès de chaque propriétaire pour rétablir une confiance, entamer un dialogue solide, et effacer les craintes habituelles.

II.3.2.1.2 Un mécanisme lourd

L'AFU, et surtout l'AFU Autorisée est un outil très ambitieux. Elle est basée sur le remembrement permettant la mise en place d'un projet urbain dans le but de répondre à l'intérêt général. Il y a là une multiplicité des fonctions que l'AFU Autorisée doit remplir simultanément.

L'AFU Autorisée ne se contente pas de réorganiser le parcellaire. Elle prétend mobiliser l'ensemble des terrains du périmètre, y compris ceux des propriétaires qui ne veulent pas construire, monter une opération d'urbanisme et financer les équipements nécessaires.

La procédure doit donc inclure une protection des propriétaires minoritaires, un contrôle de la qualité urbanistique de l'opération projetée et une vérification du bilan financier : autant de contraintes qui ne peuvent être respectées à travers un mécanisme simple.

II.3.2.1.3 Un mécanisme difficile à maîtriser

L'AFU Autorisée engendre donc une complexité nécessaire qui provient de l'expropriation privée et de son fonctionnement en tant qu'établissement public. En raison de son ambition, l'outil demande un panel de compétences important.

II.3.2.2 Les difficultés économiques

II.3.2.2.1 Le préfinancement

L'AFU est une procédure complexe, engageant un grand nombre de propriétaires au sein même d'une association. Le montage est long, il faut convaincre les propriétaires, les collectivités et parfois les administrations. Pour convaincre, il faut un projet abouti. C'est le rôle du professionnel travaillant en tant qu'assistant technique.

Cependant, la création de l'AFU Autorisée ou de Projet nécessite beaucoup de temps. Le prestataire travaille alors avant la création de l'AFU, donc avant l'existence du conseil des syndics et de l'assemblée générale, et la nomination du Président. Il n'est donc pas concevable de décider, pour les propriétaires, sans qu'ils aient la possibilité de comprendre dans quel projet ils s'engagent. Il est donc nécessaire d'établir de solides études préalables.

Contrairement aux professionnels de l'aménagement, les propriétaires n'effectueront aucun paiement, et ne s'engageront pas avant d'être certains que le projet soit réalisable dans des conditions

acceptables. Il n'est pas concevable pour les propriétaires de décider sans qu'ils aient la possibilité de comprendre dans quel projet ils s'engagent. Pour ce faire, le professionnel doit prouver la faisabilité technique et financière du projet et donc est obligé de travailler sur le montage complet du projet d'aménagement avant de pouvoir espérer l'adhésion des propriétaires à une AFU et d'obtenir l'accord de la collectivité.

Aujourd'hui, rien ne garantit au professionnel qui œuvre pour créer une AFU Autorisée ou de Projet qu'il sera retenu comme assistant technique.

Il existe alors un vrai risque encouru par les professionnels réalisant ces études. Ce travail est effectué à l'initiative du professionnel, sans rémunération prévue. Il réalise alors un part essentielle de sa prestation, et ce sans rémunération. Il valorisera ce temps passé si l'opération se concrétise. Dans le cas contraire, il aura travaillé à fonds perdus. Ce risque est cependant relativement maîtrisé par les professionnels aguerris aux AFU qui peuvent « sentir » la pertinence de l'opération.

Il est à noter que cette prise de risque n'est pas fondamentalement différente de celle prise dans les procédures de concours, d'appel d'offre, etc…

Cependant, lorsque des promoteurs intègrent l'AFU, on peut les associer et leur demander de préfinancer une partie des études. Le fait d'avoir un promoteur ou la mairie permet de préfinancer ces études.

II.3.2.2.2 La garantie de recouvrement des redevances

Il a été donné à l'AFU des pouvoirs de contraintes légales pour obliger les propriétaires à participer financièrement afin de ne pas fragiliser le fonctionnement de l'association. L'article L.322-9 du Code de l'urbanisme prévoit cette contrainte en garantissant, par une hypothèque légale sur les immeubles situés dans le périmètre syndical, les créances de toutes natures, exigibles depuis moins de cinq ans, d'une AFU à l'encontre d'un associé. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis.

Cette hypothèque est inscrite après mise en demeure infructueuse du débiteur par le percepteur à la requête du conseil des syndics ou du président. Cette législation très rigoureuse peut être un risque de non aboutissement pour l'AFU : ce manque de souplesse et de concertation n'est pas adapté à un propriétaire qui est momentanément en difficulté de paiement.

II.3.2.2.3 Les emprunts auprès des établissements bancaires

Le recours à l'emprunt est dans l'absolu pratique pour régler les problèmes de trésorerie de l'AFU ; cependant, cette situation reste toujours difficile à gérer. Des problèmes spécifiques se posent à l'AFU lorsqu'elle souhaite contracter un emprunt auprès d'un établissement bancaire.

Qu'elle soit libre ou autorisée, l'AFU n'est pas propriétaire. En effet, les propriétaires gardent la main sur leurs biens ; il n'y a pas transfert de propriété dans l'AFU contrairement aux autres procédures d'aménagement comme le lotissement où le lotisseur est propriétaire de biens fonciers pouvant assurer une garantie au banquier. A ce titre, l'AFU ne peut pas fournir de garantie hypothécaire sur des biens qu'elle ne possède pas.

D'autre part, l'AFU est une structure contre laquelle on ne peut diriger aucune voie d'exécution forcée ; la banque n'a donc que très peu de prises sur l'association.

Cependant, l'établissement bancaire peut se garantir le remboursement de son prêt qui repose sur la sûreté du recouvrement des taxes et le bénéfice des ventes des parcelles remembrées.

La première solution consiste en ce que le membre le plus important de l'AFU ou l'ensemble des propriétaires réalise un cautionnement solidaire ou une hypothèque sur leurs parcelles. Ce procédé n'est pas très réaliste car il suppose la solidarité de tous les propriétaires au titre de la défaillance de l'un d'eux, les emprunts ayant normalement leur voie de remboursement par le paiement des taxes ou la vente des terrains personnels.

La seconde solution résulte de l'article L.322-9 du Code de l'urbanisme qui donne à l'AFU la possibilité d'inscrire une hypothèque légale sur les immeubles compris dans le périmètre de l'association pour se garantir des créances éventuelles à l'égard des membres défaillants (cf. paragraphe précédent). L'AFU dispose ainsi de moyens de coercition pour forcer tel ou tel membre à répondre aux appels de fonds, aux taxes et elle peut subroger la banque qui lui a prêté dans le bénéfice de cette hypothèque légale.

La difficulté vient alors du fait que, si l'AFU a la faculté de subroger, la banque ne dispose pas a priori de moyen pour imposer à l'AFU qu'elle formalise son hypothèque légale et qu'elle poursuive le ou les associés défaillants.

Certains banquiers montrent encore une certaine réticence à s'engager dans une opération dont ils ne parviennent pas à mesurer les risques.

II.3.2.3 La géographie des AFU

La géographie dépend étroitement des lieux où certains professionnels maîtrisent l'outil : notamment dans la région d'Alsace, de Bourgogne, d'Auvergne et de Bretagne. Cette géographie dépend davantage de la localisation des quelques spécialistes de cette procédure que de la géographie des structures foncières auxquelles le système AFU conviendrait le mieux.

II.4 L'AFU de Projet : des évolutions en lien avec la loi ALUR

II.4.1 Les raisons de cette évolution

Le rôle des propriétaires dans l'aménagement de leur terrain est central, en particulier dans des zones destinées à l'urbanisation et délaissées par les aménageurs, les lotisseurs et les constructeurs. Si les racines des associations foncières urbaines remontent à la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, la loi ALUR souhaite faire évoluer cet outil pour impliqué les propriétaires et les faire participer aux opérations en échange d'une plus-value.

La loi créée 6 nouveaux articles, et un nom à une nouvelle procédure : l'Association Foncière Urbaine de Projet. La loi apporte un cadre, il faudra attendre le décret d'application pour en savoir un peu plus.

II.4.1.1 La lutte contre l'étalement urbain : l'optimisation foncière via le remembrement

Bien que des secteurs soient aménagés et bien desservis, il est possible qu'aucune construction n'y vienne s'implanter. Ce phénomène est dû à la « rétention » de ces terrains de la part de quelques propriétaires, qui n'ont pas de projet à court ou moyen terme favorisant la création de dents creuses. C'est pourquoi, les professionnels de l'aménagement privilégient souvent un foncier périphérique plus facilement mobilisable. Les parcelles étant généralement plus grandes en périphérie, il est plus simple à l'aménageur, pour une opération de même envergure, de démarcher quelques propriétaires possédant de grandes parcelles en périphérie qu'un nombre important de propriétaires possédant de petites parcelles à proximité du centre-ville. Ces dernières ont donc été délaissées laissant de grands espaces vides où les capacités d'urbanisation restent inexploitées.

La loi ALUR répond à l'objectif d'optimisation foncière, notamment via le remembrement grâce à l'AFU de Projet.

L'AFU de Projet peut être mise en place dans ces contextes bien spécifiques : parcellaire très morcelé, multitude de propriétaires, et zones non viabilisées.

L'évolution des documents d'urbanisme, restreignant l'ouverture à l'urbanisation et diminuant donc le foncier « facile », favorise l'utilisation de ce foncier complexe. Ceci augmente donc les opportunités de mise en place d'AFU de Projet, ce qui pourrait entraîner un développement de l'outil.

II.4.1.2 Les densifications

L'enjeu central du développement des territoires est la densité urbaine. C'est la solution qui permet de construire là où sont les besoins, sans artificialiser davantage en périphérie des villes. Les politiques de densification résidentielle sont aujourd'hui considérées comme étant une des solutions permettant de « *faire la ville sur la ville* ».Elles permettraient ainsi de répondre à des enjeux majeurs tels que la lutte contre l'étalement urbain, la nécessité de pallier à la pénurie chronique de logements, ou encore le combat contre le réchauffement climatique.

La suppression du minimum parcellaire, prescrite par la loi SRU, la suppression du COS (Coefficient d'Occupation des Sols), ainsi que l'allègement règlementaire favorisent le processus de densification du tissu pavillonnaire.

II.4.1.2.1 Pavillonnaire

Le projet de recherche BIMBY[22] s'inscrit dans ce cadre en proposant au propriétaire pavillonnaire de mieux valoriser son patrimoine en détachant une partie de son terrain en tant que nouvelle parcelle constructible.

Ces pratiques existaient déjà avant l'arrivée de ce projet de recherche mais étaient souvent mal perçues. Le fait de densifier à la parcelle, sans repenser la capacité réelle des infrastructures, qu'il s'agisse des voiries, parfois dégradées faute d'entretien suffisant et pas toujours adaptées au trafic ou aux stationnements automobiles supplémentaires générés, ou des réseaux d'eau, assainissement ou énergie qui peuvent nécessiter renforcement ou renouvellement, peut amener à des situations chaotiques difficilement gérables par les collectivités si la pratique se généralise : « *Les pratiques jugées calamiteuses par les urbanistes constitueraient-elles les bonnes solutions d'aujourd'hui au nom de la nécessaire densification des quartiers d'habitat pavillonnaire ?* »[23].

C'est pourquoi un diagnostic approfondi du quartier, partagé avec les habitants, doit être réalisé par la collectivité (aidée par une ingénierie forte) pour permettre la naissance d'un urbanisme participatif. L'AFU de Projet peut être un élément de réponse.

Cependant, ce type d'opération demande un travail fin, en « dentelle » puisqu'il s'agit à la fois de densifier le tissu pavillonnaire par redécoupage parcellaire mais aussi de retravailler sur un véritable projet d'insertion dans la trame bâti et de recomposition urbaine. Les coûts d'actions semblent trop élevés pour obtenir un bilan équilibré, sans l'intervention publique, sur ce type d'opération.

II.4.1.2.2 Les cœurs d'îlot et les dents creuses

Associer l'ensemble des propriétaires en amont des projets individuels, dans un périmètre cohérent (à l'échelle d'un quartier), autour d'un même projet collectif élaboré par et pour les habitants du quartier semble être une solution. L'éventuelle densification et les bénéfices individuels retirés doivent, pour être acceptés, s'accompagner de bénéfices collectifs pour l'ensemble des habitants du quartier.

Si l'urbanisation spontanée par des projets individuels se perpétue, les cœurs d'îlots risquent d'être enclavés par les constructions continues en front de rue. Ce qui reste possible si la collectivité laisse se présenter de telles démarches individuelles. Pour pallier à ce risque, la collectivité compétente en matière de PLU doit délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en AFU de Projet pour mener leurs opérations de façon concertée (Article L.322-13 du code de l'urbanisme).

[22] BIMBY : Build In My Backyard

[23] Densifier l'habitat pavillonnaire, entre solutions individualistes et projets collectifs », Études foncières n°161 janvier – février 2013

L'aménagement en opposition au développement en diffus, implique des opérations d'ensemble et la création d'équipements nouveaux. Le diffus se réalise à l'unité, sans création d'équipements supplémentaires mis à part des branchements : ce qui peut paraître économique pour le propriétaire privé est une bombe à retardement pour la collectivité. De plus, l'urbanisation en diffus favorise une urbanisation en drapeau, ce qui n'optimise pas l'espace. L'aménagement est davantage garant d'urbanité et de vie sociale locale que l'urbanisation en drapeau.

II.4.1.3 Mobilisation du foncier

II.4.1.3.1 Création de logements

En mettant en place un outil de concertation entre la commune et les propriétaires privés, l'AFU de Projet doit pouvoir contribuer à répondre à la fois aux attentes de la commune (notamment à l'objectif de création de logements avec le projet de loi « objectif 500 000 ») et aux attentes traditionnelles des propriétaires fonciers. La concertation va permettre de trouver un équilibre dans les intérêts de chaque partie.

Le paiement en remise d'immeuble, ainsi que l'engagement d'acquérir les immeubles dont les propriétaires opteraient pour le délaissement permettent à la commune et donc, à de potentiels bailleurs sociaux, de récupérer un ou plusieurs lots regroupés via le remembrement leur permettant de répondre aux attentes en logements et logements sociaux.

II.4.1.3.2 Lutte contre la rétention foncière

L'AFU de Projet permet la lutte contre la rétention foncière en donnant la possibilité de passer outre une minorité de propriétaires réticents au nom de l'intérêt général de l'opération sans toutefois entamer une procédure lourde telle que la ZAC. Cet intérêt général pourra être justifié par la nécessité de création de logements, ou encore pour répondre à la lutte contre l'étalement urbain etc…

II.4.1.3.3 Le recours à la concertation et non à l'expropriation

L'AFU de Projet est un moyen de passer outre la volonté de certains propriétaires privés.

L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen rappelle que « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

Cependant, l'AFU de Projet laisse un choix aux propriétaires fonciers. Il peut rester acteur de l'aménagement, même si celui-ci est d'intérêt général. C'est-à-dire que le propriétaire, à ce stade, a un choix. Soit il décide de s'intégrer au projet collectif, et donc il s'offre la possibilité de défendre ses intérêts personnels par le biais de la concertation. Soit il est écarté grâce aux différentes prérogatives de puissance publique que possède l'AFU de Projet à savoir le droit de délaissement, au droit de préemption, ou encore l'expropriation si aucune solution n'est envisageable.

Il ne faut pas voir en l'AFU de Projet un outil permettant l'expropriation. Il est vrai que les AFU de Projet permettent l'expropriation, mais aujourd'hui, aucune AFU Autorisée n'a fait l'objet d'une expropriation (selon les retours professionnels). L'outil est plutôt utilisé dans un tout autre sens: l'intégration plutôt que l'élimination du propriétaire foncier dans le projet d'aménagement. C'est une volonté de la loi ALUR, l'objectif de l'AFU de Projet est ciblé : « favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement réalisées avec les propriétaires privés.

De plus, en associant les propriétaires, l'outil d'AFU de Projet limite les attitudes d'opposition de ces propriétaires dès lors qu'il leur donne la possibilité de récupérer la plus-value foncière issue du projet d'aménagement, dans des conditions fiscales avantageuses.

II.4.2 Un outil plus souple et plus opérationnel

Un des objectifs de la loi ALUR était de renforcer la valorisation des terrains par leurs propriétaires et la mise en œuvre efficace des opérations de remembrement et d'aménagement. Autrement dit, favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement réalisées avec les propriétaires privés. Pour cela, la DGALN[24] a voulu faire de l'AFU Autorisée de remembrement un outil d'urbanisme entre les propriétaires fonciers et la collectivité, au service des opérations d'aménagement grâce à la restructuration foncière qu'elle permet. L'AFU de Projet se distingue des AFU Autorisée traditionnelles car elle est un outil d'optimisation foncière au service d'un projet urbain.

II.4.2.1 L'incitation de la commune

L'évolution législative proposée à l'article 163 crée l'AFU de Projet pour en faire un véritable outil d'urbanisme contractuel entre la collectivité et les propriétaires privés et renforcer ainsi le rôle de la collectivité dans le pilotage de cette démarche puisqu'elle donne son accord à plusieurs reprises sur le projet.

De plus, l'intégration de la commune à un projet d'AFU de Projet peut avoir pour conséquence de rassurer les propriétaires hésitants qui peuvent voir en la commune une certaine sérénité. Leur participation est souvent ressentie comme sécurisante vis-à-vis des autres propriétaires et des tiers.

En vertu de l'article L.322-13 du code de l'urbanisme, « *La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des* ***périmètres de projet*** *au sein desquels les propriétaires fonciers* ***sont incités*** *à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à* ***mener leurs opérations de façon concertée****…* ». L'incitation montre la volonté d'action et de contrôle que la commune ou l'EPCI, compétent en matière de PLU, peut souhaiter sur un potentiel projet par le biais d'une future concertation. Cette incitation n'est en rien une obligation. On peut voir à travers l'incitation une volonté de faire connaître l'outil, ou encore l'intention de rassurer, par l'engagement de la commune, les propriétaires indécis.

II.4.2.2 La distraction des terrains vendus est facilitée

L'article L.322-16 apporte une dérogation aux dispositions de la section I du chapitre IV du titre III de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 régissant les AFU Autorisée et AFU de Projet.

En effet, cet article vient faciliter la modification du périmètre d'une AFU Autorisée ou AFU de Projet en allégeant la procédure à suivre et les démarches administratives. Il faudra attendre le décret d'application pour en savoir un peu plus.

II.4.2.2.1 Pas d'enquête publique préalable

Il est précisé que cette distraction de terrain sera approuvée en assemblée générale de l'association, à la majorité des propriétaires, représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association ou au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains, sans enquête publique préalable.

