

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Associations Foncières Urbaines (AFU)



Qu'est-ce que c'est ?

L'AFU est une **procédure d'urbanisme opérationnel** au même titre que le permis d'aménager, le permis groupé ou la zone d'aménagement concerté (ZAC). Son originalité réside dans la possibilité :

- de réorganiser la trame parcellaire de terrains ouverts à l'urbanisation ;
- de les aménager et de les équiper en vue, principalement, de la construction ou de la réhabilitation de logements ou de locaux d'activité ;
- d'intégrer la participation des propriétaires récalcitrants au projet d'aménagement (AFU autorisée).
- d'impliquer les propriétaires fonciers dans l'opération d'aménagement.

Le champ d'application des AFU est large. Plus rarement, elles peuvent également concerner :

- la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif (voirie, aires de stationnement, etc.) ;
- la conservation et la restauration des secteurs sauvegardés ainsi que leur restauration immobilière ;
- le remembrement foncier ou le groupement de parcelles, en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé.
- le regroupement des parcelles en vue, soit d'en confier l'usage à un tiers, soit d'en faire l'apport ou la vente à un établissement public ou à une société de construction ou d'aménagement.

« **Les AFU répondent à plusieurs objectifs Remember - Fédérer - Aménager** »



Pour quel motif ?

Petites ou grandes opérations, communes rurales ou urbaines : l'AFU peut trouver sa place dans de nombreuses situations dès lors qu'une restructuration parcellaire du foncier et qu'une recherche d'adhésion des propriétaires autour d'un projet d'aménagement sont nécessaires.

L'AFU apparaît également comme l'une des procédures les plus appropriées lorsque la maîtrise globale par un seul opérateur semble compromise ou difficile à réaliser.

De fait, cet outil, bien que méconnu, peut aujourd'hui apporter des solutions dans de nombreux cas de figure. Sa souplesse et la diversité de ses statuts permettent de l'adapter à différents contextes (extension, renouvellement, foncier bâti), quelle que soit la taille du projet.



Comment faire ?

Mettre en œuvre un projet d'aménagement sous forme d'association foncière urbaine passe par six grandes étapes à regrouper en trois phases :

Phase préparatoire :

- Faire émerger le projet : Lorsque le développement d'une collectivité nécessite la construction de logements, services et équipements voire la réhabilitation de bâtis existants, elle doit être amenée à réfléchir à sa stratégie de développement en identifiant plusieurs éléments fondamentaux. Ces éléments lui permettront ensuite de guider la programmation du projet :
 - Quels sont les besoins de son territoire ? Comment peut-elle s'appuyer sur une analyse des contenus du SCoT, du PLH, et du PLU(I) ou de la carte communale, le cas échéant ?
 - Quelles sont les contraintes foncières du territoire, notamment sur les aspects liés à la pollution, au droit de l'environnement et aux formes du parcellaire ?
- S'organiser pour agir : Cette seconde étape de la phase préparatoire consiste à définir, à partir des thèmes fondateurs, les éléments de programmation : quels sont les enjeux et les grands objectifs du projet ? Il est nécessaire de solliciter l'appui de prestataires externes pour réaliser ce travail, surtout si la collectivité dispose de peu de moyens en interne. Cela se traduira par la détermination :
 - d'un programme prévisionnel de constructions ;
 - et d'un projet de programme d'équipements nécessaires à la réalisation de l'AFU. Il fera la distinction entre les équipements propres à l'opération et les équipements publics à la charge de la collectivité.

Phase pré-opérationnelle :

- Concevoir le projet : Les lignes du projet sont définies et le principe de l'AFU est adopté. Il s'agit de poursuivre les études pour :
 - préciser les orientations du projet qui permettront également d'apprécier les nouvelles valeurs foncières,
 - avancer sur la négociation avec les propriétaires existants.
- Procédure d'autorisation en vue de remembrer les terrains et les bâtis

Phase de réalisation :

- Effectuer les travaux et commercialiser les lots : cette étape est celle de la mise en œuvre de l'opération. Elle peut démarrer à partir de l'approbation par le préfet du plan de remembrement qui constitue l'achèvement de la phase administrative d'approbation du dossier de réalisation de l'AFU.
- Dissolution de l'AFU



- permet d'aménager le territoire sans appropriation publique des sols
- évite le risque financier inhérent à toute opération d'urbanisme nécessitant un portage foncier
- intéresser les propriétaires et rechercher l'équité entre les membres
- s'assurer l'appui d'un professionnel de l'aménagement
- convaincre la majorité voire tous les propriétaires de prendre part en même temps à l'AFU,
- garder le rythme pour éviter les désistements.