



L'Association Foncière Urbaine (AFU) : Un outil au service de la recomposition des tissus urbains et des Zones d'Activités Économiques (ZAE)

N°5
FONCIER
JANVIER 2024

Née en 1967 avec la LOF, Loi d'Orientation Foncière, l'AFU a connu une destinée inégale en France. Elle a pu souffrir de la renommée sulfureuse d'une de ses formes, l'AFUL, Association Foncière Urbaine Libre, qui a été très utilisée dans les Secteurs Sauvegardés, associée à quelques scandales et dérives de l'avantage fiscal dit improprement « Malraux ». Pourtant, il nous est apparu indispensable de dépoussiérer cet outil assimilable à un remembrement foncier et qui promeut par essence, un processus collaboratif avec les propriétaires fonciers. Apanage jusqu'ici des géomètres-experts, il n'est quasiment pas utilisé dans nos contrées basques, béarnaises ou landaises. À l'heure d'une nécessaire sobriété foncière et au stade d'évolution du morcellement de la structure de la propriété foncière sur nos territoires, l'outil AFU doit être à notre sens étudié et mobilisé pour permettre une intervention faisant collaborer action privée et action publique en bonne intelligence, au service de l'intérêt général de la lutte contre l'étalement urbain.

L'AFU, un outil « foncièrement participatif »

La définition d'une AFU puise son origine dans la Loi d'Orientation Foncière de 1967

Les associations urbaines foncières (AFU), bien que créées il y a près de 60 ans, restent un dispositif peu utilisé dans le panel des outils d'aménagement territoriaux. Permises par la Loi d'Orientation Foncière de 1967, cette possibilité juridique vise pourtant à répondre à plusieurs enjeux centraux de l'urbanisme de la dernière décennie : disposer de fonciers adaptés à la réalisation de projets d'aménagement d'ensemble et intensifier la participation et les liens entre les différents acteurs de l'aménagement urbain, notamment les propriétaires fonciers.

En effet, le code de l'urbanisme autorise depuis 1967 des propriétaires des terrains à se regrouper au sein d'une association foncière urbaine afin de remodeler collectivement leurs droits de propriété. La restructuration parcellaire des terrains détenus par les propriétaires adhérents à l'AFU leur permet de tirer une plus-value en offrant de nouveaux lots sur un foncier jusque-là difficilement mobilisable en raison d'un découpage inadapté aux usages souhaités. L'AFU permet également de réaliser les travaux d'aménagement et d'équipement nécessaires à l'opération de remembrement foncier, de construire et entretenir des ouvrages d'intérêt



collectif (voirie, stationnement, ...) ou de réaliser des travaux pour la conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables. Enfin, depuis 1996, elle permet également de mener une opération de remembrement foncier en vue de la restructuration des grands ensembles et de quartiers d'habitat dégradé.

Les catégories d'AFU : de « libre » à « imposée », la gamme est large

Plusieurs lois sont venues enrichir ce dispositif de sorte qu'il existe aujourd'hui trois types d'AFU, qui se différencient notamment par l'acteur à l'initiative de la création de l'AFU et l'adhésion des propriétaires au dispositif :

- **Les associations foncières urbaines libres (AFUL)** sont créées à l'initiative des propriétaires privés lorsque l'ensemble d'entre eux souhaitent directement remodeler leurs droits de propriété et financer l'opération.
- **Les associations foncières autorisées (AFU-A)** sont créées lorsque l'ensemble des propriétaires du périmètre de l'AFU n'adhèrent pas au dispositif. Dans ce cas de figure, le préfet peut autoriser la création d'une AFU après évaluation de son dossier et à condition d'atteindre la majorité qualifiée de propriétaires, qui diverge selon le but de l'AFU (article L.322-3, Code de l'urbanisme). Parmi les AFU-A, on distingue les AFU-P, association foncière urbaine de projet, créées par la Loi ALUR de 2014. Ces dernières sont conçues à l'initiative d'une collectivité publique, commune ou EPCI. Elles doivent respecter la même procédure d'autorisation administrative que les autres AFU-A ainsi que les règles de majorité fixées par le Code de l'urbanisme.
- **Les associations foncières d'office (AFUO)**, constituées d'office par le préfet dans certains cas réglementairement définis.



• **Article L.322-2, Code de l'urbanisme :**
« Peuvent faire l'objet d'une association foncière urbaine :

1° 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 ;

2° 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.

