

# LA STRATEGIE FONCIERE DE LA PORTE DU HAINAUT

**Léa Cuzzucoli**

**Martin Bocquet**



## L'ELABORATION D'UNE STRATEGIE FONCIERE POURQUOI ?

1. Objectif national et régional de réduction de la consommation d'espaces

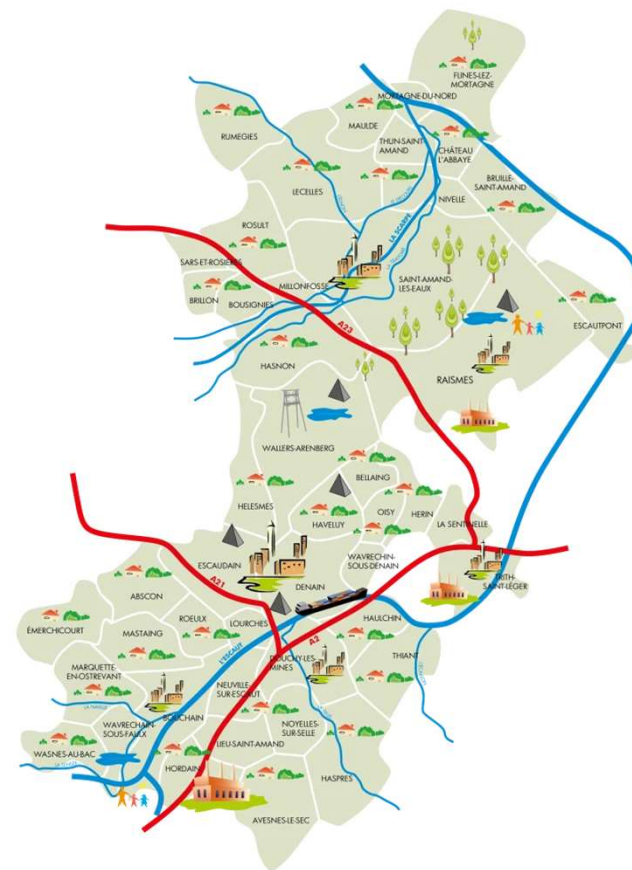
⇒ Sur le SCOT du Valenciennois, entre 2021 et 2031, **division par 3 de la consommation d'espaces** 2011-2021.

2. Besoin de foncier :

⇒ Objectif PLH : création de **600 log / an**

⇒ L'étude des disponibilités foncières dans les ZA conclut à de faibles disponibilités foncières. Pas de zones d'activités créées ces 10 dernières années : **besoin de foncier économique.**

3. Être réactif, au niveau du territoire, sur les espaces délaissés



## RETOUR D'EXPERIENCE



DIA reçue en décembre 2025, pour un prix entre 2 et 3 M€

⇒ Délais très serrés (entre 2 et 3 mois) pour réagir et :

- Faire les transferts de compétence pour la préemption.
- Recevoir l'avis des domaines
- Écrire l'arrêté avec les justifications appropriées
- Évaluer les risques (présence pollution, état du bâti...)
- Décider du devenir du site et de la manière de le traiter

*De plus, nécessité de disposer d'un budget et justifier d'un projet urbain préexistant*

## TRES PEU D'EXEMPLES DE STRATEGIE FONCIERE A L'ECHELLE D'UN TERRITOIRE

=> **Besoin d'être en action, pas en réaction**

Au moment de la définition du projet, peu d'exemples documentés. Présence de :

- stratégies d'acquisition foncière pour un projet en particulier
- Principes généraux
- stratégies foncières par thématique : habitat, développement économique

Mais pas d'exemples stratégie foncière globale à l'échelle d'un territoire

⇒ *Démarrage par le diagnostic des espaces densifiables, prévu par le PLUi*



## LE DIAGNOSTIC DES ESPACES DENSIFIABLES



### Objectifs de l'atelier :

1. Identifier l'ensemble des potentiels fonciers de construction en renouvellement urbain
2. Exprimer les aspirations communales en termes de répartition de la ressource foncière et informer sur les projets en cours
3. Confirmer l'enveloppe urbaine de la commune
4. Identifier les parcs et jardins publics

Fin février, La Porte du Hainaut a poursuivi ses ateliers avec les communes du territoire sur les enjeux liés au foncier afin d'identifier le potentiel mutable au sein du tissu urbain.

