

[https://www.lemonde.fr/idees/article/2024/02/26/crise-du-logement-un-new-deal-pour-le-periurbain-est-a-elaborer\\_6218587\\_3232.html?lmd\\_medium=al&lmd\\_campaign=envoye-par-appli&lmd\\_creation=ios&lmd\\_source=default](https://www.lemonde.fr/idees/article/2024/02/26/crise-du-logement-un-new-deal-pour-le-periurbain-est-a-elaborer_6218587_3232.html?lmd_medium=al&lmd_campaign=envoye-par-appli&lmd_creation=ios&lmd_source=default)

## Crise du logement : « Un “new deal” pour le périurbain est à élaborer »

### Tribune

[Jean-Marc Offner - Président de l'École urbaine de Sciences Po](#)

La densification des zones pavillonnaires déjà artificialisées est l'une des solutions avancées par le premier ministre pour résoudre la crise du logement. Ce retour en grâce du périurbain doit être l'occasion d'une véritable politique d'aménagement, estime Jean-Marc Offner, président de l'École urbaine de Sciences Po, dans une tribune au « Monde ».

Les anathèmes contre la maison individuelle ne sont plus à l'ordre du jour. Face à la crise du logement, il devient légitime de considérer que la ville compacte et dense ne représente pas le seul modèle vertueux pour habiter notre monde. C'est en tout cas ce que l'on comprend des récentes annonces du premier ministre en faveur de la division parcellaire, blanc-seing foncier pour construire des maisons supplémentaires dans les zones pavillonnaires, si les propriétaires souhaitent partager leur terrain.

La division parcellaire a ses promoteurs et ses détracteurs. Ces démarches de « *densification douce* » des zones pavillonnaires ont été pensées en France dès le début des années 2010 grâce à des programmes de recherche publics sur la ville durable. Des professionnels l'ont fait connaître sous l'acronyme « Bimby » (pour « *build in my backyard* », « construire au fond de mon jardin »). Les urbanistes américains menaient déjà des politiques similaires, dites « ADU » (*Accessory Dwelling Units*, logements secondaires).

Les adeptes de ce dispositif soulignent sa pertinence pour des propriétaires vieillissants, moins motivés par la tonte de 1 000 mètres carrés de pelouse que par la vente d'un bout de patrimoine. Ils soulignent son respect du « zéro artificialisation net », le législateur ayant eu l'étonnante intuition tactique de considérer comme artificialisés ces jardins pavillonnaires (dans lesquels pourtant les papillons et les vers de terre se portent probablement mieux que dans les champs mitoyens).

Au-delà des débats sur l'ampleur du gisement foncier ainsi ciblé, les critiques portent sur les conséquences d'une « densification horizontale », sinon invisible, du moins difficile à anticiper pour les pouvoirs publics, en termes de dimensionnement des réseaux techniques, d'organisation des voiries, d'équilibres démographiques.

## Sous-catégorie des zones rurales

De fait, découper une parcelle ne fait pas un projet d'aménagement. L'avenir de ces zones pavillonnaires mérite des visions diversifiées. Par exemple densifier et compacter, s'il s'agit de renforcer la centralité d'un bourg, d'atteindre des tailles critiques de population pour créer des équipements, de massifier les flux pour faciliter des dessertes en transport collectif. Ou conserver leurs espaces généreux, supports potentiels de cultures maraîchères, de biodiversité renforcée, d'installations énergétiques... Ces stratégies territoriales ne se résument pas à l'addition de programmes immobiliers. C'est à une autre échelle géographique qu'il faut les concevoir et les mettre en œuvre.

Dès lors, à travers ce sujet de la division parcellaire, ne pourrait-il pas se jouer une partition politique plus ambitieuse, pour reprendre à nouveaux frais la question périurbaine ? Entre les villes avec leurs banlieues agglomérées et les zones rurales de faible densité, il y a les territoires périphériques. Un bon tiers de la population française y demeure. En 1979 déjà, le rapport Mayoux appelait à l'organiser, s'étonnant du discrédit porté par le monde politique et professionnel de l'aménagement à l'encontre d'un habitat périurbain pourtant plébiscité. L'histoire de ces dernières décennies alterne ainsi critiques récurrentes (surconsommations foncière et énergétique, urbanité dégradée, enlaidissements paysagers) et éloges inédits (dynamisme local, inventivité collective, proximités campagnardes).

Le périurbain manque de portage politique, d'opérateurs publics et privés, d'expertises professionnelles. Et de reconnaissance statistique, surtout depuis des réformes méthodologiques de 2020, qui en ont fait une sous-catégorie des zones rurales. Les périurbains existent pourtant bien, et se multiplient ! Ils se disent d'ailleurs plutôt contents de leur sort, pas loin de la ville, dont ils n'ont pas été « chassés », plus près de la campagne. Et ces territoires, dans leur variété, s'avèrent stratégiques pour les transitions écologiques. Car c'est là que les mobilités, trop longues et trop motorisées, sont à transformer, là que la continuité des écosystèmes trouve ses garanties, là qu'un foncier adapté peut accueillir les énergies renouvelables, les sites de l'économie circulaire ; et que la mutabilité des espaces apparaît la plus importante et la plus crédible.

## Articulation des échelles géographiques

Dès lors, un « new deal » est à élaborer. Il implique de nouveaux savoir-faire : l'agencement combiné des espaces construits et des espaces vides, les pleins biologiques des zones naturelles et des terres agricoles, agroécologie aidant ; des routes et voies accueillantes aux marcheurs, cyclistes, covoitureurs et usagers des cars express ; la rénovation audacieuse des grandes surfaces commerciales, hauts lieux de la sociabilité périurbaine ; la valorisation des pratiques numériques comme des services nomades.

Le périurbain doit aussi être pensé politiquement, non comme un énième découpage formatant les relations entre l'État et les collectivités locales mais dans ses interdépendances, effectives et souhaitables, avec les villes et les campagnes. Les

maillages périurbains sont le cœur battant des systèmes territoriaux qui organisent de facto nos espaces de vie. La mise à l'agenda de ces questions doit impliquer les intercommunalités mais aussi les départements et les régions, dans la nécessaire articulation des échelles géographiques. Elle doit aussi mobiliser les organismes qui savent faciliter les coopérations : établissements publics fonciers, agences d'urbanisme, syndicats mixtes de schémas de cohérence territoriale, parcs naturels régionaux.

La maison, certainement. Un urbanisme pour les maisons, sans doute. Mais le plus important, dans ces moments où chaque crise sectorielle semble devoir mettre à mal nos exigences écologiques, est de réinventer un aménagement du territoire, qui sache assembler de nouvelle façon les lieux et les liens en donnant pour ce faire toute sa place au périurbain.

**Jean-Marc Offner** est président de l'École urbaine de Sciences Po et animateur du groupe de travail « Périurbain » de Terra Nova.