Chacun des membres de l'association peut choisir d'être payé, en tout ou en partie, en espèces ou par remise d'un ou plusieurs immeubles ou fractions d'immeubles, lorsque les règles applicables à l'organisme constructeur ou aménageur ne s'y opposent pas ;

3° La construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages 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 ;

5° La conservation, la restauration et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables ainsi que la restauration immobilière régies par les articles L. 313-1 à L. 313-14, les articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et les articles L. 145-6, L. 145-18 et L. 145-28 du code de commerce ;

6° Le remembrement foncier ou le groupement de parcelles en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et quartiers d'habitat dégradé mentionnés au premier alinéa du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Dans ce cas, l'objet de l'association peut comporter la conduite d'actions de toute nature, menées ou prescrites à l'occasion des travaux nécessaires et pouvant inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants des grands ensembles et quartiers concernés »

• **Article L.322-3, Code de l'urbanisme :**
« L'autorité administrative peut autoriser une association foncière urbaine si les conditions suivantes sont remplies :

1° Par dérogation aux dispositions prévues à l'article 14 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée

a) Pour les travaux spécifiés aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 322-2, les deux tiers au moins des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie ont adhéré à l'association ;
b) Pour les travaux spécifiés au 3° de l'article L. 322-2, la majorité des propriétaires détenant ensemble la moitié au moins de la superficie ont adhéré à l'association ;

c) Pour les opérations spécifiées au 6° de l'article L. 322-2, tous les propriétaires ont adhéré à l'association.

2° Une personne publique ou privée prend l'engagement d'acquiescer les immeubles dont le propriétaire opterait pour le délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 322-5 ci-après. Cette condition peut être remplacée par le même engagement pris par l'association foncière urbaine et figurant dans ses statuts. Elle n'est pas applicable aux travaux spécifiés au 6° de l'article L. 322-2 »



Recourir à une AFU pour définir un projet partagé

Les conditions à l'AFU : résoudre une difficulté foncière en cherchant l'adhésion et l'implication des propriétaires

« À l'heure où l'urbanisme est plus conflictuel (judiciarisation des relations entre acteurs) que collaboratif pour concevoir des projets, l'AFU participative par nature, constitue une réponse intéressante. »

L'AFU est un dispositif qui peut se révéler précieux dans sa capacité à associer très étroitement les propriétaires à l'aménagement de leur foncier, voire à faire d'eux les aménageurs de ce foncier. En revanche, l'AFU n'est un outil d'aménagement pertinent que si elle remplit deux conditions.

Premièrement, le secteur sur lequel l'AFU est projetée doit présenter des difficultés d'aménagement liées à son parcellaire. Ces difficultés peuvent être causées par plusieurs éléments : le découpage des parcelles ne correspond pas aux usages ou au projet d'aménagement envisagés sur le site, l'aménagement d'ensemble du site est incohérent (manque de desserte, d'espaces communes, de stationnements ...) ou encore les terrains ne sont pas valorisés financièrement du fait de leur taille ou de leur agencement mais pourraient l'être suite à une réorganisation. Dans tous les cas, l'objet premier, voire unique, de l'AFU est la réorganisation des droits de propriété puis si besoin la réalisation d'aménagements ou d'équipements cohérents avec la nouvelle division foncière. Si le secteur de projet ne répond pas à cette condition, monter une AFU ne sera ni utile ni possible.

Pour que le montage d'une AFU soit pertinent pour le remembrement foncier d'un secteur, il faut également que les propriétaires des parcelles de ce secteur soient favorables au projet d'AFU. En effet, peu importe la forme prise par l'AFU (AFUL, AFU-A ...) il faut a minima que la majorité des propriétaires, détenant la majorité du foncier du périmètre de l'AFU, adhèrent volontairement à l'association. Tout comme il est impossible de monter une AFU lorsque son objet n'est pas la réorganisation des droits de propriété sur le foncier, il est impossible de monter une AFU si les détenteurs de ces droits ne souhaitent pas les remodeler collectivement.

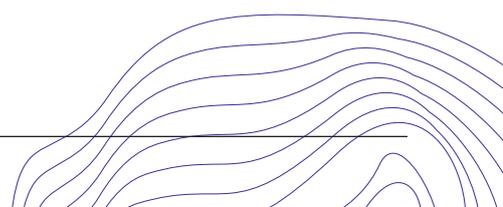
L'AFU est une opportunité pour travailler un projet « en mode participatif » afin de le co-construire. À l'heure où l'urbanisme est plus conflictuel (judiciarisation des relations entre acteurs) que collaboratif pour concevoir des projets, l'AFU, participative par nature, constitue une réponse intéressante.

Les secteurs favorables à l'AFU : peu de limites et de nombreuses possibilités

Une fois ces deux conditions satisfaites, l'AFU peut porter sur des périmètres et des types de secteurs très différents. Le Code de l'urbanisme ne restreint pas les AFU quant à la superficie de leur périmètre, le nombre de personnes qui peuvent y adhérer ou la nature du secteur dont elle remembre le foncier. Les propriétaires de parcelles dans un centre-ville dense, dans un lotissement en zone péri-urbaine ou encore dans une Zone d'Activité Economique (ZAE) peuvent parfaitement choisir de se regrouper dans le cadre d'une AFU pour valoriser l'organisation foncière du secteur qu'ils partagent.

Le facteur le plus favorable est le caractère non défini en amont du projet : ainsi, les zones AU des PLU offrent un terrain d'application quasi idéal : elles supportent jusqu'ici 99 % des AFU. Pour autant, les secteurs d'OAP en zone U, à condition que l'OAP ne définisse pas précisément la nature du projet mais en trace les grandes lignes, sont également propices à l'AFU.

