Publié le 20 septembre 2026

Logement : « La question foncière doit redevenir un champ privilégié et nécessaire de l'action publique »

TRIBUNE

Emmanuelle Cosse
Présidente de l'Union sociale de l'habitat

Marie-Noëlle Lienemann
Présidente de la Fédération des coopératives HLM

Renaud Payre
Président de Foncier solidaire France

Pour répondre à la crise du logement, trois acteurs du secteur de l'habitat social appellent, dans une tribune au « Monde », à débattre davantage de la régulation du foncier, qui soulève des enjeux de justice sociale, écologique et intergénérationnelle.

A l'aube de l'élection présidentielle de 2027, nous appelons les candidates et candidats à se saisir, sans attendre, d'une grande loi foncière, volontariste et porteuse de solutions pour répondre à la crise du logement sans précédent que vivent nos concitoyens. L'année 2027, toute entière tournée vers l'élection présidentielle, ne doit pas nous faire omettre le cinquantième anniversaire d'un texte trop souvent oublié : L'utopie foncière (Gallimard, 1977), d'Edgard Pisani.

Ne faut-il pas y voir un signe ? Celui d'un retour de la question foncière comme champ privilégié et nécessaire de l'action publique. Souvenons-nous, il y a un demi-siècle déjà, Pisani avait vu juste. En 1977, il affirmait que le foncier « était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir ».

Sa lucidité sur l'ampleur de l'enjeu, comme sur la nécessité d'une « maîtrise collective et respectueuse des écosystèmes », a valeur d'intuition visionnaire. Ce qu'il décrivait comme une utopie est devenu la condition très concrète du renforcement de notre cohésion sociale et de la préservation de notre avenir écologique.

Trois chantiers nous paraissent prioritaires. Il faut d'abord neutraliser le coût du foncier, afin de créer du logement abordable pour les plus modestes. Si le coût du foncier a contribué à faire gonfler le prix du logement, la piste de sa régulation doit être pleinement explorée. Le modèle de la dissociation économique du foncier et du bâti constitue l'une des solutions pour

contenir durablement l'évolution des prix. C'est ce que permet le bail réel solidaire, dispositif qui, en seulement dix ans, est parvenu à relancer l'accession sociale à la propriété, et dont les usages doivent être multipliés – parc ancien, copropriétés, habitat inclusif. Une telle ambition suppose de relancer une politique d'investissement y consacrant des moyens supplémentaires.

Il faut ensuite tout faire pour ne pas renforcer l'artificialisation des sols. Au-delà des formules consacrées – « refaire la ville sur elle-même » –, il reste à inventer de nouvelles formes de financement de la reconfiguration de l'existant, qu'il s'agisse de patrimoine obsolète ou de friches de toute nature. Cela passe notamment par le financement du logement social de seconde vie, ainsi que par une préemption qui, lorsqu'elle s'inscrit dans une opération d'intérêt général, doit pouvoir s'appuyer sur une évaluation des domaines minorée. Sans cela, les inégalités entre territoires se creuseront et l'homogénéisation sociale des métropoles se poursuivra.

Il faut enfin réformer profondément et durablement la fiscalité pesant sur la détention du foncier, pour le réguler et réduire les inégalités. Cette taxe sur « la terre » prendrait la forme d'un prélèvement annuel assis sur la valeur vénale des terrains, variable selon la taille et la localisation, avec des possibilités d'exonération selon la vertu des usages – alimentation, agriculture, logement social. Elle permettrait de réduire significativement la disparité des valeurs foncières sur notre territoire.

Pourquoi une telle urgence ? Depuis les années 2000, le régime foncier français est soumis à des soubresauts qui fragilisent notre modèle de solidarité nationale : crise du logement, dérèglement climatique, inégalités intergénérationnelles, spéculation foncière.

Arrêtons-nous d'abord sur ce dernier point : en vingt ans, les prix du foncier ont presque triplé. Dans les zones tendues, le coût du terrain peut représenter plus de la moitié du coût total d'une opération de construction de logements. Cette inflation n'affecte pas seulement les promoteurs ou les élus locaux. Elle fragilise notre pacte social, sociétal et environnemental au moment même où des millions de Français peinent à se loger, à acheter ou simplement à se maintenir dans leur logement.

Cette urgence est aussi intergénérationnelle. La cherté du foncier nourrit des inégalités croissantes entre générations et alimente des tensions palpables et injustifiables. On parle désormais ouvertement d'un transfert de richesse des outsiders – les plus jeunes, les moins dotés en capital – vers les insiders, plus âgés, plus riches et souvent héritiers. Ce mouvement rompt avec la dynamique séculaire d'une égalité progressivement tirée par les revenus du travail.

Elle est enfin environnementale. Entre 2010 et 2020, 24 000 hectares en moyenne d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en France. Erosion de la biodiversité, réchauffement climatique, recul du potentiel agricole, dévitalisation des territoires, risques de ruissellement en sont les conséquences les plus visibles. Des mesures significatives et volontaristes ont été prises avec l'adoption de la loi Climat et résilience. Elle fixe notamment un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050, avec une réduction

de moitié de la consommation d'espaces d'ici 2031 [soit la transformation de milieux naturels, agricoles ou forestiers en terrains urbanisés]. C'est une avancée réelle – mais qui se confronte, chaque jour, à la question de la maîtrise et de la régulation du foncier lui-même.

A dix mois de l'élection présidentielle, le logement s'impose comme un thème de campagne. C'est une bonne nouvelle. Mais cela cache un angle mort. Car derrière la crise du logement, il y a une crise plus profonde, plus silencieuse, et largement absente des débats : celle du foncier. Il serait paradoxal, cinquante ans après Pisani, que le foncier – qui en est pourtant la racine – en soit le grand absent. Ressource à préserver, levier de solidarité, condition de notre transition écologique : le foncier attend sa grande loi, et surtout, une mise à l'agenda de la campagne qui s'ouvre.