



ÉTAT DE VAUD

DÉPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES
SERVICE DES AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (SAF)

Février 2005



Fonctionnement et financement des syndicats d'améliorations foncières



Buts et missions d'un syndicat AF

Les syndicats AF sont des corporations de droit public au sens des articles 702-703 du Code civil (CC), régies selon les dispositions de la loi sur les améliorations foncières (LAF), et constituées par des propriétaires fonciers qui cherchent ensemble à :

- ▶ réorganiser la propriété foncière pour permettre une réalisation d'un projet de mise en valeur du sol (plan d'affectation, pôle de développement économique, exploitation agricole, logements, etc.);
- ▶ mettre en place des équipements collectifs (dessertes, assainissement, espaces publics, aménagements écologiques et paysagers, etc.).

La constitution d'un syndicat AF permet une gestion collective et solidaire de la ressource sol entre tous les propriétaires. Elle est possible si :

- ▶ la majorité des propriétaires concernés sont acquis au projet;
- ▶ elle s'opère selon des lois et des normes clairement définies;
- ▶ elle tient compte de tous les intérêts publics ou privés en jeu (développement économique, logements, conservation de la nature et du paysage, protection de l'environnement);
- ▶ le projet obtient l'aval des autorités cantonales compétentes.

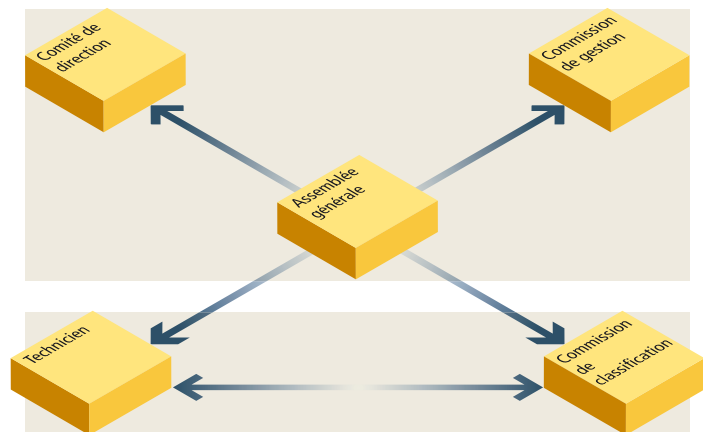
Les syndicats AF participent à la mise en place d'un développement territorial durable qui satisfait aussi bien aux besoins de la collectivité qu'aux intérêts des particuliers.

Organisation et structure d'un syndicat AF

Tous les propriétaires fonciers, possédant au moins une parcelle dans le périmètre du projet, sont considérés comme membre du syndicat AF.

Un syndicat AF est composé de divers organes travaillant en interaction :

- ▶ l'assemblée générale;
- ▶ le comité de direction;
- ▶ la commission de gestion;
- ▶ la commission de classification;
- ▶ le technicien.



Chaque organe a son rôle bien défini :

- ▶ l'assemblée générale est l'organe suprême du syndicat AF réunissant l'ensemble des propriétaires (1 propriétaire = 1 voix);
- ▶ le comité de direction est l'organe exécutif du syndicat AF exécutant les décisions prises en assemblée générale et gérant l'avancement administratif ainsi que les biens du syndicat AF;
- ▶ la commission de gestion est un organe de vérification des comptes contrôlant la bonne gestion financière du comité de direction;
- ▶ la commission de classification est un groupe d'experts neutres et indépendants établissant le projet et traitant les réclamations en première instance;
- ▶ le technicien, généralement un géomètre breveté, assure la réalisation et la coordination du projet.

Le syndicat AF fonctionne comme une association, selon des règles claires et un cadre légal bien organisé. Son fonctionnement (administration, études, exécution des travaux, gestion financière, contrôle des procédures) est placé sous la haute surveillance de l'Etat (art. 122 LAF), par le biais de son Service des améliorations foncières (SAF). Comme toutes les décisions importantes sont prises à la majorité des votants, un projet ne peut pas être bloqué de manière durable par un ou quelques propriétaires minoritaires. D'autre part, une garantie supplémentaire est fournie par l'inscription d'une mention au Registre foncier sur chacune des parcelles (art. 117 LAF).