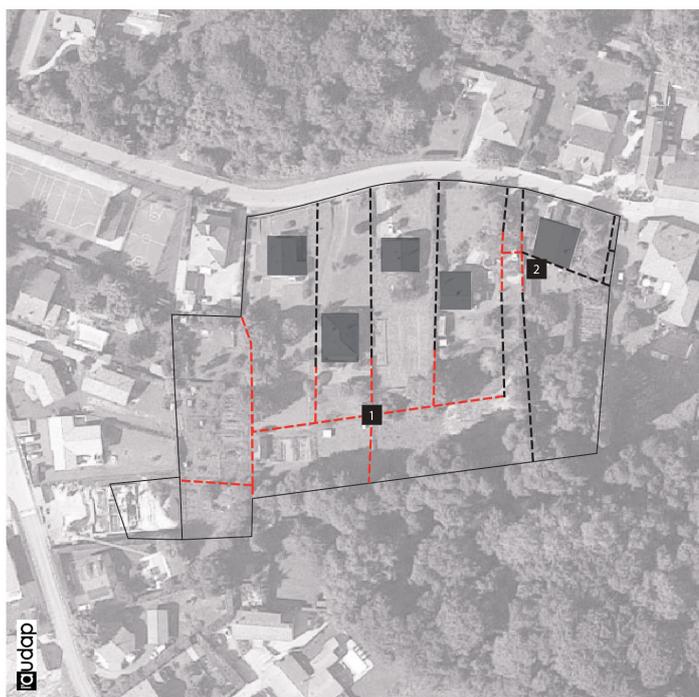
« Le facteur le plus favorable est le caractère non défini en amont du projet : ainsi, les zones AU des PLU offrent un terrain d'application quasi idéal (...). »



UN QUARTIER PAVILLONNAIRE DANS LES LANDES (BIAUDOS) /

CONTEXTE : Accolées au centre-bourg d'un village des Landes, 11 parcelles formant un ensemble de 1,4 hectare occupés par 5 maisons individuelles. Ce site est une opportunité pour développer une offre de logements en centre-bourg avec la possibilité d'intégrer des commerces et des services.

POSSIBILITÉ AFU : Certains des propriétaires sont jeunes ou récemment installés et n'envisagent pas de céder leur terrain à la commune. En revanche, ils pourraient envisager un redécoupage de leur foncier afin de créer un ou plusieurs lots mieux adaptés, pour accueillir une opération de logements, notamment en fond de parcelles (1).



1. Création îlot(s) en fond de parcelles pour accueillir du logement collectif

2. Voie d'accès vers le(s) nouveau(x) lot(s)

UN ÎLOT DE ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS LE BÉARN (MORLAÀS) /



CONTEXTE : L'îlot sud-est d'une zone économique du Béarn qui accueille actuellement 14 entreprises sur 12 parcelles formant un ensemble de 7,5 hectares. Les entreprises présentes sur la zone ont d'importants besoins de stockage.

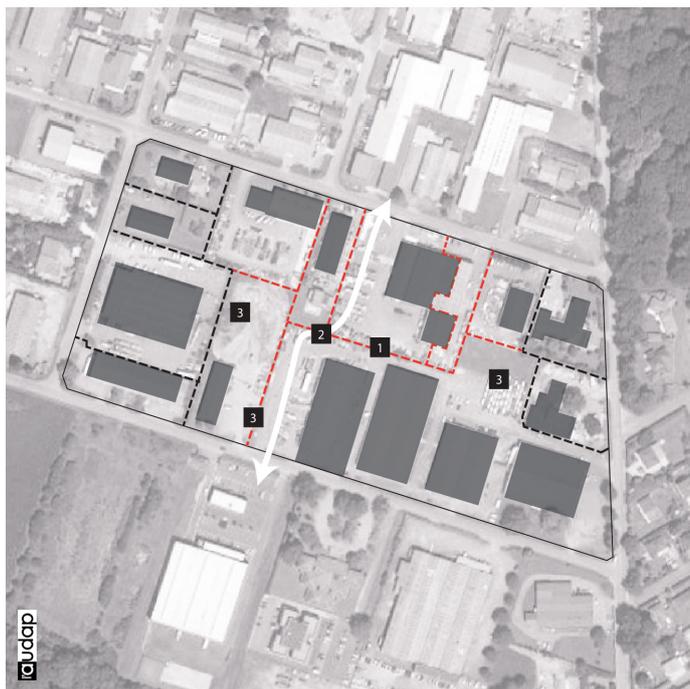


POSSIBILITÉ AFU : Un redécoupage des parcelles existantes permettrait de créer un espace de stockage mutualisé entre les entreprises (1). Ceci permettrait également de créer un nouveau maillage de passages supplémentaires (piéton/voirie) afin d'améliorer l'accessibilité de l'îlot (2). L'optimisation des espaces extérieurs permettrait d'étendre les entreprises existantes, voire d'en accueillir de nouvelles (3).

