

# « Le foncier est au cœur des politiques urbaines et de questions d'équité »

## TRIBUNE

**Florence Goffette-Nagot**

Economiste

L'économiste Florence Goffette-Nagot montre, dans une tribune au « Monde », comment les caractéristiques du foncier en font un facteur majeur des disparités territoriales et sociales.

Publié le 24 novembre 2023 à 15h04, modifié le 25 novembre 2023 à 13h38 |  Lecture 3 min.

 Offrir l'article

 

 Article réservé aux abonnés

Le foncier est un bien de consommation et un facteur de production très particulier. En chaque lieu, c'est une ressource disponible en quantité limitée et non reproductible. Il n'a de valeur que par sa localisation et l'accès qu'il donne à d'autres localisations, et aux usages qui sont faits du foncier en ces différents lieux. Ces usages sont aussi, localement, sources de nuisances : pollutions, congestion, bruit... Enfin, la durabilité du bâti et des infrastructures fait que ces usages ont des effets de très longue durée. C'est donc naturellement que le législateur intervient pour réguler l'usage et parfois l'appropriation du foncier, et aussi l'utilise pour atteindre des objectifs de politique publique.

**Lire aussi la tribune :**  [« Les projets de la Mairie de Paris font planer une menace sur les squares parisiens, îlots de fraîcheur et de biodiversité dans la ville dense »](#)



Le foncier est depuis longtemps un objet des politiques urbaines, car la régulation de son usage permet d'orienter la localisation de diverses activités sur un territoire et de contrôler leur coexistence en un lieu. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme (PLU) visent à intégrer des enjeux d'habitat, d'activités économiques et d'environnement : régulation des densités, attraction d'entreprises, localisation d'activités polluantes, maintien de l'agriculture urbaine, caractéristiques architecturales et paysagères des constructions.

En contraignant le foncier constructible, le PLU peut accroître sa rareté et par conséquent ses prix. Une analyse sur des données anglaises a montré qu'en 2008 le prix des logements aurait baissé de 35 % en l'absence des contraintes imposées à leur construction par les règles d'urbanisme. De plus, l'augmentation des prix fonciers oriente le profil social des nouveaux résidents. Enfin, le PLU, en autorisant l'artificialisation d'une parcelle ou l'implantation d'une zone d'activité, a un impact de long terme, étant donné les coûts de démolition ou de renaturation.

Le foncier peut aussi être un outil d'une politique publique nationale. Ainsi, les politiques du logement ciblées sur des quartiers sont susceptibles d'affecter le marché foncier, en rendant une zone plus attractive quand elle bénéficie d'une aide. Une analyse de l'effet des dispositifs Borloo et Robien pour l'investissement locatif a montré l'accélération de l'augmentation des prix des logements dans les zones bénéficiaires.

## Régulation des usages

On n'a admis que récemment que le sol est non seulement un support d'activités, mais qu'il exerce aussi des fonctions primordiales pour l'environnement lorsqu'il n'est pas artificialisé : production de biomasse, stockage de carbone, réserve d'eau, habitat d'une biodiversité essentielle. Le foncier est alors reconnu comme une ressource naturelle limitée, qu'il convient de protéger. C'est l'objet du principe du « zéro artificialisation nette » (ZAN). Là encore, et plus que par le passé, les contraintes réglementaires sur l'utilisation du sol vont renchérir le prix du foncier. Surtout, les multiples fonctions du sol génèrent des injonctions contradictoires : nombre de communes périurbaines vont devoir contenir le rythme de la construction au titre du ZAN défini par la loi Climat et résilience (2021), et en même temps augmenter leur parc de logements sociaux pour respecter l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU, 2000).

**Lire aussi l'analyse :**  [Le « zéro artificialisation » des sols, un impératif et un défi pour reprendre la main sur l'urbanisation](#)



Cette indispensable régulation de l'usage des sols va donc à l'encontre de la production de logements abordables, en tout cas telle qu'elle est conçue aujourd'hui, c'est-à-dire à travers l'extension urbaine. Un allègement de la charge foncière est cependant rendu possible pour les ménages modestes depuis la création du bail réel solidaire, qui, à l'instar de ce qui existe chez nos voisins britanniques, permet de dissocier la propriété du sol de la propriété du bâti au moyen de l'intervention d'un organisme de foncier solidaire. Comme le montre une étude de l'association Notaires de France, la multiplication par deux des prix des logements entre 2000 et 2018 est attribuable, bien plus qu'à l'augmentation des prix de la construction, à l'augmentation des prix fonciers. Ceux-ci ont en effet été multipliés par trois sur la même période, surtout dans les zones périurbaines.

**Le Monde** | Ateliers

Cours en ligne, cours du soir, ateliers : développez vos compétences

Découvrir →

A l'autre extrémité du spectre social, cette augmentation contribue fortement à l'accroissement des patrimoines, et ainsi aux inégalités de patrimoine. Comme l'ont montré Alain Trannoy et Etienne Wasmer, ce sont les ménages parmi les 60 % les plus riches, notamment les classes moyennes et supérieures, qui en ont le plus bénéficié.

**Lire aussi la tribune :**  [Daniel Behar, géographe : « Il faut en finir avec la politique de la ville »](#)



Le foncier est donc au cœur des politiques urbaines et de questions d'équité intra- et intergénérationnelle : il est essentiel pour l'accès de nos contemporains au logement et à la ville ; il est essentiel pour la préservation de la biodiversité et l'atténuation des émissions de carbone, et donc pour les conditions de vie des générations futures.

 **Florence Goffette-Nagot** est économiste, chercheuse au Groupe d'analyse et de théorie économique, université de Lyon-CNRS.

## Le foncier, une terre rare

Le sol est à la fois une ressource naturelle, une rente et le support de tous les usages. Un enjeu économique, écologique et politique longtemps négligé par les économistes.

- [« La science économique a perdu de vue la question foncière »,](#) par Alain Trannoy, directeur d'études à l'EHESS et à l'Ecole d'économie d'Aix-Marseille, et Etienne Wasmer, professeur associé à Sciences Po et à la New York University à Abou Dhabi
- [« L'immobilier et les infrastructures ont été financiarisés à mesure de la place croissante qu'y occupe la finance de marché »,](#) par Antoine Guironnet, chercheur associé au Centre d'études européennes (Sciences Po), et Ludovic Halbert, chargé de recherche CNRS au laboratoire Techniques, territoires, sociétés (université Gustave-Eiffel)
- [« Le foncier est au cœur des politiques urbaines et de questions d'équité »,](#) par Florence Goffette-Nagot, chercheuse au Groupe d'analyse et de théorie économique, université de Lyon-CNRS
- [« La rareté du foncier économique concerne désormais toutes les régions »,](#) par Olivier Lluansi, enseignant à l'Ecole des mines, à Paris
- [« Préserver les terres agricoles au bénéfice d'une agriculture paysanne »,](#) par Geneviève Bernard, présidente de la fédération Terre de liens, et Vincent Carlier, copilote le groupe de travail Agriculture et Alimentation du Lierre

**Florence Goffette-Nagot** (Economiste)