[24] DGALN : Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature

II.4.2.2.2 Les créances du vendeur

Cette même assemblée générale devra fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues. En d'autres termes, l'assemblée générale devra prévoir :

- Si la vente s'est faite en déduisant les redevances ou les cotisations restant dues par le vendeur sur le prix de vente du lot à bâtir : il n'y a pas distraction du terrain à vendre du périmètre, l'acquéreur devient membre et créancier de l'association, il devra alors payer le montant des redevances ou des cotisations restant, dues par le vendeur ;
- Si la vente du lot s'est faite au prix du marché, c'est-à-dire au prix fixé par les statuts de l'AFU de Projet : il y a distraction du terrain à vendre du périmètre, l'acquéreur ne devient pas membre de l'association, le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues.

Dans la pratique, un acquéreur ne souhaite pas acheter un terrain qui l'obligera à intégrer une association avec des redevances ou des cotisations à payer.

Si la distraction est approuvée, l'autorité administrative qui a autorisé la création de l'AFU de Projet modifie son périmètre en conséquence.

Toutefois, ce mécanisme existait déjà et est permis par le code de l'urbanisme par son article L.322-5 qui permet de faire participer les propriétaires en fonction de l'intérêt de la participation.

En effet, certains professionnels ont alors créé un montage juridique permettant de ne pas faire rentrer systématiquement les nouveaux acquéreurs dans l'AFU.

C'est-à-dire que jusqu'au remembrement, nous pouvons avoir l'ensemble des propriétaires du périmètre, ensuite, il est gardé seulement les membres qui payent les redevances ou les cotisations. Dans le cas d'une vente, le vendeur à le choix entre vendre, soit seulement la propriété et dans ce cas il reste membre de l'AFU afin de payer les participations pour travaux, soit il vend l'ensemble auquel cas, l'acquéreur prend sa place dans l'AFU.

III Phasage des opérations (AFU Autorisée / AFU de Projet)

Ce travail s'inscrit dans l'élaboration de deux guides techniques sur les AFU de Projet dans le cadre du service après vote de la loi ALUR à destination des collectivités et des professionnels. L'objet de cette partie est une trame méthodologique reflétant les pratiques existantes et à promouvoir basée sur l'analyse d'une dizaine d'AFU recensées et étudiées[25] durant ce stage et porteuses d'un vrai projet urbain préfigurant des AFU de Projet.

III.1 Analyse et faisabilité

III.1.1 L'initiative

Chaque acteur peut en être à l'initiative. Même s'il n'existe pas à ce jour d'étude sur la qualité personnelle des demandeurs d'AFU, il est apparu après les nombreuses rencontres, que l'initiative de la procédure était historiquement prise par les professionnels maîtrisant l'outil, ou bien par un noyau de propriétaires ayant entendu parler de cette procédure. Aujourd'hui, de plus en plus de demandes émanent des collectivités.

III.1.1.1 Des propriétaires

Si un propriétaire est amené à s'associer, c'est qu'aucune solution individualiste ne s'offre à lui. La volonté d'un propriétaire foncier est alors de valoriser les terrains qu'il possède, en les rendant constructibles, dans le but de :

- Obtenir une plus-value pour vendre à un meilleur prix ;
- Permettre de construire pour lui ou ses proches, ses enfants ;

Pour un propriétaire foncier, la priorité n'est pas l'argent. Certes il y a une logique de plus-value, mais il y a un vrai attachement au foncier. Bien souvent, les propriétaires ne souhaitent pas recevoir de l'argent mais du terrain constructible pour eux ou pour leurs proches.

III.1.1.2 De la (les) commune(s)

L'AFU reste pour les communes une bonne méthode pour réussir à sortir une opération sécurisé à moindre coût.

Avec le nouvel article L.322-13 du code de l'urbanisme, les communes devraient être de plus en plus à l'initiative d'AFU Autorisée ou de Projet car elles pourront inciter les propriétaires à utiliser l'outil dans certains secteurs.

L'intérêt de l'AFU pour les collectivités est d'avoir une alternative à la ZAC. Politiquement, les élus y sont plutôt favorables surtout si la collectivité a déjà vécu des expropriations qui se sont mal terminées.

De plus, ces AFU portant sur des périmètres importants sont généralement soumises à des études préalables que seules les communes ou les professionnels pourront financer.

III.1.1.3 Du (des) professionnel(s)

Le professionnel peut être à l'initiative d'une AFU. Tout comme un aménageur lotisseur, il va alors aller à la rencontre des propriétaires pour faire de la prospection. Il devra alors leurs expliquer l'intérêt de l'outil, l'objet de sa présence, ainsi que l'intérêt qu'à chacun de voir sortir l'opération. Pour un géomètre par exemple, l'intérêt peut être de réaliser les opérations d'ingénierie, et laisser aux propriétaires la valorisation de leur terrain.

[25] Cf. Annexes 2,3 et 4 : Exemples d'AFU étudiées.

Le foncier disponible étant amené à être de plus en plus rare et l'aménagement devant se faire sur des opérations d'ensemble, il sera difficile d'en avoir une maîtrise foncière globale, il faudra travailler ensemble en concertation, dans le cadre d'un travail partenarial.

On peut alors imaginer un professionnel de l'aménagement rachetant une partie des terrains d'un périmètre et s'associant avec l'ensemble des autres propriétaires pour sortir une opération d'ensemble.

III.1.2 Les rencontres individuelles

Il est recommandé de ne jamais organiser une réunion avec tous les propriétaires avant d'avoir rencontré chacun d'eux individuellement. Le professionnel en charge de la maitrise d'ouvrage doit comprendre le blocage de chacun et être en capacité de trouver une solution ou un arrangement tant que cela reste dans ses capacités. La parole étant plus libre lorsque l'on rencontre individuellement les propriétaires. Il existe une vraie hétérogénéité des propriétaires. Leurs visions, contraintes, attentes sont très différentes de l'un à l'autre.

Ce processus peut prendre beaucoup de temps. De plus, bon nombre de propriétaires travaillant la journée, il faut attendre le soir pour les rencontrer.

III.1.2.1 Les objectifs

III.1.2.1.1Les adhésions

L'objectif principal est de convaincre les propriétaires du réel intérêt commun. D'après M. Serge NICOLAS[26], « *l'unanimité est souvent critiquée, mais quand l'intérêt est réel, et bien présent, ce n'est pas dur de l'obtenir. Cette unanimité ne fait alors plus peur* ».

L'objectif d'adhésion à l'unanimité, même en AFU Autorisée, permet de limiter le risque de contentieux par la suite. De plus, certaines administrations auraient du mal à autoriser l'AFUA s'il n'y a pas une adhésion unanime dans le cas où l'intérêt général peut être discuté. Il vaut mieux alors prendre plus de temps pour convaincre et augmenter le nombre d'adhésions, que d'avoir un propriétaire récalcitrant.

III.1.2.1.2La confiance

Pour un professionnel, il est indispensable de gagner la confiance des collectivités locales et des propriétaires. Les collectivités se connaissent et communiquent entre-elles, donc il n'est pas difficile de gagner leur confiance.

Les propriétaires se sentent fragilisés, agressés. Dans des secteurs à forte pression foncière, les propriétaires auront déjà vu un défilé de promoteurs immobiliers, ils auront déjà entendu parler d'expropriation, de déclaration d'utilité publique. Ils ne savent plus trop à qui se fier. L'intérêt de ces rencontres individuelles est d'instaurer une confiance entre le professionnel et les propriétaires. Il faudra alors plusieurs rencontres afin de détendre l'atmosphère. Certains professionnels avancent une moyenne de 3 rencontres par propriétaire avant d'entamer de sérieuses discussions.

III.1.2.2 La négociation psychologique

Si tôt qu'il y a une réticence, c'est que quelque chose n'a pas ou mal été compris. Les rencontres individuelles permettent d'entamer cette négociation pour mieux appréhender les désaccords, les craintes, les peurs de chacun.

[26] M. Serge NICOLAS : géomètre-expert spécialiste des AFU (Géo Bretagne Sud),

Plus généralement, les propriétaires ont une attitude de rentiers et non d'entrepreneurs. Même s'ils sont prêts à vendre leurs terrains à des prix intéressants, ils ne sont guère portés à se lancer dans une opération qui les obligerait à investir dans les équipements pour gagner davantage. A cela, s'ajoute la peur de dépenser plus que son voisin pour la réalisation de l'opération.

L'AFU a l'avantage d'être une procédure totalement transparente grâce au remembrement. L'idée n'est pas d'étaler le patrimoine des uns des autres mais de vérifier et de garantir une totale équité entre les propriétaires.

III.1.2.3 Le choix de la forme d'AFU

Obtenir l'unanimité des propriétaires adhérents à l'AFU n'oblige pas à choisir l'AFU Libre. Même si certains professionnels craignent la complexité d'une AFU Autorisée, d'autres la préfère pour des questions de sécurisation de fonctionnement pérenne de l'association.

En effet, dans le cas de l'unanimité des propriétaires favorable à la création de l'AFU, un choix s'offre sur la forme. Ce choix dépendra de plusieurs critères :

- Le nombre de propriétaires
- La moyenne d'âge des propriétaires
- La durée de l'opération

Ces trois critères sont intimement liés. Le décès d'un propriétaire peut bloquer l'opération pendant quelques mois le temps de la succession. La moyenne d'âge des propriétaires fonciers étant plutôt élevée, si l'on enchaîne malencontreusement les décès, le projet d'AFU Libre peut être bloqué sur plusieurs années. En effet, dans une AFU Libre, la sécurité de l'opération n'arrive qu'après remembrement. C'est-à-dire que le dépôt d'un permis d'aménager dépendra de la signature physique de tous les propriétaires. Alors qu'en AFU Autorisée, la sécurité de l'opération arrive plus tôt, après l'acte préfectoral autorisant la création de l'association.

III.1.3 La concertation des acteurs

Les démarches doivent être distinctes entre les propriétaires et les collectivités. Il n'est pas recommandé de réaliser un plan d'aménagement en fonction des propriétaires mais plutôt en fonction de la collectivité et avec, si besoin, une modification du PLU lorsque la réglementation n'est pas compatible avec le projet souhaité.

Selon Madame Pascale Kerger[27], « eu égard au peu de budget consacré aux études d'OAP et à leur caractère très en amont du marché immobilier, celles-ci sont souvent inappropriées à la réalité de l'urbanisme opérationnel. »

Il est alors fréquent qu'une modification du document d'urbanisme s'impose pour l'adapter au projet d'urbanisme tant pour les OAP que pour le règlement. Cela retarde d'autant la mise en place de l'AFU mais le raisonnement serait identique pour tout type de procédure d'aménagement.

III.1.3.1 La composition du projet

Un important travail en concertation, en partenariat doit alors s'engager entre les différents acteurs :

- La mairie
- Le prestataire / bureau d'études

[27] Pascale Kerger : Urbaniste diplômée de l'IHEDREA spécialité aménagement du territoire, DESS d'Aménagement et d'Urbanisme, institut d'Etudes Politiques de Paris (IEP), présidente du BAFU (: Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme)

- Les propriétaires

Il est recommandé d'éviter de proposer un projet, un plan de masse aux propriétaires avant la création de l'AFU. Cette démarche risque d'amener davantage de contestations que de solutions, en sachant que tant que l'AFU n'est pas créée, rien n'est figé. Il faut alors se contenter de montrer des exemples sur d'autres périmètres en laissant le soin aux propriétaires de s'imaginer ce que leur opération pourrait donner.

III.1.3.2 Les intérêts de chacun

L'avantage d'un urbanisme de projet est la concertation. Cette concertation prend du temps. Mais si elle prend du temps, c'est pour trouver un équilibre entre les intérêts de chacun.

En effet, ces intérêts diffèrent entre les propriétaires, la collectivité et les professionnels :

- Le propriétaire voudra construire dans un cadre paisible, donner des terrains à bâtir à ses enfants, ou simplement vendre en valorisant son patrimoine foncier
- Les professionnels de l'immobilier voudront créer du logement collectif, intermédiaire ou social
- La collectivité souhaite un développement raisonné de l'urbanisation sur son territoire communal en créant des opérations où il fait bon vivre et faciles à gérer tout en gardant la maîtrise de la croissance démographique.

III.1.4 L'étude de faisabilité sommaire

Ce travail d'étude de faisabilité est semblable à ce que l'on peut retrouver dans les autres procédures d'aménagement.

Le but de l'étude de faisabilité est de vérifier que, théoriquement, le projet d'ensemble est cohérent avec la stratégie et les moyens mis en place par les acteurs de l'AFU. Il est donc nécessaire d'examiner le projet sous toutes les coutures afin de valider l'idée et d'évaluer sa :

- Faisabilité technique
- Faisabilité commerciale
- Faisabilité économique
- Faisabilité juridique
- Faisabilité organisationnelle

Il convient alors de faire une estimation grossière du coût d'investissement du projet, des délais envisagés et des éventuels retours sur investissement.

III.1.4.1 L'étude de capacité

L'étude de capacité va permettre de fixer un bilan prévisionnel de faisabilité qui chiffrera les dépenses, les recettes et le taux de restitution foncière. Cette étude de capacité permettra aux propriétaires de connaître approximativement la valorisation foncière brute de l'opération.

III.1.4.2 Les principes urbains et environnementaux

L'étude de la capacité devra être compatible avec les documents d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) notamment sur :

- La densité
- La diversité de l'habitat

- La mixité sociale
    - Le locatif social
    - Le logement abordable

L'hypothèse d'aménagement du futur projet devra également respecter les orientations d'aménagement du PLU,

Cette hypothèse reprendra :

- L'ensemble des dessertes et accessibilités viaires pour tous les modes de déplacement
- Les déclinaisons de destinations d'habitat
- Les espaces verts et plantations, le système de récupération des eaux pluviales, et les perspectives paysagères.
- Les possibilités d'intégrer un ou des pôles de services et d'équipements.

III.1.4.3 Le rôle et l'implication de la commune

L'implication de la commune dans l'élaboration du projet est essentielle, elle va permettre à la collectivité de défendre les volontés politiques sur le développement du territoire communal et d'en maîtriser son évolution. Lors de ces études préalables, le professionnel va être en étroite concertation avec la collectivité pour s'assurer que le projet s'insère convenablement dans la trame urbaine existante. Il est possible que des idées politiques soient mal traduites entrainant la nécessaire modification du PLU. Cela dépendra en grande partie des endroits. Il arrive parfois que peu de temps soit consacré aux études permettant la traduction des idées politiques sur le développement de la commune. Les élus ne sont pas des spécialistes et il est plus difficile d'écrire des idées positives que des idées négatives : « on sait ce que l'on ne veut pas, mais on ne sait pas ce que l'on veut »[28].

Si ces politiques sont mal traduites, le PLU devra être modifié afin de constituer un quartier d'ensemble cohérent. Une concertation entre la ou les collectivités et le professionnel s'engage alors pour intégrer au mieux l'hypothèse du plan de masse sur la trame urbaine.

III.1.5 Le plan de financement

Le budget annuel est proposé par le Président et voté par le Conseil des Syndics.

Ce qui est intéressant dans le montage d'une AFU est la possibilité de réaliser les travaux par tranche. Grâce au remembrement, chaque propriétaire peut se voir attribuer un lot ou deux, ou encore une fraction de lot (régime de l'indivision) dans les premières tranches réalisés. Les propriétaires pourront alors vendre ces lots dans le but d'avoir des liquidités qui leur permettront une sortie d'argent pour le financement (par le biais des redevances) des autres tranches de travaux et ainsi de suite.

De plus, la vente des lots peut s'étaler dans le temps. En effet, le portage foncier étant assuré par les propriétaires, il n'y a pas eu de lourds emprunts pour acheter le foncier et donc on ne subit pas une précipitation des ventes et par conséquent une baisse des prix afin de les rembourser.

III.1.5.1 Les modalités de financement

Les taxes syndicales sont prélevées chaque année en fonction de la base de répartition des dépenses. Elles servent à financer l'ensemble de l'opération, que ce soit les honoraires des études, les frais de gestion ou les travaux. Les bases de répartition des dépenses sont déterminées par le

[28] Patrick Chapuis : Maire de Fontaine-lès-Dijon

Conseil des Syndics en tenant compte de l'intérêt de chaque propriétaire à l'exécution des missions de l'association.

Ces taxes sont prélevées chaque année en fonction de la base de répartition des dépenses.

Ces taxes syndicales peuvent être retrouvées sous plusieurs dénominations : en AFU Libre, on parlera de cotisation et en AFU Autorisée on parlera de redevances.

III.1.5.1.1Les emprunts

Les taxes syndicales permettent de financer l'ensemble de l'opération. Cependant, étant prélevées annuellement, il est possible qu'un décalage existe entre le prélèvement des redevances et le recouvrement des créances. Un emprunt à court terme peut alors permettre une trésorerie suffisante.

Les AFU n'ayant aucun patrimoine, aucune sureté réelle n'est possible et les banques refusent de délivrer l'emprunt. Cependant, il existe des solutions pour offrir cette garantie aux banques :

- On pourrait imaginer un cautionnement solidaire de tous les propriétaires, ce qui paraît peu réalisable : aucun propriétaire ne voudra assumer l'insolvabilité d'un autre,
- L'utilisation d'hypothèque légale sur les immeubles compris dans le périmètre, mise à la disposition de l'AFU par l'article L. 322-9 du code de l'urbanisme pour garantir les créances des associés,
- L'utilisation de la garantie apportée par la collectivité par le biais d'un cautionnement.

III.1.5.2 Le préfinancement

C'est une des difficultés de l'AFU, contrairement aux professionnels de l'aménagement qui connaissent l'importance des études préalables, les propriétaires fonciers auront du mal à comprendre pourquoi payer des études préalables s'ils ne sont pas certains d'avoir une opération qui aboutit.

Bien souvent, les bureaux d'études préfère préfinancer les études préalables nécessaire au dépôt de création, et répercute ce coût dans le bilan de l'opération. Cette pratique reste très discutable pour une AFU Autorisée car celles-ci sont soumises au code des marchés publics issu des directives européennes.

III.1.5.2.1Qui paye les travaux réalisés en amont ? et sous qu'elle forme ?

Généralement, les particuliers n'aiment pas payer pour des études préalables, il vient alors le problème du financement de ces travaux et de ces études réalisés en amont de la création de l'association.

Dans le cas où la commune est impliquée au projet d'AFU, on peut concevoir qu'elle préfinance les études et qu'ensuite elle les répercute, ou comptabilise dans le bilan de l'opération. Cette situation semble idéale lorsque l'on a un projet urbain participatif.

Si l'AFU Autorisée l'a été à l'initiative d'un géomètre ou d'un lotisseur professionnel ou encore d'aménageurs, promoteurs intéressés par le projet : il est possible de les associer en amont de l'AFU et de leur demander de préfinancer une partie des études.

III.1.5.2.2Quels sont les risques ?

Dans le cadre d'une AFU Libre, nous sommes confrontés à une structure privée. L'association choisira librement les prestataires de services, entreprises avec qui elle souhaite contractualiser.