1. Espace de stockage mutualisé entre les entreprises

2. Voies d'accès (piéton/voirie) pour améliorer l'accessibilité de la zone

3. Extension(s) des entreprises présentes ou accueil de nouvelle(s) entreprise(s)



0 100M

UN ÎLOT DE CENTRE-BOURG DANS LE BÉARN (MONEIN) /



CONTEXTE : Dans le centre-bourg d'un village du Béarn, une quarantaine de petites parcelles naturelles enclavées en cœur d'îlot et formant un ensemble de plus de 3 hectares. Cet îlot est à proximité immédiate des services et équipements communaux (mairie, médiathèque, école, collège ...).



POSSIBILITÉ AFU : Très peu visibles et accessibles actuellement, les parcelles pourraient être redécoupées dans le cadre d'une AFU pour accueillir un programme de logements ou des équipements. Elles pourraient également être regroupées en un important espace naturel en cœur de bourg et être aménagées comme un vaste parc qui agrandirait considérablement les espaces verts, à disposition des habitants du centre.



1. Création d'un parc ou d'un jardin collectif grâce aux fonds de parcelles mutualisés

2. Création îlot(s) en fond de parcelles pour accueillir du logement collectif et/ou des équipements

3. Voies d'accès vers le cœur naturel de l'îlot redécoupé



« Pour une collectivité publique l'AFU est un cadre permettant d'associer étroitement les propriétaires à l'aménagement d'un espace et de démêler d'éventuels blocages à une opération d'aménagement tout en gardant un certain contrôle sur celle-ci. »

Les avantages de l'AFU : prendre part, apporter sa part, recevoir sa part

Pour mener à bien la valorisation de leur foncier, voire pour initier l'AFU, les propriétaires du périmètre considéré doivent être majoritairement volontaires au projet, mais ils peuvent être accompagnés par d'autres acteurs. C'est d'ailleurs le cas dans la plupart des AFU. Ces autres acteurs peuvent être des collectivités locales comme des aménageurs publics ou privés. Tous peuvent tirer avantage du montage d'une AFU, et c'est même à la condition que l'AFU présente de l'intérêt pour l'ensemble des acteurs de l'aménagement qu'elle réussira à les impliquer. Les avantages d'une AFU pour chaque acteur associé peuvent être les suivants :

- Pour un propriétaire foncier, il s'agit d'un avantage financier. Pour que l'AFU soit intéressante, le propriétaire doit tirer une plus-value plus importante en apportant son terrain à l'AFU pour l'aménager qu'en le cédant directement à un lotisseur, promoteur ou aménageur.
- Pour une collectivité publique, l'AFU est un cadre permettant d'associer étroitement les propriétaires à l'aménagement d'un espace et de démêler d'éventuels blocages à une opération d'aménagement tout en gardant un certain contrôle sur celle-ci. Ces avantages sont d'autant plus marqués lorsque la collectivité initie le projet d'AFU et l'associe à un projet urbain d'ensemble qu'elle soutient (OAP ...). De plus, le remembrement foncier et les aménagements réalisés dans le cadre d'une AFU sont autant d'opérations prises en charge financièrement par les propriétaires, ce qui réduit les frais de portage foncier qu'une collectivité aurait pu devoir prendre à sa charge dans une autre opération d'ensemble. La collectivité peut s'engager à participer seulement partiellement à la prise en charge de certaines opérations si elle souhaite encourager le montage de l'AFU.
- Pour un aménageur, privé ou public, l'AFU présente également de plusieurs intérêts en comparaison avec d'autres modes d'aménagement. Elle permet notamment une simplification des acquisitions foncières et une limitation du risque de contentieux en travaillant étroitement avec les propriétaires qui se sont engagés dans l'AFU. Cette réduction du risque de contentieux est également un avantage pour la collectivité.

Le montage d'une AFU et l'accompagnement des propriétaires

Des pré-études d'aménagement et non un « avant-projet »

Le montage d'une AFU, comme tout autre projet d'aménagement, débute avec des études menées sur les besoins locaux et la situation foncière du secteur concerné (au sens large). Ces études peuvent être menées par la collectivité et complétées par un diagnostic du territoire.

Il convient ensuite de définir le périmètre d'étude du projet, ses enjeux et ses objectifs. Dans le cadre d'une AFUP (Associations Foncières Urbaines de Projet), le périmètre d'étude peut être fixé par la collectivité dans son PLU/PLUi pour inciter les propriétaires à se regrouper en AFU. De plus, si le recours à l'AFU est déjà déterminé comme pertinent, le périmètre d'étude peut être dessiné, selon la motivation des propriétaires à adhérer à une AFU, pour éviter un nombre trop important de retraits parmi eux. Si le recours à l'AFU n'est pas acté à ce stade, les différents dispositifs mobilisables doivent être étudiés pour déterminer le plus adéquat pour réaliser le projet. Dans le même temps, il est possible d'identifier les acteurs qui pourraient être associés à sa réalisation (aménageurs ...).

