



HAL
open science

Valencia : la ville qui a crû

Théo Ripoche

► **To cite this version:**

Théo Ripoche. Valencia : la ville qui a crû. Architecture, aménagement de l'espace. 2016. dumas-01625297

HAL Id: dumas-01625297

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01625297>

Submitted on 15 Dec 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

VALENCIA, LA VILLE QUI A CRÛ



THÉO RIPOCHE

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Valencia, la ville qui a crû

Théo Ripoché

Je suis sur le bord du trottoir de la rue Paradis, à côté du dernier réverbère.
Le ruban de bitume se casse net. De l'autre côté, c'est le noir et la boue.
Devant moi, derrière moi il y a des gens qui boivent et jouent aux cartes dans les
brasseries. Ici, il n'y a que du noir.
Les bruits domestiques, le ronflement des autos, les cris, les aboiements ne
s'éloignent guère des rues éclairées, ils restent au chaud.
Personne n'a pris soin de le parer : c'est tout juste un envers. L'envers de la rue
Jeanne-Berthe-Cœuroy, de l'avenue Galvani.
La ville l'a oublié.

Jean-Paul Sartre, La Nausée, 1938

Prologue

Ce mémoire de Master trouve sa source dans une expérience d'échange universitaire. Entre 2013 et 2014, je me suis glissé dans la peau d'un étudiant de Valence, en Espagne.

Il a fallu apprivoiser la ville en y traçant ses propres chemins et puis y créer ses habitudes. Toute familière qu'elle soit, la ville recèle parfois des étrangetés qui surprennent, qui frappent encore plus le regard candide d'un étranger. On pose alors le doigt sur un caractère marquant mais banal aux yeux des autochtones. C'est le cas de Valence et de ses vides urbains.

Ce mémoire concentre mes réactions aux questions posées par la ville. La première interrogation est née d'une exploration curieuse de cet environnement, exotique à différents niveaux. Mis au fait des éléments contextuels, il m'était permis de proposer des explications aux phénomènes constatés. Une fois revenu en France, l'actualité espagnole venait compléter la perception du fait urbain que j'étudiais. Il s'agit véritablement d'un thème dynamique né d'une situation contemporaine et qui laisse encore place à l'expectative.



Vides en ville

Les parcours dans une ville révèlent des questions urbaines qui lui sont propres. À Valence, une problématique saute aux yeux. Il s'agit de la lâcheté soudaine de sa trame urbaine. Une exploration de la ville donne en effet à voir un territoire grêlé de vides urbains.

Ce ne sont ni des rues, ni des bâtiments, pas plus une place ou un jardin public. Personne n'y a à faire. Mais qu'est ce que sont ces vagues terrains ? De mauvais raccords de trame, des îlots inaccessibles et vides, des dents creuses, des chantiers inachevés, des espaces derrière des murs et des barrières. À Valence, ils deviennent en certains endroits la constituante majeure du paysage urbain.

La nature de ville est celle d'une concentration d'activités, d'habitants, et conséquemment d'artefacts urbains (bâtiments, réseaux, ouvrages). Ce regroupement forme un continuum spatial, une agglomération. Pour assurer sa cohérence et son efficacité, elle doit former une structure spatiale hiérarchisée. C'est ainsi que la ville planifiée, la ville idéale telle que théorisée à partir de la Renaissance, est une somme d'espaces qualifiés.

Une logique d'horror vacui, de peur du vide, caractérise les zones urbaines. Tout y est désigné. Tout n'y est que rendement efficace de l'espace. Finalement, tout n'y serait que « plein ».

C'est pourquoi les « vides » sont incongrus, puisqu'ils échappent à toute nomenclature*. Ils sont rares et souvent éphémères, à l'échelle du temps urbain. Ce sont les espaces de dilatation de la ville, parfois ses fusibles, là où se manifeste ce qu'elle ne veut pas accueillir.

* Dans Un livre Blanc de Philippe Vasset (Fayard, 2007), l'auteur part à la découverte des zones blanches des cartes IGN. Il dresse un portrait de l'agglomération parisienne au travers de ses recoins.

C'est pourquoi les vides urbains surprennent et frappent notre imagination. Une des mise en scène les plus frappantes de ce type d'espace est le film *Touche pas à la femme blanche !** de Marco Ferreri qui a pour décor le gigantesque chantier des Halles de Paris au milieu des années 1970. Cette excavation inconvenante dans le cœur de la ville est le champ d'une bataille anachronique qui oppose les indiens d'Amérique chassés par les colons, métaphore d'une classe populaire délogée du centre de Paris. Le film souligne le caractère transitif de cet espace. Ces lieux laissés pour compte accompagnent également les mutations de la matière urbaine. Dans le film de Tati, *Mon Oncle***, la ville nouvelle et la ville ancienne communiquent par le terrain vague. Le vide est la vague frontière entre deux entités amenées à cohabiter.

Parce qu'ils sont le signe d'un abandon, qu'ils sont disgracieux, ils sont exclus du jeu urbain. Ils n'ont pas le droit de cité et sont éradiqués. C'est finalement parce qu'ils ne respectent pas la bienséance urbaine que ces espaces sont hors-la-loi.

À Valence, les vides sont révélés, ils habitent la ville.

* Marco Ferreri. *Touche pas à la femme blanche !* France/Italie, 1974. 108 minutes

** Jacques Tati. *Mon Oncle*. France. 1958. 110 minutes

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



**récits d'explorations :
les vides urbains**

Quartier du Cabañal, extérieur, jour

J'ai parcouru plus d'une fois le dernier kilomètre de Blasco Ibañez, celui qui va vers la mer. La grande avenue rectiligne est large de cent mètres, des immeubles de quinze étages encadrent un jardin central et six voies automobiles. Elle n'est pas triomphale, l'Avenue, mais elle en impose. Elle me fait penser à une perspective moderniste qui commencerait à jaunir. C'est une vieille photo, un rêve de la ville idéale, de la ville qui ne se fera sans doute plus.

Au bout de l'avenue, le petit bâtiment de la gare flotte sur sa rotonde, étourdi par la circulation. En arrière plan, des maisons, des baraques, couleur sable, parsemées de grandes antennes de télévision. Du quartier bigarré du Cabañal, je ne vois que les fonds de cour et les arrières pastels. Je traverse une dernière fois la circulation intense. Plongée dans un environnement beige, couleur poussière. Il faut alors longer les ateliers pour accéder aux longues rues parallèles qui forment la trame d'un village de pêcheur. Dans les rues du Cabañal, des balcons forgés, les oriels joliment décrépis, les façades carrelées, tout ce qui tournait le dos à l'avenue, est charmant. Les façades des maisons du 19ème siècle, peu larges et colorées, sont celles d'un quartier populaire par essence, un quartier de pêcheurs, englouti par la ville dans les années 1960, lors de la création de l'Avenue. D'instinct, j'ai cherché les traces de gentrification. C'est plutôt le contraire qui se produit. La partie centrale du quartier, partiellement à l'abandon, est aujourd'hui le refuge des habitants les plus pauvres de la ville. Immigrants et communautés du voyage occupent plusieurs bâtiments.

La placette de goudron, terrain de foot improvisé, évite les détours pour aller à la plage. Entre deux pignons recouverts de polyuréthane orange, l'espace est le fantôme de trois habitations. Elle représente bien cette partie du quartier, où les espaces vides sont nombreux, détonnants parmi la promiscuité générale. Sur les murs de clôture, sur les fonds de parcelle des dents creuses, un motif revient. De grandes



Placette sauvage, jonction informelle entre l'Avigunda Blasco Ibañez et la Carrer de les Pescadores. Capture d'écran du reportage «Stop. We are here» de Frédérique Pressmann, 2015

rayures ocre et marron semblent marquer une frontière. Effectivement, elles sont peintes sur les terrains dont est propriétaire la municipalité qui, à chaque nouvelle acquisition dans le quartier, démolit les bâtiments et tapisse du motif les parois du nouveau vide créé. Il est dit que ces rayures font pression sur les derniers propriétaires, les encourageant à céder leur bien à la ville. Le quartier vit donc dans un état de décomposition, avec l'appui de la mairie.

Drôle d'histoire que celle de ce quartier au bout de l'Avenue Blasco Ibañez, qui lui bloque l'accès à la mer.

