

## Groupe de travail n°1 – 09 décembre 2016

# Contribution du groupe de travail sur les AFU

Vincent ROTH – Géomètre-expert  
Ordre des Géomètres-experts  
ordre@geometre-expert.fr

Pierre JEANNIN- Urbaniste  
URBALISE CONSEIL EURL  
pierre-jeannin@orange.fr

Pascale KERGER - Urbaniste  
BAFU  
p.kerger@bafu.fr

Avec la participation dans le groupe de travail de :

- Guillaume FAUVET - CEREMA
- Jean-Paul Mercier – Euralille
- Jean Furgerot - Notaire

# PLAN

**A** - Intérêt des AFU nécessite une meilleure diffusion et des éclaircissements

**B** - Association de plusieurs procédures dans une même démarche de projet

# A - Intérêt des AFU nécessite une meilleure diffusion et des éclaircissements

# Intérêt des AFU

Outil moderne et efficace de :  
mobilisation du foncier pour produire du logement

Procédure d'intérêt général même sous AFUL

Création de terrains à bâtir dans des territoires foncièrement complexes

=> Approche difficile pour des opérateurs privés

Dans un contexte d'assèchement des finances publiques

=> portage du foncier par les propriétaires ...

Implication propriétaires et collectivités : démarche gagnant / gagnant

# Eclaircissements des AFU

- Assujettissement à la TVA des AFU mais exclusion de l'IS
- Le remembrement : un acte intercalaire neutre, soumis à la taxe de publicité foncière
- Comptabilité non professionnelle : recettes/dépenses
- Fiscalité des plus-values immobilières : prise en compte de la totalité des frais d'aménagement (et non « frais de voirie, réseaux et distribution »)
- Faciliter le paiement en terrain – la remise d'immeuble - inscrire un principe de neutralité fiscale
- Faciliter la cession des équipements communs à la collectivité et aux concessionnaires
- Caution par tranche en AFUL (comme demandé sur les lotissements ) ...

# **B - Association de plusieurs procédures dans une même démarche de projet**

# ZAC et AFU

Une AFU ne peut pas être aménageur de ZAC

▶ **Incompatibilité** - choix du concessionnaire encadré -

▶ **AFU et ZAC** : pas le même objet

# AFU à l'intérieur d'une ZAC

L'AFU peut être un **facilitateur foncier** préalable à l'aménagement par le concessionnaire de ZAC

- ▶ Ou vente au concessionnaire
  
- ▶ Ou signer une convention avec lui
  - financière (art. L311-4)
  - foncière (art. L311-5) par exemple de cession des emprises des espaces communs

*Rmq : sans exonération des plus-values immobilières pour les propriétaires, ni du droit d'enregistrement pour l'aménageur*

# AFUP

## Alternative au montage ZAC et AFU

Initiative et implication des collectivités mise en avant

Possibilité de pallier à l'écueil de la difficulté de démarrage  
et du financement des études préalables

Soustraction du périmètre des tranches réalisées

# AFU ou Lotissement en cotitularité

L'AFU est préférable au lotissement avec co-titularité de plusieurs propriétaires :

▶ Cadre juridique

▶ Fiscalité

# AFU et PLU

- ▶ Possibilité d'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble en zone AU
  - AFU = opération d'aménagement
  - équipement interne = équipements propres
    - pas de financement communal
- ▶ Plus difficile en zone U avec réalisation des équipements au fur et à mesure (sinon voir pour PUP ou TA majorée)

# AFU et PUP

## Intérêt de ce montage

- maîtrise des équipements publics par la collectivité avec un financement par les propriétaires -



MINISTÈRE  
DU LOGEMENT,  
DE L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES  
ET DE LA RURALITÉ

**RÉSEAU NATIONAL DES AMÉNAGEURS**  
rencontres de l'aménagement opérationnel

**Merci pour votre attention**