Dans le cadre d'une AFU Autorisée ou d'une AFU de Projet, ce choix ne sera pas libre. Nous sommes confrontés à une structure publique. L'association devra respecter les principes généraux du droit de la commande publique :

- Liberté d'accès à la commande publique : la liberté d'accès au marché des opérateurs économiques est l'une des conditions d'effectivité de la concurrence,
- Égalité de traitement des candidats : l'égalité, sur un marché, des opérateurs économiques est nécessaire à l'état concurrentiel de ce marché, d'où par exemple, l'interdiction faite à ces opérateurs d'abuser d'une éventuelle position dominante,
- Transparence des procédures : la libre circulation de l'information conditionne l'effectivité de la concurrence.

Ces dispositions créent de grandes difficultés pour les professionnels ayant travaillé en amont de la création de l'AFU Autorisée. S'ils s'accordent à travailler « à fond perdu » avant la création de l'association pour toutes les études préalables, comment s'assurer d'être choisi lors de l'attribution du marché ?

III.1.6 Contractualisation et sécurité

La particularité de l'AFU Autorisée est qu'elle permet à un groupement de propriétaires privée d'avoir une personnalité morale de droit public lors de la création de l'association. Si des pratiques actuelles permettent de détourner les principes généraux du droit de la commande publique, il semble important de trouver une solution afin de sécuriser le processus si l'on veut un jour voir cet outil se généraliser.

III.1.6.1 Un besoin des professionnels

Si aujourd'hui, le risque est assumé par les professionnels, il le sera peut-être moins demain si l'outil se démocratise.

Bien que certains professionnels assument cette incertitude, il paraît nécessaire de contractualiser pour assurer le financement des études réalisées en amont de la création de l'association.

III.1.6.1.1La contractualisation, mais avec qui ?

Il est impossible de contractualiser avec l'association tant qu'elle n'existe pas. Pour sécuriser son travail, le professionnel en charge des études préalables ainsi que de la création de l'AFU Autorisée devra contractualiser, pour la rémunération de son travail, avec les différents acteurs. Plusieurs cas de figure peuvent alors se présenter :

- Une contractualisation avec la collectivité.
- Une contractualisation avec un noyau de propriétaires moteur
- Une contractualisation avec les professionnels de l'aménagement, de l'immobilier joints à l'association
- Une contractualisation multipartite entre ces différents acteurs

III.1.6.2 Les solutions proposées ?

Pour répondre à ce problème, certains professionnels ont trouvé des solutions assurant la rémunération de leur travail. Ces procédés peuvent être remis en question sur certains points, mais cependant ils existent et ne semblent pas enfreindre la loi.

III.1.6.2.1 Le contrat d'adhésion

Ce contrat a pour finalité de responsabilisé les propriétaires inclus dans le périmètre de l'association. L'engagement d'adhésion n'a pas de grande valeur juridiquement parlant sinon qu'il est symbolique. Il permet au professionnel à l'initiative de l'AFU de se protéger et de s'assurer qu'une majorité de propriétaires avérés est favorable à l'opération, d'opérer en quelque sorte un sondage afin d'éviter l'échec de création (à défaut de majorité).

III.1.6.2.2 Le contrat d'assistance technique

L'article L.322-4 du code de l'urbanisme dispose que : « *Le président de l'association foncière urbaine exerce les compétences définies par l'article 23 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée. Il peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en tant que prestataire de services*[29]*. Le contrat passé à cet effet définit les missions et le mode de rémunération du prestataire de services. Il est conclu dans les conditions définies par le décret pris pour l'application de l'article 27 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.* »

Il convient donc de se référer à ce décret d'application[30]. Il ne distingue pas de procédure particulière de passation du contrat de services par rapport aux autres contrats.

D'autre part, l'article R.322-5 du code de l'urbanisme stipule « *une personne publique ou privée ne peut prendre en charge tout ou partie des études nécessaires au fonctionnement d'une AFU que dans le cadre d'une convention passée avec le conseil des syndics et approuvée par l'assemblée générale* ».

La désignation de la personne publique ou privée dans le cadre de cette convention échappe-t-elle au code des marchés publics et notamment à la mise en concurrence ? Je n'ai pas su trouver de réponse dans le cadre de mon travail de fin d'étude et la question reste posée.

Un problème de sécurité juridique se pose ici et peut être entendu par le juge comme une volonté d'échapper au code des marchés publics. Il y a donc un risque de contentieux. Cependant, certains professionnels annexent aux statuts le contrat d'assistance technique[31] et le font voter lors de la réunion en assemblée générale pour la création de l'AFU Autorisée désignant ainsi directement le prestataire de service ayant œuvré pour la création de l'AFU Autorisée.

III.1.6.2.3 L'initiative et la contractualisation avec la commune

Avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les AFU Autorisées ou de Projets sont amenées à être, de plus en plus, à l'initiative de la commune. L'importance des opérations, devant être conduites sur plusieurs années, implique de traiter un certain nombre de points via une convention entre la collectivité (la commune) et l'AFU Autorisée ou de Projet pour sécuriser l'opération.

[29] Le terme prestataire de services désigne toute personne physique ou morale ou entité publique ou groupement de ces personnes et/ou organismes qui offre, respectivement, la réalisation de travaux et/ou d'ouvrages, des produits ou des services sur le marché

[30] Décret n°2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires

[31] Cf. Annexe 6 : Exemple de rédaction : contrat d'assistance technique proposé par le BAFU sur l'opération de l'AFU Autorisée « Le Clos des Aiges »

Dans l'intérêt de tous et pour une meilleure réalisation des travaux de viabilité, l'AFU peut proposer de les scinder en plusieurs tranches et de différer la finition jusqu'à ce que les constructions soient terminées en gros œuvre. Il est possible que des habitants du nouveau quartier soient contribuables de la commune alors que l'opération n'est pas terminée et que les voies ne sont pas remises à la commune.

Les habitants du nouvel espace urbanisé souhaiteront les mêmes services que ceux assurés aux autres habitants de la commune. Ainsi, la convention pourra traiter :

- La prise en charge de l'éclairage public,
- Le ramassage des ordures ménagères, le déneigement, etc…
- L'entretien des espaces communs et espaces verts
- La pose des plaques de rue,
- La reprise des équipements et espaces communs

Cette convention pourra être jointe au dépôt du dossier de création de l'association.

III.2 Le dossier de création

Un ou plusieurs propriétaires intéressés, une ou un groupement de collectivité(s) territoriale(s) peuvent demander la création d'une AFU Autorisée ou de Projet. La demandé est adressée à l'autorité administrative compétente (le préfet du département : article 2 du décret n°2006 du 3 mai 2006) où l'association a prévue d'avoir son siège. Elle est accompagnée d'un projet de statut.

L'article R.322-6 du code de l'urbanisme dispose que :

« *Au projet d'acte d'association ... doivent être joints :*

- *Un plan parcellaire indiquant le tracé du ou des périmètres intéressés, accompagné de l'état des propriétaires de chaque parcelle avant remembrement ;*
- *Une notice explicative de l'utilité du remembrement des propriétés pour parvenir à une meilleure utilisation du sol eu égard notamment aux prescriptions d'urbanisme ;*
- *Une estimation du coût des études déjà réalisées et à prévoir ;*
- *Le cas échéant, le programme des travaux d'aménagement à exécuter par l'association et leur estimation sommaire. »*

Le dossier de création est le premier dossier nécessaire à la réalisation de l'opération. Il permet de créer l'AFU. Pour venir compléter le dossier de création, il est recommandé d'ajouter la délibération d'accord du conseil municipal sur le dossier de création ainsi que la possible convention qui va régir les rapports entre l'association et la commune[32].

III.2.1 Les Statuts

Un exemple de rédaction de statuts proposé par le BAFU[33] (AFU Autorisée « Le Clos des Aiges ») se trouve en Annexe 5.

III.2.1.1 Ses organes

L'AFU est composée de quatre organes administratifs :

[32] cf. III.1.6.2.3
[33] BAFU : Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

- L'assemblée des propriétaires
- Le conseil des syndics
- Le président
- Le vice-président

III.2.1.1.1L'assemblée générale des propriétaires

L'assemblée générale des propriétaires comprend l'ensemble des propriétaires intéressés.

Les statuts fixent, en fonction de la superficie des terrains ou du montant des contributions, l'intérêt de chaque propriétaire. Ceux-ci étant imposés distinctement en raison de l'intérêt qu'ils ont à l'exécution des travaux.

Le président de l'association doit tenir à jour la liste des membres de l'association d'après les règles fixées par les statuts.

Lorsqu'un immeuble compris dans le périmètre est en indivision, l'ensemble des indivisaires est compté pour un seul propriétaire.

L'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci fait l'objet d'un dépôt au siège de l'association avant chaque réunion ou consultation écrite de l'assemblée.

La publicité de ce dépôt est effectuée par voie d'affichage dans la Commune concernée. Elle peut être rectifiée à la demande d'un nouveau propriétaire qui justifierait d'un droit de propriété et d'un droit à siéger à l'assemblée.

Afin de permettre la mise à jour de l'état nominatif des propriétaires, et de pouvoir recouvrer les créances de toutes natures exigibles qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs : toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association est notifiée au président de l'association par le notaire.

En ce qui concerne les règles de majorité, l'assemblée générale est valablement constituée quand le nombre des voix des membres présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de ses membres. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au moins. L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre de voix représentées.

Ce sont également les statuts qui fixent la périodicité des réunions de l'assemblée (elle ne peut être supérieure à deux ans).

Le président convoque l'assemblée des propriétaires selon cette périodicité.

Concernant le mode d'expression des membres, le recours à la délibération par la consultation écrite est également autorisé.

Les compétences et les attributions de l'assemblée générale relèvent de l'article 20 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 :

« *L'assemblée des propriétaires élit les membres du syndicat ainsi que leurs suppléants et délibère sur*

:

a) Le rapport prévu à l'article 23, lors de sa session ordinaire ;

b) Le montant maximum des emprunts qui peuvent être votés par le syndicat et les emprunts d'un montant supérieur ;

c) Les propositions de modification statutaire ou de dissolution dans les hypothèses prévues aux articles 37 à 40 ;

d) L'adhésion à une union ou la fusion avec une autre association syndicale autorisée ou constituée d'office ;

e) *Toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement* ».

Toute délibération est constatée par un procès-verbal signé par le président indiquant le résultat des votes. Le texte de la délibération soumise au vote y est annexé.

Si la délibération a eu lieu en réunion de l'assemblée des propriétaires, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion. Il lui est annexé la feuille de présence.

S'il a été procédé à une consultation écrite, la réponse de chaque membre est annexée au procès-verbal.

L'assemblée exerce donc un rôle de contrôle sur le conseil des syndics et sur le président.

III.2.1.1.2Le conseil des syndics

C'est l'organe exécutif de l'association. Il est élu par l'assemblée générale pour une durée fixée aux termes des statuts.

Pour se distinguer de la terminologie utilisée en matière de copropriété, l'appellation « syndicat » utilisée dans le décret n°2006-504 du 3 mai 2006 est remplacée par celle de « conseil des syndics ». (Article R.322-2 du code de l'urbanisme).

Ce conseil est généralement composé par des membres très impliqués dans la réalisation de l'objet de l'AFU.

Le conseil des syndics est l'organe décisionnel de l'association qui dispose par nature d'une compétence générale. Il règle, par ses délibérations, les affaires de l'association sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, de celles du président ou de dispositions législatives ou réglementaires attribuant expressément compétence à une autre autorité.

Ses compétences sont très étendues et sa responsabilité est engagée sur tous ses actes. Il est notamment chargé :

- D'établir le projet de remembrement proposé par le président, les projets de travaux et leur exécution
- De voter le budget annuel, et le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions de modifications,
- De dresser les bases de répartition des dépenses et les participations à imposer aux membres de l'association
- De délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaires à l'association,
- De contrôler et vérifier les comptes présentés par le président et par le receveur de l'association (AFU Autorisée ou AFU de Projet)
- D'autoriser toutes actions du président devant les tribunaux judiciaires et administratifs du président
- D'approuver les marchés et veiller à ce que toutes les conditions soient accomplies.

En réunissant ses membres au sein d'un comité restreint, on évite les lourdeurs d'une assemblée générale. Le choix des syndics par l'assemblée générale est donc crucial.

III.2.1.1.3Le président

Il est élu par les membres du conseil des syndics. Il est représentant de l'AFU au regard des tiers.

Lorsqu'il s'agit de procéder pour la première fois à la nomination du président et du vice-président, le conseil des syndics se réunit à la suite de la première assemblée des propriétaires.

Par la signature de tous les actes administratifs, il engage la responsabilité de l'ensemble des propriétaires. Il préside les réunions du conseil des syndics et des assemblées générales.

Il est le représentant légal et l'ordonnateur de l'association. Il est aussi le responsable des marchés.

Parmi ses attributions, on peut citer :

- La conservation et la tenue des réunions de l'assemblée des propriétaires de l'association et du conseil des syndics, et prépare et exécute leurs délibérations,
- L'établissement des actes de préparation, de passation d'exécution et de règlement des marchés (travaux, fournitures et services) qui lui sont délégués par le conseil des syndics,
- La certification, sous sa responsabilité, du caractère exécutoire des actes pris par les organes de l'association,
- Le suivi comptable (proposition de budget, constat des droits, liquidation des recettes, préparation des rôles auxquels il confère valeur exécutoire, tenue de la comptabilité de l'engagement des dépenses),
- La rédaction du rapport annuel d'activité,
- L'action en justice, au nom de l'association, sur habilitation du conseil des syndics,
- La tenue à jour de l'état nominatif des propriétaires et du registre, coté et paraphé par ses soins, dans lequel sont consignés et conservés les délibérations de l'assemblée, du conseil des syndics, ainsi que des propres actes,
- La représentation de l'association vis-à-vis des tiers dans tout acte intéressant la personnalité civile de l'association,
- L'élaboration du projet de remembrement qui comprendra notamment tous les dossiers d'ordre technique et administratif des opérations projetées par l'association,
- Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux.
- Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'association.

Conformément à l'article L.322-4-1 du code de l'urbanisme, il peut être assisté dans sa mission suivant un contrat d'assistance technique (développé plus haut) annexé aux statuts.

III.2.1.1.4 Le vice-président

Le vice-président remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement. Il détient alors les mêmes attributions que le président. De plus, le vice-président fait office de secrétaire de séance, sauf décision contraire (à vérifier).

III.2.1.2 La distraction

III.2.1.2.1Des acquéreurs ou vendeurs

Après l'acte de remembrement, les propriétaires membres de l'association peuvent vendre leur lot (ou partie de lot) :

- Soit en cédant également leurs tantièmes de voirie correspondants, auquel cas c'est l'acquéreur qui deviendra membre de l'association et responsable du bilan à due concurrence,
- Soit en conservant leurs tantièmes de voirie correspondants, auquel cas le propriétaire vendeur reste membre de l'association et responsable du bilan proportionnellement à leurs tantièmes.

Il est recommandé à l'association de prendre une hypothèque légale symbolique afin de garantir le règlement des frais d'aménagement préalablement à toute cession. Si une vente frauduleuse est amenée à se passer : le notaire saura immédiatement que le terrain est grevé d'une hypothèque légale et pourra interroger l'AFU sur l'état du vendeur à l'égard du règlement des appels de fonds.

Cependant, il est préférable que les propriétaires attributaires dans l'acte de remembrement restent membres jusqu'à la dissolution de l'association parce qu'ils connaissent l'historique, l'objet et le fonctionnement de l'association.

III.2.1.2.2Des terrains

Conformément à l'article 38 du décret de l'ordonnance n°2004-632, « *les propriétaires des fonds distraits restent redevables de la quote-part des emprunts contractés par l'association durant leur adhésion jusqu'au remboursement intégral de ceux-ci* »

Il est alors nécessaire de garantir ce remboursement : en cas de vente de lot ou partie de lot avant règlement total des appels de fonds, il est possible d'imposer au propriétaire membre de prévenir et garantir l'association de la disponibilité des sommes dues ou à devoir :

- Soit en délivrant une caution bancaire de paiement à première demande approuvée par le conseil des syndics,
- Soit en versant les appels de fonds restant dus par avance au compte de l'association sans pouvoir prétendre à versement d'intérêts financiers.

L'AFU pourra alors donner mainlevée sur l'inscription.

III.2.1.3 Le droit de délaissement

Ce mécanisme est prévu par l'article L.322-5 du code de l'Urbanisme. Cette procédure permet à un propriétaire d'abandonner un bien à l'association. Il ne peut être utilisé que lorsque celui-ci s'est prononcé expressément contre le projet de création de l'AFU Autorisée / AFU de Projet. Ce droit est donc réservé aux propriétaires ayant manifesté expressément leur opposition.

Ils disposent d'un délai de trois mois à compter de la notification de l'acte autorisant cette création, pour déclarer qu'ils entendent délaisser un ou plusieurs des immeubles leur appartenant et inclus dans le périmètre de l'association.

En vertu du 2° de l'article L.322-3, pour que l'association soit autorisée par l'autorité administrative, il faut qu'une personne publique ou privée s'engage à acquérir les immeubles dont le propriétaire opterait pour le délaissement.

A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixé comme en matière d'expropriation.

L'évaluation de l'indemnité doit respecter le principe de couverture de l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par le délaissement.

L'acte de délaissement est dressé par le Préfet. La désignation de l'immeuble et l'identité du propriétaire sont précisées comme en matière d'expropriation. Un extrait de cet acte est affiché dans la commune où est situé l'immeuble et, en outre, inséré dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement ou, s'il n'en existe aucun, dans un des journaux du département.

Comme en matière d'expropriation, il est procédé à la purge des privilèges et des hypothèques.

A défaut d'avoir usé de la faculté de délaisser, ces propriétaires se trouveront nécessairement membres de l'association.

III.2.1.4 Le paiement des redevances

Il a été donné à l'AFU des pouvoirs de contraintes légales pour obliger les propriétaires à participer financièrement afin de ne pas fragiliser le fonctionnement de l'association.

L'article L.322-9 du Code de l'urbanisme prévoit en garantissant, par une hypothèque légale sur les immeubles situés dans le périmètre syndical, les créances de toutes natures, exigibles depuis moins de cinq ans, d'une AFU à l'encontre d'un associé. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles qui sont prévues à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis.

Cette hypothèque est inscrite après mise en demeure infructueuse du débiteur par le percepteur à la requête du conseil des syndics ou du président.

Pour s'affranchir des risques de non recouvrement des quotes-parts des propriétaires associés, les modalités de règlement des dépenses peuvent être fixées dès l'acte de constitution de l'AFU.

Plusieurs possibilités peuvent être envisagées :

- si le propriétaire dispose de fonds propres ou préfère recourir à un emprunt personnel, il fait alors son affaire du règlement de sa quote-part et peut disposer librement des terrains attribués après remembrement
- si le propriétaire ne souhaite pas ou ne peut pas avancer d'argent, il peut choisir le paiement de sa quote-part :
    - par remise d'immeubles ; l'association est alors attributaire des surfaces remises par le propriétaire
    - par produit des ventes ; les ventes effectuées par le propriétaire sont encadrées par l'AFU jusqu'à couverture de la totalité de la quote-part due.

