



## Association foncière urbaine de projet (AFUP)

La création des associations foncières urbaines de projet (AFUP) par l'article 163 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, vise à conforter et à préciser des pratiques existantes, qui se réalisaient à travers des AFU libres (AFUL) ou des AFU autorisée (AFUA).

Une AFU de projet est une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement et une opération d'aménagement (article L322-12 CU). Une AFUP constitue une déclinaison particulière des AFUA dont elle respecte le régime juridique.

La loi apporte deux innovations spécifiques aux AFUP de nature à faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement, une fois effectuée le remembrement d'un parcellaire dont la complexité et la configuration rendaient jusque-là impossible une urbanisation cohérente et adaptée : la possibilité pour la collectivité locale de délimiter des périmètres de projet et l'assouplissement des conditions de mise en œuvre d'une décision de distraction.

## 1. État du droit en matière d'association foncière urbaine

Une association foncière urbaine (AFU) est une "collectivité de propriétaires" réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère. Elle peut avoir l'un des objets suivants :

- le remembrement de parcelles et les travaux et aménagements nécessaires ;
- le regroupement de parcelles en vue de la mise à disposition ou la vente à un tiers ;
- la construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts ...) ;
- la conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière.

L'AFU constitue une prise en charge de l'urbanisation par les propriétaires, suite à une réflexion en amont menée dans une réelle concertation avec eux. Elle permet de modifier un parcellaire morcelé (remembrement) ou de l'effacer (groupement de parcelles). Les coûts de l'aménagement sont pris en charge par les propriétaires, qui en contrepartie valorisent financièrement leurs terrains grâce à une viabilisation globale réalisée par l'AFU.

## 1.1. Les différents types d'AFU

Il existe 3 types d'AFU :

- L'AFU libre (AFUL) lorsque tous les propriétaires sont favorables

Une AFU libre est une personne de droit privé, créée à l'initiative et avec le consentement unanime des propriétaires (constaté par écrit). Aucune intervention, ni autorisation, de l'administration n'est nécessaire, sauf pour le lotissement si l'opération de remembrement envisagé porte le nombre de lots à plus de deux.

- L'AFU autorisée (AFUA) par le préfet, à défaut d'unanimité

**L'AFU autorisée est un établissement public**, doté de prérogatives de puissance publique. Elle est créée sur autorisation du préfet, après accord ou avis du Conseil municipal ou de l'EPCI compétent en matière de PLU et après enquête publique, car elle permet de passer outre l'opposition de certains propriétaires. Elle peut percevoir des taxes syndicales (principales recettes de l'AFUA).

Pour qu'une AFU autorisée puisse être constituée, il faut notamment l'accord de tout ou une partie des propriétaires. Les règles d'adhésion sont définies selon la nature des opérations concernées<sup>1</sup>. Lorsque l'AFU est constituée, les propriétaires non-adhérents peuvent mettre en demeure l'AFU d'acquiescer leurs biens compris dans le périmètre de cette dernière.

- L'AFU constituée d'office (AFUO)

Une AFU peut être constituée d'office par le préfet dans 5 cas :

- lorsque l'état du parcellaire compromet la réalisation d'un plan d'urbanisme prévoyant une discipline particulière pour l'implantation et le volume des constructions ;
- pour l'entretien d'équipements d'intérêt collectif lorsque le défaut d'entretien serait nuisible à l'intérêt collectif ;
- pour la restauration d'immeubles visibles de l'extérieur ;
- pour faire participer à la réparation du dommage causé par des servitudes *non aedificandi* (ne pouvant recevoir un édifice) ou des servitudes de vue les propriétaires qui bénéficient directement de ces servitudes ;
- pour les groupements de parcelles, lorsque la disposition des parcelles compromettrait ou empêcherait la mise en oeuvre d'un programme de restructuration urbaine.

---

<sup>1</sup> Par exemple, majorité qualifiée : accord de 2/3 au moins des propriétaires détenant au moins les 2/3 de la superficie [L 322-3 1°a)CU] ou la moitié au moins des propriétaires, lorsque la localisation ou la configuration des parcelles limite de façon importante l'utilisation des droits à construire prévus par les documents d'urbanisme [L 322-3-1CU]

## 1.2. Les principales étapes de la procédure de création d'une AFUA

- **Première étape :**

À l'initiative d'un ou plusieurs propriétaires intéressés, le préfet est saisi d'un **dossier de demande de création**.

