



**HAL**  
open science

## Les propriétaires fonciers et la ville. Valencia (Espagne)

Roland Courtot

► **To cite this version:**

Roland Courtot. Les propriétaires fonciers et la ville. Valencia (Espagne). Géographie Sociale, 1990, Lire l'Espace Comprendre les Sociétés, 10, pp.155-163. hal-03086841

**HAL Id: hal-03086841**

**<https://amu.hal.science/hal-03086841v1>**

Submitted on 22 Dec 2020

**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

"Les propriétaires fonciers et la ville. Valencia (Espagne)", GEOGRAPHIE SOCIALE, Lire l'espace Comprendre les sociétés, septembre 1990, 10, CNRS URA 915 et Publications de l' Université de Caen, p.155-163. (Fichier et illustrations de l'auteur)

## **LES PROPRIETAIRES FONCIERS ET LA VILLE Valencia (Espagne)**

*Roland COURTOT  
Université d'Aix-Marseille*

Les espaces irrigués valenciens ont été le lieu d'une appropriation foncière citadine importante, assez semblable dans ses modalités et dans ses conséquences à celle que R. Dugrand a décrite en bas Languedoc<sup>1</sup>. D'abord propriété d'ancien régime (noblesse, clergé) souvent passée aux mains des bourgeoisies urbaines lors de la vente des biens du clergé (*desamortización*) ou des avatars des grandes propriétés nobiliaires au XIXe siècle, lorsque la région Valencienne fut intégrée dans l'aire d'approvisionnement de l'Europe industrielle du nord pour les fruits et légumes méditerranéens, les agrumes en particulier. La création de vergers d'orangers irrigués par des puits et des pompes devint un investissement très rentable, qui draina une partie des capitaux citadins, ceux de la bourgeoisie de Valence au premier rang. Marquée par une forte croissance de l'économie régionale et urbaine, fondée sur l'agriculture d'exportation et les activités commerciales et industrielles qui lui étaient liées, cette période de la fin du XIXe siècle et du début du XXe s'est traduite, après la destruction des murailles médiévales, par l'*ensanche*, croissance planifiée de l'espace urbain concrétisant dans la morphologie de la ville l'essor d'une nouvelle classe dirigeante, celle de la bourgeoisie foncière, commerciale et financière liée au « système oranger ». Un siècle après, la localisation des principaux propriétaires fonciers agricoles dans la ville de Valence exprime encore cette étape dans l'histoire de la ville<sup>2</sup>

### **La résidence urbaine des grands propriétaires fonciers à Valence**

Les lieux de résidence des habitants de Valence propriétaires dans la province d'une exploitation agricole de plus de 100 000 pesetas de revenu imposable en 1973<sup>3</sup> dessinent une répartition dans la ville selon plusieurs types de localisation. A quelques exceptions près, on n'en trouve ni dans les faubourgs ni dans la périphérie de l' agglomération.

---

<sup>1</sup> DUGRAND R., (1983), *Villes et campagnes en bas Languedoc*, PUF, Paris, 1963.

<sup>2</sup> Le terme d'*ensanche* (extension) désigne, dans les villes espagnoles, les quartiers modernes construits depuis le XIXe siècle, souvent selon un plan orthogonal ; le plus connu et le plus vaste est celui de Barcelone. Ce texte reprend et amplifie une annexe de notre thèse de géographie, *Agriculture irriguée et organisation de l'espace dans les huertas de Valencia et de Castellón*, soutenue en 1986 devant l'Université de Paris-VII, parue sous une forme condensée dans « Mémoires et Documents de géographie », CNRS, sous le titre *Campagnes et Villes dans les huertas valenciennes* (1989, 191p) .

<sup>3</sup> Cette étude a eu pour base le dépouillement exhaustif du fichier des exploitations agricoles soumises à la cote proportionnelle (plus de 100 000 points de revenu cadastral imposable ) au service du Cadastre rural de la province de Valencia, avec l'aimable autorisation de son directeur, J. Juarez Mateos, : sur 1054 fiches correspondant aux propriétaires particuliers, 502 appartenaient à des habitants de la commune de Valencia, Et pour 488 d'entre eux, il était possible de localiser leur résidence dans la ville.