Il s'agit d'une étape indispensable de diagnostic nécessaire à la préfiguration d'une stratégie foncière territoriale.

## LE DIAGNOSTIC DES ESPACES DENSIFIABLES



2 vagues d'atelier :

- Une première, à partir d'un plan vierge. Présence de services techniques
- Une deuxième, avec un plan « pré-rempli » à l'aide de fonciers déjà identifiés. Présence des DGS + maires

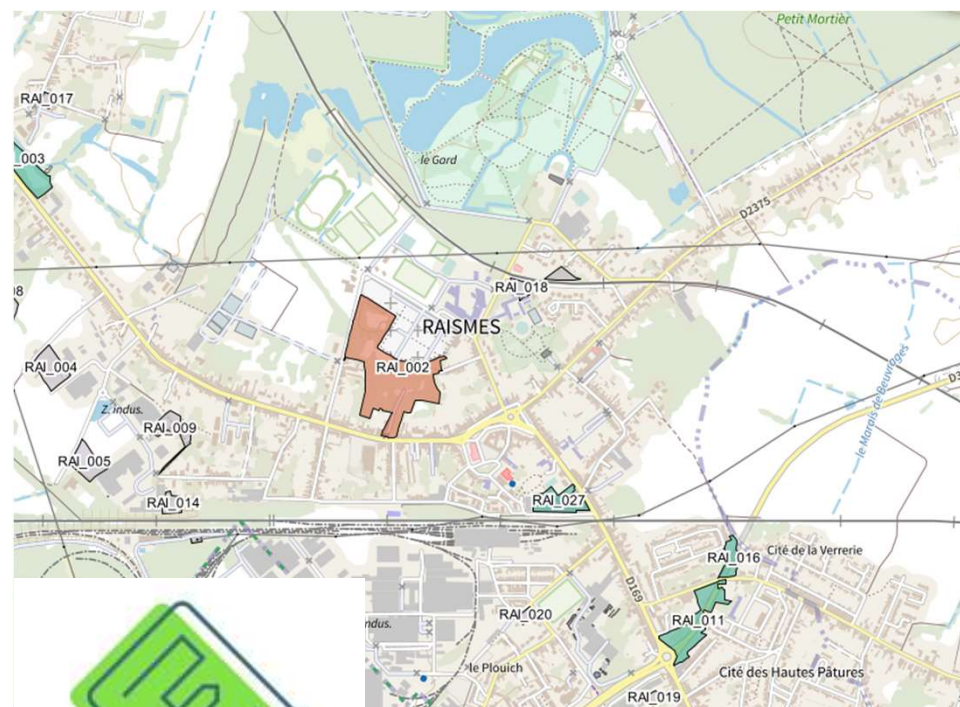
## LE DIAGNOSTIC DES ESPACES DENSIFIABLES Comment l'établir ?

Accompagnement par un bureau d'études  
(Explicités)

Travail en amont pour définir des cartes de  
travail

Entretiens par territoire (environ 15  
communes), avec le déroulé suivant :

- 1 – présentation du contexte ZAN
- 2 – travail sur plan avec les communes
- 3 – capitalisation dans le SIG aggro



## Retour d'expérience des réunions



- Besoin d'un accompagnement BE / agglo pendant l'atelier
- Les retours pouvaient être très disparates
- Besoin de guider les élus : il est plus facile de réagir à une proposition que de lister les fonciers présents

**Au final, 22 ha de nouveau foncier à reconquérir a été identifié.**

## 700 FONCIERS MUTABLES IDENTIFIES

Comment faire un tri ?

Comment catégoriser ces fonciers ?

Pour chaque foncier : quel est le niveau d'intervention ? Dans ce cadre, quel projet / quelle stratégie de maîtrise foncière à mettre en place ?

## LA VOLONTE : IDENTIFIER 100 FONCIERS DITS "STRATEGIQUES"

Réunion en groupe projet + entretiens avec les différents services opérationnels :  
habitat, développement économique, éco-responsabilité

Le terme "*stratégique*" a fait l'objet de débat.

