

URBANISME

Les associations foncières urbaines autorisées

Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations syndicales libres permettant à des propriétaires de terrains de réaliser des travaux ou des opérations d'aménagement urbain (articles L. 322-1 à L. 322-11 du Code de l'urbanisme). A défaut d'un accord unanime des propriétaires pour la créer, l'AFU peut être autorisée par le préfet, et devient un établissement public administratif, soumis à tutelle préfectorale.



CYRIL LAROCHE,
avocat à la Cour, docteur en droit, président de
l'Association des professionnels du droit public.

Qu'est-ce qu'une association foncière urbaine (AFU) ?

Les AFU sont des associations syndicales de propriétaires constituées en vue de travaux ou d'opérations d'aménagement urbain limitativement énumérés par la loi (remembrement ou groupement de parcelles; construction, entretien ou gestion d'ouvrages collectifs; conservation, restauration et mise en valeur de secteurs sauvegardés, etc.).

Existe-t-il plusieurs types d'AFU ?

Oui. Une AFU peut être librement créée à l'initiative de l'ensemble de ses membres. Elle est alors de droit privé. A défaut d'accord unanime, la création de l'AFU peut être autorisée par le préfet de département.

Quel est le statut juridique de l'AFU autorisée ?

Il s'agit d'un établissement public administratif qui passe des marchés publics et dispose de prérogatives exorbitantes du droit commun (exécution de travaux publics, autorisation d'exproprier, etc.). L'AFU autorisée est soumise à la tutelle du préfet. Celui-ci peut la dissoudre, régler le budget en cas de carence et inscrire d'office une dépense que l'AFU refuserait irrégulièrement de payer. Il contrôle aussi les décisions de l'AFU dont il peut exiger la modification trente jours après avoir transmis sa demande.

A quelles conditions une AFU est-elle autorisée ?

Une AFU peut être autorisée lorsque les 2/3 des propriétaires détenant ensemble les 2/3 de la superficie qui constitue le terrain d'assiette de l'association sont d'accord pour la créer. Une AFU chargée de la construction,

de l'entretien ou de la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif peut être créée si la moitié des propriétaires représentant la moitié de la superficie précitée le décide. La moitié des propriétaires peut demander l'autorisation de créer une AFU de remembrement 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'unanimité est requise pour les AFU autorisées de restructuration urbaine de grands ensembles de quartiers dégradés).

Quelle est la procédure d'autorisation de l'AFU ?

Dès réception des statuts en préfecture, le préfet doit recueillir l'accord du maire de la commune dans le ressort de laquelle l'AFU a été constituée lorsque son terrain d'assiette est régi par un PLU (si ce terrain n'est pas dans l'emprise d'un PLU, un avis simple de la commune sera sollicité par le préfet).

Le silence de la commune pendant deux mois vaut accord (ou avis favorable). Dans les trois mois suivant la délibération du conseil municipal, le préfet peut prescrire une enquête publique menée dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation (ou le

Code de l'environnement si les travaux sont susceptibles d'affecter l'environnement). Chaque propriétaire ou copropriétaire devra être tenu informé, puis ils seront tous convoqués en assemblée générale. L'arrêté autorisant l'AFU et ses statuts sont publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture et au fichier immobilier.

Quels sont les recours des propriétaires ?

Ils disposent, dans un délai de trois mois suivant la publication de l'arrêté, d'un droit de délaissement de leurs immeubles ou de leurs fractions d'immeubles au profit de l'AFU (sous réserve que cela soit indiqué dans ses statuts) ou des autres propriétaires qui doivent s'engager à les acquérir. A défaut d'accord amiable, une indemnité est fixée par le juge de l'expropriation. L'AFU doit être avisée de la mutation à titre onéreux du bien afin de pouvoir faire opposition au paiement des éventuelles sommes dues par le vendeur.

Le préfet peut-il refuser la création de l'AFU ?

Oui. Dans ce cas, il prend une décision, motivée, dans un délai de deux mois suivant la date de réunion de l'assemblée générale. ■

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations syndicales libres dont la création peut être autorisée par le préfet de département en réponse à la demande d'une majorité de propriétaires de terrains. L'AFU ne peut être constituée que pour exécuter des travaux ou des opérations d'aménagement urbain limitativement énumérés par la loi.
- L'AFU autorisée est un établissement public administratif soumis à tutelle

du préfet. Sa création requiert l'accord de la commune dans laquelle elle doit être créée si son terrain d'assiette est dans l'emprise d'un PLU. Dans le cas contraire, le préfet sollicitera un avis simple. L'AFU passe des marchés publics et perçoit des taxes syndicales. Les propriétaires hostiles à sa création disposent d'un droit de délaissement. A défaut d'accord amiable, une indemnité sera fixée par le juge de l'expropriation.