III.2.2 Le bilan sommaire de l'opération

Une opération d'aménagement nécessite l'établissement d'un bilan et d'un échéancier prévisionnel de réalisation qui permet de calculer le résultat de l'opération ainsi que les frais financiers, il est alors possible de dresser un bilan prévisionnel de faisabilité de l'opération, regroupant :

- Les dépenses
- Les recettes
- Une valorisation foncière brute au m² d'apport cadastral

III.2.2.1 La fixation des prix de sortie

Les propriétaires doivent alors travailler ensemble avec l'assistance technique sur les prix de sorties. Il est alors nécessaire de les définir en fonction de leur appréhension du marché. C'est un accord entre :

- Les professionnels associés dans l'AFU

- Les propriétaires de l'AFU
- Le notaire
- Le (ou les) assistant(s) technique(s)

Ses valeurs sont traduites en points afin d'éviter toute variation lié au marché de l'immobilier. Elles serviront à la répartition du « droit à attribution » entre les propriétaires associés dans le cadre du remembrement[34].

III.2.3 L'accord de la commune ou de l'EPCI

L'autorité administrative, saisie d'un projet d'acte d'association, l'adresse au maire afin de recueillir :

- l'accord du conseil municipal si la collectivité est pourvue d'un PLU/POS
- l'avis du conseil municipal si la collectivité est dépourvue d'un PLU/POS.

Le silence de la commune dans le délai de deux mois à compter de la réception en mairie, vaut avis favorable.

Selon l'article R.322-3 du code de l'urbanisme, il est possible de joindre au projet d'acte d'association la délibération du conseil municipal, prise avant le dépôt du dossier auprès du préfet. Dans la pratique, il est recommandé de le joindre au projet d'acte d'association car cela :

- permet un gain de temps
- prouve la volonté de la commune de voir le projet aboutir

III.2.4 L'arrêté préfectoral de projet de création

A la suite de la réception de l'accord ou l'avis de la commune, l'autorité administrative prend un arrêté ou non de projet de création prescrivant l'enquête publique et convoquant les propriétaires en assemblée générale. A défaut, il notifie au demandeur les raisons pour lesquelles il estime que le dossier n'est pas susceptible d'être instruit.

Cet acte est notifié à chaque propriétaire inclus dans le périmètre de la future opération.

III.2.4.1 L'ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique se déroule selon les dispositions de l'article 11 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006. Le dossier est déposé dans chacune des mairies des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association. L'enquête est ouverte au public pendant 20 jours. Un registre accompagne ce dossier afin de recueillir les observations des propriétaires susceptibles d'être inclus dans ce périmètre et de toute autre personne intéressée.

Il est possible de porter des observations auprès du commissaire enquêteur à la mairie, sur le territoire de laquelle l'association a prévu d'avoir son siège, 3 jours ouvrables après la clôture de l'enquête publique.

Après avoir clos et signé les registres, le commissaire enquêteur les transmet immédiatement au préfet, avec un rapport contenant des conclusions motivées et précisant si elles sont favorables ou non à la constitution de l'association ainsi qu'au dossier de l'enquête.

Ces opérations doivent être terminées dans le délai d'un mois à compter de la clôture de cette enquête.

[34] Cf. III.3.3 Le droit d'attribution

III.2.4.2 L'organisation et consultation des propriétaires

L'acte ordonnant l'ouverture de l'enquête publique, notifié à chaque propriétaire, comprend une invitation à l'assemblée constitutive avec l'heure, la date et le lieu indiqués par le préfet.

A la suite de l'enquête publique, une consultation des propriétaires a lieu en assemblée constitutive. Lors de cette assemblée vont être votés la création et le projet de statuts. Cette consultation est réalisée soit par écrit, soit par oral. La consultation est régie par l'article 12 du décret n°2006-504 du 3 mai 2006.

A l'issue de la réunion, un procès-verbal est rédigé et signé par le président. Il contient le nombre des propriétaires convoqués et celui des présents, le vote nominal de chaque propriétaire présent, les adhésions ou refus d'adhésion formulés par écrit avant la réunion, les noms des propriétaires n'ayant pas fait connaître leurs opinions et le résultat de la délibération.

III.2.4.3 L'absence d'opposition

Si un propriétaire convoqué et non présent, n'ayant pas donné de réponse dans le délai fixé par l'arrêté préfectoral de projet d'acte d'association montrant son opposition, son silence vaut accord.

En effet, l'acte préfectoral de projet de création de l'association prévoit qu'en l'absence d'opposition manifeste de la part d'un propriétaire, leur avis sera jugé favorable :

- En cas de consultation écrite, l'opposition du propriétaire prend la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui doit être adressée au préfet dans un délai que ce dernier fixe librement dans son arrêté.
- En cas de réunion en assemblée consultative, le propriétaire peut manifester son opposition soit par courrier dans les formes décrites au paragraphe précédent, soit par son vote en assemblée constitutive.

III.2.5 Les conditions de création

Selon l'article L.322-3 du code de l'urbanisme, pour pouvoir créer l'association, l'autorité administrative doit contrôler que les conditions suivantes sont remplies :

- Les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association ;
- Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquérir les immeubles dont le propriétaire opterait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article L.322-5.

Le préfet prend alors un arrêté autorisant ou non la création de l'AFU Autorisée ou l'AFU de Projet. Le préfet a alors un pouvoir d'appréciation, il va tenir compte de l'enquête publique et de la consultation des propriétaires.

III.2.6 Les conditions de publicité

L'arrêté préfectoral autorisant la création de l'association syndicale est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Cet arrêté ainsi que les statuts sont affichés, dans un délai de quinze jours à compter de la date de publication de l'arrêté, dans chacune des communes sur le territoire desquelles s'étend le périmètre de l'association afin de garantir la meilleure information possible des parties prenantes et des tiers.

III.2.6.1 La notification de l'arrêté

En tant qu'auteur de l'arrêté, le préfet a obligation de le notifier à celui auquel il s'adresse, à savoir l'association syndicale. Il a la même obligation de prendre un arrêté et de le notifier en cas de refus de création. Les propriétaires sont également informés de la signature de l'arrêté qui autorise ou refuse la création.

Les modalités de notification sont libres et peuvent s'effectuer par simple courrier. Néanmoins, des moyens juridiquement inattaquables tels que la remise en mains propres contre décharge, l'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception ou la signification par huissier peuvent être parfois préférables au regard des risques de contentieux.

III.2.6.2 L'information du propriétaire et la qualité de membre de l'association

Cette notification constitue un élément important d'information des propriétaires car elle fonde la capacité de ces derniers à contester leur appartenance à l'association selon le délai de droit commun. Le délai pour agir est de deux mois à compter de la publication ou de la notification de l'arrêté (article R.421-1 du code de justice administrative).

En outre, un propriétaire qui deviendrait membre de l'association postérieurement à sa création ne peut contester sa qualité de membre auprès de l'AFU Autorisée ou de projet.

En vertu des dispositions de l'article 3 de l'ordonnance (qui attache les droits et obligations d'une ASA aux immeubles compris dans son périmètre et les suivent en quelque main qu'ils passent, jusqu'à dissolution de l'association ou réduction de son périmètre), la vente d'une parcelle ne remet pas en cause le périmètre et les conditions d'exercice de l'ASA. Il est en revanche possible pour ce propriétaire de se retourner contre le vendeur qui n'aurait pas rempli l'obligation d'information prescrite à l'article 4 de l'ordonnance : « *Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes* »

De même, les clauses particulières des actes de ventes convenues entre le propriétaire cédant et l'acheteur de l'immeuble sont sans valeur et inopposables à l'association syndicale.

III.3 Le dossier de remembrement

III.3.1 Les pièces du dossier

Ce dossier est relatif au remembrement et à l'aménagement du périmètre. Il définit dans quelles conditions les terrains d'apport de chaque membre (cadastre actuel) deviennent des parcelles (attributions) s'intégrant dans un plan masse de développement de l'urbanisation de la commune. Il définit également les caractéristiques de la réalisation de l'aménagement.

L'article R.322-10 du code de l'urbanisme liste les pièces obligatoires à joindre au dossier de remembrement soumis à enquête publique :

« *Le dossier mis à l'enquête comporte au moins :*

*1° **Le plan et l'état parcellaires avant remembrement** désignant les immeubles conformément à l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié avec l'indication des charges, servitudes et autres droits réels grevant les parcelles et les bâtiments.*

*2° Une notice rappelant les dispositions des articles **L.322-6 et R. 322-9**.*

*3° Une notice sur le **mode d'évaluation des valeurs des parcelles avant remembrement.***

*4° Un **état des valeurs des parcelles avant remembrement** et des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété.*

5° Un état des constructions à démolir.

*6° **Le plan et l'état parcellaires après remembrement** désignant les immeubles conformément à l'article 7 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 modifié avec l'indication des charges, servitudes et autres droits réels à maintenir, reporter ou instituer.*

*7° Une **notice sur le mode d'évaluation des valeurs des parcelles après remembrement**.*

8° Un état des valeurs des parcelles après remembrement ou des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété.

*9° Le **tableau comparatif par propriétaire avant et après remembrement des valeurs respectives des parcelles** ou des quotes-parts de ces valeurs en cas de copropriété, avec l'indication des soultes.*

10° Un état des terrains faisant l'objet avant remembrement d'une affectation à des usages publics et un état des terrains à affecter après remembrement à ces mêmes usages.

11° Un état des dépenses faites ou à faire comprenant, le cas échéant, le coût d'acquisition et de démolition des bâtiments ou ouvrages dont la destruction est indispensable au remembrement et les propositions d'indemnisation en ce qui concerne les droits réels et personnels éteintes en application de l'article L.322-6.

*12° **Les prescriptions propres à l'opération**, en complément de la réglementation d'urbanisme applicable.*

III.3.2 La répartition du coût de l'opération

La répartition du coût de l'opération sous-entend un plan de masse définitif ainsi qu'un bilan prévisionnel ajusté pour arrêter un bilan définitif.

III.3.2.1 Les comptes de propriété

Chaque propriétaire ou groupement de propriétaires (indivision) est définit par un compte de propriété. Ce compte regroupe l'ensemble des biens immeubles en sa possession dans le périmètre de l'opération. Ces biens sont déterminés par leur désignation cadastrale (section, numéro, surface cadastrale).

III.3.2.2 Le droit d'attribution

Le droit à attribution, sauf cas particulier, tient compte de la surface d'apport et de la valeur en points de la surface constructible[35] à distribuer après perte foncière nécessaire à la création des espaces communs (voirie, espaces de rétention, espaces paysagers et liaisons douces …).

Il est réparti proportionnellement, entre chaque compte de propriété, à la surface d'apport participant.

Son total est calculé à partir de la somme des valeurs en points de la surface constructible (en fonction de la destination de l'habitat) multipliée par la surface totale de chaque catégorie (en fonction du type d'habitat) de lot.

III.3.2.3 La surface d'apport participant

Il faut garder en mémoire que les propriétaires, sont des propriétaires fonciers, qui ont pour réflexe de parler en m² de terrain. L'argent reste important pour eux, mais l'essentiel est le terrain.

[35] Cf. III.2.2.1

Ils ne comprendront pas forcément la différence entre les m² de terrains d'apport avant le remembrement et ce qu'ils récupèrent après remembrement. Il faudra alors prendre le temps d'expliquer cette perte foncière qui est due :

- Aux voiries
- Aux espaces paysagers et liaisons douces
- Aux espaces de rétentions
- A la remise d'immeuble

La surface d'apport participant[36] est la surface donnant droit à l'attribution de parcelles constructibles, en contrepartie d'une participation aux frais d'aménagement.

La surface d'apport participant permettra de définir le taux de participation de chaque propriétaire en € / m² nécessaire à la viabilisation de l'opération ainsi que pour couvrir l'ensemble des frais d'aménagement. Cette participation définira alors les redevances dues par chaque propriétaire pour l'AFU Autorisée ou de Projet.

III.3.3 Le mode d'évaluation des parcelles

« La base du remembrement est l'équité »[37]. Il convient alors de rechercher les bases qui permettent d'obtenir cette équité. Pour cela, il est possible d'agir sur la valeur des apports et sur celles des attributions, ainsi que sur les critères d'attribution.

Les bases de répartition des dépenses sont déterminées par le Conseil des Syndics en tenant compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association.

Pour illustrer cette partie du mémoire, vous trouverez en Annexe 7 un exemple d'évaluation.

III.3.3.1 Avant remembrement

Il est nécessaire d'analyser les éléments objectifs connus dans le périmètre de l'association qui pourraient obliger de créer des catégories de valeurs d'attribution conférant une valeur d'attribution supérieure ou inférieure pour une propriété.

Ces éléments peuvent être liés :

- Au type de destination au regard du PLU
- A la nature du sous-sol,
- A la topographie,
- A la présence d'éléments remarquables
- etc…

Si aucun de ces éléments ne sont à révéler, la base d'évaluation des terrains d'apport participant peut être en fonction du mètre carré quelle que soit leur localisation.

Attention, bien que les textes ne précisent pas la méthode de calcul à utiliser, si la répartition des dépenses est faite en fonction de la superficie, il faudra démontrer que l'intérêt de chaque propriété

[36] Il est possible qu'une surface d'apport non participant soit incluse dans le périmètre de l'AFU. Cette surface correspond à une zone non constructible, incluse dans le périmètre de l'association, afin de réaliser un espace vert, des équipements sportifs, ou encore un bassin de rétention par exemple. L'AFU devra acquérir ces terrains auprès des propriétaires au prix du terrain non constructible (minoration des frais d'aménagement)

[37] Pascale Kerger : Urbaniste diplômée de l'IHEDREA spécialité aménagement du territoire, DESS d'Aménagement et d'Urbanisme, Institut d'Etudes Politiques de Paris (IEP), présidente du BAFU (Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme)

à l'exécution des travaux est bien proportionnel à la superficie d'apport participant de façon incontestable[38].

Il faudra alors référencer l'ensemble des éléments évoqués et établir la conclusion de la démonstration.

A l'inverse d'un raisonnement pour un remembrement agricole, qui classe l'apport par la productivité des terres pour permettre une attribution dans n'importe quelle localisation, il ne semble pas nécessaire de définir différentes valeurs de terrains dans le périmètre constructible dont la destination des terrains à bâtir est principalement l'habitat (sauf cas exceptionnel).

Ainsi, pour établir le remembrement, il est accordé à chaque membre (compte de propriété) une valeur d'attribution en points en fonction de sa surface d'apport.

III.3.3.2 Après remembrement

III.3.3.2.1Les critères d'attribution

Les critères d'attribution doivent être discutés avec les membres de l'association.

Les attributions devront respecter le plan de masse dont le principe est connu grâce au dossier de création.

III.3.3.2.2La détermination des valeurs d'attributions des parcelles

Les propriétaires, et les professionnels, travaillent ensemble avec l'assistant technique sur les valeurs de droit d'attribution (cf. III.2.2.1), elles sont définies lors de la création de l'association. Les droits à bâtir affectés aux lots seront à déterminer par rapport aux destinations autorisées.

Ses valeurs servent à l'attribution en équité des valeurs d'attributions des parcelles, dans le cadre du remembrement, en fonction de la destination des lots :

- Habitat individuel (pavillonnaire isolés, accolé, jumelé ou groupé)
- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat social
- Autres destinations constructibles

On constate que la valeur d'un lot dépend directement de sa surface, en d'autres termes, elle est proportionnelle à son nombre de mètres carrés : le critère est donc la valeur unique au m² pour chaque destination.

Cependant, il est possible d'envisager un ou plusieurs abattements d'une quote-part de l'emprise dévaluant un lot dans des cas particuliers, par exemple :

- Pattes d'accès
- Emprise sous ligne Haute Tension
- Contrainte de terrassement
- Logement social
- Etc..

La valeur des lots attribués est déterminée en points. Généralement, il sera nécessaire d'attribuer un lot en indivision afin de garantir le respect de l'équité entre les propriétaires.

[38] Arrêt Ruchaud du 8 mars 1989

III.3.4 La remise d'immeuble

L'article L.322-9-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« *Le recouvrement des taxes des associations autorisées est fait comme en matière de contributions directes.*

Toutefois, l'association a la faculté de décider que les règlements peuvent être faits, pour tout ou partie, par remise d'immeuble. Les personnes publiques, si elles en sont d'accord, peuvent également s'acquitter sous cette forme de leur contribution.

Si la remise d'immeuble n'est pas intervenue dans les délais prévus, le montant des taxes dues par le propriétaire est exigible immédiatement. »

Il est donc possible de proposer à chaque compte de propriété la possibilité de s'engager d'une façon unique et irrévocable par convention de remise d'immeuble.

Toutefois, si l'AFU Autorisée a prévu de ne pas avoir recours à un prêt, il est possible de demander un premier appel de fond (déduit de la remise d'immeuble) afin de pouvoir commencer les travaux. Le démarrage est alors plus délicat, il demande la réalisation des travaux par tranche et s'organise au cas par cas. Il est à organiser un premier appel de fonds pour pouvoir doucement commencer les travaux.

L'AFU n'ayant pas de patrimoine, ni de liquidités à sa création, elle a besoin du premier appel de fonds pour pouvoir lancer les ordres de service des travaux. Les autres tranches de travaux se dérouleront en fonction des ventes.

La faculté est laissée à chaque propriétaire de s'engager pour une remise d'immeuble totale ou partielle.

Lorsque cette remise d'immeuble est qualifiée de totale, cela signifie que la remise d'immeuble couvre l'ensemble des frais de l'association jusqu'à concurrence du bilan prévisionnel. Le qualitatif « totale » est employé en opposition à « partielle » bien qu'il puisse ne pas couvrir le premier appel de fonds.

La remise d'immeuble partielle permet à chaque propriétaire d'ajuster son cas particulier.

III.3.4.1 Calcul de l'abattement pour les remises d'immeuble

L'abattement pour les remises d'immeuble correspond à un calcul mathématique. On part alors de la participation financière qui est due par le propriétaire. On regarde ensuite l'équivalence en terrain d'apport que cette participation représente avec pour équivalence en terrain, la valeur finale de commercialisation.

Il faut alors inclure dans le calcul l'impact de la perte foncière pour la création des espaces communs que nous appellerons ici le coefficient de restitution. Il en ressort alors la formule suivante pour le taux de remise d'immeuble :

$$\frac{\text{Frais d'aménagement au m² d'apport} * 100}{\text{Coefficient de restitution} * \text{Valeur vente au m² viabilisé}}$$

Un pourcentage de marge de sécurité peut y être appliqué. Il est estimé entre 10 % et 20 % en fonction du risque[39].

[39] Pratique constatée dans le Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme (BAFU)

III.3.5 L'enquête publique

L'enquête publique a lieu dans les formes prévues en matière d'expropriation. Le dossier et le rapport d'enquête sont renvoyés au président.