Choix de partir sur une approche par typologie de foncier :

### 1. Les grandes friches d'activité mixtes à renouveler

#### Critères

Taille > 5 ha  
Localisation dans ou à proximité du tissu  
urbain

#### Nombre

21

#### Usage pressenti

Mixte

#### Exemples



Friches Caill, Denain, 31 ha



Friches Escoyez et CRAM,  
Mortagne-du-Nord, 8,8 ha



La Selle, Noyelles-sur-  
Selle, 5,9 ha

### 6. Petits terrains de rééquilibrage de l'offre d'habitat

Répondre à la pression foncière sur l'Amandinois et à l'objectif de production LLS

#### Critères

Taille < 2 000 m<sup>2</sup>  
Localisation villages de l'Amandinois

#### Nombre

74

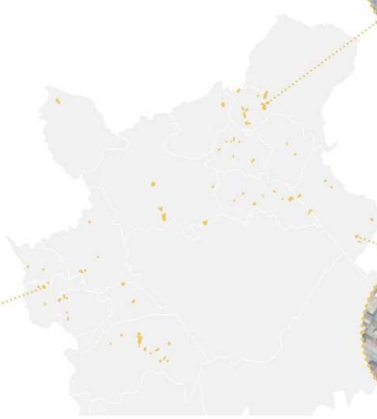
#### Usage pressenti

Habitat

#### Exemples



Rue de Cantraine, Sars-  
et-Rosières, 1 500m<sup>2</sup>



Rue du Fort, Flines-lès-  
Mortagne, 1 400m<sup>2</sup>



Rue Jean Jaurès, Bruille-  
Saint-Amand, 2 000m<sup>2</sup>

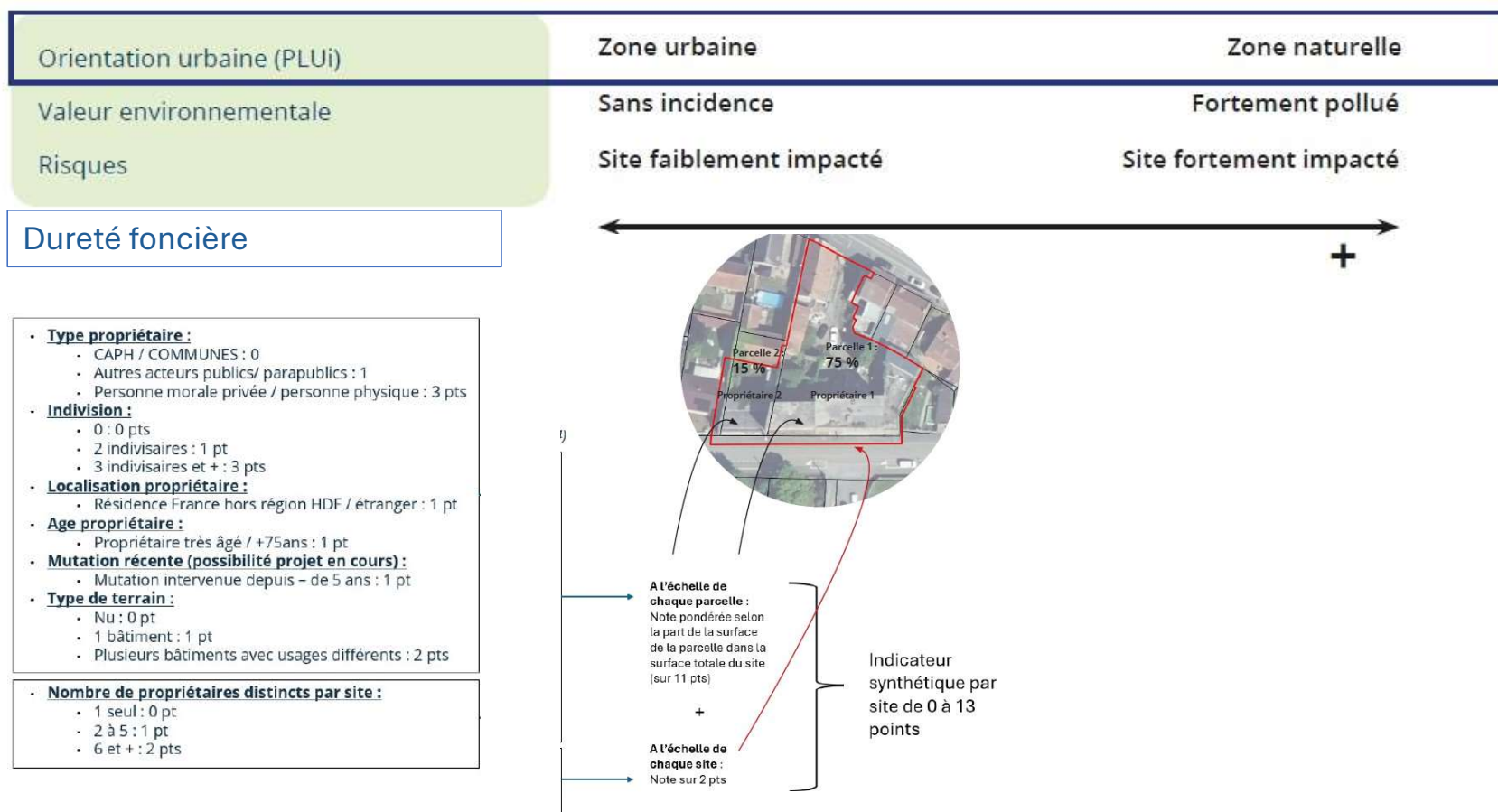
## LA VOLONTE : IDENTIFIER 100 FONCIERS DITS "STRATEGIQUES"

