



UNE PROCEDURE D'AMENAGEMENT L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE - A.F.U.A -

A.F.U.A - DEFINITION

Association de PROPRIETAIRES souhaitant ENSEMBLE mettre en valeur leurs propriétés, en finançant et en réalisant eux-mêmes :

- la restructuration de leur propriété,
- et les travaux nécessaires à cette mise en valeur

AG CLGE LYON 23-24 mars 2007

WWW.GEOMETRE-EXPERT.FR



A.F.U.A - TEXTES LEGISLATIFS

- Loi du 21 juin 1865 relative aux Associations Syndicales
- Décret du 18 décembre 1927 portant règlement d'Administration Publique
- Ordonnance 2004 - 632 - du 1^{er} juillet 2004

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - LES ACTEURS

5 ACTEURS :

- Les propriétaires : acteurs principaux
- La Collectivité : autorité d'accueil
- L'Etat : autorité de contrôle
- Le Trésorier Payeur : autorité de tutelle financière
- Le Géomètre-Expert : professionnel chef d'orchestre de l'Association

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - LIEUX PREFERENTIELS D'INTERVENTION

SECTEUR où :

- le parcellaire est complexe
- la collectivité possède un document d'urbanisme
- la collectivité envisage son développement
- la collectivité est favorable au principe de la création d'une telle Association

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - PHASAGE DES OPERATIONS

La mise en œuvre se déroule en 5 phases.
Le Géomètre Expert est le médiateur et le Chef d'orchestre de ces 5 phases.

- Sensibilisation des propriétaires
- Établissement du dossier de CONSTITUTION
- Dossier d'enquête PROJET
- Dossier de CLOTURE
- Dossier TRAVAUX étude et suivi de la réalisation

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - SENSIBILISATION DES PROPRIETAIRES

Le Géomètre Expert :

- Informe et sensibilise les propriétaires
- Etudie un Avant Projet Sommaire et évalue financièrement le coût de l'opération
- Procède à l'Etude Economique de l'opération
- Cherche à convaincre les propriétaires de la nécessité d'une Adhésion
- Recueille les accords de principe des Propriétaires

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - DOSSIER DE CONSTITUTION

Il permet à l'autorité de Tutelle (Etat par le Préfet) d'organiser une Enquête Publique et un Vote des propriétaires concernés par le périmètre de l'opération

L'A.F.U.A ne peut être créée qu'avec une double majorité :

- 2/3 propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie
- Majorité des propriétaires représentant plus des 2/3 de la superficie

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - DOSSIER DE CONSTITUTION (suite)

Si double majorité atteinte :

CREATION DE L' A.F.U.A.

Arrêté préfectoral, publication de l'arrêté et notification aux propriétaires

Si double majorité n'est pas atteinte :

PAS DE CREATION

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - CAS DES OPPOSANTS

Si la double majorité est atteinte, pour les propriétaires qui par leur vote ont manifesté leur opposition, deux choix s'offrent à eux :

- Revenir sur leur position et adhérer au Projet
- Rester sur leur refus et vendre leur propriété à une personne qui s'est engagé d'acquérir les biens des opposants (délaissés)

L'opération est considéré par le législateur comme une opération d'INTERET GENERAL, d'où cette contrainte vis-à-vis des opposants

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - GESTION DE L'ASSOCIATION

L'association est Géré par un bureau composé de membres élus par l'assemblée des Propriétaires

Au sein du Bureau est élu un Président et un Vice Président

Le Président peut déléguer certaines attributions à un Directeur nommé par lui et placé sous sa Responsabilité

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007



A.F.U.A - ENQUETE PUBLIQUE - PROJET

Le Géomètre Expert procède à une étude d'urbanisme et au projet de restructuration parcellaire des propriétés afin de créer des propriétés constructibles aux formes plus régulières.

- Le plan PROJET est soumis à enquête publique
- Les réclamations examinées par le Bureau
- Les propriétés sont définies (cadastre) et bornées

AG CLGE LYON - 23-24 mars 2007

A.F.U.A - DOSSIER DE CLOTURE

Il permet de clore les opérations. Il comprend :

- Plan parcellaire définitif
- Etat des propriétaires réels

Le Préfet délivre un arrêté de clôture qui est publié

Le Géomètre Expert dès la publication, délivre aux propriétaires les **NOUVEAUX TITRES** de propriété (relation avec Hypothèques)

A.F.U.A - DOSSIER TRAVAUX

C'est la partie technique de l'étude, permettant la réalisation des travaux d'infrastructure pour aménager l'ensemble de la viabilité dans le périmètre de l'Opération (voirie, réseaux eau potable, électricité, téléphone, assainissement..)

Suivi des travaux
Réception des travaux

A.F.U.A - AVANTAGES DE LA PROCEDURE PROPRIETAIRES

- Implication dans toute la procédure d'aménagement de la propriété
- Reste propriétaire de leur bien s'ils le souhaitent
- Contribue à la valorisation du patrimoine
- Bien redistribué est garanti et délimité
- Relations privilégiées avec la Collectivité
- Bilan économique très favorable
- Liberté totale tout au long de la procédure

A.F.U.A - AVANTAGES DE LA PROCEDURE GEOMETRE EXPERT

- Professionnel incontournable
- Rôle de médiateur et de chef d'orchestre
- Fait appel aux différentes activités de la profession : urbanisme, juridique, technique, et ingénieur
- Délivre un acte qui vaut titre de propriété avec valeur juridique et publié à la Conservation des Hypothèques

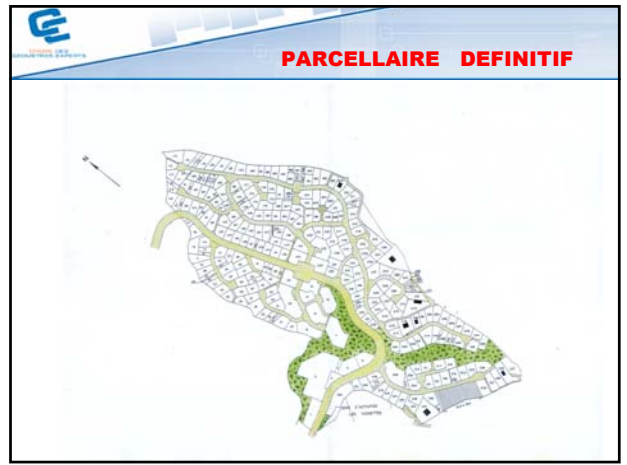
A.F.U.A - INCONVENIENTS DE LA PROCEDURE

- Procédure longue et lourde (2 à 3 ans)
- Acteurs nombreux : incidences sur le coût
- Abandon d'une certaine superficie de chaque propriété pour la création des espaces publics (voiries espaces verts...)
- Contrainte forte vis-à-vis des propriétaires opposés au projet

A.F.U.A - EXEMPLE D'OPERATION

Les HAUTS de CHAMALIERES
(Banlieue de Clermont Ferrand)

- Surface de l'Opération 26 ha
- Nombre de propriétaires 290
- Surface moyenne des parcelles 890 m²
- Opposants à l'opération 15 propriétaires



**MERCI POUR
VOTRE ATTENTION**