Si le conseil de syndics de l'AFU Autorisée ou de Projet ne peut donner satisfaction aux intéressés, le président transmet le dossier à une commission de conciliation qui a deux mois pour rendre son avis. Le conseil de syndics prend, au vu de cet avis, sa décision et la notifie aux intéressés. En cas de désaccord, les intéressés peuvent saisir la juridiction de l'expropriation.

III.3.6 L'arrêté de remembrement

Le conseil des syndics arrête le dossier de remembrement qui redistribue les nouvelles propriétés et droits réels. Ce dossier est transmis au préfet qui a un mois pour l'approuver, prononcer les transferts et attributions de droit de propriété et prononcer la clôture des opérations.

L'arrêté préfectoral est remis au président de l'AFU Autorisée ou de Projet. Il est publié au recueil des actes administratifs du département. Le président requiert le conservateur des hypothèques de publier l'arrêté qui prononce les transferts et attributions de droit.

Il notifie ensuite à tous les titulaires de droits réels l'extrait du plan qui les concerne.

Bibliographie

Codes :

Code de l'urbanisme

Code Général des impôts

Code des marchés publics

Code de l'environnement

Textes de loi :

Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (1): NOR: ETLX1313501L

Loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ; JORF du 13 juillet 1985

Décret no 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance no 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : NOR : INTB0600033D

Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ; JORF du 7 janvier 1955

Décret n°55-130 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière

Ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires : NOR: INTX0400093R

Circulaire relative aux associations syndicales de propriétaires, du 1 juillet 2007 :
NOR : INTB0700081C

Instruction n°99- 027-M1-M5-M7 du 22 février 1999 : Rappel des règles budgétaires et comptables applicables aux associations syndicales de propriétaires de statut public :
NOR : BUD R 99 00027 J

Dossier de presse *: Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.* Ministère de l'égalité des territoires et du logement, 2014

Ouvrages imprimés

P. de Baecke, *Comprendre simplement les marchés publics*. Paris: Le Moniteur, 2013.

T. Vilmin, *L'aménagement urbain en France: une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*. Lyon: CERTU, 2008.

O. Piron, *Les Associations Foncières : Aménager avec les propriétaires*. Paris: Association des études foncières, 1988.

Ordre des Géomètres- Experts, *Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) - Journée d'information du 15 mai 2014*. Publi-Topex.

A. Sevino, *Mener une opération d'aménagement outils, modalités, fiscalité, bilan financier*. Paris: Ed. le Moniteur, 2010.

Entretiens du CERTU, Ed., *Urbanisme négocié, urbanisme partagé: atelier Vers un urbanisme négocié ? : [Entretiens du Certu 2012]*. Lyon: Certu, 2012.

M. Van Criekingen, *Recherche Politique Foncière, Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT)*, 2011.

T. Vilmin, *Analyse comparative de structures d'aménagement en Europe*. Logiville, 2002.

F. Delarue, *Groupe de travail n°2 : « Foncier & Aménagement » Synthèse des travaux.* Club Ville Aménagement, 2012.

G. Fauvet, *Mobilisation et valorisation du foncier public.* Certu, 2013

Travaux universitaires

VALADIER Benoît. *L'association Foncière Urbaine : la concertation au service de la qualité de l'urbanisme*. TFE 2001

ISCHIA Mélanie. *L'urbanisme dans un projet d'aménagement d'une Association Foncière Urbaine Autorisée de remembrement*. TFE 2008

DEGUEURCE Alice. *L'acte d'association dans les opérations d'aménagement et de construction*. TFE 2008

Articles de périodiques imprimés

Sylvain Petitet. *Densifier l'habitat pavillonnaire*. Etudes foncières n°161, 2013

Juliette Brumelot. *Du Plu à l'opération, le maillon manquant*. Etudes foncières n°149, 2011

Anastasia Touati. *L'habitant maître d'ouvrage*. Etudes foncières n°157, 2012

Marie Llorente. *Nouveau regarde sur l'aménagement*. Etudes foncières n°153, 2011

Hans Joachim Linke. Politiques foncières en Allemagne : *Nouveau contexte, nouveaux outils ?*. Etudes foncières n°163, 2013

Favier Pierre. et Lamy Sébastien. *Moderniser les associations foncières urbaines*. Etudes foncières n°163, 2013

Thierry Vilmin. *Les associations foncières urbaines de remembrement.* Bimby, 2011

Astrid Tanguy. *Nouveaux regardes sur la ville « zéro étalement urbain : c'est possible ».* Bimby 2012

Sites web

http://www.legifrance.gouv.fr/

http://www.caue27.fr/

http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/

http://www.cerema.fr/

http://www.bafu.fr/

http://www.geobretagnesud.com/

http://www.geoportail.gouv.fr/

http://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do

http://www.coin-urbanisme.org/

http://www.puy-de-dome.gouv.fr/

http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/

http://www.etudesfoncieres.fr/

http://www.afu-chansesetpasseaux.com/

http://bimby.fr/

http://www.fntp.fr/travaux-publics/j_6/accueil

http://www.adef.org/

http://www.jurisclasseur.com/

http://www.club-ville-amenagement.org/

Table des annexes

Annexe 1 Tableau comparatif (ZAC – Lotissement – AFU) 62
Annexe 2 AFU Libre « ÉcoQuartier La Baudière » 66
Annexe 3 AFU Autorisée « Les Charmes du Petit Bois » 69
Annexe 4 AFU Autorisée « ÉcoQuartier Pré Nouvel Est » 72
Annexe 5 Exemple de Statuts : AFU « Le Clos des Aiges » 75
Annexe 6 Exemple de Contrat d'Assistance Technique : AFU « Le Clos des Aiges » 89
Annexe 7 Exemple d'évaluation de parcelles 98

Annexe 1
Tableau comparatif (ZAC – Lotissement – AFU)

	ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)	**Lotissement**	**AFU (Association Foncière Urbaine)**
Objet	Procédure ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privées	Procédure permettant la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.	Procédure permettant le regroupement de propriétaires (volontaires ou non) ayant pour but de réorganiser leur foncier (remembrement), d'équiper et de viabiliser leurs terrains (assainissement, voirie, création d'équipements collectifs).
Initiative de la procédure	Procédure Publique : seules les personnes publiques (collectivités) peuvent créer une ZAC	Procédure privée (même si une collectivité publique peut la mettre en œuvre)	A l'initiative des propriétaires, d'un professionnel ou de la collectivité Procédure privée pour une AFUL. Procédure publique pour une AFUA ou AFUP. Une commune peut initier la procédure, ou alors inciter les propriétaires à se regrouper en AFUP
Nature de la procédure	Régime dérogatoire • pouvoirs exorbitants du droit commun : possibilité de confier le droit d'exproprier et de préempter à la personne publique ou privée en charge d'aménager. • Participations financières spécifiques.	Autorisation de droit commun.	Pour l'AFUL : autorisation de droit commun Pour l'AFUA et l'AFUP : régime dérogatoire • Pouvoirs exorbitants du droit commun : expropriation pour cause d'utilité publique • Collecte des redevances syndicales comme en matière d'impôt direct
Durée de la procédure	Procédure longue	Procédure plutôt rapide	Procédure longue
Document d'urbanisme applicable	PLU, carte communale ou RNU. La ZAC peut avoir pour effet de modifier ou réviser le PLU.	PLU, carte communale ou RNU	Pour l'AFUA et l'AFUL : PLU, carte communale ou RNU Pour l'AFU de Projet : PLU seulement
Périmètre	Réalisation possible sur plusieurs sites avec plusieurs emprises foncières distinctes	Plusieurs unités foncières avec une seule emprise foncière	Pour l'AFUL : Plusieurs unités foncières avec une seule emprise foncière Pour l'AFUA : Réalisation possible sur plusieurs sites avec plusieurs emprises foncières distinctes

	ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)	**Lotissement**	**AFU (Association Foncière Urbaine)**
Maîtrise foncière	La maîtrise foncière n'est pas un préalable obligatoire.	Maîtrise des terrains préalable obligatoire	Maîtrise des terrains préalable obligatoire
Participations financières	Le financement des équipements publics peut être assuré par le paiement de la TA ou par une participation au financement de ces équipements par l'aménageur ou le constructeur (article R. 311-5 du code de l'urbanisme)	Possibilité de mise en place d'un projet urbain partenarial en vue de la réalisation des équipements publics	Possibilité de mise en place d'un projet urbain partenarial en vue de la réalisation des équipements publics
Information du public	Concertation préalable avec le public obligatoire pour la création de la ZAC	Pas de concertation préalable. Enquête publique possible pour les projets permettant la construction de plus de 5000 m² de SHOB	Pour l'AFUL : pas de concertation préalable Pour l'AFUA et AFUP : Enquêtes publiques
Commercialisation	La commercialisation des lots est possible avant l'achèvement des travaux de réalisation de la ZAC	Par principe, il est normalement interdit de commercialiser les terrains avant l'obtention du permis d'aménager sauf en cas de conclusion d'un avant-contrat. Après obtention du permis d'aménager, il est possible de vendre les terrains avant l'exécution des travaux dans l'hypothèse où il existe une garantie d'achèvement des travaux.	Dans une procédure de remembrement, il est possible de vendre à tout moment.
Droit de délaissement	Oui	Non	oui
Délai	Pas de délai imposé. Les échéanciers ont un caractère purement prévisionnel	Le démarrage des travaux d'aménagement doit intervenir dans un délai maximal de 2 ans après l'obtention du permis d'aménager	Pas de délai imposé

	ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)	**Lotissement**	**AFU (Association Foncière Urbaine)**
Mode de gestion de l'opération	2 possibilités : • Régie directe (la commune effectue elle-même les travaux). • Concession d'aménagement confiée à un aménageur privé ou public (SEM, établissement public foncier, OPAC…)	Par le demandeur de permis d'aménager. La dévolution de la gestion peut être confiée à un aménageur par concession.	Par l'AFUL : statut d'association syndicale de propriétaire Par l'AFUA : statut d'établissement public à caractère administratif
Documents contractuels	Cahier des charges de cession des terrains devient caduc à la suppression de la ZAC	Règles du lotissement disparaissent dans le délai de 10 ans.	
Effets particuliers de l'autorisation délivrée	• Sursis à statuer opposable aux autorisations de construire • Droit de délaissement des propriétaires • Fixation d'une date de référence pour le prix de vente des biens (intérêt pour des expropriations futures)	Maintien durant 5 ans (après l'achèvement du lotissement –les travaux d'aménagement) des règles d'urbanismes applicables aux futures constructions, même si le document d'urbanisme change.	• Obligation d'informer l'association de la vente d'un terrain dans le périmètre de l'AFU • Droit d'hypothéquer le bien d'un membre de l'AFU (si problème de recouvrement des créances)
Mode de gestion du site après aménagement	Régime ordinaire de la gestion de l'espace urbain	La gestion et l'entretien des espaces collectifs sont assurés par une Association Syndicale Libre (ASL) jusqu'au transfert éventuel des espaces à la collectivité	La gestion et l'entretien des espaces collectifs sont assurés par une Association Syndicale Libre (ASL) jusqu'au transfert éventuel des espaces à la collectivité ou Régime ordinaire de la gestion de l'espace urbain
Portage et risque financier	En régie directe, la collectivité supporte tout le risque financier. En concession d'aménagement, la collectivité partage voire transfert le risque financier à l'aménageur.	Risque financier à la charge de l'opérateur	Risque financier à la charge des membres de l'AFU ou partagé avec la collectivité

Annexe 2
AFU Libre « ÉcoQuartier La Baudière »

AFU Libre
« ÉcoQuartier La Baudière »

Commune : Saint-Lattier : 1250 habitants
Superficie : 6 hectares
Durée : 2010 – ????
Densité : 24 logements par hectare dans l'espace constructible

Le choix de l'AFU

L'AFU a été à l'initiative de la municipalité. Elle a donc demandé l'assistance technique de la DDT d'Isère pour la définition d'un Écoquartier « rural » grâce à son éligibilité à l'ATESAT (Assistance Technique de l'État pour des raisons de Solidarité et d'Aménagement du Territoire). La commune est propriétaire de 11 222 m² de terrain dans le périmètre de l'opération.

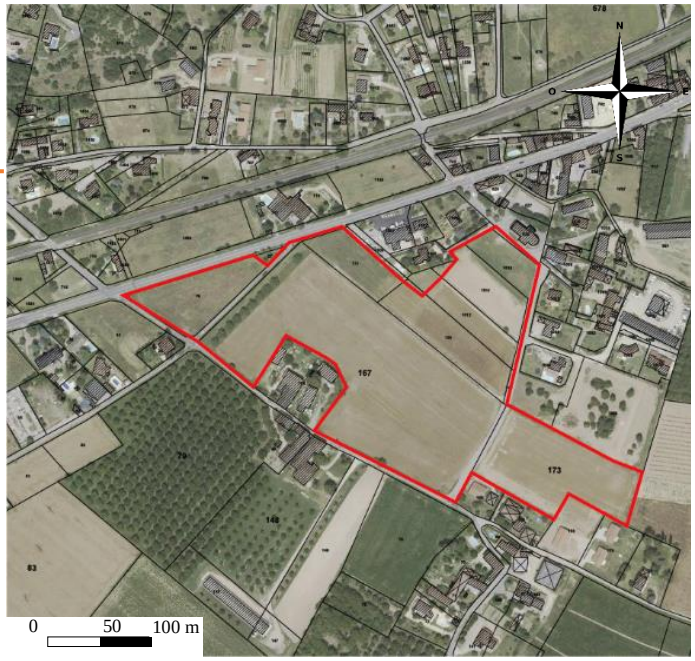
Devant le rejet des propriétaires, l'impossibilité de financer le projet et l'absence de toutes contraintes, il a été décidé d'utiliser la procédure d'AFU Libre.

L'ensemble des propriétaires fonciers de la zone ont été fortement incités à se regrouper en AFU Libre afin d'assurer une égalité de traitement des propriétaires (cadre juridique).

Les enjeux

- Éviter l'urbanisation de l'espace « au coup par coup », susceptible de générer des formes urbaines non souhaitées par la commune,
- Mettre en place des outils de financement des équipements publics
- Maîtriser le phasage de l'opération et le montage opérationnel

Plan de Situation



En chiffre

- Budget d'aménagement : 1.9 millions d'euros HT
- 5 comptes de propriété pour 9 propriétaires
- Répartition en 5 tranches de travaux
- Superficie urbanisable : 40 547 m²
- Emprise des aménagements : 22 863 m²
  dont 13 460 m² d'espace vert
- Environ 98 logements
- 16 logements pavillonnaires isolés
- 26 logements jumelés
- 24 logements petits collectifs
- 16 logements collectifs
- 1 zone d'activité
- Le prix de vente des terrains équipés : ~130 € le

Consultation

Une consultation a été mise en place pour le recrutement d'une équipe pluridisciplinaire regroupant : Urbaniste, Paysagiste, Architecte, Maître d'œuvre, Géomètre comprenant :

- Une tranche ferme concernant **les études pré-opérationnelles** :
  - Diagnostic du territoire
  - Evaluation et programmation des besoins
  - Avant-projet de composition urbaine et paysagère
  - Mise en place AFU Libre
  - Mise en place de l'outil de financement des équipements (**PUP**)
  - Etudes techniques
- Plusieurs tranches conditionnelles :
  - Mise en place d'ateliers participatifs,
  - Assistance pour la modification du POS,
  - Maîtrise d'œuvre sur la réalisation des équipements,
  - Assistance pour la réalisation du projet

Légende

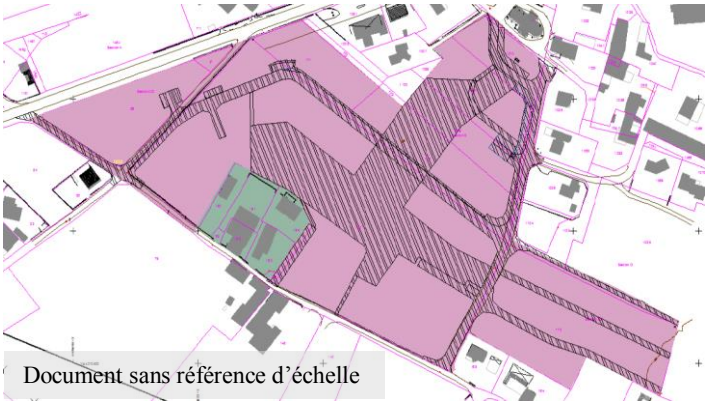
Équipements publics

Périmètre Projet Urbain Partenarial (PUP)

Révision du Plan d'Occupation des Sols

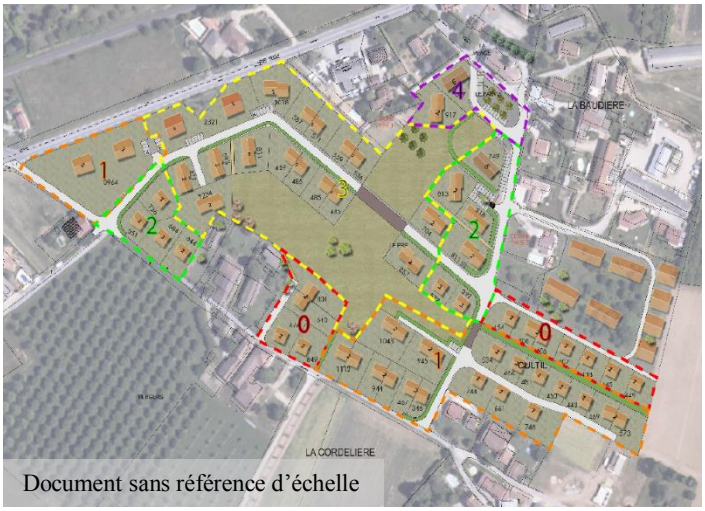
Révision simplifiée du POS en 2009 : Les emplacements réservés au bénéfice de la commune correspondent à l'emplacement des équipements publics nécessaires à la viabilisation de la future opération.

Plan des équipements publics



Document sans référence d'échelle

Plan du phasage des opérations



Document sans référence d'échelle

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

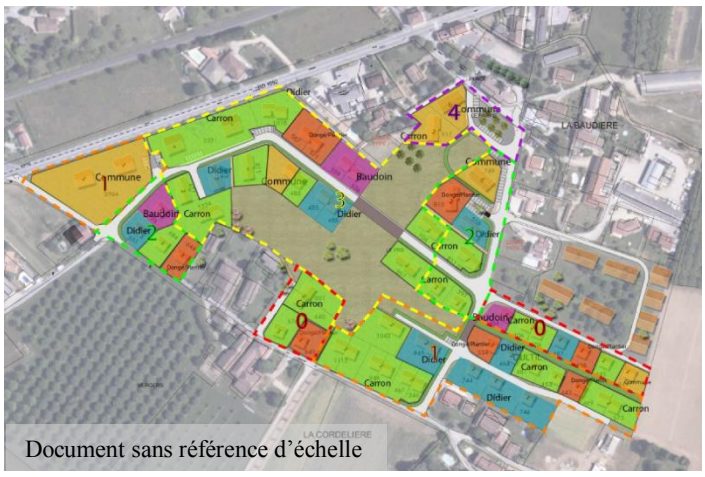
Convention de PUP avec l'ensemble des propriétaires de l'AFU Libre :
L'acquisition des terrains nécessaires aux équipements publics s'est faite par dations.
Les travaux nécessaires à la réalisation des équipements publics ont programmés été en 5 phases.
Les propriétaires s'engagent à céder en dation les terrains nécessaires aux équipements publics et une partie du terrain leur revenant après remembrement.