Fig.1 : Valencia, casco antiguo et ensanche (centre historique et extension XIXe S.) : photographie aérienne 1988

### *Dans le vieux centre historique*

Dans les limites qui correspondent au tracé des anciens remparts, on rencontre 193 cas, soit 40% des propriétaires ainsi localisés. Mais leur répartition, surtout dans la moitié sud et sud-ouest de l'ovale de la vieille ville ( le *casco antiguo*) obéit à deux logiques différents.

Dans la partie la plus ancienne, autour de la cathédrale, quelques rues, autrefois aristocratiques ou bourgeoises (Caballeros, Navelos, Mar), jalonnées d'hôtels particuliers des XVIIe et XVIIIe siècles, abritent des propriétaires souvent féminins, dont les biens sont formés de parcelles nombreuses et dispersées, où les cultures de *huerta* et les rizières occupent une place supérieure à la moyenne des grandes propriétés. Cette situation traduit une longue histoire foncière, des partages successifs, ainsi qu'un intérêt agricole économiquement dépassé ; l'économie rizicole est en plein recul et les parcelles de *huerta* sont la preuve d'une appropriation située dans les périmètres d'irrigation gravitaire traditionnels. Il s'agit là manifestement d'une forme de propriété relique, reste d'une appropriation ancienne. La seconde concentration dans le *casco antiguo* correspond aux zones de transition entre le vieux centre et l'extension du XXe siècle, qui forment aujourd'hui le véritable centre-ville et abritent aujourd'hui le quartier des affaires<sup>4</sup>. On y voit apparaître la première zone de construction moderne aménagée à l'est de la place centrale du Pais València sur l'emplacement du vieux barrio del Mar (rues Poeta Querol, Maria Molina, Pascual y Genis, Pintor Sorolla entre la rue Paz et la rue Colon), la rue San Vicente et quelques grands axes

<sup>4</sup> TEIXIDOR M.-J.,(1982), *Valencia, la construcció d'una ciutat*, Institutio Alfons el Magnanim, Valencia

tracés tardivement dans un tissu urbain plus ancien : la rue Paz (1868-1900) et l'avenue Baron de Carcer (1940-1965).