Avenida del Actor Antonio Ferrandis, extérieur, jour

J'avance le long de la deux-fois-quatre-voies, à l'ombre des arbres. Je longe le centre commercial Carrefour, un hôtel, des immeubles d'une quinzaine d'étage, j'en compte cinq ou six. Dans la perspective de l'avenue, la silhouette du nouvel hôpital de la Fe se détache, sombre. Les immeubles à côté de moi sont récents, des logements sont à vendre. Les tours, bien dessinées, créent un ensemble plutôt dense. Ce bel exemple de la ville compacte est pourtant ... seul, au milieu d'une plaine déserte. Plus de deux cents mètres le séparent du reste de la ville et entre les deux, une lande caillouteuse bordée de grilles de chantier offre sa planéité aride au regard. Isolés de la sorte, on ne se rend pas compte que les bâtiments marquent l'extrémité Sud de l'agglomération. L'imposant boulevard est en réalité la frontière nette avec la Huerta*, dominée par les hauts immeubles. Un généreux trottoir, équipé de tout le confort urbain souhaitable permet d'accéder sans peine aux cultures maraîchères ou à sa résidence de standing, au choix.

* Huerta, voir lexique



Quartier du Carmen, extérieur, soir

Façades maintenues au moyen de stabilisateurs métalliques. Ces grandes armatures rappellent des pylônes, les blocs de béton qui les soutiennent occupent toute la ruelle. On ne passe plus, on se faufile entre ces façades flottantes drapées d'un textile vert qui protège des chutes de pierres. Coquilles vides, les façades d'un autre siècle ne serviront qu'à camoufler un immeuble standard. En attendant cette renaissance hypothétique, elle se dressent, vulnérables.

Barricades de la dent creuse, des panneaux indiquent qu'on ne doit pas y jeter ses ordures. C'est donc que certains l'ont considéré comme une décharge. Du bâtiment disparu, il ne reste que quelques poutres qui semblent repousser les deux pignons de ses voisins. Sur ces murs, la trace bigarrée des anciens espaces domestiques forme un motif : papiers peints, carrelage dans les pièces d'eau et peinture dans l'escalier. Une mousse de polyuréthane orange vif tapisse parfois un pignon. La couleur, particulièrement criarde dans la patine ocre du centre-ville désigne le trou. Comme une saignée dans la matière de la rue, elle révèle une chair à vif. L'épaisseur grasse de la mousse ôte toute histoire au pignon et n'appelle qu'à une seule chose, au colmatage de la brèche. En l'attendant, la clôture accueille l'exposition sauvage et renouvelée de peintres muraux, qui nous distraient de la grande ombre orange.

À la sortie du musée d'Art moderne, je me suis égaré dans les ruelles qui mènent au centre-ville. Sur le parcours, les rues s'ouvrent parfois sur des envers, l'îlot s'est effrité et on voit au travers. Le paysage ne vaut pas mieux que celui du Boulevard Noir de Sartre. Sur une vaste étendue de terre battue, les autos dorment. Quelques murs en ruine rappellent les bâtiments manquants. Dans cette rue, derrière le musée, j'ai compté plusieurs parkings sauvages. Une possibilité de la ville dans laquelle l'automobile s'est engouffrée. Si elle ne l'avait pas fait, qui d'autre l'aurait habité ?



El Puig de Santa Maria*, extérieur, jour

Une ville nouvelle avait été planifiée juste à côté de l'agglomération ancienne et aussi vaste que celle-ci. Cette urbanisation décharnée n'offre aujourd'hui au regard qu'un squelette viaire, que la monotonie horizontale d'un chantier inachevé. Un supermarché Mercadona, trois maisons et une épave de béton peuplent ce désert structuré qui vient s'opposer à la luxuriance des plantations d'oranger. Celle-là même qui avait été dévorée.

Camí de Vera, extérieur jour

Il suffit parfois de se glisser entre deux bâtiments pour se faire surprendre. Pour explorer le campus où j'étudiais, j'aurais dû y passer des jours. Un jour, passant entre les serres horticoles des agronomes et le dépôt des ateliers des Beaux-Arts, j'ai atteint la limite de l'université. Rien de plus simple à identifier : une grille et un grand portail entrouvert suffisent.

Je ne savais pas que j'avais alors atteint la limite de l'agglomération. De l'autre côté de la grille, une petite route, puis plus de ville. Une acequia, et des kilomètres de champs. Je me retournais, et de là d'où je venais, trottoirs, lampadaires, les étages des bâtiments, tous traduisaient un sentiment d'urbanité. En face, sans autre transition que la petite route, le paysage de la Huerta traditionnelle, des grandes étendues de cultures irriguées parsemées de hameaux blancs.

Sur plusieurs centaines de mètres, j'assistais à ce collage frappant, comme réalisé au scalpel. À n'en pas douter, l'Université avait atterri là, écrasant au passage le paysage agricole.

* Commune rurale de 9000 habitants située à 20km au nord de Valence



rails ne trompe personne quand à son utilisation. Prisonniers de leur situation, les propriétaires désespèrent. On leur avait promis de la tranquillité et de l'espace ; ils n'en demandaient pas autant.



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Modèles politiques
et fabrique de la ville

Comment en est-on arrivé là ?

Aussi curieuse qu'elle soit, la présence de vides urbains à Valence et dans les noyaux urbains alentours (El Puig de Santa Maria et bien d'autres) n'est pas anecdotique. Elle est révélatrice d'un état d'inachèvement certain. C'est son caractère, la ville apparaît en chantier.

Elle surprend par l'incohérence d'une ville dense qui domine les terrains vagues. Le paysage urbain entier est marqué alternativement par des collages absurdes ou des déchirures sinistres.

La structure urbaine dense de Valence est limpide : ses composantes témoignent d'une extension progressive, comme des patchs successifs. Quelque chose a dysfonctionné dans la fabrication de la ville. Comment arrive-t-on à une telle situation d'abandon ? Pourquoi la ville participe elle-même à sa destruction ?

Pour tenter de comprendre l'origine de ces faits urbains, il faut se pencher sur la fabrication contemporaine de la ville de Valence. À partir de quelles situations économiques, de quelles décisions politiques ont été créés les règles du jeu de la ville que nous voyons ?

Valence express

Valence est la troisième agglomération d'Espagne en terme de population. Elle compte 790 000 habitants qui se répartissent sur un territoire densément urbanisé de 5 kilomètres par 7. La ville est à la fois rattachée à la région agricole qui l'entoure, la Huerta et ouverte sur la Méditerranée. Le port autonome de Valence est en outre, le plus grand port d'Espagne. Autrefois comparable à Barcelone, les deux villes ont suivi des parcours différents, mais gardent une même caractéristique, elles sont les gardiennes d'une identité régionale qui leur est propre. Valence est la capitale et le moteur économique de la Communauté Valencienne (Comunitat Valenciana), qui compte 5 millions d'habitants. Bien souvent éclipsée par les éclats catalans, la culture valencienne est l'une des composantes de la mosaïque culturelle de l'Espagne.

La dimension multiple du pays est à la fois source et conséquence d'un système politique qui favorise l'échelle régionale, celles des Comunidades autonaumas (Communautés Autonomes), vestiges territoriaux d'anciens royaumes. Chaque communauté autonome, que nous pourrions comparer en terme d'échelle aux régions françaises, dispose d'un parlement, d'un pouvoir législatif et de compétences propres.



Terrains vagues de Valence, relevé non exhaustif - Pau Ginés, architecte, 2011

revenus à une nouvelle classe de grands propriétaires. Ces mêmes propriétaires sont souvent à l'initiative de ce genre de projets, qu'ils soumettent ensuite aux municipalités.

À Valence, la trame urbaine révèle aisément les quartiers créés à cette époque. Un premier ensanche est réalisé en 1877, il connecte le centre ancien avec les deux Gran Vías (boulevards périphériques créés à la même époque) perpendiculaires. S'opposent à la ville ancienne des rues rectilignes et des îlots calibrés. Marqueur de cette époque, la gare est intégrée à ce nouveau réseau. En 1907, de l'autre côté des Boulevards est aménagée la seconde extension. Elle a désormais sa logique propre, orthogonale et rythmée, tout à fait proche du modèle barcelonais de Cerdà.

Cette approche géométrique systématique permet une efficacité remarquable de l'extension urbaine. Les points de rencontre entre la trame nouvellement créée et des éléments externes, comme les hameaux existants, les lignes de chemin de fer, génèrent des raccords de trame maladroits qui ne sont pas aménagés.