### Synthèse des besoins : quels enjeux de chaque type pour la stratégie foncière CAPH

|                          |                                  | Très grandes friches d'activités anciennes /<br>grands terrains en ZAE                 |                                     |                                     | Dents creuses / espaces délaissés ou inoccupés de taille<br>intermédiaire en zone urbaine |                                                  |                               |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
|                          |                                  | En zone<br>urbaine                                                                     | En zone<br>naturelle ou<br>agricole | En zone à<br>vocation<br>économique | Grandes<br>pôles urbains                                                                  | Villes inter-<br>médiaires du<br>corridor minier | Bourgs/villages<br>Amandinois | Bourgs/<br>villages<br>Ostrevant |
| Habitat                  |                                  | TYPE 1<br><br>grandes friches<br>d'activités à<br>renouveler pour des<br>usages mixtes |                                     |                                     | TYPE 3                                                                                    | TYPE 4                                           | TYPE 5                        | TYPE 6                           |
| Développement économique |                                  |                                                                                        |                                     | TYPE 7<br><br>PME/industrie         | TYPE 8<br><br>TPE/commerce                                                                | TYPE 8<br><br>TPE/commerce                       |                               |                                  |
| Eco-<br>responsabilité   | Alimentation                     |                                                                                        | TYPE 2                              |                                     | TYPE 9<br><br>Jardins                                                                     | TYPE 9<br><br>Jardins                            |                               |                                  |
|                          | ENR                              |                                                                                        | TYPE 2                              |                                     |                                                                                           |                                                  |                               |                                  |
|                          | Trame<br>verte /<br>renaturation |                                                                                        | TYPE 2                              |                                     |                                                                                           |                                                  |                               |                                  |

# REALISATION D'UN SCORING POUR CARACTERISER LE FONCIER

Des critères ont été déterminés pour donner une note à chaque site



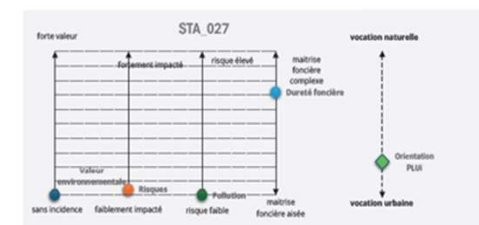
# ATELIERS POUR APPREHENDER LE SCORING ET DETERMINER UN PROJET EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU FONCIER



## 1. Appréhender le site dans son contexte



## 2. Caractéristiques du site en un coup d'œil : indicateurs synthétiques



## 3. Détail des critères déterminants pour la stratégie foncière

| Carte d'identité du site          |                                                                |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Surface (m²)                      | 3384                                                           |
| Zonage PLU                        | 100% Ua                                                        |
| Type de propriétaire principal    | Personnes physiques                                            |
| Division                          | Oui sur plusieurs parcelles                                    |
| Type de terrain                   | partiellement bâti (4 bâtiments)                               |
| Nombre de propriétaires distincts | 6                                                              |
| Autres                            | Mutation récente (1 parcelle) / Propriétaire agé (2 parcelles) |
| Particularités                    |                                                                |
| Servitudes pour risques           |                                                                |
| Servitudes environnementales      |                                                                |

