

URBANISME

Les associations foncières urbaines de projet, nouvel horizon de l'aménagement ?

Associations syndicales de propriétaires, les Afup créées par la loi « Alur » ont pour objectif de valoriser des terrains morcelés dans des secteurs urbains délaissés : elles favorisent cessions, remembrements et aménagements dans un cadre collaboratif. Un outil prometteur pour les propriétaires comme pour les collectivités locales, à condition d'en maîtriser les rouages.

1 DES ASSOCIATIONS POLYMORPHES

Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations syndicales de propriétaires de terrain, regroupés volontairement ou non, éventuellement contrôlés par la puissance publique, en vue de réaliser des travaux et des opérations spécifiques.

Parmi celles-ci, l'Association foncière urbaine de projet (Afup) facilite la cession de terrains inclus dans le périmètre de l'association, après la réalisation d'un projet d'urbanisation associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement.

Les déclinaisons de l'AFU

Il existe trois types d'AFU. Les associations foncières urbaines libres (Aful) sont formées par le consentement unanime des propriétaires intéressés, sans intervention de l'administration. A contrario, les associations foncières urbaines constituées d'office (Afuo) sont instituées de force par le préfet pour l'exécution de travaux d'intérêt général. Enfin, les associations foncières ur-

baines autorisées (Afua) sont constituées par un acte préfectoral, mais avec le consentement d'une majorité qualifiée de propriétaires. Les Afua comptent parmi elles une catégorie particulière : les associations foncières urbaines de projet (Afup), créées par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « Alur ».

Un cadre rénové par la loi « Alur »

Le décret n° 2016-1514 du 8 novembre 2016 relatif aux associations foncières urbaines est venu récemment préciser, pour les Afup, les conditions de délimitation par la collectivité du périmètre du projet et son insertion dans les annexes du document d'urbanisme. Il prévoit des compléments au contenu de leur dossier de création et assouplit les conditions de distraction d'un terrain aménagé.

2 LA VALEUR AJOUTÉE DES AFUP

La création de cette catégorie d'AFU a été voulue par le législateur pour donner une nouvelle dy-

namique à cet outil dans les secteurs morcelés situés en milieu urbain dans des secteurs peu propices à l'aménagement.

C'est ce qu'expliquait déjà l'étude d'impact sur le projet de loi « Alur » le 25 juin 2013 : « Parmi les zones destinées à l'urbanisation, beaucoup sont délaissées par les aménageurs, lotisseurs ou constructeurs, aussi bien dans le cœur des agglomérations que dans leur périphérie. Ces espaces interstitiels à vocation urbaine restent "en panne" durant des décennies en raison de la complexité de la structure foncière. Il s'agit le plus souvent de secteurs morcelés, à la distribution parcellaire inadaptée : une succession de parcelles en "lames de parquet" peuvent être inconstructibles de par leur configuration, une imbrication de parcelles peut rendre difficile leur aménagement bien que les caractéristiques de constructibilité soient réunies. A l'heure d'une nécessité de gestion économe du foncier et de moyens financiers réduits des collectivités pour faire du portage foncier et financer des expropriations, il convient de redonner de l'actualité à [l'AFU] »

Un intérêt pour la collectivité

L'intérêt majeur de l'Afup est de favoriser une valorisation « collaborative » du secteur concerné, entre la collectivité et les propriétaires : ces derniers réalisent leur projet en respectant le parti d'urbanisme défini par les auteurs du plan local d'urbanisme (PLU) et notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) quand elles existent. Il s'agit donc, pour la collectivité, d'un complément intéressant aux projets urbains qu'elle réalise parallèlement sous maîtrise d'ouvrage public et, pour les propriétaires, d'un moyen de réaliser eux-mêmes la valorisation de leurs parcelles qui, sinon, auraient été inconstructibles du fait de leur configuration.

Cet outil présente ainsi de multiples avantages pour la collectivité : le coût des équipements sera pris en charge par les propriétaires, le parcellaire morcelé, généralement délaissé par les promoteurs, pourra être mobilisé pour un projet d'aménagement sur lequel elle exercera un contrôle par l'intermédiaire, notamment, de l'accord qu'elle doit donner à la création de l'Afup, ainsi qu'à travers son document d'urbanisme.

Une ressource pour les propriétaires

L'Afup permet également à la collectivité d'économiser des coûts importants liés à la maîtrise foncière publique préalable ou d'éviter la mise en œuvre de procédures d'appropriation contraignantes si elle doit porter directement le projet d'aménagement.

Mais cet outil est également un atout pour les propriétaires qui, dès qu'ils prennent en charge des coûts de viabilisation, bénéficient en contrepartie d'avantages fiscaux. La collectivité peut également leur proposer de faire l'avance des études opérationnelles, d'en réaliser tout ou partie à ses frais et de prendre en charge ou d'avancer les frais de constitution de l'Afup. En conclusion, il s'agit d'un mécanisme « gagnant-gagnant ».

Le droit de délaissement

La viabilité de l'association est étroitement liée au nombre de propriétaires qu'elle réunit, qui doit demeurer raisonnable. Ceux-ci doivent, en effet, être particulièrement investis dans le projet. Par ailleurs, la création d'une Afup ouvre un droit de délaissement aux propriétaires compris dans le périmètre de l'association et n'y ayant pas adhéré dans un délai de trois mois suivant la publication de la décision préfectorale d'autorisation, moyennant indemnité. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée comme en matière d'expro-

priation, ce qui suppose pour la collectivité d'avoir mené une réflexion aboutie en amont, notamment en termes d'incidences financières liées à la potentielle acquisition des parcelles délaissées.