Les différentes étapes de réalisation

La durée de vie d'un syndicat AF peut se subdiviser schématiquement en 3 grandes phases :

1. Une phase d'études (étude préliminaire, plan d'affectation, avant-projet des travaux collectifs, nouvel état foncier, etc.);
2. Une phase de réalisation (construction des équipements tel qu'un chemin, assainissement, etc.);
3. Une phase de finalisation (mise à jour du cadastre et du Registre foncier, répartition des frais entre les membres du syndicat AF puis dissolution du syndicat).

Dès la constitution d'un syndicat AF un système d'autofinancement est mis en place sur décision de l'assemblée générale, laquelle vaut titre exécutoire (au sens de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et faillite) : chaque propriétaire doit s'acquitter de versements anticipés annuels, généralement proportionnels à la surface de sa parcelle (art. 43 et 46 LAF). Cela permet de couvrir les divers frais occasionnés par la première phase d'étude. Mais lors de la phase de réalisation, les dépenses augmentent fortement et l'autofinancement ne suffit généralement plus à couvrir les frais engendrés. Raison pour laquelle les syndicats AF cherchent à obtenir des prêts bancaires :

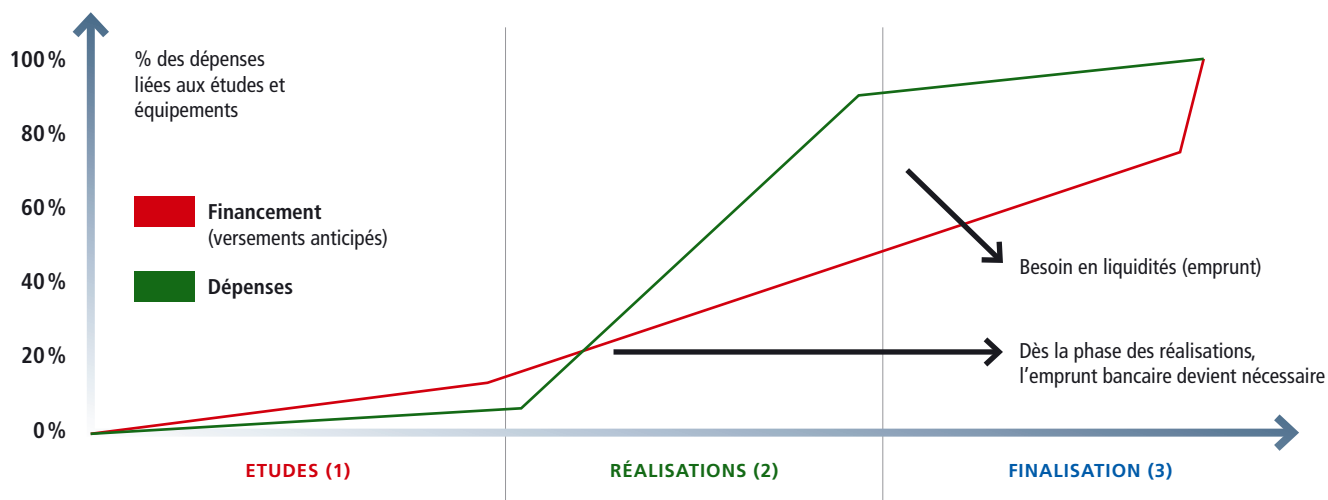


Schéma 1.
Situation initiale avec un état parcellaire et un réseau de servitudes inadaptés à la mise en œuvre d'un plan de quartier.

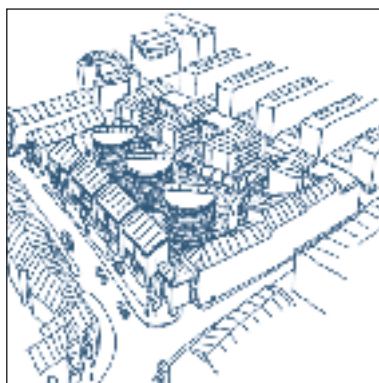


Schéma 2.
Projet d'urbanisme.



Schéma 3.
Situation actuelle après la constitution et mise en œuvre d'un syndicat AF ayant débloqué la situation. Il a permis un remaniement parcellaire ainsi que la démolition de constructions dans le cadre du projet d'exécution.

Les syndicats AF demandent généralement des prêts aux banques lorsque les travaux d'exécution débutent. A ce moment-là, le droit à bâtir est garanti par le plan d'affectation en vigueur et la configuration du projet d'aménagement définitivement choisie. La banque est donc assurée de la légalité, de la faisabilité et de la réalisation technique de l'entier du projet dans un temps donné.