## 4. Définition des enjeux fonciers du site

## CATALOGUE D'OUTIL

### 1. Maîtrise foncière

- DUP Expropriation
- DUP travaux
- DUP ORI
- DUP Réserve foncière
- Etat d'Abandon Manifeste

### 2) Portages opérationnels

- Concession d'aménagement
- Concession de redynamisation commerciale
- Projet Partenarial d'Aménagement
- Projet Urbain Partenarial
- Zone d'Aménagement Concertée
- Zone d'Aménagement Différée

### 3) Valorisations stratégiques de long terme

- Bail Réel Solidaire
- Bail emphytéotique
- Bail à construction
- Bail à réhabilitation
- Bail commercial d'utilité social

### 4) Réglementaire et zonages

- ORT
- PPAG
- ZPR
- ORE
- ORUS

### 5) Structures de portage

- SEM/SEMop
- SPL
- Foncières
- OFS

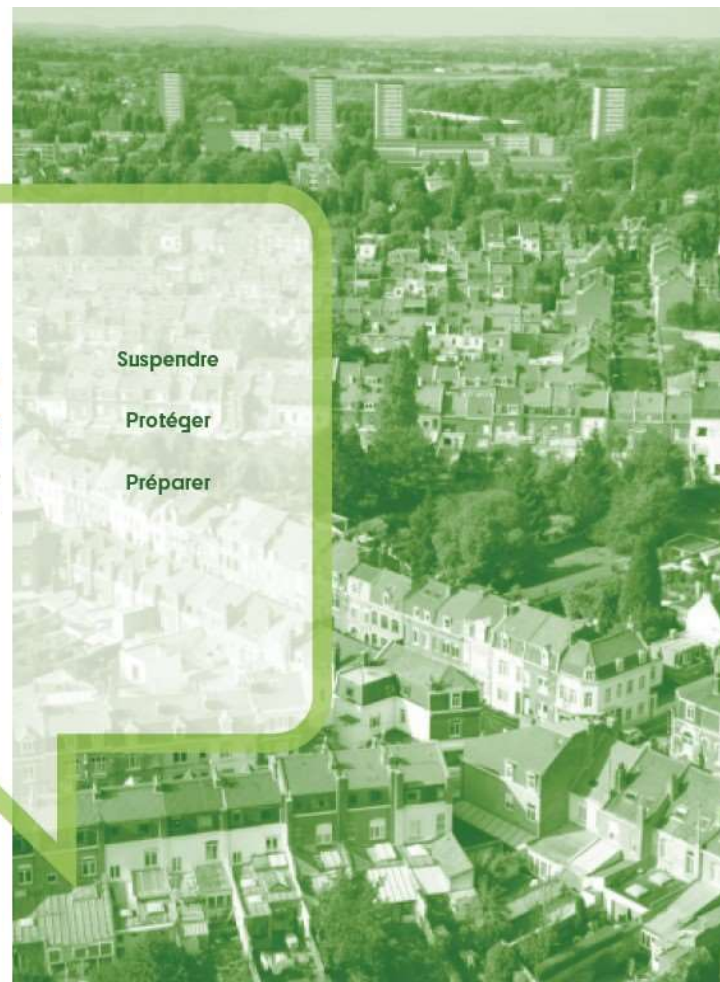
## EXEMPLE DE FICHE OUTILS

### 01. PAPAG Maîtriser le temps pour contrôler l'avenir

Suspendre

Protéger

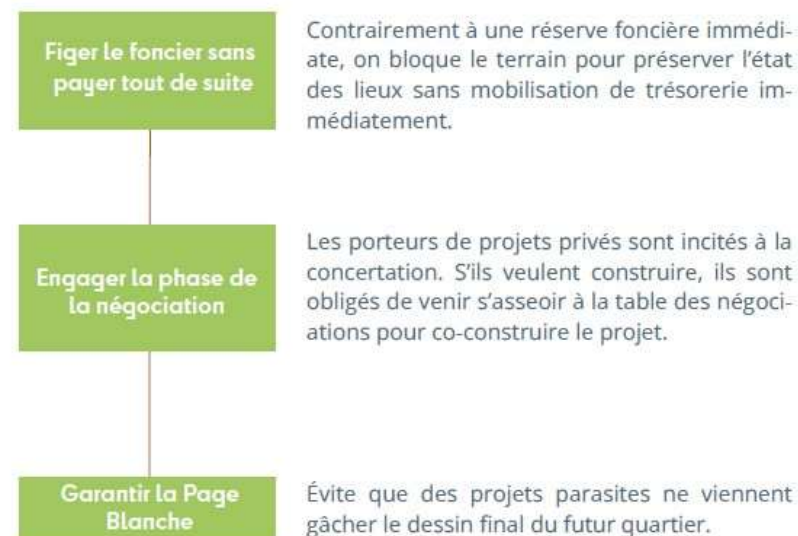
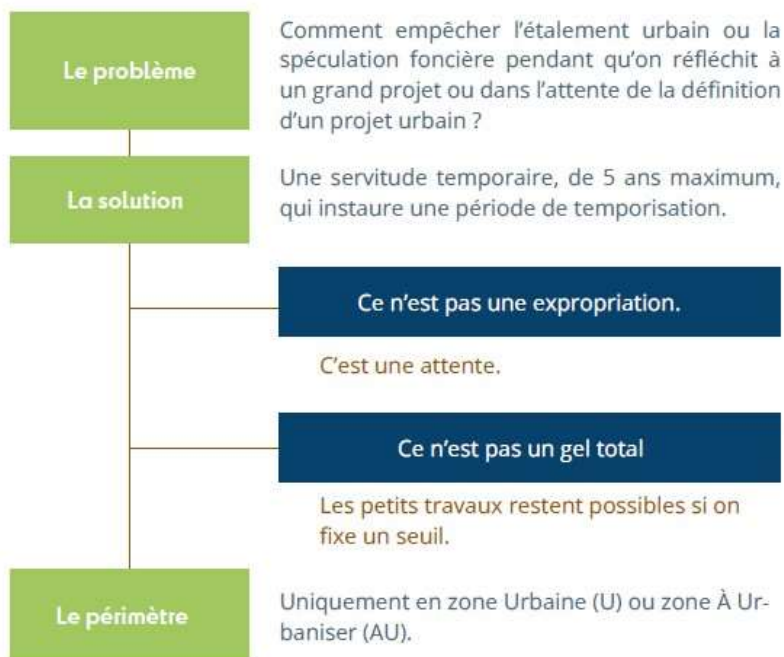
Préparer