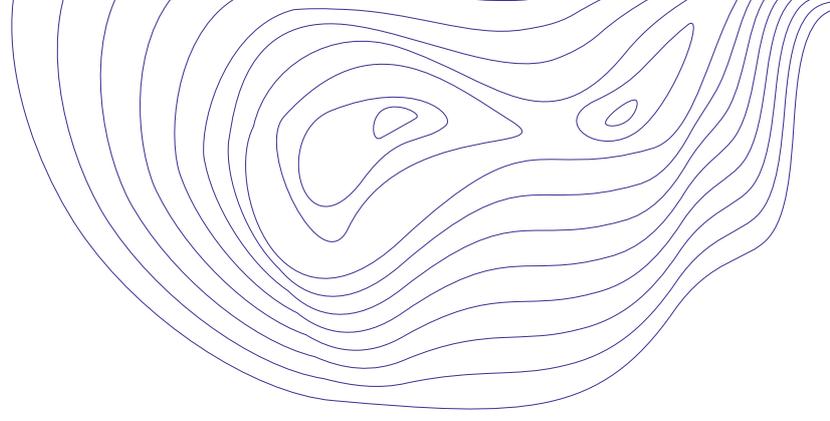
Une fois le périmètre d'étude, les enjeux et les objectifs du projet connus, il convient de définir un programme prévisionnel de constructions qui s'appuie sur ces éléments et sur les études menées en amont. Ce programme sera accompagné par un projet d'équipements nécessaires à la réalisation de l'AFU.

Enfin, en parallèle de la réalisation des études et des programmes de pré-aménagement, il convient d'étudier et d'établir le financement du projet. À l'issue de cette phase, les principes du projet doivent être définis et le recours à l'AFU est adopté.

Constitution de l'AFU, avec l'assistance d'un professionnel

En parallèle, des études qui précisent la programmation du projet, les propriétaires volontaires doivent procéder au montage de l'AFU, potentiellement épaulés par un professionnel et/ou une collectivité. Si l'ensemble des propriétaires est d'accord avec le remembrement de leur foncier et la réalisation de l'opération, l'AFU est alors dite « libre ». Sinon, il convient de monter le dossier administratif pour une AFU-A et de remplir les différentes formalités juridiques (demande des autorisations en préfecture, enquêtes publiques, ...). Cette étape nécessite d'avoir suffisamment avancé les études et la négociation avec les propriétaires pour expliquer le projet et son coût lors des enquêtes publiques, présenter le dossier administratif et négocier les conditions de l'AFU avec les propriétaires potentiellement récalcitrants. Les conditions de majorité à atteindre pour autoriser la création de l'AFU dépendent de ses objectifs et de sa nature (article L.322-3 Code de l'urbanisme).

« Dans le cadre d'une AFUP, le périmètre d'étude peut être fixé par la collectivité dans son PLU/PLUi pour inciter les propriétaires à se regrouper en AFU. »



« Il importe de déterminer les conséquences financières pour les propriétaires fonciers concernés et avancer la négociation avec eux de façon à ce que l'AFU remplisse les conditions de majorité ou d'unanimité nécessaires à sa création »

Montage du projet et adaptation de la trame foncière (en parallèle de la constitution de l'AFU)

En parallèle à l'accomplissement des démarches administratives propres au montage de l'AFU, il convient de préciser les orientations de programmation du projet avec, notamment, le découpage des lots, la conception du plan-masse, la définition des typologies des constructions et des logements, le plan d'aménagement d'ensemble, la réalisation des études d'impacts obligatoires, la programmation des équipements privés ou publics et leurs financements.

À l'appui de ces études, il importe de déterminer les conséquences financières pour les propriétaires fonciers concernés et avancer la négociation avec eux de façon à ce que l'AFU remplisse les conditions de majorité ou d'unanimité nécessaires à sa création.

Réalisation des travaux et commercialisation des lots

À partir du moment où la préfecture approuve la création de l'AFU-A (où quand l'AFU-L est déclarée en préfecture), l'établissement public ainsi créé devient l'aménageur de l'opération. La phase de réalisation peut commencer avec l'exécution des travaux d'aménagement publics et/ou privés sur le site de projet. Vient enfin la commercialisation des lots dessinés lors du remembrement du foncier, qui peut se produire en parallèle de la réalisation des travaux d'aménagement, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'un permis d'aménager « classique ».