Pour l'assiette foncière des équipements publics, la valorisation est fixée à 15 € le m². Les terrains cédés après remembrement sont valorisés à 70 €le m² dans le cadre de la dation pour financer les équipements publics (paiement par remise d'immeuble).

L'attribution des lots

L'avantage du remembrement dans une procédure d'AFU est de permettre à chaque propriétaire de se voir attribuer au moins un lot dans chaque tranche de travaux.
Les propriétaires pourront alors vendre ces lots pour avoir un peu de liquidités qui leur permettront de payer les prochaines cotisations annuelles et ainsi de suite.
Sur le plan ci-contre, chaque compte de propriété est représenté par une couleur répartie entre chaque tranche de travaux.

Les surfaces remembrées par l'AFU Libre



Document sans référence d'échelle

Juin 2010 Début du dossier → **Novembre 2010** Consultation → **Décembre 2010** Lancement des études → **Octobre 2012** Arrêté Préfectoral **autorisant l'AFU** + Signature **Convention PUP** → **Novembre 2012** Approbation modification du POS → **Mars 2013** Démarrage des travaux

Annexe 3
AFU Autorisée « Les Charmes du Petit Bois »

AFU Autorisée
« Les Charmes du Petit Bois »

Commune : Périgny-lès-Dijon : 1464 habitants

Superficie : 28 hectares
Durée : 2007 – 2014
Densité : 35 logements par hectare dans l'espace constructible

Professionnels intégrés ou associés à l'AFUA :

Bureau d'étude (BAFU) : assistance technique de l'AFUA, mise en place de l'AFU et maitrise d'œuvre complète d'ingénierie VRD

Durant la création de l'association, la municipalité a permis à deux organismes sociaux d'acquérir du terrain afin de pouvoir réaliser des logements répondant à l'attente de nombreuses demandes :

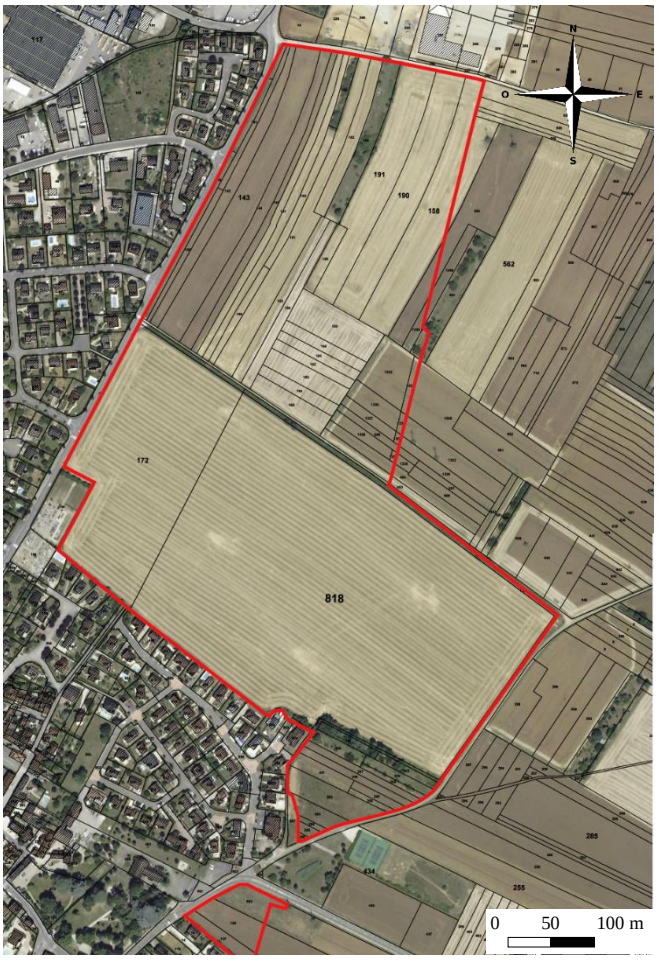
- **Bailleur social** : 3,5 hectares (20 % de logements sociaux)
- **Promoteur immobilier** : 3 hectares avec différents types de programme d'habitat :
  - collectif
  - intermédiaire
  - individuel
  - en accession sociale

Le choix de l'AFUA

Cette procédure opérationnelle était connue de la municipalité. Un site riverain du quartier a été réalisé en AFU Libre par le même bureau d'étude, dans une précédente mandature.
Elle a donc était initiée par la collectivité en faisant appel au bureau d'étude.

La phase de mise en place a été importante en termes de relations foncières et de procédures administratives. L'avantage pour la commune a été d'éviter le recours à l'expropriation et l'obligation de mise en œuvre d'une ZAC.

Plan de Situation



En chiffre

- Budget d'aménagement : 20 millions d'euros TTC
- 33 comptes de propriété pour 95 propriétaires
- Répartition en 11 tranches de travaux
- 138 lots pavillonnaires isolés
- 41 lots pavillonnaires accolés
- 12 lots d'habitat intermédiaire
- 7 lots d'habitat collectif
- Environ 788 logements
- 2 hectares d'espaces paysagers accueillant les bassins
- 3 hectares de plaines sportives

La concertation

Une convention entre la commune et l'AFU Autorisée existe depuis la création du dossier de l'association. Elle gère l'ensemble des rapports entre l'association, en tant qu'aménageur, et la municipalité pendant et après la réalisation des travaux.

L'AFU Autorisée : « Les Charmes du Petit Bois » a été un travail en étroite concertation entre la municipalité et les propriétaires de l'association.

Légende



Le financement des équipements

Le financement des équipements propres a été réalisé par l'AFU Autorisée

La commune, membre de l'AFU Autorisée

La commune fait partie de l'association en tant que propriétaire privé : deux lots constructibles viabilisés lui sont attribués, ils ont été regroupés vers le cœur du village et pourront recevoir, par exemple, des équipements périscolaires ou d'accueil de personnes âgées.



Plan de Composition



Attribution des lots

Le conseil des syndics s'est prononcé pour un critère de respect de la localisation d'origine dans l'attribution en tenant compte du décalage obligatoire du fait des destinations imposées.
Une exception est faite pour l'application des critères de priorité telle que la préférence donnée à l'AFU Autorisée dans le cadre de la remise d'immeuble pour son bon fonctionnement financier.

Le paiement en remise d'immeuble

16 comptes de propriétés sur 34 ont opté pour le paiement par remise d'immeuble totale (13) ou partielle (4) représentant le financement d'environ 40 % de l'opération soit 7 556 916 €.

2007
Début du dossier

Février 2009
Arrêté préfectoral **autorisant l'AFU**

Décembre 2010
Arrêté d'autorisation au titre de la **loi sur l'eau**

Février 2012
Arrêté préfectoral autorisant **le remembrement**

Mai 2012
Début des travaux

Avril 2014
Fin des travaux

Annexe 4
AFU Autorisée « ÉcoQuartier Pré Nouvel Est »

AFU Autorisée
« ÉcoQuartier Pré Nouvel Est »

Commune : Seyssins : 7000 habitants située à moins de 10 km du centre-ville de Grenoble
Superficie : 16 hectares
Durée : 2004 – ????

Une volonté politique : un nouveau quartier pour une ville plus durable

. Ce projet d'extension est au POS depuis le début des années 1980 et était conditionné à la création d'une voie nouvelle pour la desserte de ce futur quartier. Cette desserte fut réalisée en 2005. Une première tentative d'aménagement a avorté à la veille des élections municipales de 2001.
Dans ce quartier, un propriétaire est plutôt réfractaire, les autres sont dans l'attente de propositions. C'est pourquoi une AFU Autorisée a été constituée. Le maire est le président de l'AFU et en est à l'initiative.
Le choix de constituer une AFU est donc un signe fort en matière de démocratie locale, puisque les propriétaires sont associés à toutes les étapes du projet.

Les enjeux

- Satisfaire la demande de logements et accroître la mixité sociale sur la commune
- L'économie de l'espace et le respect de critères environnementaux
- Dynamiser la démographie
- Conforter l'activité et la pérennité des services publics de proximité
- Consolider les finances communales
- Apporter une réponse aux difficultés rencontrées par les commerces de proximité…

Plan de Situation



Document sans référence d'échelle

En chiffre

- 18 propriétaires
- Superficie du projet global : 16.1 ha
- Surface du parc : 6 ha
- Environ 550 logements dont 35 % de logements locatifs aidés

Les principes du remembrement foncier :

Organisation d'un concours de maîtrise d'œuvre :
Un concours d'architectes urbanistes a été lancé, ce qui a conduit à la définition des grands principes d'aménagement traduits par un schéma d'aménagement. Une fois le projet défini, les parcelles ont pu être redistribuées aux propriétaires.

Les travaux de viabilisation ne sont pas réalisés par l'AFU. Ils sont pris en charge par la commune mais financés en nature par l'apport de terrains :

- Les propriétaires gardent 38 % de leur terrain initial
- Les 62 % restants sont cédés à la commune et servent à financer la viabilisation des terrains

La réalisation et le portage financier sont concédés à une Société d'Economie Mixte dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement.

Un principe d'équité et de solidarité entre tous les propriétaires :

- Les terrains ont tous la même valeur à l'origine et après le remembrement
- Un intéressement des propriétaires à la valorisation de leur patrimoine : l'intérêt des propriétaires est préservé puisqu'ils récupèrent des parcelles constructibles viabilisées

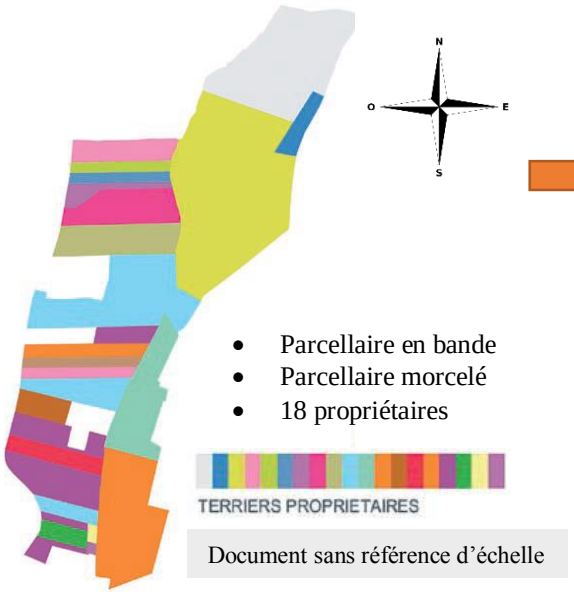
Révision du Plan d'Occupation des Sols

Le remembrement a été réalisé en parallèle à la révision du POS en PLU, en 2007. Ainsi le projet classé en AUb a été établi sur l'ensemble de la zone AUb, sur un parcellaire remodelé pour permettre sa réalisation, dans un cadre règlementaire qui a été rédigé en même temps.

Concilier intérêt général et intérêts particuliers

Les principes fondateurs de l'Association Foncière Urbaine Autorisée de Pré Nouvel ont été définis entre tous les propriétaires par convention, avant d'être concrétisés lors de la rédaction des statuts de l'AFU. L'objectif est de remembrer, rendre constructibles et d'aménager les terrains nus de ce site, en conciliant l'intérêt général et les intérêts particuliers, grâce à la concertation entre tous les

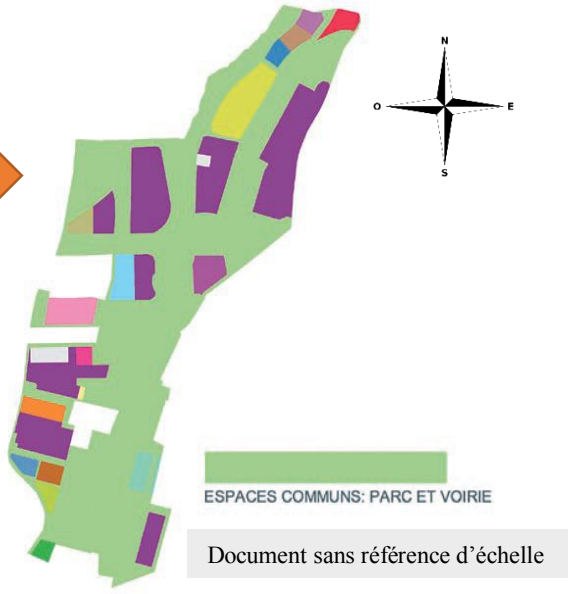
Un foncier morcelé à recomposer



- Parcellaire en bande
- Parcellaire morcelé
- 18 propriétaires

Document sans référence d'échelle

Les surfaces remembrées par l'AFU Autorisée



Document sans référence d'échelle

L'attribution des lots

Tous les lots ne se valent pas : les propriétaires de petites surfaces sont autorisés à construire de l'habitat individuel (COS de 0,32) tandis que les propriétaires de grandes parcelles sont autorisés à construire différentes formes d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) et bénéficient de droits à construire supérieurs (COS >1,2).
Une démarche de participation a ensuite été lancée, notamment sur la question des espaces publics, des formes urbaines, de la mixité sociale...
Un cahier de recommandations architecturales et paysagères a été élaboré afin notamment d'orienter les constructions réalisées sur les parcelles privées.

Bilan :

Cette procédure est parfaitement adaptée à la réalisation d'un remembrement foncier mais ne constitue pas aujourd'hui une procédure d'aménagement. De ce fait, la commune de Seyssins a rencontré quelques difficultés à traduire le remembrement et les nouveaux droits à construire différenciés, attachés à chaque parcelle, dans le PLU.
Cette procédure présente ainsi des risques juridiques et nécessite d'être établie par un juriste.

Mai 2004
Convention entre les propriétaires

Novembre 2006
Signature des statuts

Avril 2007
Arrêté préfectoral de création de l'AFU

Octobre 2008
Arrêté préfectoral de remembrement foncier

Avril 2012 : début des travaux

Annexe 5
Exemple de Statuts : AFU « Le Clos des Aiges »

STATUTS DE

L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE

"LE CLOS DES AIGES"

A AHUY

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
30 JUIN 2011



La présente association foncière urbaine est régie par les dispositions de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985, l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales, le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006, la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006, ainsi que par celles des articles L 322-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des présents statuts.

A – CARACTERISTIQUES GENERALES

ARTICLE 1er : liste des immeubles

Sont réunis en Association Foncière Urbaine, les propriétaires de terrains, situés sur la commune d'AHUY, dans le Département de la Côte d'Or, à l'intérieur du périmètre déterminé sur le plan parcellaire annexé au présent acte d'association qui comprend les immeubles suivants :

Section	n°	Surface
AD	274	730
AD	392	852
AD	394	826
AD	396	579
AD	397	394
AD	393	596
AD	395	721
AD	398	1 275
AD	399	367
AD	400	2 446
AH	73	4 316
AH	93	1 804
AH	94	924
AH	149	1 267
AH	74	961
AH	75	961
AH	76	1 444
AH	109	3 485
AH	77	1 353
AH	78	5 354
AH	107	1 595
AH	79	2 815
AH	80	2 793
AH	90	9 681
AH	91	3 457
AH	92	4 435
AH	95	221
AH	96	22 799

Section	n°	Surface
AH	151	896
AH	153	1 319
AH	154	960
AH	155	968
AH	156	1 492
AH	160	3 180
AH	310	165
AH	325	304
AH	398	627
AH	484	334
AH	490	80
AH	495	150
AH	509p	33 016
AH	102	1 420
AH	104	752
AH	105	743
AH	127	1 489
AH	152	4 990
AI	218	5 640
AI	219	761
AI	689	66
AI	691	78
C	313	1 360
C	329	720
C	317	2 809
C	327	710
C	312	4 026
C	314	1 457

Section	n°	Surface
AH	97	3 919
AH	98	775
AH	99	1 709
AH	121	798
AH	157	1 964
AH	103	734
AH	116p	60
AH	131	920
AH	126	318
AH	106	927
AH	108	1 298
AH	111 p	231
AH	112 p	234
AH	115 p	79
AH	117	870
AH	118	1 670
AH	119	5 147
AH	120	1 185
AH	122	501
AH	124	418
AH	123	429
AH	125	845
AH	128	1 864
AH	129	1 617
AH	130	4 185
AH	158	1 146
AH	159	1 394
AH	150	4 265

Section	n°	Surface
C	315	1 456
C	316	891
C	318	338
C	319	1 946
C	320	1 410
C	321	1 616
C	322	2 054
C	323	742
C	324	742
C	325	588
C	326	494
C	328	700
C	330	1 871
Rouet de Messsigny		1 000
TOTAL		**204 313**

* les surfaces cadastrales des parties de parcelles sont données à titre indicatif en m².

ARTICLE 2 : dénomination

L'Association Foncière Urbaine ainsi formée prend le nom de

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE « LE CLOS DES AIGES »

Son siège est fixé au siège de la Société B.A.F.U. soit 10 rond-point de la Nation à Dijon.

ARTICLE 3 : objet

Ladite Association Foncière Urbaine a pour objet, dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

1°/ **LE REMEMBREMENT**

Le remembrement des parcelles situées à l'intérieur de son périmètre et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachés, pour parvenir à une meilleure utilisation du sol, eu égard aux prescriptions d'urbanisme propres à l'opération.

2°/ **L'AMENAGEMENT**

La conception, la programmation et la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à la viabilité du périmètre ainsi que ceux prescrits par les règlements en vigueur, les collectivités et administrations compétentes.

L'association peut acquérir, échanger, vendre et exécuter des travaux et ce même en dehors de son périmètre dans la mesure où l'action contribue à la réalisation de son objet de remembrement et /ou aménagement des terrains inclus.

Les caractéristiques de ces voies et réseaux divers seront conformes à la réglementation en vigueur, permettant leur classement dans le domaine public.

Ces travaux seront réalisés en plusieurs tranches successives, éventuellement indépendantes les unes des autres.

Les travaux portent notamment sur :
- les voiries, places, carrefours, passages piétons, trottoirs et stationnements,
- l'eau potable,
- le gaz et l'électricité,
- l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales, et bassins),
- la défense contre l'incendie,
- l'éclairage public,
- les gaines nécessaires au câblage du réseau téléphonique,
- les espaces libres communs plantés ou non.

L'Association Foncière Urbaine assurera également la gestion et l'entretien desdits ouvrages et ce, jusqu'à l'achèvement de chaque tranche concernée.

