

# PARTAGER LES TERRES. DE L'IMPÉRATIF CLIMATIQUE À LA JUSTICE FONCIÈRE

Jean Guiony

02/07/2026

**Matière fertile, patrimoine écologique, foncier visé par la réglementation, la fiscalité et la construction, capital dans le portefeuille des épargnants... : la terre est un objet politique qu'il est difficile d'appréhender dans sa globalité et qui fait l'objet d'une conflictualité accrue. Éclairant les enjeux contemporains autour de la concentration foncière, des usages des sols ou des limites écologiques, l'urbaniste Jean Guiony livre également, dans ce rapport réalisé avec le soutien de l'**Institut de la Transition foncière**, des pistes d'action pour (a)ménager les territoires et maîtriser l'infrastructure foncière.**

## Table des matières

**Synthèse**

**Chiffres-clés**

**Introduction**

**Les terres : objet politique**

Statut du foncier et stabilité politique dans les sociétés préindustrielles

La transformation du foncier en capital (XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècles)

Foncier et super-croissance : le fordisme

Un « input » en crise d'efficacité

**Enjeux contemporains : concentration foncière, limites écologiques et virage féodal**

La finitude : un seul sol

Propriété : la concentration foncière

Un virage féodal ?

### **(A)ménager les territoires : maîtriser l'infrastructure foncière**

Le pouvoir et l'infrastructure : principal défi de l'aménagement des territoires

Fragmentation de la propriété, contractualisation : tentatives inspirées mais insuffisantes

Privé, public, commun : la juste répartition du sol

### **Conclusion**

## **Synthèse**

La terre est un objet politique qu'il est difficile d'appréhender dans sa globalité : matière fertile, patrimoine écologique, foncier visé par la réglementation, la fiscalité et la construction, capital dans le portefeuille des épargnants. Ce rapport propose une réflexion, inscrite dans l'histoire longue, afin de faire le pont entre l'approche écologique et l'approche socio-économique des terres. Les organisations politiques et les États ont toujours eu le partage et l'usage des sols au fondement de leur contrat social.

À la veille de la campagne présidentielle de 2027, des débats parallèles s'engagent sur le patrimoine et les inégalités, d'une part, et sur le logement, l'habitabilité de nos territoires et la lutte contre l'artificialisation des sols, d'autre part. Le présent rapport permet d'éclairer les conflictualités accrues autour de nos sols ou fonciers (compétition d'accès au marché foncier, luttes locales, accaparement des ressources, perte de contrôle des collectivités). Une nouvelle course à la maîtrise de l'infrastructure est lancée, pas seulement énergétique, numérique ou technologique, mais aussi, en dernière analyse, l'infrastructure foncière, le cadastre sur lequel tout repose. De nombreuses rentes – y compris numériques : rentes de monopole des plateformes, etc. – sont dépendantes de la maîtrise foncière.

Plus largement, ce rapport souligne qu'un vaste mouvement de concentration foncière est à l'œuvre dans le rural comme l'urbain, l'agricole, le forestier, le logement. Cette tendance fait peser le risque d'un virage féodal à notre organisation sociale et devrait susciter une mise en débat démocratique. Les « communs fonciers » ont, quant à eux, pratiquement disparu, malgré des tentatives récentes de les faire revivre à travers les secteurs de l'immobilier solidaire, les foncières agricoles citoyennes ou les occupations temporaires.

## Propositions principales

- Une connaissance fine de la qualité des sols français à travers une obligation de diagnostic au moment des ventes des parcelles
- Le lancement d'une nouvelle réforme agraire favorable à l'installation des jeunes agriculteurs, des méthodes culturales respectueuses des sols, de l'eau, de la biodiversité et de la santé humaine
- La restauration de « communs fonciers » maillant les territoires et les villes à travers un objectif minimal de surface, dans chaque collectivité, confiée à des acteurs tiers d'intérêt général (à usage social, alimentaire, récréatif, écologique)
- La création d'un antitrust foncier, identifiant les bénéficiaires effectifs et fondé sur des règles encadrant plus strictement la multipropriété des logements notamment, l'extension des fermes et leur financiarisation...
- Une maîtrise foncière publique largement accrue, incluant notamment la reconquête par les collectivités de la propriété des zones d'activité économique, des zones industrielles et des zones commerciales.

## Chiffres-clés

- Les prix immobiliers ont augmenté de 160% depuis les années 2000 ; les revenus de 29% sur la même période.
- Les 10% des Français les plus riches concentrent 44% du patrimoine immobilier ; 3,5% des ménages détiennent 50% des logements mis en location.
- 73% de la superficie agricole utilisée (SAU) sont contrôlés par les grandes exploitations. En France, les exploitations de plus de 100 hectares contrôlent 73% de la surface agricole utile – leur nombre a chuté de 20% en dix ans, leur taille moyenne a triplé en quarante ans. En Europe, 3% des exploitations contrôlent 50% de la SAU totale.
- 20 000 hectares par an sont artificialisés. L'artificialisation progresse quatre fois plus vite que la démographie. Plus de 10% des communes françaises ont continué à artificialiser tout en perdant habitants et emplois.
- 50% de la valeur agricole est produite par la biodiversité des sols. La moitié de la valeur économique des grandes cultures françaises repose sur des processus biologiques souterrains, selon l'Inrae/EFESE. Un hectare de sol cultivé abrite 1,5 tonne de bactéries et 3,5 tonnes de champignons.

- 76% des sols français sont contaminés aux microplastiques.
- Selon l'Ademe, en 2024, 98% des exploitations présentent au moins une substance chimique dans leur sol (67 molécules différentes recensées en France).
- 580 milliards de dollars ont été dépensés par les géants de la tech en 2025 pour convertir des champs en infrastructures d'intelligence artificielle (IA).
- 64 milliards d'euros d'achats institutionnels résidentiels ont eu lieu en Europe en 2020. Par exemple, Vonovia, premier bailleur privé européen, détient 540 000 logements et 82 milliards d'euros de patrimoine. Le *coliving* en France a augmenté de +70% en deux ans (passant de 8300 à 14 500 places), et il est détenu en bloc par des investisseurs institutionnels.
- L'État prépare 35 sites « clés en main » pour des *data centers*, pendant que la sobriété foncière s'impose aux citoyens et petites entreprises. Illustration de ce rapport de force, les néo-seigneurs de la tech sont en tête de file pour le foncier disponible.

## L'auteur

**Jean Guiony** est urbaniste, président de l'Institut de la Transition foncière et membre du Conseil national de l'habitat. Ancien conseiller auprès d'élus, il a été directeur adjoint du programme national Action cœur de ville à l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Spécialiste des politiques publiques d'aménagement et des enjeux territoriaux et urbains de la transition écologique, il a publié *La Transition foncière* (éditions de l'Aube, 2023) et enseigne à Sciences Po Rennes (« Politiques du sol commun »).