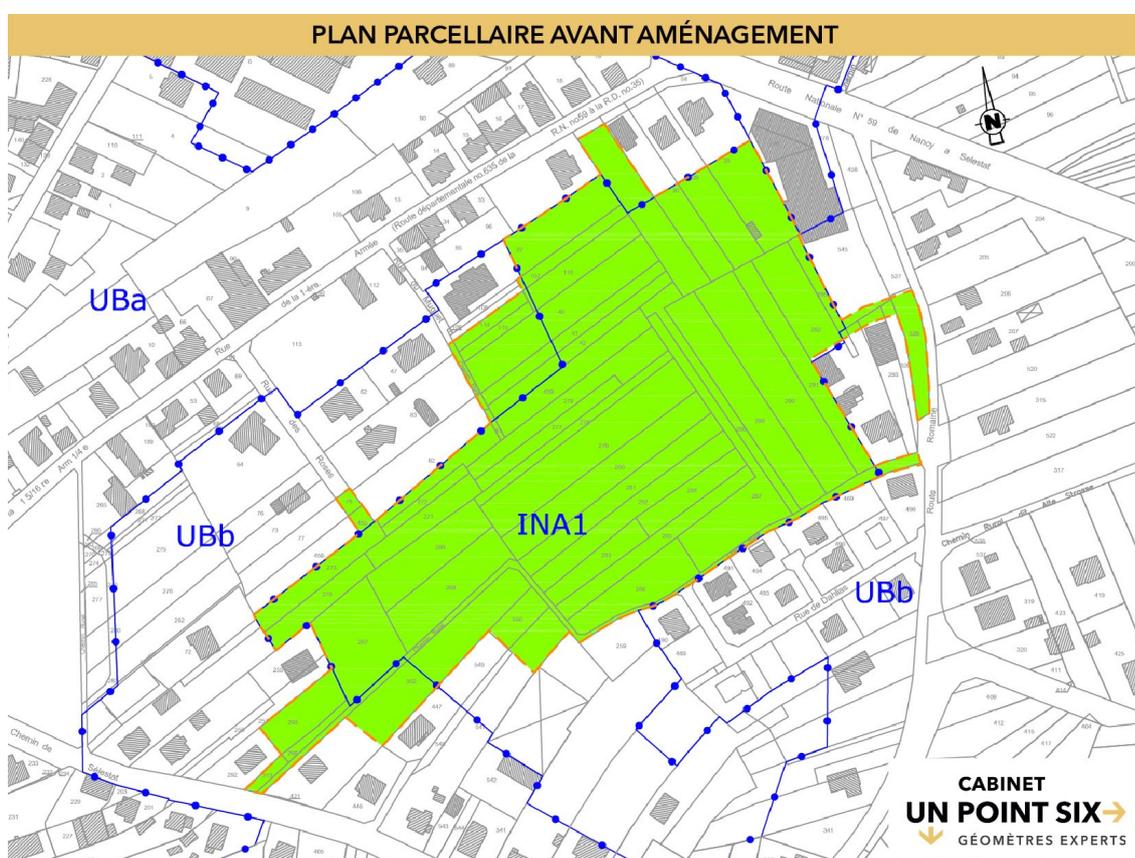
EXEMPLE DE PROJET AFUA

PAR LE CABINET
UN POINT SIX

■
GÉOMÈTRE EXPERT — VINCENT ROTH



CONTEXTE : Zone INA1 au centre d'une commune de 4 206 habitants.
L'AFUA étant composée de 20 propriétaires privés.



LE PROJET /



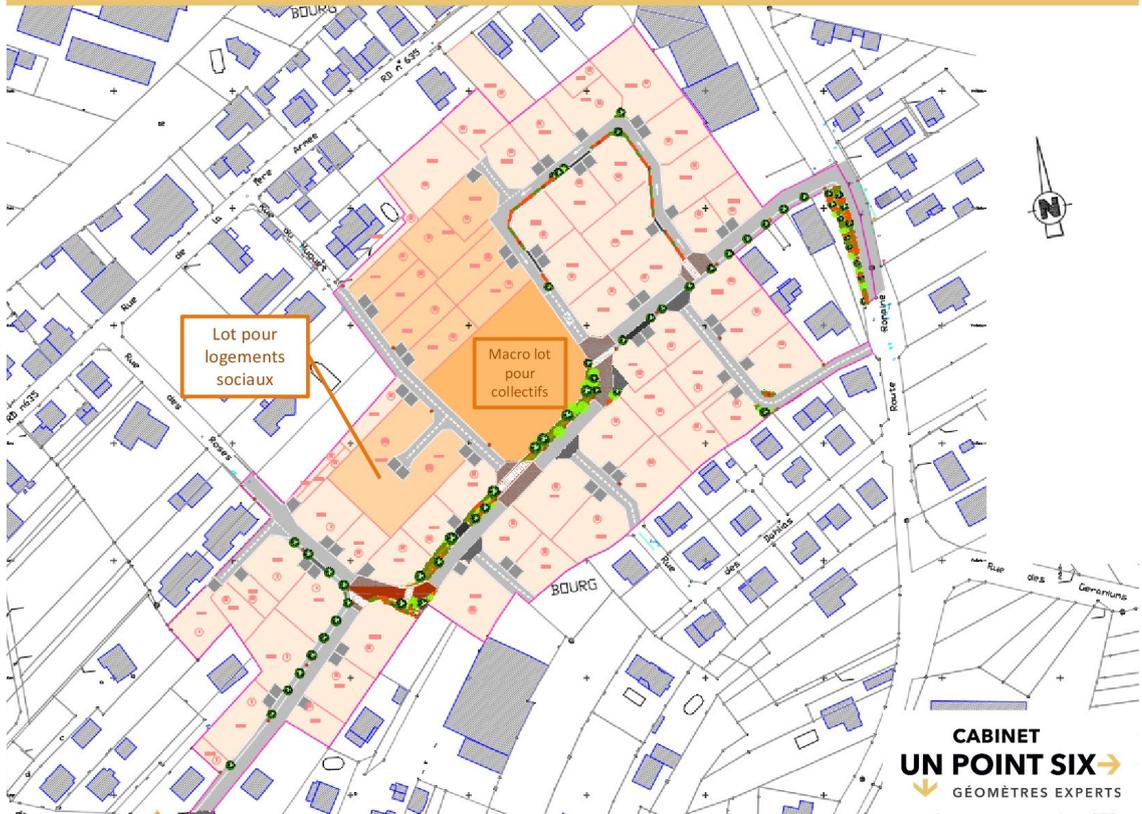
POSSIBILITÉ AFU : Afin de répondre aux enjeux de la densification, un macro-lot central a été créé par mutualisation de la surface. Concrètement, 6% de la surface de chaque propriétaire a été intégré dans le macro-lot attribué à l'AFUA qui l'a vendu à un promoteur. Le choix du promoteur a été fait sur la base du projet architectural et sur le prix du terrain.