3°/ **L'ENTRETIEN DES VOIES ET ESPACES COMMUNS**

Après achèvement constaté de chaque tranche de travaux, l'entretien et la gestion seront pris en charge par la commune ou à défaut par un syndicat regroupant les propriétaires des lots de terrain à bâtir ou bâtis concernés jusqu'à remise, de ces espaces à la commune ou à la collectivité ou organisme concernés.

4°/ **LA CESSION**

La cession à l'euro symbolique à la commune ou à la collectivité ou organisme concernés de l'ensemble des lots et îlots, destiné à une circulation publique ou à un usage collectif ou commun (voirie et espaces communs) est un objet essentiel de l'Association Foncière Urbaine.

Aussi, pour réaliser cette cession, les membres de l'Association Foncière Urbaine, propriétaires de ces espaces donnent un engagement irrévocable de cession et confèrent pour l'exécuter, un mandat irrévocable au Président ou à défaut, à un Vice-Président.

Dès avant la cession de la voirie, des équipements et des espaces communs à la commune, l'Association Foncière Urbaine et ses membres, autorisent celle-ci ou toute autre personne physique ou morale qu'elle se substituerait et que le conseil de syndics autoriserait, telle par exemple un syndicat concessionnaire, à tout raccordement, utilisation ou extension.

5°/ **LA QUALITE DE L'OPERATION URBAINE**

L'association veillera au respect de l'ensemble des règles qu'elle aura défini, documents qu'elle aura mis en place et décisions qu'elle aura prises, et ce dans le souci constant de veiller au respect de la qualité de l'opération urbaine qu'elle crée.

ARTICLE 4 : engagement d'acquisition des délaissés

La commune, à défaut d'engagement d'une autre personne, prend l'engagement d'acquisition des délaissés.

B – REGLES DE FONCTIONNEMENT

B - I - ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES

ARTICLE 5 : composition de l'assemblée des propriétaires

La qualité de membre à l'assemblée des propriétaires est liée à l'intérêt qui donne à chaque propriétaire le droit de siéger en-assemblée des propriétaires :

- jusqu'à la publication de l'acte de remembrement, à la propriété de l'un ou des immeubles compris dans le périmètre, et le nombre de voix attribué à chaque membre est proportionnel à la surface détenue,
- en raison de l'objet de l'Association Foncière Urbaine, la qualité de membre sera ensuite liée à la contribution aux dépenses, qui pourra se traduire par la détention (ou propriété) de tantièmes d'espaces communs et de voirie destinés à être cédés à la commune ; sachant qu'il est attaché à la propriété de tantièmes desdits espaces l'obligation de réaliser et de financer les travaux d'aménagement de l'Association Foncière Urbaine conformément à son objet. Le nombre de voix attribué à chaque membre est proportionnel à la contribution aux dépenses.

Ne seront pas membres de l'assemblée, les acquéreurs de lots de terrains à bâtir, après publication de l'acte de remembrement, ne contribuant pas aux dépenses d'aménagement (ce qui peut se traduire comme les propriétaires non détenteurs de tantièmes de voirie et d'espaces communs).

Lorsqu'un immeuble est en indivision, l'ensemble des indivisaires est compté pour un seul propriétaire.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'AFU. Il informe l'usufruitier de la création de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association, alors il doit informer l'AFU de cette position.

ARTICLE 6 : mandat de représentation

Un propriétaire, membre de l'assemblée des propriétaires, peut mandater pour le représenter toute personne de son choix de l'assemblée; le mandataire peut être une personne physique ou morale. Le mandat de représentation est écrit et révocable à tout moment, il ne vaut que pour une seule réunion.

Un même propriétaire, par ses propres voix et celles obtenues par un mandatement, ne peut pas représenter plus de 40 % des voix lors d'une assemblée des propriétaires, ni détenir un nombre de pouvoirs supérieur au cinquième des membres en exercice de l'assemblée.

Le Président, au début de chacune de ses séances vérifie la régularité des mandats donnés par les membres.

ARTICLE 7 : modalités de représentation des membres

Pour les votes, chaque propriété ne peut être représentée que par un propriétaire ou mandataire.
En cas d'indivision, un indivisaire ou un mandataire commun peut valablement représenter la propriété.
En cas d'immeuble appartenant à la communauté du mariage, l'un des époux ou un mandataire commun peut valablement représenter la propriété.

ARTICLE 8 : liste des membres à l'assemblée des propriétaires

L'assemblée des propriétaires est composée uniquement des propriétaires répondant aux critères d'intérêt fixés dans les articles précédents.
A partir de l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre, la liste des membres appelés à prendre part à l'assemblée des propriétaires est dressée par le Président qui fait constater les mutations de propriété survenues depuis la précédente assemblée et modifier en conséquence le plan parcellaire et l'état nominatif des propriétaires membres de l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'Association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

La liste ainsi préparée est rectifiée, s'il y a lieu, par le Président sur l'avis du Conseil des syndics ; elle sert de base aux réunions des assemblées des propriétaires et reste déposée sur le bureau pendant la durée des séances.

ARTICLE 9 : convocation en réunion d'assemblée des propriétaires

Les convocations aux assemblées des propriétaires sont adressées par le Président quinze jours au moins avant la réunion et contiennent indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la séance. Elles sont faites individuellement à chaque membre par courrier, par télécopie ou par courrier électronique, ou encore par remise en main propre, sachant qu'il est possible de recourir pour une même réunion à ces différents moyens.
En cas d'urgence, dont l'appréciation est du ressort du Président, le délai de convocation peut être abrégé à cinq jours.
Dans le même délai sont également avisés de la réunion le Préfet et le Maire d'AHUY qui peuvent y assister ou y déléguer un représentant.

ARTICLE 10 : périodicité des assemblées de propriétaires

La périodicité des réunions de l'assemblée ordinaire des propriétaires est annuelle et se déroulera de principe en janvier et au plus tard début février

ARTICLE 11 : tenue des assemblées de propriétaires

Le président désigne à chaque réunion un secrétaire, qui sauf décision contraire est le vice-président.
Il préside la réunion selon l'ordre du jour fixé. Les points y figurant sont alors débattus avant le vote de chaque délibération. Les points n'y figurant pas peuvent être éventuellement débattus mais ne peuvent pas donner lieu à une délibération.

ARTICLE 12 : quorum des assemblées de propriétaires

L'Assemblée des propriétaires est valablement constituée quand le nombre des voix des membres présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'association.

Lorsque cette condition n'est pas remplie, la nouvelle assemblée des propriétaires a lieu le jour même une demi-heure après l'horaire prévu pour l'assemblée initiale. L'assemblée délibère alors valablement, quel que soit le nombre des voix des membres présents ou représentés.

ARTICLE 13 : délibérations des assemblées de propriétaires

Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés. En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

Le procès-verbal indique, outre le résultat des votes, la date et le lieu de la réunion. En plus du texte de la délibération soumise au vote, y est annexée la feuille de présence.

Un registre des délibérations est conservé au siège de l'association. Il est coté et paraphé par le président. Ce recueil peut être consulté par toute personne qui en fait la demande.

Copie des délibérations des assemblées, tant ordinaires qu'extraordinaires est transmise aux membres de l'association sur leur demande et à leurs frais.

ARTICLE 14 : vote à bulletin secret

Le vote à bulletin secret à la demande du tiers des membres présents n'est pas permis.

ARTICLE 15 : attributions de l'assemblée des propriétaires

Les attributions de l'assemblée des propriétaires sont les suivantes :

- élection des membres du conseil des syndics et de leurs suppléants,
- délibération sur le rapport établi annuellement par le Président sur l'activité de l'Association et sa situation financière,
- délibération sur tout emprunt éventuel,
- délibération sur les propositions de dissolution ou de modification des statuts, ainsi que sur les modifications du périmètre de l'association,
- délibération sur toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement,
- délibération sur toutes les questions figurant seulement à l'ordre du jour.

ARTICLE 16 : consultation écrite de l'assemblée des propriétaires

La consultation écrite de l'assemblée des propriétaires est autorisée aux frais de l'association, sauf pour procéder à l'élection du conseil de syndics. Elle peut être décidée, au cas par cas, par le Président ou le conseil de syndics. Toutefois l'assemblée délibère en réunion lorsque le Préfet, le tiers de ses membres ou la majorité du conseil des syndics le demande dans le délai de quinze jours.

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer par voie de consultation écrite la convocation est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi. Il précise le délai, qui ne peut être inférieur à 15 jours et qui court à compter de la date de réception, imparti à chaque membre pour voter. En l'absence de vote écrit dans le délai imparti par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, le cachet de la poste faisant foi, le propriétaire est réputé favorable à la délibération.

Les délibérations sont prises à la majorité des voix.

Outre la délibération soumise au vote, est également annexée au procès-verbal, la réponse de chaque membre.

ARTICLE 17 : modifications des délibérations

Les délibérations de l'assemblée sont affichées au siège de l'association et transmises au préfet qui dispose d'un droit de modification.

Lorsque le préfet demande de modifier les délibérations de l'assemblée dans le cadre de son contrôle, l'assemblée délègue statutairement au président, d'une façon générale et permanente, ce pouvoir de modification. Le président rend compte de ces modifications lors de la prochaine réunion ou consultation écrite de l'assemblée des propriétaires.

B – II – CONSEIL DES SYNDICS

ARTICLE 18 : composition du conseil de syndics

Le conseil des syndics se compose de 10 syndics, dont 9 titulaires et 1 suppléant.
Tout membre siégeant à l'assemblée des propriétaires de l'association est éligible, que ce soit une personne physique ou morale. Dans ce dernier cas, l'organe délibérant de la personne morale doit autoriser la candidature et c'est un membre de son exécutif qui siégera.

ARTICLE 19 : élection des syndics

Les syndics sont élus par l'assemblée des propriétaires qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire.
Les syndics sont élus en fonction du nombre de voix obtenu sur un tour unique.
A égalité de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

La qualité de titulaire ou de suppléant résulte uniquement de l'ordre du tableau de résultat de l'élection des syndics.

ARTICLE 20 : la durée de mandat du conseil des syndics

Le premier conseil reste en fonction jusqu'à l'assemblée des propriétaires approuvant le dossier de remembrement.

A l'assemblée des propriétaires approuvant le dossier de remembrement, le conseil des syndics est renouvelé dans sa totalité pour un mandat expirant à l'assemblée approuvant les comptes définitifs et la dissolution.

Les syndics continuent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs. Ils sont rééligibles.

ARTICLE 21 : la fin du mandat

Tout syndic qui, sans motif reconnu légitime, aura manqué à trois réunions consécutives peut être déclaré démissionnaire par le président.

Le syndic démissionnaire, décédé, définitivement empêcher d'exercer ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'il remplissait lors de sa nomination, est provisoirement remplacé par le syndic suppléant. Il est définitivement remplacé à la prochaine assemblée des propriétaires qui procédera à l'élection du nouveau titulaire. Les fonctions du syndic ainsi élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

ARTICLE 22 : l'indemnité des membres du conseil des syndics

Les fonctions de syndics sont gratuites. Toutefois l'assemblée peut décider du principe et du montant de l'indemnité qui peut être allouée aux membres du conseil des syndics, au président et au vice-président de l'association, en raison de leurs activités.

ARTICLE 23 : les mandats de représentation

Un membre du conseil des syndics peut se faire représenter par :
- soit un autre membre du conseil des syndics,
- soit son locataire ou régisseur,
- soit en cas d'indivision par un autre co-indivisaire,
- soit son usufruitier ou le nu propriétaire.

Le mandat de représentation est écrit, il ne vaut que pour une réunion et est toujours révocable.
Une même personne ne peut détenir un nombre de mandats supérieur au cinquième des membres en exercice du conseil de syndics.

ARTICLE 24 : fonctionnement interne du conseil des syndics

Le Conseil des syndics fixe le lieu de ses réunions, qui se tiendront de préférence à la mairie d'Ahuy ou au siège de l'association.

Le conseil des syndics se réunit sur la convocation du président, suivant les besoins et à son initiative, sachant qu'au moins deux réunions se dérouleront chaque année.

Le Président est tenu de convoquer les syndics à la demande soit du tiers au moins d'entre eux, soit sur l'invitation de l'assistant technique, soit du préfet.

Les convocations à celles-ci sont faites par écrit (courrier électronique, courrier, lettre remise en mains propres) ou téléphone au moins sept jours avant la réunion prévue, sauf en cas d'urgence.

Les réunions du conseil des syndics sont présidées par le président ou, en son absence, par le vice-président.

Le conseil des syndics désigne, parmi ses membres, un secrétaire de séance qui, sauf décision contraire, est le vice-président.

ARTICLE 25 : délibérations du conseil des syndics

Quorum :

Le conseil des syndics délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents ou représentés.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, le conseil des syndics est à nouveau convoqué sur le même ordre du jour sans condition de délai entre la convocation et la date de réunion, dans les 15 jours qui suivent. Il délibère alors valablement sans condition de quorum.

Adoption, consultation et conservation des décisions :

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres du conseil des syndics présents et représentés. En cas de partage égal, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont signées par le président et un autre membre du conseil des syndics.

La feuille de présence est signée et annexée dans le registre des délibérations par ordre de date. Ce registre est conservé au siège de l'association. Il est coté et paraphé par le président. Il est consultable par toute personne qui en fait la demande.

Les délibérations du Conseil des syndics sont définies et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée des propriétaires ou de l'administration est exigée par les lois, décrets et règlements.

ARTICLE 26 : les attributions du conseil des syndics

Le conseil des syndics est l'organe décisionnel de l'association qui dispose par nature d'une compétence générale, il règle, par ses délibérations, les affaires de l'association sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, de celles du président ou de dispositions législatives ou réglementaires attribuant expressément compétence à une autre autorité.

Il est notamment chargé :

- d'établir le projet de remembrement proposé par le président, les projets de travaux et leur exécution
- de voter le budget annuel, et le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions de modifications,
- de dresser les bases de répartition des dépenses et les participations à imposer aux membres de l'association,
- de délibérer sur les emprunts qui peuvent être nécessaires à l'association,
- de contrôler et vérifier les comptes présentés annuellement par le président et par le receveur de l'association,
- d'autoriser toutes actions devant les tribunaux judiciaires et administratifs du président.
- d'approuver les marchés et veiller à ce que toutes les conditions soient accomplies.

B - III – LE PRESIDENT

ARTICLE 27 : élection du président et du vice-président

Lorsqu'il s'agit de procéder pour la première fois à la nomination du président et du vice-président, le conseil des syndics se réunit à la suite de la première assemblée des propriétaires.

De même, après chaque renouvellement total du conseil de syndics ou au moins du tiers de ses membres ou s'il y a lieu d'élire le président ou le vice président, le conseil de syndics se réunit à la suite de l'assemblée des propriétaires ou au plus tard dans les huit jours, pour nommer son exécutif (présidence et vice-présidence).

Dans sa première réunion et dans celle qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements, le conseil des syndics élit parmi ses membres un président, et un vice-président. En cas de candidature d'une personne morale, son organe délibérant doit l'autoriser et c'est un membre de son exécutif qui assurera la présidence de l'association (ou la vice-présidence).

Leur mandat s'achève avec celui des membres du conseil des syndics. L'un et l'autre sont rééligibles.

ARTICLE 28 : rôle du vice-président

Le vice-président remplace le président en cas d'absence ou d'empêchement. Il détient alors les mêmes attributions que le président.

De plus, le vice-président, fait office de secrétaire de séance, sauf décision contraire.

ARTICLE 29 : les attributions du président

Le Président est le représentant légal et l'ordonnateur de l'association. Il est aussi le responsable des marchés. Parmi ses attributions figurent ainsi :

- la convocation et la tenue des réunions de l'assemblée des propriétaires de l'association et du conseil des syndics, et prépare et exécute leurs délibérations,
- l'établissement des actes de préparation, de passation d'exécution et de règlement des marchés (travaux, fournitures et services) qui lui sont délégués par le conseil des syndics,
- la certification, sous sa responsabilité, du caractère exécutoire des actes pris par les organes de l'association,
- la modification des délibérations de l'assemblée demandées par le préfet à charge de lui en rendre compte,
- le suivi comptable (proposition de budget, constat des droits, liquidation des recettes, préparation des rôles auxquels il confère valeur exécutoire, tenue de la comptabilité de l'engagement des dépenses),
- la rédaction du rapport annuel d'activité,
- l'action en justice, au nom de l'association, sur habilitation du conseil des syndics,
- la tenue à jour de l'état nominatif des propriétaires et du registre, coté et paraphé par ses soins, dans lequel sont consignés et conservés les délibérations de l'assemblée, du conseils des syndics, ainsi que ses propres actes.
- la représentation de l'association vis-à-vis des tiers dans tout acte intéressant la personnalité civile de l'association.
- l'élaboration du projet de remembrement qui comprendra notamment tous les dossiers d'ordre technique et administratif des opérations projetées par l'association.
- Il exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'association et sur les travaux.

Il veille à la conservation des plans, registres et autres papiers relatifs à l'administration de l'association.

Et, d'une manière générale, il est chargé de toutes les autres attributions qui lui sont confiées par les lois, décrets et règlements, sachant qu'il n'est pas prévu l'embauche de personnel.

Conformément à l'article L322-4-1 du code de l'urbanisme, il est assisté dans sa mission suivant le contrat d'assistance technique annexé aux présents statuts par :

- le B.A.F.U., **BUREAU D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'URBANISME**, siège social 10 rond-point de la Nation à DIJON, représenté par son Président, qui accepte agissant en qualité de prestataire de service en vertu de l'article L 322-4-1 du Code de l'Urbanisme.
- Et l'étude notariale de Maître VARLET à Dijon désigné comme notaire de l'association.

ARTICLE 30 : remplacement du président et du vice-président

Le Président ou le Vice-président conservent leurs fonctions jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Le conseil des syndics peut révoquer le président ou le vice-président en cas de manquement à leurs obligations, dans les conditions normales de délibération du conseil des syndics.

En cas de démission, arrêt ou décès d'un membre de l'exécutif, il est procédé à une élection au prochain conseil des syndics.

B - IV – LES TRAVAUX

ARTICLE 31 : préparation des marchés

Le conseil des syndics est en charge des délibérations sur les projets de travaux et leur exécution, et celles sur les catégories de marchés qui, en raison de leur nature ou du montant financier engagé, doivent lui être soumises pour approbation.

ARTICLE 32 : délégation au président

En fonction de leur montant financier, le conseil de syndics décide des marchés qui doivent être soumis à son approbation ou délégués au Président. Dans ce cas, le président peut prendre tous les actes de préparation, de passation, d'exécution et de règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services qui lui sont délégués par le conseil des syndics.

ARTICLE 33 : composition de la commission d'appel d'offres

Une seule commission d'appel d'offres est constituée, elle est composée du président, du vice-président et d'un autre membre élu par le conseil des syndics dans la mesure du respect des textes légaux ou réglementaires.

Le membre syndic est élu en fonction du nombre de voix obtenu sur un tour unique.