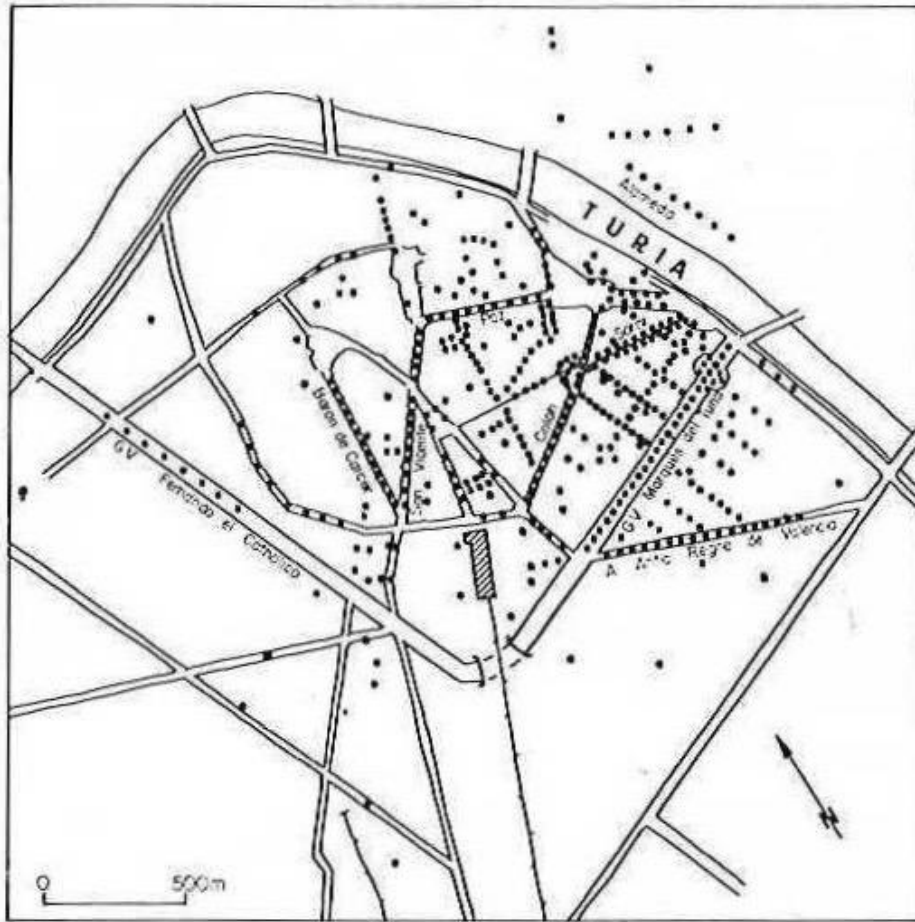


Fig.2 : Localisation dans la ville de Valencia en 1973 des propriétaires fonciers ayant un revenu cadastral agricole imposable de plus de 100 000 pesetas : chaque point représente un propriétaire, et les points ont été répartis de façon régulière au long de chaque rue de résidence, ce qui masque en partie les groupements. Dans l'ordre décroissant du nombre des propriétaires, les rues les plus importantes sont les suivantes : avenue Baron de Carcer, San Vicente, Paz, Colon, Sorni, Gran Vía Marquès del Turia, avenue del Antigo Reino de Valencia (ex-José Antonio)

(Source : Catastro de Rustica, registre de la contribution foncière)

Dans ce dernier cas la domiciliation peut correspondre au lieu de travail du propriétaire (car c'est là que dominent les professions libérales, les cadres supérieurs, les patrons du commerce et de l'industrie) ou au cabinet de gestion qui administre la propriété.

### *Dans l'ensanche*

L'extension contemporaine de la ville dans sa partie sud-est, entre la rue Colon et l'avenue Antic Regne de Valencia<sup>5</sup> abrite plus de la moitié des grands propriétaires recensés. Les plus nombreux se trouvent dans la partie la plus ancienne de cet ensanche, entre Colon, la

<sup>5</sup> SIMO T., (1973), *La arquitectura de la renovación urbana en Valencia*, Albatros ed. Valencia.

Gran Vía et le fleuve. Six rues, Colon, Marqués del Turia, Sorni, Cirilo Amoros, Jorge Juan, Isabel la Católica en abritent presque le quart à elle seules. Ce sont manifestement, encore en 1973, les plus bourgeoises de la ville, le transfert des classes aisées vers les quartiers plus périphériques du Pla del Real et du Jardín botánico, sur la rive gauche du fleuve, ne faisant que commencer. Il y a d'ailleurs très peu de propriétaires fonciers dans les quartiers récents d'immeubles modernes construits au-delà du Turia : ils sont habités par une nouvelle bourgeoisie, celle du personnel politique et de l'administration de l'État, ou celle des patrons et cadres de la nouvelle économie liée à la croissance industrielle. On rencontre quelques propriétaires dans la partie la plus ancienne de cette zone, celle qui a été aménagée en *ensanche-parc* au début du siècle à partir de la promenade de la Alameda au bord du Turia. Comme pour les propriétaires de la zone précédente, les propriétés sont le plus souvent d'un seul tenant (*masia*, *alqueria* ou *huerto*) et les vergers d'agrumes situés dans les zones d'irrigation moderne y dominent très largement.

## Architecture et image sociale de la ville

La répartition actuelle des propriétaires citadins correspond assez étroitement aux rues et quartiers aménagés à la fin du XIXe siècle dans l'étape de la *renovación urbana*, lorsque la ville sort du corset de ses remparts médiévaux sous la poussée de la croissance économique et démographique liée à l'industrialisation, au chemin de fer et surtout à l'essor de l'agriculture d'exportation : la nouvelle bourgeoisie aménage son espace urbain et le marque par des choix architecturaux marqués au coin de la nouveauté.