De la même façon, un deuxième lot a été constitué pour accueillir un programme de logements sociaux.

Le reste de la surface a été réattribué aux différents propriétaires proportionnellement à leurs surfaces d'apport après déduction de 17 % de leur surface pour les espaces communs (voirie, etc.).

EXEMPLE DE PROJET AFUA

PROJET D'AMÉNAGEMENT



PROJET RÉALISÉ



Les conditions de réussite d'une AFU : le dialogue et la co-construction

Dialoguer entre acteurs et impliquer directement les propriétaires

En tant qu'outil d'urbanisme par nature participatif, la principale condition de réussite d'une AFU concerne l'implication des propriétaires fonciers dans le projet d'aménagement. Ils sont les seuls à permettre le montage de l'AFU mais ils peuvent également fortement impacter le projet s'ils n'y adhèrent pas. Bien que l'AFU autorisée (AFU-A) permette de monter l'AFU malgré l'absence d'unanimité parmi les propriétaires, la réalisation du projet sera largement simplifiée par un dialogue ouvert avec l'ensemble des propriétaires, y compris ceux qui ne souhaitent pas adhérer à l'AFU. Ainsi, il est essentiel de ne pas avoir décidé de projet sur le périmètre pressenti de l'AFU avant le montage de celle-ci. Les propriétaires fonciers du périmètre doivent participer activement à la décision et à la nature du projet porté dans le cadre de l'AFU, de son initiation à son achèvement.

Afin d'évaluer la position des propriétaires en amont du projet, il est indispensable de tenir une réunion avec l'ensemble des propriétaires potentiellement concernés par le projet de façon à expliquer le dispositif de l'AFU, son intérêt si les propriétaires souhaitent réorganiser le foncier du secteur qu'ils partagent et répondre aux questions. Cette première réunion doit être suivie par des entretiens individuels avec les propriétaires du site étudié afin de mieux connaître la position de chacun d'entre eux, recueillir leurs réticences, leurs attentes

À l'issue de ces réunions, il sera possible de déterminer si une AFU est envisageable sur le site étudié. Les échanges avec les propriétaires doivent dans tous les cas être initiés très en amont du projet, avant même qu'il ne soit posé, de sorte à le dessiner en tenant compte de la position et des intérêts des propriétaires. Si la majorité ou une part importante d'entre eux ne souhaitent pas adhérer à une AFU, ce dispositif n'est pas adapté et d'autres outils d'aménagement peuvent être envisagés.

Les propriétaires ne sont pas les seuls qu'il peut être utile d'associer très en amont de l'AFU. L'association dès l'initiation du projet d'aménageurs (privés ou public) peut aider ces derniers à bien comprendre les attentes des propriétaires, à les guider et à faire le lien avec autres acteurs qui seront amenés à intervenir dans le projet (collectivités ...). Parmi ces autres acteurs se trouvent notamment les services instructeurs de l'État, qu'il est intéressant d'associer en amont, de sorte que le projet de l'AFU soit mieux compris, accepté et accompagné sur le plan légal.

« La principale condition de réussite d'une AFU concerne l'implication des propriétaires fonciers dans le projet d'aménagement. Ils sont les seuls à permettre le montage de l'AFU mais ils peuvent également fortement impacter le projet s'ils n'y adhèrent pas. »

Définir un périmètre d'AFU compatible avec les besoins et attentes locales

Le fait de bien connaître les positions des propriétaires peut enfin être un élément déterminant pour dessiner le périmètre de l'AFU. En effet, connaître les propriétaires qui ne souhaitent pas adhérer à l'AFU permet de les exclure du périmètre afin de limiter au maximum les oppositions au montage de l'AFU.