## EXEMPLE DE FICHES OUTILS

### Le PAPAG, le bouton pause de l'aménagement

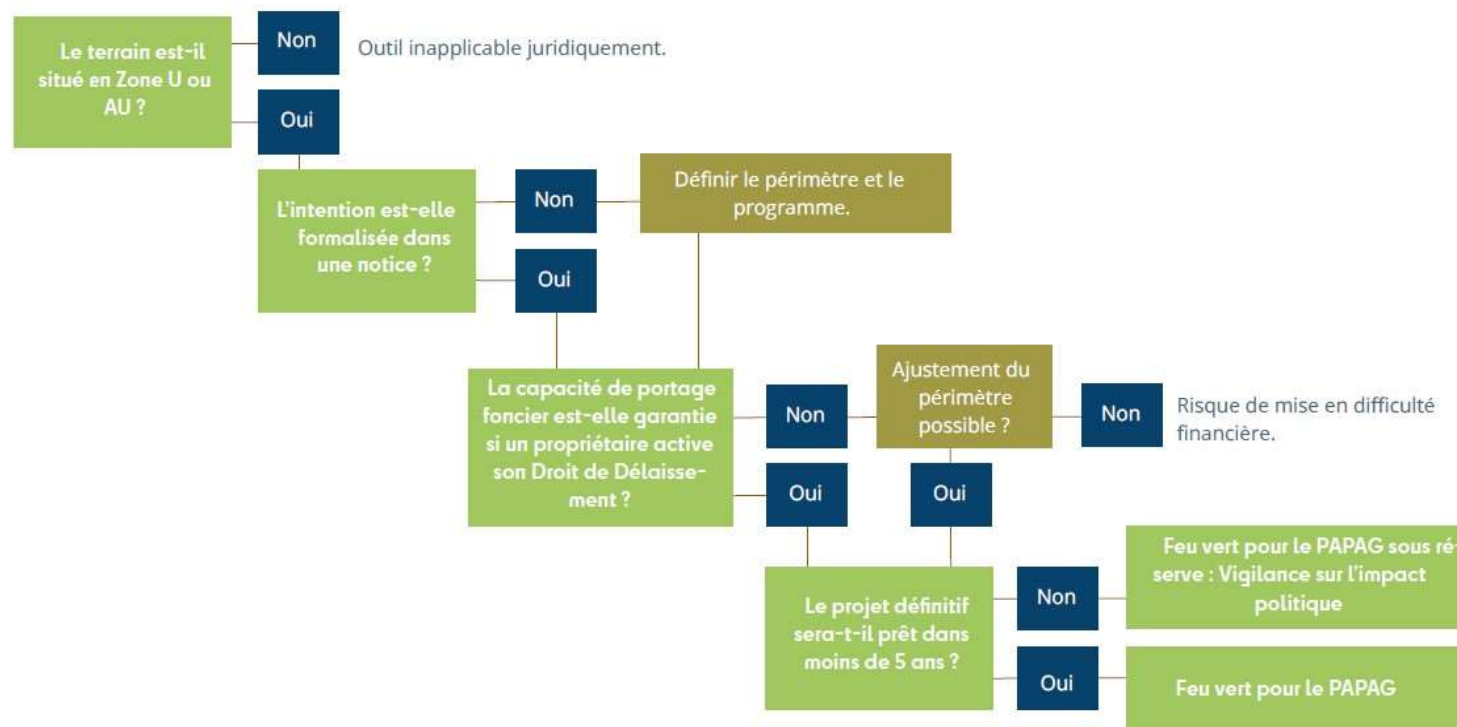
CODE DE L'URBANISME : L. 151-41



## EXEMPLE DE FICHES OUTILS

### Le Diagnostic Flash : le PAPAG est-il fait pour votre projet ?

CODE DE L'URBANISME : L. 151-41



## EXEMPLE DE FICHES OUTILS

# Sécurisation juridique : la preuve par l'exemple

CODE DE L'URBANISME : L. 151-41



Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG - art. L.151-41) est un outil puissant de maîtrise foncière, mais fragile juridiquement. La jurisprudence récente démontre que la solidité du zonage ne dépend pas de l'avancement technique du projet, mais exclusivement de la qualité de sa justification dans le Rapport de Présentation.

### UN CAS DE RÉFÉRENCE Commune d'Ostricourt

#### La situation

Instauration d'un PAPAG sur le centre-ville pour une opération de restructuration urbaine (logements/commerces), contestée par un propriétaire bloqué.

#### La décision

Validation du périmètre par le juge.

#### L'analyse

Même si la commune ne disposait pas encore de plans définitifs, le projet a été qualifié de suffisamment concret.

#### Le facteur clé du succès

La richesse du Rapport de Présentation. Le document explicitait clairement les intentions politiques : densification, mixité sociale, maillage viaire et liaisons douces.

#### Enseignement

L'intention est validée si elle est écrite et cohérente, même sans programme de travaux arrêté.

### UN CAS DE VIGILANCE Commune de Neffes (Arrêt CAR Marseille)

#### La situation

Classement de terrains privés en zone à constructibilité limitée, justifié par un projet de stationnement communal.

#### La décision

Annulation par le juge.

#### L'analyse

Sanction d'un défaut de motivation. Le projet était mentionné de manière laconique, sans démonstration des besoins, ni insertion dans une stratégie globale.

#### Le facteur clé du succès

Une justification trop vague est perçue comme un défaut de réalité juridique pour geler un terrain sans projet sérieux.

#### Enseignement

Un zonage tracé sans justification au rapport de présentation est systématiquement annulé.

## ET MAINTENANT ?

Besoin de trier les fonciers en fonction de leur importance :

- Définir 100 (??) fonciers prioritaires
- Prévoir un mode d'action par foncier
- Prévoir les projets urbains
- Prévoir le budget

Le process d'acquisition / vente va s'accélérer  
⇒ Besoin d'organisation interne pour acquérir ces fonciers : passer du cas par cas à un travail systématique.



## Conclusion

La stratégie foncière permet d'améliorer le processus et d'améliorer notre capacité à agir.

Cependant, ce n'est ni une solution miracle, ni la solution unique pour répondre au ZAN

Le sujet est difficile au niveau technique, et nécessite un investissement important de la part des élus

Le foncier est souvent très morcelé et nécessite un investissement parfois très important pour des surfaces faibles.

Difficulté de prioriser les fonciers et les sollicitations