La Loi Foncière de 1956

De la fin du 19^{ème} siècle à l'avènement de la dictature Franquiste en 1939, le modèle devenu traditionnel de l'ensanche régit l'évolution des villes.

Dans un contexte de reprise économique de fin de guerre et d'exode rural, les agglomérations espagnoles enregistrent dans les années 1950 une forte croissance. En réponse à ce dynamisme, l'état espagnol se dote en 1956 d'une Loi Foncière qui homogénéise des pratiques locales jusqu'alors décousues.

Dorénavant, la constructibilité et l'usage d'un terrain sont planifiés par la puissance publique. L'administration édite, à l'échelon municipal un Plan General de Ordenación Urbana (Plan Général d'Aménagement Urbain), qui planifie le développement de la ville.

Ce plan définit à l'avance l'utilisation des terrains. Le sol est qualifié d'urbano (urbain), déjà construit, rustico (rural), destiné à un usage agricole ou bien reserva urbana (réserve urbaine), et donc amené à accueillir l'extension de la ville. Celle-ci se définit et s'oriente désormais à partir de ces trois statuts du sol.

La Loi donne aux opérations d'aménagement urbain un caractère strictement public, excluant de fait les grands propriétaires fonciers. C'est la puissance publique qui est à l'initiative et aux commandes du projet d'extension. Elle devient acteur exclusif du développement urbain.

La création d'un nouveau sol urbain (donc constructible) doit être exprimée dans le PGOU. Suivant la méthode de l'Ensanche, la municipalité, sous la tutelle de l'état, exproprie les propriétaires, remembre et viabilise la zone définie. La construction est laissée, quand à elle, aux soins des nouveaux propriétaires et investisseurs.

On retrouve la trace de ces opérations dans la toponymie : les très grands secteurs industriels de la périphérie urbaine sont surnommés dans le langage courant poligonos (polygones). Le terme évoque la géométrie régulière d'un dessin à la règle sur un plan de développement économique.

Si elle permet de structurer législativement et d'harmoniser les opérations d'urbanisme au sein d'un état fort, la loi ne fût que partiellement appliquée. En outre, les outils chargés d'harmoniser le développement territorial à l'échelle régionale ne furent jamais mis en place, mettant de fait les municipalités en concurrence.

La Dirección General de Arquitectura, service de l'administration franquiste, publie en 1949 le projet du « Grand Valence ». L'extension urbaine est planifiée sous la forme de cités jardins, comme une transition entre la ville et la Huerta. La mesure majeure du projet est le percement d'une nouvelle artère dans la trame ancienne du centre ville. Fluidification du trafic, densification du tissu résidentiel, la modernité fait son entrée au cœur de Valence. C'est dans les années 1950 qu'est entamé le percement de l'Avenida del Oeste, qui traverse du nord au sud le centre. Inachevé à cause du prix croissant des expropriations, seule la moitié sud est réalisée. Elle débouche sur une place qui n'a jamais été aménagée depuis et qui confronte les deux formes de ville.

Le premier PGOU de Valence, voté en 1966 donne les orientations pour créer une capitale régionale dynamique, dans le plus pur esprit de Desarrollismo*. Le réseau autoroutier d'accès à la ville est renforcé. À la faveur de la déviation en 1965 du fleuve Turia (dont la crue de 1957 marque les esprits) au sud de la ville, un réseau d'infrastructures routières périphériques est créé suivant le nouveau lit du fleuve. Ce maillage routier accueille entre ses branches les fameux poligonos qui répondent à la forte croissance industrielle que connaît la région. De façon générale, les voies de communication créées à cette époque à l'extérieur de la ville délimitent un territoire appelé à recevoir son extension. Des quartiers neufs comme celui de San Marcelli, qui émerge dans les années 1960 viennent remplir ces intervalles. Le PGOU n'évoque plus les cités jardins mais recommande plutôt un urbanisme dense qui doit composer la ville périphérique. La meilleure illustration est sans doute le secteur oriental de l'Avenue Blasco Ibañez, qui s'urbanise aussi à cette époque.

L'automobile est alors le vecteur du développement, aussi imagine-t-on d'utiliser le lit désormais à sec du Turia pour relier directement le cœur de la ville et le port. La réaction populaire est catégorique : « El llit del Turia es nostre i el volem verd ! » (Le lit du Turia est à nous et nous le voulons vert !).

La réforme de 1978 et la gestion régionale de l'urbanisme

La transition démocratique entamée à la fin de la dictature franquiste, en 1975, et la rédaction d'une nouvelle constitution en 1978 sont les signes de changements majeurs dans la société et la ville espagnole. Cette activité législative entraîne nécessairement un renouvellement de la loi de 1956, potentiellement inconstitutionnelle. La situation urbaine, qui a peu de choses à voir avec celle du début de la dictature, du fait de l'ouverture du marché espagnol notamment, exige elle aussi une actualisation de la législation.

* Desarrollismo, voir Lexique



Cette réforme promeut un urbanisme libéral, en cohérence avec les politiques de ses voisins européens. Intégrée en 1986 à l'Union Européenne, l'Espagne récupère en deux décennies seulement le niveau économique de ses voisins. Ce « Miracle Espagnol » consiste en un développement économique stupéfiant et à de grands changements sociétaux. La réforme de 1978 favorise en outre l'accession des espagnols à la propriété, contrastant avec une société séculaire de grands propriétaires. Tant et si bien que l'Espagne, qui était un pays de locataires au milieu du 20ème siècle est depuis les années 1990 le premier état de l'Union Européenne en proportion de propriétaires occupants : ils représentent plus de 80%* des habitants (en comparaison, ils sont 57% en France).

La réforme de la Loi Foncière en 1978 prévoit d'intégrer plus de démocratie et de participation citoyenne dans la fabrique de la ville. C'est une réponse aux contestations qui ont eu lieu pendant la dictature face à une administration toute-puissante. Désormais, l'état décentralise les compétences d'aménagement du territoire, d'aménagement urbain (désormais distinctes) et du logement, en les attribuant aux communautés autonomes. L'état conserve cependant ses prérogatives économiques, notamment en terme de maintien de l'équilibre régional, et participe avec les acteurs locaux à la préservation de l'environnement et à la régulation de l'occupation des sols.

Même sans compétences désormais en la matière, deux réformes urbaines furent éditées au niveau national, au début des années 1990. Elles furent déclarées inconstitutionnelles en 1997 après le changement de majorité (gouvernement Aznar, PP**). Les communautés autonomes durent, pour éviter un vide juridique, adopter une série de mesures dans l'urgence. Dans un second temps, elles établirent leurs lois d'aménagement. Ceci explique que l'on trouve dès lors des différences de législation entre les différentes communautés autonomes.

* Source : Insee, Statistiques du logement dans l'Union Européenne, 2001, FEDERCASA, 2006

** Partido Popular ; PSOE : voir Lexique

Les premières élections municipales valenciennes sous la démocratie en 1979 portent le PSOE** au pouvoir. La politique urbaine s'oriente désormais sur l'amélioration du tissu urbain existant plus que sur la production immobilière. L'urbanisme du Desarrollismo marque une pause, qui reste relative, car on construit encore beaucoup à ce moment.

L'actualisation du PGOU en 1987 fait la part belle aux grands équipements culturels. Le Palau de Música et la cité des Arts et des Sciences sont planifiés. Ils complètent l'aménagement du lit du fleuve Turia, devenu un espace vert qui traverse la ville. À la fin des années 1980 l'Université Polytechnique de Valence s'installe au nord de l'agglomération, bien au-delà de ses limites. À la manière des voies de communication dans les années 1960, le territoire de l'université vient créer un intervalle, que la promotion immobilière se chargera de combler.

Boom et bulle

À la fin des années 1990, le gouvernement Aznar (PP) souhaite doper la production de logements pour soutenir le secteur de la construction et faire en sorte que plus d'espagnols accèdent à la propriété. Le développement immobilier est très fort depuis la transition démocratique et la croissance économique du pays favorise les investissements. La demande de logements explose : la génération du baby-boom cherche à se loger et l'immigration, quelle soit économique ou touristique (« Tous les européens du Nord veulent passer leur retraite au soleil ») est intense. Pour faire chuter les prix gonflés par la demande, le gouvernement envisage une libéralisation du terrain constructible, qui se concrétise par la Ley de Suelo (loi du Sol) de 1997, surnommée « le tout-urbanisable ». Désormais, le sol ne sera qualifié d'inconstructible uniquement si il possède un caractère de sauvegarde. Il n'existe plus que deux statuts du sol : urbanisé ou à urbaniser. Appliquée telle qu'elle par les Communautés Autonomes gérées par le PP, Communauté Valencienne comprise, la loi produit rapidement ses effets, créant une véritable euphorie immobilière. De 2000 à 2006, le sol urbain (constructible) à augmenté dans le pays de 14,6%.