La définition du périmètre doit être directement liée aux pré-études d'aménagement afin d'être cohérente avec les enjeux du site de projet mais aussi du territoire sur lequel l'AFU s'implante (connaissance des enjeux démographiques et économiques, du marché immobilier local, des enjeux environnementaux, des besoins en logements, ...). Si l'AFU est initiée par une collectivité publique, il peut s'avérer pertinent de réaliser dans le même temps le diagnostic territorial du document d'urbanisme local qu'elle porte (PLU, PLUi) et le périmètre de l'AFU afin de s'assurer de leur compatibilité et de mutualiser les études.

Assurer l'avantage des propriétaires

Que les études d'aménagement soient réalisées ou non en lien avec celles réalisées dans le cadre d'un document d'urbanisme, elles doivent apporter une connaissance fine du marché immobilier/foncier local afin d'assurer la cohérence du projet porté par l'AFU. Cette connaissance est essentielle pour que le montage financier de l'AFU avantage les propriétaires qui y adhère. Un montage financier avantageux est l'élément central de l'AFU, sans lequel elle ne peut réussir. Il convient d'y porter une très forte attention. L'AFU peut s'appuyer sur des aménageurs dotés des connaissances nécessaires dans ce domaine. L'AFU peut également travailler avec la collectivité, si elle souhaite s'investir, pour faciliter le montage ou portage financier de l'opération.



L'AFU est une opportunité juridique laissée aux propriétaires foncier. Ce sont eux qui montent l'AFU, qu'elle soit libre ou autorisée.

Néanmoins, les propriétaires peuvent être encouragés et accompagnés dans le montage de l'AFU, notamment par les communes ou les EPCI. Ces collectivités publiques peuvent encourager l'AFU en :

- *Finançant les études nécessaires au montage de l'AFU et/ou l'enquête publique*
- *Facilitant les relations avec les services instructeurs et les autres acteurs (privés ou publics) qui interviennent dans le projet*
- *Finançant tout ou partie des équipements ou ouvrages d'intérêt collectif qui pourraient être créés dans au sein du périmètre d'AFU (voiries, espaces verts ...)*
- *Rassurant les propriétaires par l'implication d'un acteur public dans le projet*
- *Dessinant dans leurs documents d'urbanisme des secteurs dans lesquels les propriétaires sont encouragés à se regrouper en AFU*

Les propriétaires peuvent également être accompagnés par des professionnels de l'aménagement qui leur apporteront leur expertise pour le montage financier de l'AFU, la réalisation des études nécessaires, le découpage des lots et la mise en forme du projet.

Il peut s'agir de professionnels de différents champs de l'urbanisme : aménageurs privés ou publics, géomètres experts, bailleurs ...





BILAN ET PERSPECTIVES

Ce numéro de L'a Note ne prétend pas à l'exhaustivité sur le sujet des AFU, et nous tenons à remercier Vincent ROTH, géomètre-expert au Cabinet « Un point six » dans le Grand Est pour les précieux échanges que nous avons eus.

À l'heure où les collectivités et les EPCI dessinent leur trajectoire ZAN / Sobriété foncière, l'outil AFU pourrait se révéler une modalité concrète parmi d'autres de mise en œuvre de ces trajectoires territoriales. En particulier, les Zones d'Activités Économiques se révèlent être, à l'aune des travaux menés par l'Agence d'Urbanisme pour ses Membres (par exemple aux Luys en Béarn, en Nord Est Béarn, au Pays Basque, ...), de réelles opportunités pour construire des actions concrètes de sobriété foncière et d'optimisation de l'usage des fonciers existants aménagés et occupés. Les entreprises propriétaires des parcelles dans les ZAE sont, par nature, sensibles à l'objectif d'être « économes » et sont prêtes, pour cela, à investir. Les collectivités ont donc des partenaires potentiellement réactifs pour requalifier les ZAE.

Dans ce sens, le Conseil d'Administration de l'AUDAP dans sa séance du 15 décembre 2023, a souhaité que l'Agence d'Urbanisme propose à ses Membres une sorte d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Ainsi, un EPCI membre de l'Agence qui serait intéressé pour connaître l'outil AFU, pourrait être accompagné dans sa mise en œuvre-test dans le cadre de la Mission de Mutualisation Augmentée « Sobriété foncière » orientée sur les ZAE en 2024.

À vos réflexions et votre écoute !

Contacts : m.barre@audap.org / m.trinque@audap.org

AUDAP

Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées
2 allée des Platanes, 64100 Bayonne
1 rue Lapouble, 64 000 Pau
05 59 46 50 10 • audap.org
[audap](#) - [Linkendin](#) • [@audap](#) - [twitter](#)

Crédits photos : Audap sauf mention
Rédaction & réalisation graphique : Clara Hollandre,
Mathias Carpio, Denis Caniaux, Ludovic Réau, Alice Michelin
Impression : AUDAP
Janvier 2024