3 UN MONTAGE TRÈS BALISÉ

La collectivité délimite, par délibération de son organe délibérant, un périmètre de projet au sein duquel les propriétaires sont incités à se regrouper en Afup, afin de mener une opération de remembrement et d'aménagement de façon concertée. Même si la collectivité a, ce faisant, un rôle incitatif, l'initiative de la création de l'Afup revient aux propriétaires qui doivent adresser une demande d'autorisation au préfet, comprenant un projet de sta-

Dans les deux mois suivant cet accord ou, lorsque cet accord est joint au projet d'association, à compter de la réception de ce projet, le préfet prend un arrêté ouvrant l'enquête publique et convoquant les propriétaires en assemblée générale. Le dossier d'enquête publique comprend des pièces spécifiques au projet d'aménagement de l'Afup, à savoir des plans, schémas ou coupes, un rapport de présentation qui expose l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global des constructions à édifier dans la zone et, éventuellement, son échéancier prévisionnel, et énonce les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, au regard des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la collectivité, des orien-

L'Afup permet à la collectivité de garder un certain contrôle sur le projet tout en faisant supporter aux propriétaires des terrains le coût des équipements.

tuts et le périmètre de l'opération envisagée. Ils doivent mentionner le nom, l'objet, le siège et les règles de fonctionnement de l'Afup, dresser la liste des immeubles compris dans son périmètre, et préciser ses modalités de financement et le mode de recouvrement des cotisations.

L'accord du conseil municipal

Le préfet doit adresser le projet d'acte d'association dans un délai d'un mois au maire de la commune sur le territoire de laquelle est prévu le projet, afin de recueillir l'accord du conseil municipal. Cette formalité n'est pas obligatoire si la délibération du conseil municipal est jointe au projet. L'accord est réputé acquis au terme d'un délai de deux mois à compter de la réception dudit projet.

tations du programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe, et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain.

Programmer les équipements publics

Enfin, le dossier comprend, le cas échéant, un programme prévisionnel des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone, ainsi qu'un bilan financier prévisionnel incluant potentiellement les modalités de participation aux équipements publics. A l'issue de l'enquête, le préfet édicte l'acte de création de l'Afup, qui doit être publié, affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux propriétaires. ●●●

RÉFÉRENCES

- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Décret n° 2016-1514 du 8 novembre 2016 relatif aux associations foncières urbaines

4 LES DROITS DES PROPRIÉTAIRES

Une capacité de distraction des terrains a été prévue spécifiquement pour les Afup et ce, afin de rendre ce système attractif pour de futurs acquéreurs. La demande de distraction est à adresser selon les modalités énoncées par les statuts. Ceux-ci peuvent, en effet, prévoir que, lorsqu'un membre de l'Afup souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur ne voulant pas être inclus dans le périmètre de ladite association, l'assemblée générale de l'association peut approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre de son périmètre et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste re-

devable des emprunts et des participations prévues. Cette décision doit être prise 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 de la superficie des terrains.

Plusieurs majorités qualifiées

Toutefois, la décision peut être prise à la majorité des membres de l'association lorsqu'elle porte sur une surface représentant moins du dixième de la surface incluse dans le périmètre de l'association. En cas de distraction approuvée par l'assemblée des propriétaires, la délibération est transmise à l'autorité préfectorale qui modifie son périmètre en conséquence. L'acte préfectoral doit faire

l'objet de mesures de publication et de notification aux membres de l'Afup.

Convaincre les propriétaires

Le mécanisme de l'Afup doit permettre d'inciter, sous l'impulsion de la collectivité et au sein d'un périmètre de projet qu'elle délimite, les propriétaires à se regrouper en vue de l'aménagement concerté d'un secteur morcelé, intrinsèquement impropre à l'urbanisation. Reste donc à convaincre en pratique les propriétaires du réel intérêt commun présenté par cet outil pour qu'il connaisse un véritable succès.

Par **Barbara Rivoire**,
avocate associée, SCP Sartorio,
Lonqueue, Sagalovitsch & associés

JOURNÉE
D'ÉTUDE

acteurs de la
viescolaire

19 OCTOBRE 2017 - PARIS

Restauration territoriale

MANGER MIEUX, MANGER AUTREMENT : COMMENT RELEVER LE DÉFI ?

- Produits bio, alimentation alternative, lutte contre l'obésité : pourquoi répondre à la demande et comment concevoir les repas
- Approvisionnement et traçabilité des produits : quelles solutions existantes, quel rôle pour les grossistes
- Comment promouvoir la qualité tout en maîtrisant les coûts
- Plan alimentaire territorial : comment construire son PAT et rapprocher production et consommation locale
- Comment optimiser la lutte contre le gaspillage alimentaire
- Quel rôle de la commande publique et sur quels leviers s'appuyer



INSCRIVEZ-VOUS DÈS MAINTENANT !

En partenariat avec :

sodexo
SERVICES DE QUALITÉ DE VIE
Sogeres
RESTAURATION

Avec le soutien de :

AGORES **neo**
restauration
NutritionInfos
Collectivités **SantéSocial**

Programme complet et inscription sur :

conferences.lagazetteedescommunes.com
Rubrique « Conférences »,
Journée d'étude « Restauration territoriale »

Elvire ROULET

elvire.roulet@infopro-digital.com

01 77 92 93 36