À ce moment, la production de sol urbain et, par conséquent, de logements, aussi intense soit-elle, semblait pouvoir être absorbée par un marché à la consommation illimitée. Dans cette dynamique positive, l'accès au crédit et l'endettement à long terme sont facilités. L'investissement des classes moyennes finance ce développement spectaculaire. De 300 000 en 1997, le nombre de logements neufs construit par année atteint progressivement les 750 000 en 2006. Sur cette période, se sont construits plus de 5 millions et demi de logements, à un rythme deux fois supérieur au reste de la production européenne. En 2005, l'Espagne en produit autant que la France, l'Allemagne et l'Italie réunies.

La bulle immobilière enfle sans cesse, la spéculation entraînant une hausse constante des prix. Des projets hors d'échelle voient le jour, ce sont parfois plus de 10 000 logements qui sont produits en une seule opération. Par un mouvement d'entraînement, l'euphorie immobilière entraîne une surproduction. Le « stock » de logements est amené à être consommé, d'une façon ou d'une autre: s'ils ne sont pas vendus en tant que résidences principales, ils sont proposés comme résidences secondaires. Alors qu'elles représentent en 1950 moins de 3% des logements, ces dernières composent 16% du parc immobilier en 2001.*

Dans la communauté Valencienne, la construction de logements pour 1000 habitants passe de 6,3 en 1996 à 25,6 en 2006. Sur cette période, 710 000 logements sont produits. Même si la croissance démographique est elle aussi spectaculaire, 800 000 habitants nouveaux arrivent dans la communauté, on devine que la production dépasse la demande. Il est à noter que le boom immobilier dans la ville de Valence est relativement modeste par rapport au reste de la côte méditerranéenne, qui profite d'une demande touristique intense.



* Source : Instituto Nacional de Estadística, 2001

La figure de l'Agente Urbanizador

En 1994, le parlement de la Communauté Valencienne vote la Ley Regulatora de la Actividad Urbana (Loi de régulation de l'activité urbanistique). Ce texte fait état d'une incapacité de la puissance publique à satisfaire la demande d'aménagement du territoire alors en plein développement. Afin de réduire les coûts des opérations (et de la surface foncière produite), la loi autorise le secteur privé à intervenir pour aider à urbaniser le territoire, notamment dans des municipalités peu dotées. Cette libéralisation se fait sous la garantie et la surveillance de l'administration.

C'est ainsi qu'est créé le statut de l'Agente Urbanizador (Agent Urbanisateur) pour permettre une promotion foncière déléguée par l'administration à un tiers. Son rôle est initialement lié à la négociation avec les propriétaires et à la division parcellaire. Il intervient sur les secteurs de sol urbain et de réserve urbaine définis par le PGOU.

En évoluant, la LRAU permet aux Agentes Urbanizadoras, au nom de la « demande sociale », de soumettre à la municipalité des projets concernant des secteurs à urbaniser. Une fois homologués (parfois sans consultation publique), ces derniers étaient intégrés au PGOU et devenaient constructibles. On estime qu'en trois ans, entre 2003 et 2006, plus de 75 km² furent rendus constructibles par ce biais dans la Communauté Valencienne*, ce qui correspond à la superficie de l'agglomération de Valence.

Avec le recul, le bilan de cette expérience s'avère catastrophique. L'Agente Urbanizador ne parvient pas à limiter les prix du foncier, qui subissent l'inflation de la bulle immobilière. La production de logements

* Antonio Montiel Márquez in COUDROY DE LILLE Laurent, VAZ Céline, VORMS Charlotte (sous la direction de). L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2013.

sociaux est inférieure aux exigences. L'action de l'Agente est parfois bien éloignée de la mission d'intérêt général qui lui était attribuée. Elle se concentre sur l'extension des centres urbains par la production de secteurs résidentiels périphériques, là où la rentabilité est la plus forte. La reconversion du tissu urbain existant ne représente qu'une minorité des interventions des agents extérieurs. La ville produite est une ville dense, prévue pour créer le moins d'infrastructures par rapport au nombre de logements. Dans La Valencia fea* (Valence la moche), les photographies d'Adolf Beltran présentent les architectures et les situations urbaines de cette ville générique et assez inélégante.

Le rapport de force entre l'aménageur privé et les municipalités tourne bien souvent à l'avantage du premier. En l'échange de requalifications du sol « à la carte », les entreprises s'engagent en promettant des projets de grande envergure, des créations d'équipements (maisons de retraite, golfs, piscines) ou bien même ... des versements en liquide ! On comprend donc pourquoi de lourds soupçons de corruption ont pesé sur les acteurs de ce système, qui prend de nombreuses libertés avec les attributions de marché. Les municipalités, dans un contexte concurrentiel avec leur voisines (« Croître ou disparaître ! »), y voient une aubaine pour assurer leur développement à peu de frais.

Ceci n'est pas sans conséquence sur l'environnement. L'extension urbaine est brutale et désordonnée. L'Agente Urbanizador laisse derrière lui des quartiers entiers à bâtir, qui viennent remplacer les cultures. La Huerta de Valence est progressivement recouverte de gigantesques extensions urbaines. Le littoral de la Communauté Valencienne est particulièrement bétonné, on évoque alors le Tsunami Urbanizador (tsunami urbanisateur). La cité balnéaire de Benidorm est l'exemple le plus flagrant de la sur-densification côtière au service de la promotion immobilière, liée au tourisme de masse.

Le texte de loi, modifié en 2005, est visé par le Parlement Européen qui demande sa rectification par deux résolutions, en 2007 et 2009. Dans celles-ci des critiques sont émises sur l'opacité du système, son action néfaste sur l'environnement et son incohérence avec les

* BELTRAN, Adolf. La Valencia fea. Barcelona : Àmbit, 2005

demandes de la société. C'est justement durant cette période que les projets de grande ampleur générèrent des milliers de logements qui ne furent pas absorbés par le marché.

Malgré des protestations citoyennes sur des affaires de corruption et de délits d'initiés entre des responsables politiques et des acteurs économiques, les instances de surveillance prévues par la LRAU se révélèrent inefficaces. Le géographe et député socialiste au parlement de Valence, Eugenio Burriel de Orueta, considère l'Agente Urbanizador comme tout à fait représentatif de « l'idéologie ultralibérale, hostile à l'intervention publique dans l'aménagement du territoire, qui a caractérisé le gouvernement valencien depuis 1995 »*

En 1991, la nouvelle municipalité conduite par Rita Barberá (Partido Popular) souhaite relancer la dynamique immobilière. Pour se rendre attractive aux yeux des investisseurs, notamment étrangers, elle cherche à rivaliser avec les autres villes espagnoles. Dans cet esprit de distinction, la ville se dote d'une collection variée d'équipements et de structures. Palais des Congrès, piste urbaine de Formule 1, aménagement d'une marina pour la Coupe de l'Amérique, toutes ces opérations témoignent d'une vision marketing à court terme. En effet, vingt ans plus tard, la plupart de ces équipements luxueux sont inusités et décrépis.

Le tout nouvel Agente Urbanizador fait recette. Le secteur de l'Avenida de Francia, entre la cité des Arts et des Sciences et le Port est intégralement aménagé, loti et bâti par le secteur privé, sur des friches industrielles. Deux grands centres commerciaux forment le cœur d'un des quartiers les plus chics de Valence, à l'architecture triomphante. Cette opération sert de modèle à celle de Las Moreras, qui se trouve exactement en face, sur l'autre rive du lit du fleuve. Réalisés à quinze ans d'intervalle, les deux projets, connaissent deux destins diamétralement opposés.

* BURRIEL DE ORUETA Eugenio. La « década prodigiosa » del urbanismo español (1997-2006). Scripta Nova. 01/08/08, Volume 12, número 270.