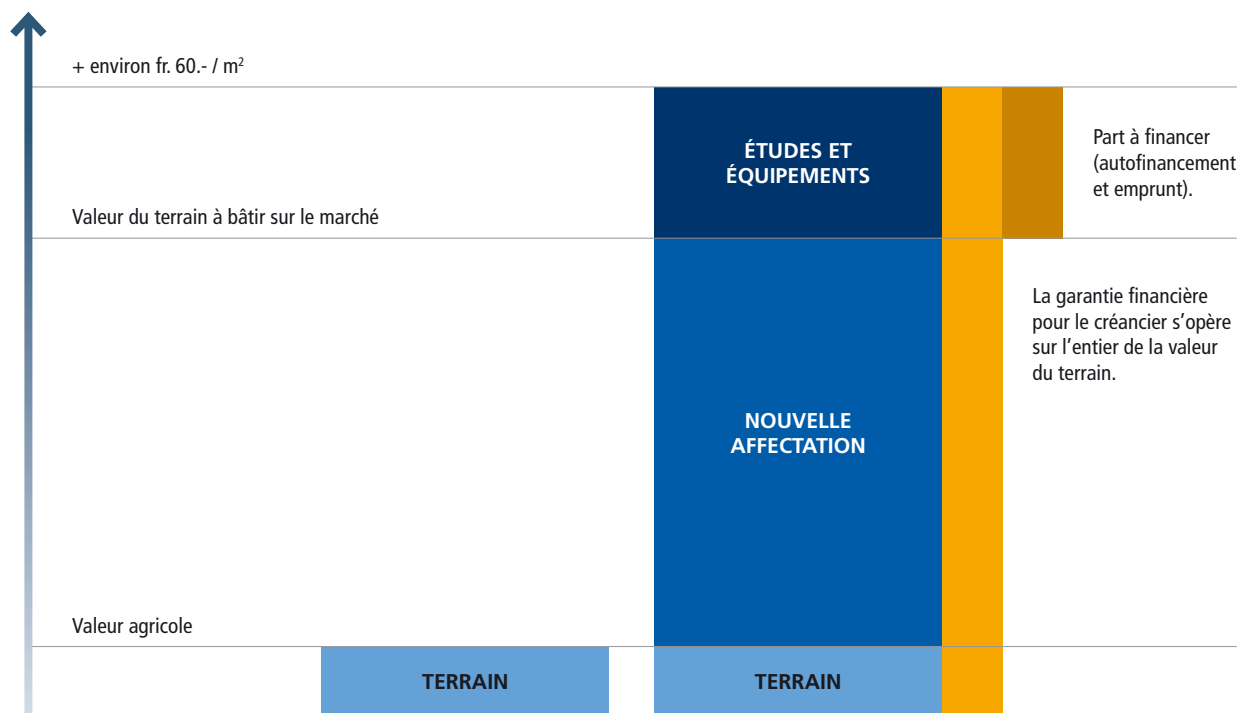
Les garanties de paiement

La garantie financière pour le créancier s'opère sur l'entier de la valeur du terrain, à savoir :

- ▶ la valeur de base du terrain ;
- ▶ la plus-value obtenue par l'affectation ;
- ▶ la plus-value obtenue par le remaniement foncier et les nouvelles infrastructures mises en place.

En définitive, la part à financer porte sur une partie de la valeur des équipements alors que la garantie financière porte sur l'ensemble de la valeur du terrain. Etant donné le rapport entre la valeur du terrain et les montants investis pour la mise en place des divers équipements, le syndicat AF est donc assuré de rentrer dans ses frais.

Illustration des garanties de paiement pour les terrains à bâtir :



A la fin des travaux chaque propriétaire est tenu de participer aux frais du syndicat AF (art. 44 et 46 LAF), proportionnellement aux avantages reçus et selon une répartition des frais soumise à enquête publique. Le paiement des frais restants, après déduction des versements anticipés, est garanti par une

hypothèque légale privilégiée d'une durée de 5 ans (art. 115 LAF). Si, à l'échéance, un propriétaire ne s'est pas acquitté de sa dette, le syndicat AF peut se retourner contre lui et procéder à la vente forcée de ses immeubles.

En octroyant un crédit à un syndicat AF, la banque contribue à la mise en place d'un aménagement durable du territoire, aussi bien dans l'espace rural que dans l'espace urbain. De plus, tout en participant au bien public, la banque effectue une opération financière intéressante et garantie par des fondements légaux (CC et LAF).

Elle contribue également au développement économique cantonal.