Si la rue San Vicente, un des axes historiques majeurs de la ville, reste la principale artère de la ville<sup>6</sup>, de nouvelles rues sont ouvertes dans le tissu ancien du centre historique, et progressivement occupées par les fonctions centrales et la résidence bourgeoise. La rue Paz, aménagée entre 1868 et 1900 pour aérer le tissu urbain de la place de la Cathédrale jusqu'aux jardins extra-muros de la place de la Glorieta (en utilisant les terrains de couvents désamortis parallèlement à la vieille rue Mar), « pendant le siècle passé et le début de celui-ci, a été un foyer de vie sociale et le lieu de résidence de familles significatives, situation qui se reflète dans deux aspects importants : le commercial et l'architectural<sup>7</sup> ». Elle abrite en effet, les sièges de la Société d'Agriculture (fondée en 1856) et de la Ligue des propriétaires, et de nombreuses professions libérales y ont bureau et résidence. De la même façon, l'ancien *barrio de pescadores* est remplacé par une opération d'urbanisme bourgeois selon un plan orthogonal (rues Barcas, Pascual y Genis, Lauria...) qui va devenir, pendant la première moitié de notre siècle, le quartier des banques.

Mais l'espace urbain le plus caractéristique, parce qu'il est une création *ex nihilo*, est l'*ensanche* par antonomase, celui qui a été mis en place entre le centre historique (au nord), le lit du fleuve (à l'est) et le vieux noyau agricole de Ruzafa (au sud) : un plan d'urbanisme, rédigé par les architectes Arnau, Calvo et Ferrer et approuvé en 1887, organise la croissance de la ville sur les anciens terrains irrigués de l'*acequia* de Rovella en un vaste quadrillage d'îlots carrés à pans coupés, copie de l'*ensanche* barcelonais de Cerda Sa régularité n'est interrompue que par une diagonale (celle de l'ancien chemin de fer au Grao), une convergence (celle du Llano del Remedio pour le franchissement du fleuve par le Puente del Mar) et par le

---

<sup>6</sup> BAEDEKER K., (1908), *Espagne et Portugal, Manuel du Voyageur*, Leipzig-Paris, p. 280.

<sup>7</sup> TEIXIDOR M.-J., (1971), La calle de la Paz (Valencia), *Cuadernos de Geografía*, Universidad de Valencia, n°8, p. 83.

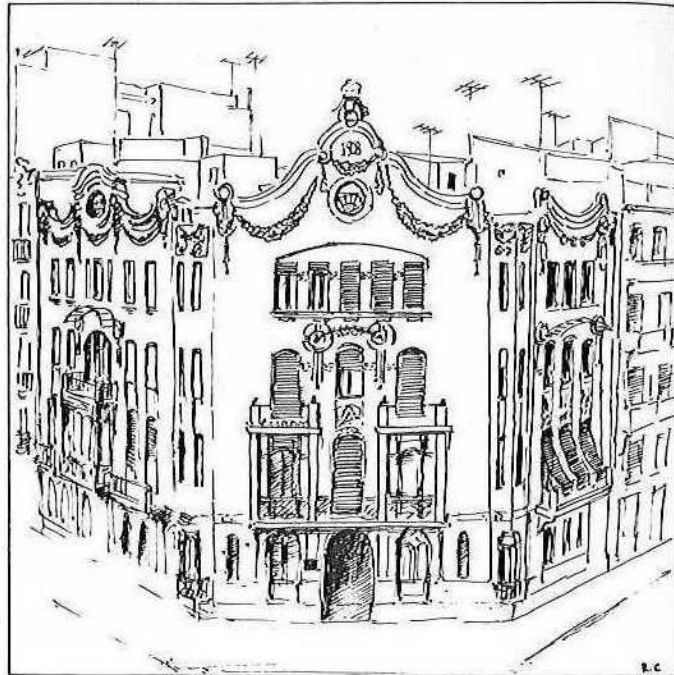


Fig.3: Une maison bourgeoise de l'ensanche : à l'angle des rues Cirilo Amoros et Hernan Cortès, cette maison construite par l'architecte valencien Vincente FERRER est un bon exemple d'architecture moderniste qui suit les modèles européens en vogue, ici le sécessionnisme autrichien (croquis de l'auteur d'après photographie in T.SIMO, op.cit.p. 158).