La crise de 2008

À partir de 2008, le modèle démesuré de croissance connaît un arrêt net. La surproduction de logements et la hausse conjointe des prix fait qu'un grand nombre de produits immobiliers restent invendus. En 2011, on trouve en Espagne plus de 3 400 000 logements inoccupés, soit 13,6 % du parc immobilier. À titre de comparaison, la France en compte 2 300 000 la même année*. Le recours systématique au crédit de longue durée pour financer la construction n'est plus viable dans ce contexte. Il fragilise d'autant plus le secteur bancaire qui doit assumer à la fois le manque-à-gagner des invendus et l'endettement critique des investisseurs.

Fragilisée par l'éclatement de sa bulle immobilière, l'Espagne est touchée la même année par la crise économique mondiale. Son facteur déclencheur, la crise des subprimes aux États-Unis, est en partie comparable à la crise décrite précédemment. Le modèle immobilier spéculatif qui tablait sur une demande toujours plus importante de logements est asphyxié. Les projets sont stoppés et la machine se grippe. Parallèlement aux banques, sauvées à grands frais par l'état espagnol, les grands groupes et entreprises de BTP sont incapables de s'adapter à cet arrêt économique. Ils font faillite les uns après les autres, laissant à l'abandon des dizaines de chantiers inachevés.

La commande et la production sont paralysées par cette situation incertaine. L'endettement des ménages et celui des entreprises, jusque là rendu supportable par l'euphorie économique, ne permet plus d'alimenter la machine à croissance. Sans capitaux ni entreprises, nombre de projets ne peuvent être relancés, créant des situations dramatiques pour les investisseurs, particulièrement des ménages.

* Sources : Instituto Nacional de Estadística, 2013 ; INSEE, 2014. Ces chiffres sont à mesurer à l'aune de la population de l'Espagne et de la France : on compte respectivement 46 millions et 67 millions d'habitants.

Le film *Cinco metros cuadrados* de Max Lemke traduit la détresse des classes moyennes qui, croyant profiter elles aussi de l'euphorie immobilière, échouent dans leur accession à la propriété. Il décrit également l'envers du décor de la promotion immobilière dans ce qu'il a de pire : clientélisme, corruption et recherche immodérée du profit.

Entre 2006 et 2012, au sein de la Communauté Valencienne, le nombre de constructions neuves est passé de 25 350 à 1 605. Sur la même période, les chantiers de réhabilitation ont réduit de moitié.* Tous les secteurs de la société sont touchés, jusqu'au club de football de Valence qui donne un exemple à grande échelle du marasme économique et urbain. En association avec la banque Bankia, le club engage en 2007 la construction d'un nouveau stade à la périphérie de Valence. Le partenaire bancaire se désengage en 2009, il vient d'être sauvé in-extremis par l'état espagnol qui le renfloue à hauteur de 23 milliards d'euros. Depuis, la construction inachevée projette son ombre gigantesque dans le quartier de Campanar, paysage de tours qui ont remplacé la huerta dans les années 1990.

* Source : Ministerio de Fomento, 2015

Les lois foncières de 2007 et 2008

Face aux excès d'aménagement du territoire des années 2000, avec les effets que l'on connaît, le gouvernement espagnol publie en 2007 et 2008 deux lois foncières qui réaffirment, bien tardivement, les règles du jeu urbain. Conformément aux textes européens, le principe de compacité de la ville est rappelé, ainsi que la réduction de son impact sur l'environnement. On rappelle également les vertus de la ville durable et la loi encourage une évolution en ce sens. L'attitude du gouvernement est cependant paradoxale puisque la Ley del suelo de 1997 n'est pas remise en cause et il existe toujours un régime du sol qui permet, après homologation, de construire sur l'ensemble du territoire pourvu qu'il ne soit pas protégé. Pour ne pas grever un secteur immobilier sur le déclin, et pour empêcher l'inévitable explosion de la bulle immobilière, ces textes de lois ne contraignent pas l'étendue de la ville future.

Une mesure est cependant effective, il est rappelé aux communautés autonomes que seule la puissance publique peut déterminer les usages du sol et les orientations de développement urbain. En somme, le texte oblige les Agentes Urbanizadores à retrouver leur qualification première : aménager dans l'intérêt général pour la puissance publique, suivant ses directives.



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



Réactions citoyennes

Crise urbaine et réaction citoyenne

L'aperçu des évolutions du droit de l'urbanisme depuis un siècle et demi révèle les questions essentielles de la planification et de la production de sol urbain pour étendre la ville en Espagne. Au cours des deux dernières décennies, confiance aveugle dans le secteur de la promotion immobilière a induit des comportements responsables d'un dérèglement urbain particulièrement sensible. Ce bousculement des règles du jeu correspond de plus exactement au moment où la construction s'emballe. Tandis que tous se gavent, la ville croît sans aucune limite ni vraisemblance. La folie des grandeurs et l'obsession de la production du logement participent à accentuer inévitablement les dégâts du modèle de la ville à croissance infinie jamais remis en cause depuis les années 1970.

Ces dégâts sont à l'origine d'une crise urbaine et sociale. La production intense de logements dans années 1995-2007 a saturé le marché espagnol. Il se pourrait que l'on en ait produit, pendant toutes ces années, suffisamment pour les décennies à venir. Malgré cela, la récession et ses conséquences sociales renforcent la précarité de la population et l'abondance de logements ne garantit pas un toit pour tous.

Le modèle du développement infini laisse, on le sait, derrière lui de nombreux stigmates urbains. Les vides urbains créés à différentes époques sont laissés tels quels et la ville standardisée est encore en kit. Sortie de terre rapidement, elle est celle de la rentabilité à tout prix ; le logement, dont la vente finance l'opération, est privilégié comparativement aux infrastructures qui en sont bien souvent le parent pauvre. La population espagnole tire un constat amer de la période faste de développement urbain. Bien qu'elle ait permis d'accéder à la propriété à nombre d'entre eux, la fabrique urbaine, opaque, est accusée d'avoir surtout servi les intérêts financiers d'une minorité. De nombreux cas de corruption sont avérés dans l'attribution de marchés publics, de permis de construire.

Toutes ces crises se rajoutent les unes aux autres. Elles se définissent par « un moment dans l'évolution d'une maladie, où se produit un changement subit, généralement décisif »*. Outre la métaphore médicale, la notion de temps décisif est ici intéressante. Rendue à un point d'équilibre, la situation peut évoluer de manière imprédictible. Il est possible que la crise urbaine traversée par la ville de Valence l'entraîne vers un délitement de plus en plus fort. À l'inverse, un mouvement de résistance et une volonté de réappropriation peuvent stimuler la capacité de régénération que possèdent les vides urbains.

La situation de crise a purgé les acteurs traditionnels, ou tout du moins minimise leur rôle. Dans ce basculement des rapports de force, c'est le citoyen qui est attendu pour prendre le relais de la dynamique urbaine et dicter ses exigences. C'est le mouvement qui est en train de s'amorcer au cœur de la ville de Valence et plus largement, de la société espagnole. Cette reprise en main sera sans doute balbutiante et n'aura rien de comparable avec l'échelle des opérations précédentes mais elle sera sans doute plus créative et plus responsable.

* Crise, Dictionnaire de l'Académie, 1986

Solar Corona

Dans le quartier du Carmen, Calle Corona, une initiative propose une appropriation collective d'un terrain en déshérence. La vaste dent creuse (600m² environ), encadrée de pignons orange vif, est un terrain vague où subsistent les fondations d'un immeuble ancien. Autogéré par les voisins du quartier, l'espace accueille depuis quatre ans des événements liés à la participation citoyenne. C'est autour d'une place et d'un jardin bricolés que le passant est amené à parcourir ce terrain vague, « jardin de ruines », désormais porteur d'un projet. L'initiative ne se veut pas pérenne, elle propose une occupation minimale, « faute de mieux », qui permet de réactiver cette parcelle du centre ville.

Même si le propriétaire du lieu a ici autorisé l'occupation du site, l'initiative rappelle celles du mouvement Okupa (la branche espagnole d'Occupy), qui s'approprie de manière illégale des sites à l'abandon. Leur action révèle le nombre impressionnant d'infrastructures et de bâtiments sans usage.

Okupa trouve de l'ampleur après les manifestations du 15-M (15 mai 2011). Le mouvement contestataire, organisé par los Indignados, critique les mesures d'austérité du gouvernement Zapatero (PSOE) ainsi que le système capitaliste responsable de la crise sociale. L'événement crée une dynamique, dont naîtra en 2014 Podemos, un parti politique social et citoyen, moteur du renouveau politique espagnol.



