

# Les associations foncières urbaines (AFU)

Voir également :

fiche n° 21 :  
découpage parcellaire

Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations de propriétaires de terrain, montées dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé. Les AFU autorisées de remembrement, cas le plus fréquent, ont pour but de rendre des parcelles constructibles.

## ► Définition

Les AFU (associations foncières urbaines) sont des associations syndicales, constituées entre propriétaires intéressés, pour l'exécution de travaux et d'opérations, tels que :

- le remembrement de parcelles, la modification de l'assiette des droits de propriété, ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement ;
- le groupement de parcelles en vue, d'en conférer l'usage à un tiers, ou d'en faire la vente à un établissement public ou à une société de construction ou d'aménagement ;
- la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif (voirie, aires de stationnement...);
- 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.

(art. L322-1 et L322-2 CU)

## ► Les statuts d'une AFU

### L'AFU Libre

C'est un organisme privé, créé à l'initiative et avec le consentement unanime des propriétaires.

Une AFU libre est une personne de droit privé.

### L'AFU autorisée

C'est une association foncière urbaine, autorisée par l'autorité administrative, à l'initiative d'un ou des propriétaires intéressés ou, le cas échéant, d'une collectivité territoriale, d'un groupement de collectivités territoriales ou de l'autorité administrative.

Une AFU autorisée est un établissement public administratif et bénéficie à ce titre de prérogatives de droit public. En effet, elle possède les droits suivants :

- établir et collecter des taxes syndicales (sources principales de revenu d'une AFU) ;
- exproprier pour cause d'utilité publique ;
- réaliser des travaux pour la viabilisation (considérés comme travaux publics).

En contrepartie, l'AFU est contrôlée par l'autorité publique. Le préfet a un pouvoir de tutelle sur l'AFU, il peut palier l'absence de budget ou en rétablir l'équilibre et il peut rendre obligatoire le remboursement des dettes en les inscrivant au budget de l'association (art. 59 à 61 du décret n°2006-504).

Pour la réalisation des travaux et ouvrages, les AFU autorisées sont soumises aux règles du code de marchés publics. Elles peuvent également se voir confier une délégation de la maîtrise d'ouvrage publique (art. 24 de la loi n°96-987).

Les ouvrages construits ou gérés par les AFU autorisées peuvent être situés sur le domaine public de l'État ou des collectivités territoriales.

Le préfet établit, après enquête administrative, un projet d'acte d'association soumis à :

- l'accord (si la commune est dotée d'un PLU) ou l'avis du conseil municipal ;

### Textes de référence :

Code de l'Urbanisme : Art. L322-1 à L322-11 ; R322-1 à R322-40

Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967, loi d'orientation foncière (LOF)

Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, relative aux associations syndicales de propriétaires

Ordonnance n°2005-727 du 30 juin 2005, relative à la simplification des commissions administratives

Décret n°2006-504 du 3 mai 2006, portant application de l'ordonnance n°2004-632

- l'enquête publique ;
- l'avis des associés réunis en assemblée générale.

préalablement à la réalisation du bail, de l'apport ou de la vente projetée).

#### Composition et conditions de majorité

Les AFU autorisées sont administrées par une assemblée générale, un conseil des syndics, un président et un vice-président (art. L322-4-1 CU).

Les conditions de majorité sont différentes suivant l'objet des travaux à voter :

- Pour le remembrement de parcelles, le groupement de parcelles, la conservation des secteurs sauvegardés, **les deux tiers au moins des propriétaires détenant les deux tiers au moins de la superficie** sont nécessaires ;
- Pour la construction, la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif, **la majorité des propriétaires détenant la moitié au moins de la superficie** est nécessaire ;
- Pour le remembrement foncier en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles, **l'accord de tous les propriétaires** est nécessaire.

#### Droit de délaissement

Une personne publique ou privée ou l'association foncière urbaine prend alors **l'engagement d'acquiescer les immeubles dont le propriétaire opterait pour le délaissement.**

Les propriétaires fonciers peuvent désormais exercer ce droit dans un délai de 3 mois, à partir de la publication de la décision administrative autorisant l'association et à nouveau, dans le cadre du regroupement de parcelles (*après la vérification du projet par le préfet et*

#### **L'AFU constituée d'office, dite AFU forcée**

Une AFU peut être **constituée d'office par l'autorité administrative** dans cinq hypothèses :

(art. L322-4 CU)

- 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 des secteurs sauvegardés, lorsqu'il s'agit de parties d'immeubles visibles de l'extérieur ;
- afin de faire participer à la réparation du dommage, que peuvent supporter les propriétaires de parcelles frappées de servitudes édictées dans le but de réserver une vue ;
- pour les remembrements ou groupements de parcelles prévus au 6° de l'article L322-2 du CU.

Les AFU forcées ont les mêmes statuts que les AFU autorisées.

**NOTA :** Les statuts des AFU en vigueur avant l'ordonnance du 1er juillet 2004 restent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec la nouvelle loi et son décret d'application du 3 mai 2006, qui devra intervenir avant le 5 mai 2008.

## ► Intérêts et limites de l'outil

### Les atouts de l'AFU pour la commune

- ◆ Le coût de l'aménagement augmente avec le nombre des équipements nécessaires ; s'y ajoute, éventuellement, le coût de la restructuration (acquisition par expropriation,...). L'AFU permet alors la **prise en charge des coûts par les propriétaires.**
- ◆ L'AFU permet de **modifier un parcellaire morcelé** (remembrement) ou de l'effacer (groupement de parcelles).
- ◆ **La commune exerce un contrôle** : avis, accord, voire droit de veto sur la création de l'AFU, un document d'urbanisme prévalant sur tout aménagement (AFU autorisée ou forcée).
- ◆ **La participation est volontaire** à la création d'une AFU ainsi qu'à son fonctionnement.
- ◆ C'est un mécanisme d'aménagement sans appropriation publique préalable : l'AFU **permet d'éviter le recours à des procédés contraignants.**

### Les atouts de l'AFU pour les propriétaires

- ◆ C'est une **opportunité financière.** En effet la valeur des terrains est revue à la hausse (viabilisation globale).
- ◆ Les propriétaires bénéficient, pour ce faire, d'avantages fiscaux (fiscalité favorable en matière d'opération de remembrement foncier et de restauration immobilière : taux d'emprunt, frais...).
- ◆ C'est une prise en charge de l'urbanisation par les propriétaires : réflexion en amont avec les propriétaires, avec une réelle **concertation.**

### Mise en garde

- ◆ L'AFU pour être viable doit **se limiter à un nombre raisonnable de propriétaires.**
- ◆ Il est souhaitable que **la commune effectue un bilan** des économies et des coûts supplémentaires que la création de l'AFU autorisée engendrera.

**Cete**  
Centres d'Études Techniques de l'Équipement

**Certu**  
Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques  
9, rue Juliette Récamier  
69456 Lyon Cedex 06  
Tel : 04 72 74 58 00  
Télécopie : 04 72 74 59 00  
www.certu.fr

**DGUHC**  
Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction  
Arche sud  
92055 La Défense Cedex  
Tel : 01 40 81 21 22  
Télécopie : 01 40 81 91 40  
www.logement.equipement.gouv.fr