A égalité de suffrages, l'élection est acquise au plus âgé.

ARTICLE 34 : fonctionnement de la commission d'appel d'offres

La commission d'appel d'offres se réunit habituellement dans les locaux de l'assistant technique sur convocation du président. Les convocations à celles-ci sont faites par écrit (courrier électronique, courrier, lettre remise en mains propres) ou téléphone au moins sept jours avant la réunion prévue, sauf en cas d'urgence.

Les réunions de la commission sont présidées par le président ou, en son absence, par le vice-président.

La commission délibère valablement lorsque plus de la moitié de ses membres sont présents. Les membres de la commission ne peuvent pas se faire représenter. L'assistant technique siège à la commission avec voix consultative.

Lorsque le quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée sur le même ordre du jour sans condition de délai entre la convocation et la date de réunion, dans les 15 jours qui suivent. Elle délibère alors valablement sans condition de quorum.

Les délibérations sont adoptées à la majorité des voix des membres de la commission présents. En cas de partage égal, celle du président est prépondérante.

Les délibérations sont signées par le président et un autre membre de la commission.

La feuille de présence est signée et annexée dans le registre des délibérations par ordre de date.

ARTICLE 35 : réception des travaux

Le jour prévu pour la réception des travaux réalisés est porté à la connaissance du préfet ou des collectivités territoriales concernées.

La réception des travaux est faite par le président. Le conseil des syndics désigne certains de ses membres pour l'assister dans cette mission, à défaut sont désignés les membres de la commission d'appel d'offres. Le préfet peut également décider de s'y faire représenter.

C – LES MODALITES DE FINANCEMENT ET LE MODE DE RECOUVREMENT DES COTISATIONS

ARTICLE 36 : budget

Le budget annuel est proposé par le Président et voté par le Conseil des Syndics avant le 31 décembre de l'année précédent l'exercice.

Le projet établi par le Président est déposé pendant 15 jours au siège de l'association pour permettre à chaque membre de faire ses observations.

Le projet accompagné d'un rapport explicatif et des observations des intéressés est ensuite voté en équilibre réel par le Conseil des Syndics et transmis au Préfet avant le 15 février suivant.

ARTICLE 37 : bases de répartition des dépenses

Les bases de répartition des dépenses sont déterminées par le Conseil des Syndics en tenant compte de l'intérêt de chaque propriété à l'exécution des missions de l'association. Elles sont soumises à l'approbation de l'assemblée avant mises en recouvrement des créances.

Les délibérations relatives aux bases de répartition sont transmises au Préfet qui dispose d'un droit de modification.

ARTICLE 38 : mutation et droit d'opposition

Tout transfert de propriété devra obligatoirement être notifié à l'association dans les conditions prévues à l'article L.322-9 du code de l'urbanisme.

L'association dispose d'un droit d'opposition au versement des fonds dus en contrepartie de la mutation.

D - MODIFICATIONS AUX STATUTS OU AU PERIMETRE - DISSOLUTION

ARTICLE 39 : modification statutaire ou au périmètre

En cas d'évolution légale ou réglementaire des textes régissant la présente association, les articles statutaires devenus en contradiction seront considérés sans fondement juridique et deviendront inapplicables.

Les modifications aux présents statuts et au périmètre de l'association sont possibles sans disposition supplémentaire à celles des lois, décrets et règlements.

ARTICLE 40 : durée et dissolution

La durée de l'association est fixée à quinze années maximum, sachant que l'association peut être volontairement dissoute avant selon les mêmes règles de délibération de l'assemblée constitutive. Le conseil des syndics choisit le mode de consultation (par écrit ou en réunion) et détermine les conditions de dévolution du passif et de l'actif.

Un membre qui, dûment averti des conséquences de son abstention, ne s'opposerait pas expressément au projet est réputé favorable à la dissolution de l'association.

L'association peut également être dissoute d'office par acte motivé du préfet.

E – EXECUTION DES ACTES DE L'ASSOCIATION

ARTICLE 41 : formalités de publicité

Les formalités de publicité requises sont l'affichage à la mairie d'Ahuy (actes de portée générale) ou leur notification aux intéressés (actes de portée individuelle sauf ceux qui peuvent être seulement affichés en raison du nombre et de la nature de leurs destinataires).

Elles sont mises en œuvre par le président.

ARTICLE 42 : actes transmissibles au préfet

Seuls sont soumis à l'approbation préfectorale les actes suivants :

- les délibérations de l'assemblée des propriétaires,
- les emprunts et les marchés, à l'exception de ceux passés selon la procédure adaptée au sens de l'article 28 du code des marchés publics,
- les bases de répartition des dépenses arrêtées par le conseil des syndics,
- le budget annuel et, le cas échéant, le budget supplémentaire et les décisions modificatives,
- le compte administratif,
- les ordres de réquisition du comptable pris par le président.

Sauf pour les ordres de réquisition, le préfet dispose de deux mois pour examiner ces actes et en demander la modification. Le silence du préfet vaut approbation tacite sauf pour les délibérations relatives aux modifications statutaires ou à la dissolution.

ARTICLE 43 : actes exécutoires de plein droit

Les actes pris au nom de l'association, autres que ceux soumis à l'approbation du préfet, sont exécutoires dès que les formalités de publicité requises ont été effectuées.

Le préfet dispose toutefois d'un pouvoir d'évocation sur ces actes.

Annexe 6
Exemple de Contrat d'Assistance Technique : AFU « Le Clos des Aiges »

AFU

« LE CLOS DES AIGES »

TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'AHUY

CONTRAT D'ASSISTANCE TECHNIQUE

***

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
30 JUIN 2011

ENTRE :

⇨ L'association foncière urbaine, AFU, dénommée " Le Clos des Aiges "

Ci-après dénommée "L'AFU"

ET :

⇨ le BUREAU D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'URBANISME (B.A.F.U.), 10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - SAS représentée par sa Présidente, Pascale KERGER

Ci-après dénommé "LE BAFU"

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : MISSIONS DU B.A.F.U.

L'AFU charge le B.A.F.U. de réaliser les missions suivantes, à savoir :

CREATION – ADMINISTRATION - GESTION

ENGAGEMENT DE L'OPERATION - TRAVAUX PRELIMINAIRES - DOSSIER DE CREATION

- en concertation avec la collectivité locale, définir le périmètre de l'opération, informer les propriétaires et les administrations, organiser et participer aux différentes réunions d'informations et assemblées préliminaires ;
- rechercher les propriétaires réels, élaborer les statuts et recueillir les adhésions nécessaires à la création ;
- établir les documents de base : plan parcellaire, état parcellaire, déclaration individuelle d'adhésion ;
- établir les pièces du dossier d'autorisation préfectorale de création permettant la mise à l'enquête publique, préparer l'Assemblée Générale Constitutive, rédiger le procès-verbal de l'Assemblée Générale constitutive ;

ADMINISTRATION DE L'A.F.U

- assistance du Président, du Conseil des syndics, et de l'A.F.U en général ;
- préparation des réunions du Conseil des syndics et des assemblées des propriétaires ;
- rédaction des procès verbaux ;
- liaison avec les différentes administrations ;
- mise à jour annuelle des documents en fonction des mutations ;
- administration générale ;
- transmission des procès-verbaux pour visa à la Préfecture et contrôle de légalité, relations avec la Préfecture.

COMPTABILITE

- tenue de la comptabilité de l'A.F.U., de l'établissement et du suivi de paiement des appels de fonds, de la préparation des règlements des factures ;
- préparation des budgets et des comptes administratifs annuels, établissement des rôles de recouvrement, des titres et bordereaux de recettes, établissement des mandats de paiement, relations avec la trésorerie.

SECRETARIAT

- réception et expédition du courrier ;
- tenue et classement des dossiers de l'A.F.U ;
- rédaction et frappe des documents ;
- secrétariat général.

URBANISME - REMEMBREMENT

- esquisses préalables, réflexions, réunions,
- présentation à la municipalité et concertation,

Il sera constitué un dossier opérationnel comprenant :

* note de présentation – plan de situation,
* plan de l'état actuel,
* plan des lots,
* plan de travaux,
* profils en long,
* hypothèse d'aménagement - plan de composition,
* prescriptions d'urbanisme,
* programme des travaux.

Ces pièces seront comprises dans le dossier de création et/ou de remembrement aménagement.

- établissement des attributions à chacun des propriétaires en tenant compte des superficies d'apport et des cas particuliers.

Dans le cadre de cette mission, le B.A.F.U. interprétera en étroite concertation avec la municipalité, le contexte urbain et indiquera le choix d'un parti général (après présentation d'esquisses) et son adaptation au site. Il recherchera les dispositions optimales tant en ce qui concerne la qualité du projet que la maîtrise des coûts, en respect des documents d'urbanisme et des orientations de la commune.

L'étude intègrera le contenu et le fonctionnement de l'opération en tenant compte notamment :

. des éléments naturels à conforter ou à conserver,
. des équipements induits par l'opération y compris ceux qui seraient situés hors de son périmètre,
. des conditions de raccordement aux limites,
. des coûts d'investissement et de fonctionnement.

L'AFU fournira au BAFU toutes les études préalables (telles études de sol...) qui pourraient s'avérer utiles.

INGENIERIE V.R.D :

- recherche des réseaux existants,
- étude d'avant-projet,
- étude de projet, et établissement du plan de travaux et des profils,
- étude d'exécution,
- assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux,
- direction de l'exécution des contrats de travaux,
- assistance au maître d'ouvrage lors des opérations de réception,
- respect de la réglementation de la maîtrise d'ouvrage publique.

TOPOGRAPHIE :

Les relevés topographiques nécessaires à l'étude sont compris dans la mission du BAFU.

N'est pas comprise la mission de géomètre relevant de la compétence exclusive des géomètres inscrits à l'ordre (bornage périmètrique, document d'arpentage du périmètre, bornage des lots, document d'arpentage du remembrement).

Article 2 : MANDATS DU BAFU

Les propriétaires mandatent le B.A.F.U. pour les représenter auprès des collectivités territoriales notamment la commune d'Ahuy, les syndicats concessionnaires de réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, le service des Pompiers, la D.D.E., le guichet unique de l'eau, et plus généralement l'ensemble des administrations, organismes et personnes susceptibles d'intervenir sur ce dossier.

ARTICLE 3 : ASSURANCE DU BAFU

Le B.A.F.U. déclare qu'il est assuré en garantie responsabilité civile professionnelle auprès de la compagnie AVIVA assurances.

ARTICLE 4 : NOTAIRE DE L'AFU

Le BAFU pour le bon accomplissement de sa mission doit travailler avec le notaire de l'AFU. C'est pourquoi, l'AFU désigne Maître VARLET, notaire de l'étude ODG, qui sera chargée de :

1. La vérification de la validité juridique de l'enregistrement des propriétaires, et de la représentation en bonne et due forme de toutes les propriétés.
2. De concrétiser la création officielle de l'AFU.
3. La rédaction et la passation auprès du service des hypothèques de l'acte de remembrement à partir de l'attribution réalisée par le BAFU.
4. De la tenue des Assemblées Générales et des Conseils de Syndics, avec l'assistance du BAFU.
5. De la commercialisation des lots de l'AFU, dans le cadre des remises d'immeubles éventuelles, avec l'assistance technique du BAFU.
6. De l'enregistrement de la dissolution de l'AFU.

ARTICLE 5 : SECRET PROFESSIONNEL

Pendant toute la durée de sa mission, le B.A.F.U. s'engage à ne communiquer à des tiers aucun document confidentiel sur sa mission, sauf accord du président.

Article 6 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est valable pour la durée de fonctionnement de l'AFU.

Article 7 : REMUNERATION DES MISSIONS DU BAFU

Sachant que la référence à la valeur des terrains viabilisés correspond au prix de vente des lots. Une estimation de cette valeur sera établie dans le cadre du dossier de remembrement, elle sera ajustée en fin d'opération en considération des prix de vente constatés.

Le coût de l'ensemble des missions et leurs modalités de financement sont fixés de la façon suivante, à savoir :

CREATION - ADMINISTRATION - GESTION

Le coût du suivi administratif est fixé à **3** % de la valeur des terrains viabilisés.

URBANISME - REMEMBREMENT

Le coût des études est fixé forfaitairement à **4,5%** de la valeur des terrains viabilisés.

INGENIERIE :

Avant-Projet (AVP)

La rémunération de l'Avant-Projet est fixée au montant **forfaitaire de 115 € Hors Taxes par lot constructible individuel (ou équivalent)** en prenant la surface moyenne des lots individuels.

Missions de Maîtrise d'œuvre

Le taux global de rémunération est fixé à **7** % hors taxes du montant des travaux hors taxes.

TOPOGRAPHIE :

La rémunération est fixée à un montant de **260 € Hors Taxes par lot constructible individuel (ou équivalent).**

Article 8 : MODALITES DE PAIEMENT DU BAFU

Les missions sont dues au fur et à mesure de leur réalisation.
Toutefois, le B.A.F.U. accorde à l'AFU, un délai de paiement. Ainsi le B.A.F.U. accepte que le premier paiement de ses honoraires intervienne sur le montant des premières ventes de lots.

Clause de révision :
Toute somme facturée à plus d'un an de la signature du présent contrat d'assistance technique sera révisée en fonction de l'index ingénierie en prenant comme base l'index ingénierie connu au dépôt du dossier de constitution.

ARTICLE 9 : REGLEMENT DES COMPTES DU BAFU

L'AFU se libèrera des sommes dues au B.A.F.U. au titre du présent contrat en faisant porter le montant du crédit du compte ouvert à la Société Lyonnaise de Banque - Agence François RUDE - 3, Place François RUDE - 21100 DIJON et portant le numéro suivant :

N° compte : 00022663201 clé 47
Code banque : 10096
Code guichet : 18588

ARTICLE 10 : LITIGES

En ce qui concerne les litiges qui pourraient être soulevées par l'application des clauses du présent contrat, la juridiction compétente sera, dans tous les cas, celle de la situation de l'opération.

Fait à .....le.....

L'assistant technique,
Le BAFU,

L'AFU,
Le Président,

Annexe 7
Exemple d'évaluation de parcelles

Exemple d'évaluation de parcelles

Prenons le cas d'une opération d'aménagement sur un périmètre de 2 hectares.

Par un souci de simplification, nous étudierons le cas avec seulement 3 propriétaires (3 comptes de propriétés) et 3 catégories de logements :

Pour l'exemple, nous fixons :

- Le périmètre de l'opération : **20 000 m²**
  Comprenant :
  - Voirie et espaces verts : **7 000 m²**
  - Logement social : **2 600 m²**
  - Logement pavillonnaire : **7 900 m²**
  - Logement collectif : **2 500 m²**

  Données issues du Plan de masse

- L'état des dépenses à faire par l'AFU : **6 000 000 €**

  Donnée issue du Bilan financier

- L'attribution en points par type de logement a été fixé lors de la création à :
  - Logement social : **200 pts / m²**
  - Logement pavillonnaire : **250 pts / m²**
  - Logement collectif : **250 pts / m²**

  Accord entre les associés de l'AFU

Le droit d'attribution total :

	Répartition en m²	Base des valeurs d'attribution en pts / m²	Droit d'attribution en pts
Logement social	**2 600**	**200**	**520 000**
Logement pavillonnaire	**7 900**	**250**	**1 975 000**
Logement collectif	**2 500**	**250**	**625 000**
	Droit d'attribution Total :		**3 120 000**

La répartition du droit d'attribution :

Cette répartition se fait proportionnellement, entre chaque compte de propriété, à la surface d'apport participant.

	Surface d'apport en m²	Espace commun en m²	Surface d'apport participant en m²	Droit d'attribution en pts
Compte 1	10 000		6 500	**1 560 000**
Compte 2	6 000		3 900	**936 000**
Compte 3	4 000		2 600	**624 000**
Totaux	**20 000**	**7 000**	**13 000**	**3 120 000**

La répartition des dépenses de l'association

La répartition des dépenses de l'association peut alors se faire simplement, proportionnellement au droit d'attribution

	Surface d'apport en m²	Surface d'apport participant en m²	Droit d'attribution en pts	Frais d'aménagement en €
Compte 1	10 000	6 500	1 560 000	**3 000 000**
Compte 2	6 000	3 900	936 000	**1 800 000**
Compte 3	4 000	2 600	624 000	**1 200 000**
Totaux	20 000	13 000	3 120 000	**6 000 000**

L'attribution des lots

Pour établir le remembrement, il est accordé à chaque membre une valeur d'attribution en points en fonction de sa surface d'apport participant.

D'autre part, les lots à attribuer sont déterminés en valeurs de points en fonction de plusieurs critères (cf. III.3.3.2) : il ne restera plus qu'à attribuer chaque lot à un compte de propriété.

Généralement, il sera nécessaire de créer un lot en indivision afin de garantir le respect de l'équité entre les propriétaires.

RESUME

A l'heure où la gestion économe du foncier est devenue incontournable, et face aux difficultés, dans certains secteurs, à mobiliser le foncier et à équilibrer financièrement des opérations d'aménagement, les principes d'un urbanisme négocié favorisant le dialogue entre acteurs et la coproduction de projets urbains paraissent être une solution opportune.

Pour cette raison, l'AFU apparaît comme un outil moderne : elle peut certainement être une des clés pour la mobilisation du foncier notamment lorsque celui-ci est complexe, en renouvellement urbain ou en densification pavillonnaire notamment.

Cependant, l'AFU reste encore aujourd'hui un outil marginal, car souvent jugée trop complexe à mettre en œuvre. Sans doute à cause de sa complexité, l'AFU est mal connue ou mal maîtrisée par de nombreux professionnels de l'aménagement, de nombreux élus ou encore par certains services de l'état.

Cette procédure suppose une rigueur dans la gestion financière de l'opération qui constitue, sans doute, un frein dans son utilisation courante. Une meilleure connaissance de la procédure permettra de généraliser une utilisation encore confidentielle de l'AFU et facilitera, peut-être, une mobilisation plus importante et plus facile du foncier.

Mots clés : Association Foncière Urbaine, Remembrement, Projet Urbain, ZAC, Lotissement, Foncier, Urbanisme négocié.

SUMMARY

Nowadays land's thrifty management is inevitable. Furthermore, in some sectors, there are difficulties to enlist land and to balance financially any planning's operations. Considering all these facts, the principles of a -negotiated, stakeholders and urban projects actors dialogue promoting- town planning appear to be an appropriate answer.

Therefore, the AFU (Association Fonciere Urbaine), the french association in charge urban land, is considered as a modern and efficient tool as it could be the key to land enlisting especially in complex cases such as urban renewal or residential densification.

Despite these assets, the AFU is not yet the main used tool as it is considered as too difficult to implement. Likely, the AFU is either barely known either misused by most of land planning's professionals or even by state officials/institutions.

This process requires an absolute strictness in its financial management which is probably the main reason of its rare use. A thorough knowledge of the process will allow to generalize its current confidential use and might easy a bigger and bigger land enlisting afterwards.