Solar Corona : Aménagement du site par les bénévoles.
Collectif EspaiMGR, 2011

Mai 2015

En mai 2015, les élections municipales conduisent Rita Barberá à quitter son fauteuil de maire de Valence. Figure locale du Partido Popular, réélue triomphalement à cinq reprises depuis 1991, la maire fait les frais du renouveau politique espagnol. C'est Joan Ribó, du parti Compromís qui, allié au PSOE, devient le nouveau maire de la troisième ville du pays. Compromís profite de la même dynamique que le mouvement Podemos, dont il est une variante locale. C'est sous l'étiquette de ce dernier que les maires de Barcelone et de Madrid sont élues. La nouvelle situation politique espagnole se caractérise par une remise en cause des partis traditionnels (PP et PSOE), figures d'un bipartisme impuissant face aux crises que traverse le pays et entachées de scandales de corruption. De jeunes partis, de gauche comme de droite, portés par des acteurs de la société civile, partent à la conquête d'un électorat lassé.

Le phénomène, dont on ne peut prévoir ni la durée ni l'efficacité, traduit tout de même une certaine reprise en main populaire de l'action politique et une ouverture à un nouveau type de gouvernance. Le besoin de transparence est désormais aussi fort que l'exigence de résultats.

À Valence, les premières actions de la municipalité en terme d'urbanisme contrastent avec la politique de la précédente équipe. Ainsi, la proposition de révision du PGOU en suspens pendant les élections qui visait à étendre davantage la surface de la ville sur la Huerta, a été dernièrement annulée par la nouvelle majorité. Formellement opposée à la destruction de la Huerta, celle-ci prévoit d'établir un plan de protection de cet environnement. L'ambition est donnée, la ville ne s'étendra pas plus et les actions de rénovations urbaines seront prioritaires. Pour accompagner ce changement de cap, une concertation citoyenne est engagée, pour évaluer les nouveaux besoins urbains.

Les Grands projets

Si nul ne sait de quoi sera faite Valence à l'avenir, mais certains nostalgiques imaginent que l'arrêt brutal de la fabrique de la ville n'est que temporaire. Les cartons sont pleins de projets pharaoniques, pareils à ceux qui marquèrent les années 1990, l'âge d'or du développement urbain.

La commande en 2004 (déjà facturée 15 millions d'euros) à l'architecte Santiago Calatrava de trois immeubles de grande hauteur au niveau du port continue de faire fantasmer, même si sa réalisation semble compromise. De la même manière, on trouve l'incertain et néanmoins titanesque projet de Parc Central, amené à couvrir les voies de chemin de fer du centre ville, au niveau du raccord de trame de l'Ensanche de 1907. Annoncée depuis les années 80 et sans cesse repoussée depuis une dix ans, l'opération d'aménagement de cette zone de 24 hectares est estimée à 1,5 milliards d'euros. Pour équilibrer financièrement l'opération, la municipalité et la Generalitat* tablent sur le revenu foncier généré par la création de 11 hectares de sol urbain. Dans le contexte que nous connaissons, ce levier, caractéristique des années de bulle immobilière, semble bien inefficace. Anachroniques, ces projets sont hors d'échelle tout autant qu'ils sont déconnectés du contexte économique et social de la ville d'aujourd'hui.

* Generalitat, voir Lexique

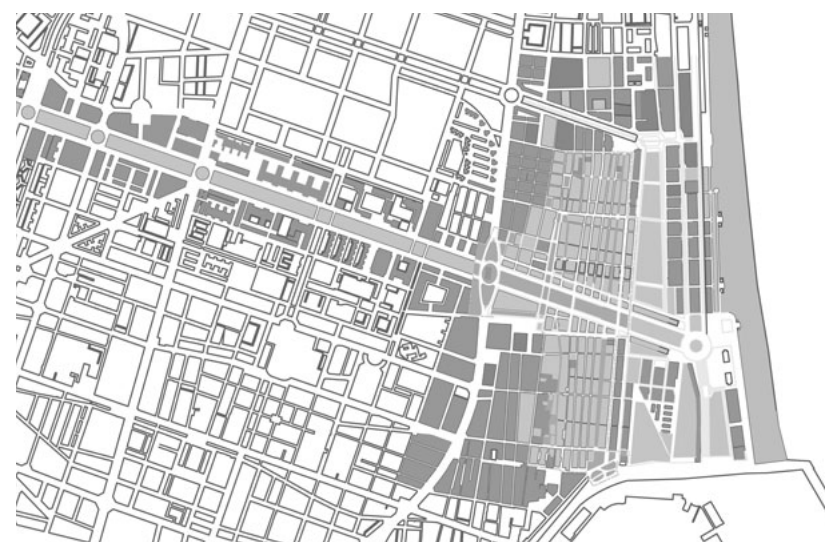
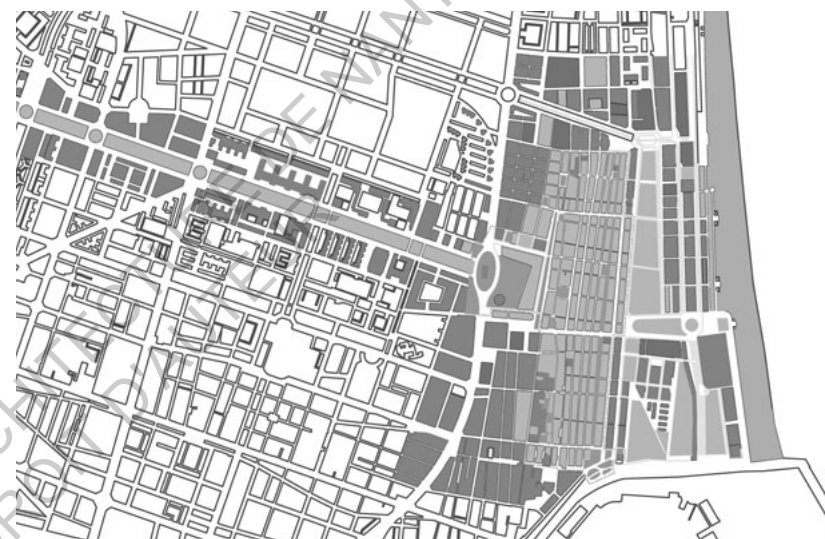
El Cabañal

Une des réactions citoyennes les plus vives de la critique du Desarrollismo à Valence est celle du mouvement de sauvegarde et de protection du quartier du Cabañal. En front de mer, ce tissu urbain ancien et compact se trouve sur le tracé de l'extension de l'Avenue Blasco Ibañez, un axe structurant de la ville, long de trois kilomètres, caractéristique du développement de l'Espagne démocratique.

La municipalité Barberá (Partido Popular) vote en 1992 le projet de prolongement de l'Avenue. L'emprise de la « promenade vers la mer » est colossale et le foncier libéré de part et d'autre doit accueillir des immeubles d'une quinzaine de niveaux. Pour se faire, la suppression de 1650 logements de l'ancien quartier est requise.

Regroupés au sein de l'association Salvem el Cabañal – Canyamelar (sauvons le quartier du Cabañal-Canyamelar), les riverains, menacés d'expropriation, s'opposent à la destruction de leur quartier. Par un recours auprès du gouvernement González (Partido Socialista), ils obtiennent en 1993 le classement du quartier au titre de Bien de Intérêt Cultural (Bien d'Intérêt Culturel), qui reconnaît sa valeur patrimoniale. Plusieurs années de statu quo entraînent une stagnation de la situation qui accentue l'abandon progressif du quartier. En 2009, alors que les engins de démolition s'attaquent aux quatre cents logements acquis par la municipalité, le ministère de la Culture attaque la légalité du Plan Especial de Protección y Reforma Interior. (Plan spécial de Protection et de Rénovation). Ce plan d'aménagement mis en place par la municipalité, ce qui bloque les expropriations et les destructions en cours. Malgré les recours et les réductions de projet, le PEPRI ne pourra être appliqué.

En juin 2015, il est annulé par la majorité Compromís, au sein de laquelle se trouvent de nombreux opposants historiques au projet. Le quartier appelle désormais à une réhabilitation effective sans destruction. L'enjeu sera de restructurer le quartier tant au niveau urbain qu'au niveau social.