Le dossier comporte les projets de statuts, le périmètre de l'opération avec les unités ou parties d'unités foncières concernées. Il comprend également des prescriptions propres à l'opération. Le dossier est transmis en copie à la commune ou l'EPCI compétent.

Le dossier est soumis à une **enquête publique**, réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et au code de l'environnement. À l'issue de l'enquête, le préfet convoque une assemblée des propriétaires.

Au vu du procès-verbal de **l'assemblée générale des propriétaires** recueillant les conditions de majorité requise et des résultats de l'enquête, le préfet peut **prendre l'arrêté de création**. En cas de refus, le préfet notifie aux propriétaires le constat d'échec du projet d'association. En cas d'accord, l'acte autorisant l'AFUA est publié au recueil des actes administratifs et au fichier immobilier.

Une assemblée générale élit un **conseil des syndics**.

- **Deuxième étape :**

L'AFUA établit le projet de remembrement et saisit le préfet, qui, après avoir vérifié sa compatibilité avec la réglementation d'urbanisme, le soumet à enquête publique.

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

## 2. Les innovations introduites par l'article 163 de la loi Alur

### 2.1. La possibilité pour la collectivité locale de délimiter des périmètres de projet (article L 332-13)

La loi cherche à réaffirmer le rôle et la place de la collectivité. Pour ce faire, elle introduit la possibilité d'instaurer un **périmètre de projet**, destiné à inciter, au sein de ce périmètre, les propriétaires à se regrouper pour faire évoluer une structure foncière impropre à l'aménagement et à l'urbanisation du secteur. L'AFUP permet de repositionner les collectivités dans leur rôle d'initiateur et d'impulsion de la constitution d'AFU. Ceci est de

nature à rassurer les propriétaires, peu au fait des problématiques d'aménagement opérationnel (bilan d'aménagement, participation aux coûts d'aménagement, durée de l'aménagement...).

Le périmètre de projet délimité par la collectivité facilitera l'émergence d'initiatives en offrant un cadre de discussion et d'objectifs, à partir duquel le promoteur de l'opération de remembrement et d'aménagement pourra s'appuyer dans sa démarche de contact, de sensibilisation et de persuasion des propriétaires potentiellement concernés.

Le périmètre de projet pourra ainsi décliner, voire prolonger, la définition du projet urbain et des règles d'urbanisme définies par la commune dans son document d'urbanisme, complétées le cas échéant d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur.

À la discrétion des collectivités, le périmètre de projet pourra s'accompagner de propositions incitatives propres à faciliter et à accélérer la constitution et la mise en œuvre de l'AFUP :

- la commune peut proposer de faire l'avance des études opérationnelles, en réaliser tout ou partie elle-même à ses frais ou proposer la constitution d'un groupement de commande avec des propriétaires privés intéressés ;
- la commune peut prendre en charge les frais de constitution de l'AFUP ou s'engager à en faire l'avance (commissaire-enquêteur et publicité) ;
- la commune peut annoncer ses intentions en matière de financement des équipements publics : taxe d'aménagement, taxe d'aménagement majorée, projet urbain partenarial (PUP) ;
- la collectivité peut proposer la signature d'un projet urbain partenarial ;
- la collectivité peut se proposer comme récipiendaire du droit de délaissement *a priori* (sauf si quelqu'un d'autre se propose) ;
- la commune peut proposer d'apporter *a priori* sa garantie aux emprunts de l'AFUP, voire sa caution pour le bon achèvement des travaux.

## 2.2. Un assouplissement des conditions de mise en œuvre d'une décision de distraction

L'AFUP constitue un outil plus souple et plus opérationnel en matière de commercialisation que l'AFU : en effet, une **distraction** de l'AFUP des terrains aménagés vendus est rendue possible lorsque les promoteurs intéressés par l'achat des terrains ne sont pas intéressés à rentrer dans l'AFUP. Il permet à l'acquéreur du terrain aménagé de ne pas nécessairement entrer dans l'association, ce qui peut s'avérer adapté pour une opération d'aménagement quand le seul but de l'acquéreur est de construire, *a fortiori* s'il s'agit de construire un immeuble d'habitat collectif.

Un décret en Conseil d'État doit fixer le seuil de surface en-dessous duquel la décision de distraction d'un terrain aménagé peut être pris à la majorité des membres, sans enquête publique.

**Contact :** Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires  
DHUP/ AD/ Bureau des opérations d'aménagement  
[ad5.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ad5.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)  
[ad.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ad.dgaln@developpement-durable.gouv.fr)