Plans comparés du Cabañal existant et du PEPRI

Vigas y Mileto, Proyecto Matraz

Spécialistes de la restauration du patrimoine valencien, les architectes Fernando Vegas et Camilia Mileto portent un regard particulier sur les bâtiments anciens de leur ville. Il révèlent, lors d'une visite dans le quartier du Carmen, le pourrissement du centre urbain ancien. On l'a vu, la dent creuse est ici un motif urbain récurrent. En partie dû à la paupérisation du centre, le phénomène spontané d'abandon, puis de ruine est parfois recherché, nous apprennent-ils.

La génération de surface foncière dans la ville constituée est, on le sait, limitée. C'est ce qui pousse la ville à s'étendre. La spéculation immobilière a parfois entraîné des propriétaires peu scrupuleux à laisser volontairement des bâtiments à l'abandon. Une fois insalubre, la ruine est démolie et laisse place à une propriété foncière pleinement exploitable. À titre d'exemple, dans le quartier de la Cathédrale, l'un des plus touristiques de la ville, des résidences hôtelières contemporaines émergent sans subtilité parmi des îlots à demi constitués. L'urbain se régénère effectivement, mais en contournant les règles de sauvegarde des quartiers historiques. Dans un contexte de sur-disponibilité de sol urbain, cette méthode est aujourd'hui stérile et ne participe finalement qu'au délabrement urbain et social de la ville.

Vegas et Mileto prônent une démarche opposée, ils sont à la recherche d'une symbiose entre les habitants et leur environnement construit, jusqu'à l'échelle du quartier. Ils défendent la rénovation du bâti ancien, comme préservation culturelle et comme garante de la diversité sociale des secteurs historiques.

En plus de cette action architecturale, ils sont également soucieux d'impulser une dynamique culturelle dans les territoires à rénover.

C'est le cas de Proyecto Matraz, l'association qu'ils ont fondé et qui occupe un local au rez de chaussée de l'immeuble des architectes, dans le quartier du Grao (le vieux port de Valence). Traduit en français par Projet erlenmeyer, cette initiative est un laboratoire d'idées, un point de rencontre entre les différents voisins des alentours.

La revitalisation urbaine se retrouve sur leurs deux terrains d'action, témoignant de la recherche d'une occupation sensée du territoire.



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'ACCES



Learning from Valencia

Learning from Valencia

Découvert par la question des vides urbains, l'exemple de l'urbanisme valencien est intrigant et extrême. C'est ce caractère qui permet une lecture de problématiques que connaissent aujourd'hui les villes.

La société espagnole a connu en moins de cinquante ans des bouleversements plus nombreux et sans doute plus forts que la plupart de ses voisins. En considérant la ville comme un sédiment de cette société, sa lecture nous en révèle les évolutions, les embardées et les troubles. À Valencia, la ville que l'on voit aujourd'hui nous révèle ses grands projets enthousiastes, elle nous confronte également à l'incertitude qu'elle et ses habitants connaissent aujourd'hui.

Les vides, ces déchirures du tissu urbain, en sont les marqueurs. Les raisons de leur existence sont multiples. Ils sont sans doute la conséquence d'excès, l'acharnement à la réalisation d'un modèle qui n'était pas viable. Le désengagement surprenant de la puissance publique des questions d'aménagement du territoire est également à la source de ces stigmates. C'est ce qui permet la corruption d'une méthode vertueuse et ordonnée de fabrication de la ville, héritée du 19^{ème} siècle.

De cette histoire, la ville de Valencia conserve malgré tout une densité remarquable qui, couplée au brassage social, produit une ambiance urbaine intense, équilibrée et dynamique.

Le cas de Valencia nous confirme que la ville et sa fabrique sont éminemment politiques. Il est donc encourageant de constater une volonté nouvelle de changement et de participation aux débats en cours. La société valencienne doit dorénavant se développer sur les ruines contemporaines qu'elle a elle-même participées à créer. Elle doit composer avec cette situation, assumer les choix d'une autre époque tout en renonçant à recourir aux mêmes modèles.

L'exemple valencien nous interpelle sur l'extension continue des villes. Valencia cesse aujourd'hui son accroissement par la force des choses, peut-être pour un temps seulement. Cependant, l'effort qui va être entrepris de consolidation du tissu urbain et de l'amélioration de sa cohérence est un projet clé. Dorénavant, tous les efforts se concentreront sur la régénération urbaine, excluant la facilité d'une fuite en avant. Les projets seront évidemment plus complexes et plus modestes que la construction d'une ville nouvelle sur une tabula rasa, mais se renverseront pourrait désormais mettre au centre du jeu la qualité de vie urbaine, comme un nouvel objectif à réaliser. Se pourrait-il que Valencia soit précurseur d'une génération de villes qui, par contrainte ou par choix, renoncent au modèle de l'extension ?

En réponse à l'accroissement de la population urbaine, la logique d'étalement, de tâche urbaine, au détriment notamment d'un espace rural connecté à la ville, semble de plus en plus être le marqueur d'un modèle dépassé et vain. La régénération urbaine active, couplée à un rééquilibrage territorial, semble, elle, pouvoir contribuer à la croissance durable des villes.

L'histoire contemporaine de Valencia est également une mise en garde face aux promesses séduisantes et à la rapidité, si ce n'est l'empressement, d'exécution. Si la ville se fabrique par le marché, elle ne doit pas en subir toutes les dérives. Le cas valencien appelle au respect de la règle du jeu urbain et, nécessairement à la justesse de sa définition. Dans la fabrique de la ville, la recherche de qualité doit primer, à tous les niveaux. Quitte à être modeste.

Le futur de Valencia reste à découvrir. Vacillante sur un point d'équilibre, son évolution positive dépendra de l'investissement personnel et de la responsabilisation du plus grand nombre. Et l'on verra peut-être alors émerger de cette ville un urbanisme de la citoyenneté, ouvert et démocratique.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE



Annexes

Table des matières

Vides en ville

Récits d'explorations : les vides urbains

Cabañal | Avenida Ferandis | El Carmen | El Puig | Las Moreras | Vera

Modèles politiques de la fabrique de la ville

Comment en est-on arrivé là ? | Valence Express | L'extension planifiée de la ville au 19ème siècle | La Loi foncière de 1956 | La réforme de 1978 et la gestion régionale de l'urbanisme | Boom et bulle | La figure de l'Agente Urbanizador | La crise de 2008 | Les lois foncières de 2007 et 2008

Réactions citoyennes

Crises urbaines et réactions citoyennes | Solar Corona | Mai 2015 | Les grands projets | El Cabañal | Vigas y Mileto

Learning from Valencia

Annexes

Lexique | Atlas de poche | Bibliographie

Lexique

Agente Urbanizador : Entreprise privée compétente en terme d'aménagement à qui la municipalité délègue la réalisation du PGOU.

Ensanche : Littéralement traduit par l'Extension, il désigne les projets d'agrandissement des villes espagnoles de la fin du 19ème siècle au début du siècle suivant. Par extension, et c'est le cas à Valence, il s'agit du nom du quartier.

Generalitat : Les instances du gouvernement autonome de la Communauté Valencienne sont regroupés au sein de la Generalitat . Il se compose de la présidence, du gouvernement et de l'assemblée des députés.

Huerta : La plaine agricole sur laquelle est implantée Valence porte de nom de huerta (horta en valencien). Ce paysage rural assez peuplé se structure à l'époque médiévale, notamment par un réseau d'acequias (canaux d'irrigation). La gestion de l'eau y est précise et réglementée.

Desarrollismo : L'urbanisme du Desarrollismo apparaît à la fin des années 1970. Exaltées par le dynamisme économique du pays et la promesse d'une croissance infinie, les villes s'étendent comme jamais.

PGOU : Le Plan General de Ordenación Urbana structure le développement du territoire municipal. Édité par la mairie, il donne notamment des orientations en terme d'extension urbaine.

PP : Partido Popular. Parti libéral conservateur espagnol. Gouvernements Aznar (1996-2004), Rajoy (2011-)

PSOE : Partido Socialista Obrero Español. Parti socialiste espagnol. Gouvernements González (1982-1996), Zapatero (2004-2011)





Photographie aérienne de l'agglomération de Valence
- Institut Cartogràfic Valencià, 2012

Bibliographie

BELTRAN, Adolf. La Valencia fea. Barcelona : Àmbit, 2005, 195p.

BOIRA MAIQUES, Josep. El Cabanyal. Canyamelar. Valencia : València Ajuntament, 1987, 111p. (Valencia : Barrio a barrio)

BURRIEL DE ORUETA Eugenio. La « década prodigiosa » del urbanismo español (1997-2006). Scripta Nova. 01/08/08, Volume 12, número 270. disponible sur <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.html>

CABRERA I FAUSTO, Ivan (sous la direction de). Rethinking Canyamelar. IP cultural layers of public space. Valencia : General de ediciones de Arquitectura, 2013, 79p.

COUDROY DE LILLE Laurent, VAZ Céline, VORMS Charlotte (sous la direction de). L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. Rennes : Presses universitaires de Rennes, 2013, 305 p. (espaces et territoires)

CERDÁ Ildefonso, LOPEZ DE ABERASTURI Antonio (présentation et adaptation). La théorie générale de l'urbanisation. Paris : Seuil, 1970, 248p. (Espacements)

COURTOT Roland. La huerta de Valencia : Territorio y Presencia Humana. Colloque Seminario Intenacional sobre la huerta de Valencia, 1994.

PAIS RODRÍGUEZ, Ramón. El agente urbanizador o la conversión de una función pública en una actividad empresarial sin riesgo. Revista de derecho de la Unión Europea, 2004, n°7, pp. 313-343.

PIÑON, Juan Luis. Las orígenes de la Valencia Moderna. Notas sobre la reedificación urbana de la primera mitad del siglo XIX. Ed. Alfons el

Magnanim, 1988, 208p.

PUNCEL CHORNET Alfonso. Valencia : opciones, desorden y modernidad, o la ciudad que se devora a sí misma. Scripta Nova, Revue Geográfica, 01/09/1999. disponible sur <http://www.ub.edu/geocrit/sn-47.htm>

TEIXIDOR DE OTTO, María Jesús. Una lectura de la expansión urbana de Valencia : el modelo de crecimiento axial. Cuadernos de geografía, 1980, n°27, pp 157-172.

VASSET, Philippe. Un livre blanc. Paris : Fayard, 2007, 136p.

VIGIL DE ANSAUSTI, Adolfo. La ciudad de Valencia y el río Turia, metodología de intervención en cauces urbanos. Tomes 1 et 2. Thèse. Urbanisme. Valencia : Universitat Politècnica de València, 2012, 2 volumes. Disponible sur <http://riunet.upv.es/handle/10251/17452> [Consulté le 18/01/14]

Articles de Presse

BLANCHAR Clara. Inventario posburbuja. El País, 12/11/15. Disponible sur http://economia.elpais.com/economia/2015/11/11/actualidad/1447247466_544159.html

CONEJOS Manuel. El plan RIVA cambia la « cara » del centro histórico de Valencia 10 años después de su puesta en marcha. ABC, 03/06/2002. disponible sur http://www.abc.es/hemeroteca/historico-03-06-2002/abc/Valencia/el-plan-riva-cambia-la-cara-del-centro-historico-de-valencia-10-a%C3%B1os-despues-de-su-puesta-en-marcha_104042.html

CUCARELLA Lluís (sous la direction de). El Cabañal marcha en masa contra su degradación. El Levante, 06/04/2014. disponible sur <http://www.levante-emv.com/valencia/2014/04/06/cabanyal-marcha-masa-degradacion/1098315.html>

GARCÍA Hortensia. El centro histórico concentra 58 edificios en ruina, 312 desocupados y 169 solares. El Levante, 02/05/2010. disponible

sur <http://www.levante-emv.com/valencia/2010/02/05/centro-historico-concentra-58-edificios-ruina-312-desocupados-169-solares/676021.html>

MORENO P. Las Moreras, del sueño del lujo al abandonado. Las Provincias, 23/08/2013. disponible sur <http://www.lasprovincias.es/v/20130825/valencia/moreras-sueno-lujo-abandono-20130825.html>

MORENO P. Vecinos critican que la huerta donde se edificará está en pleno cultivo. Las Provincias, 13/12/2014. disponible sur <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201412/14/vecinos-critican-huerta-donde-20141213235815-v.html>

VÁZQUEZ Christina. La crisis obliga a Valencia a crecer sobre sí misma. El País, 19/01/2014. disponible sur http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/01/19/valencia/1390165077_805672.html

VÁZQUEZ Christina. Urbanismo reanuda la revisión del PGOU de Valencia sin efectar la huerta. El País. 04/12/15. disponible sur http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/12/04/valencia/1449245236_940560.html

Sitiographie

BLED Anne-Claire. Vacíos urbanos : Reapropiación de espacios abandonados. The AAAA magazine, 17/12/15. disponible sur <http://theaaaa-magazine.com/2015/12/17/vacios-urbanos-valencia/>

GAUDINO DI MEO Sabrina. Valencia, de la ciudad a la huerta. La ciudad viva, 09/02/15. disponible sur <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=27564>

LAHIGUERA ARENILLAS David. El modelo urbanístico valenciano: un sistema alternativo a la tradición urbanística española. Iberforo, 2001. Disponible sur http://www.iberforomadrid.com/descargas/revista/re-v_01_01_c.pdf

VIÑAS Eugenio. Los vecinos impulsan tres proyectos que « recuperan » Valencia más allá de las urnas. Culturplaza, 04/02/15. Disponible sur <http://epoca1.valenciaplaza.com/ver/148772/naves-de-ribes-benimaclet-est-horts-notja.html>

Pla buits urbans amb amplicació social i territorial. [En lígne] Disponible sur <http://www.bcnparticipa.net/processos/detall.php?id=22>

Proyecto Matraz : <http://www.proyectomatraz.com>

Solar Corona : <http://solarcorona.wordpress.com/>

Salvem el Cabañal : <http://www.cabanyal.com/nou/?lang=es>

Filmographie

FERRERI Marco. Touche pas à la femme blanche ! France/Italie, Mara Film, 1974. 108 minutes

LEMKE Max. Cinco metros cuadrados. Espagne, Alliwood Méditerranéo, 2011. 86 minutes

PRESSMANN Frédérique. Dibujando el Cabañal. (28 minutes) 25/11/2014. Disponible sur <https://vimeo.com/112842437> [Consulté le 03/06/2015]

PRESSMANN Frédérique. « Stop. We are here. ». (5 minutes) 19/05/2015. Disponible sur <https://vimeo.com/128468083> [Consulté le 03/06/2015]

TATI Jacques. Mon Oncle. France, Specta-Films, 1958. 110 minutes

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

à Lola, Chantal et Gilles
à Adam, Jean-Christophe et Juliette
à Jaime, Santiago, Marc et Andrés

Yo adivino el parpadeo
de las luces que a lo lejos
van marcando mi retorno.

Nantes, janvier 2016

A l'exception des illustrations pp. 7, 21, 27, 45,47, 60 à 63,
les photographies sont celles de l'auteur.

Ce mémoire a été soutenu le 3 février 2016 en présence de
Marie-Paule Halgand et de Laurent Devisme.

Valencia, 2014, la situation est inquiétante. Les constructions sont paralysées et les démolitions se poursuivent. Loin du schéma de la ville qui se régénère sur elle-même, en gagnant de l'intensité et de la qualité, le tissu urbain se déchire, la ville perd sa cohérence et se délite. Centre historique, périphéries, secteurs nouvellement urbanisés, tous témoignent d'une ville qui a cessé de fonctionner.

Cette situation ne serait que la conséquence de la seule crise économique ? Il faut questionner les mécanismes de fabrication de la ville espagnole, et valencienne en particulier, pour s'apercevoir que non. Se mesurent aujourd'hui les conséquences d'expériences urbanistiques menées depuis une quarantaine d'années, les conséquences de modèles de croissance infinie, soutenus et encouragés par les politiques ultralibérales d'une Espagne en plein développement économique. Ces mêmes modèles qui ont conduit à fabriquer la ville au prix de la spéculation et parfois de la corruption. Des projets aux échelles démesurées, une planification hasardeuse, et le peu de considération pour l'environnement ont forgé une situation urbaine déséquilibrée.

En réaction, contestations, projets collaboratifs, les initiatives des habitants sont modestes face à une telle situation. Le véritable changement viendra peut-être d'un renouveau politique. Celui-ci, issu de mouvements citoyens, montre l'ambition, sinon la nécessité, d'un changement de paradigme.

Mémoire de master – Séminaire Controverses spatiales,
sous la direction de Laurent Devisme – ENSA Nantes, 2016.