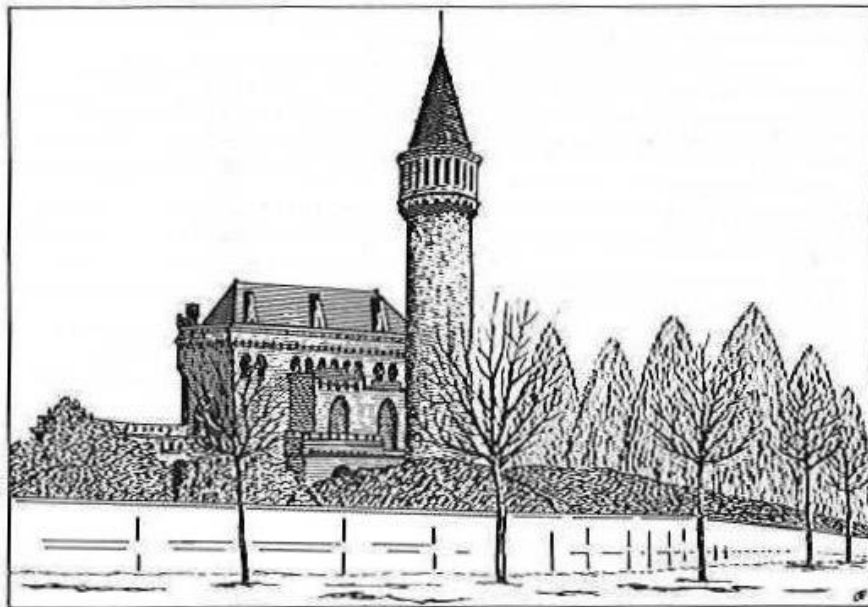


Fig.4 : Le « castillo » de Ripalda, au nord de l'ensanche-parc de la Alameda (rive gauche du Turia) : exemple rare d'architecture néo-gothique à Valencia, construit par l'architecte Arnau pour une famille de l'ancienne noblesse terrienne dans les dernières années du XIXe siècle ; il a été détruit à la fin des années 1960, en même temps que le dernier Pavillon de l'Exposition régionale de 1909, pour laisser place à une opération immobilière de grand standing, autour de la place de la Legión Española.

(Dessin de Christian Fouetillou, d'après une carte postale ancienne, datée de 1907, collection de l'auteur)

hameau de Ruzafa enkysté. Entre la rue Colon, sur le tracé du rempart, et la Gran Vía Marqués del Turia<sup>8</sup>, axe majeur de cette zone, l'espace est rapidement loti entre 1890 et 1914 par des demeures bourgeoises pluri-familiales, à forte ségrégation sociale, qui adoptent les nouveaux styles architecturaux venus d'Europe, romantisme et modernisme (art nouveau). « La maison bourgeoise devient collective, change de plan et affirme par sa qualité architecturale la réussite économique et sociale de son propriétaire.<sup>9</sup> »

Dans les autres directions la croissance urbaine est plus lente : le plan d'extension à l'ouest de la vieille ville, approuvé à la même date, mettra beaucoup plus de temps à être réalisé, et les linéaments préexistants sont encore visibles aujourd'hui sous la logique du plan orthogonal. En face de l'*ensanche*, de l'autre côté du fleuve, le Paseo de la Alameda, aménagé en promenade aristocratique sous le gouvernement de Suchet pendant l'occupation française (1812), sert de ligne de départ à un plan d'*ensanche-parc* autour du Paseo de Valencia al Mar, projeté en 1898, mais qui mettra plus d'un demi-siècle à être loti. Le *castillo* de Ripalda, construit à la fin du XIXe siècle au milieu de ce qui alors est encore un espace agricole, en est le premier élément ; cette villa-château a été construite par Arnau pour un représentant de la noblesse foncière éclairée : douzième contribuable de la province au titre de la contribution territoriale en 1875 (et 225<sup>e</sup> de toute l'Espagne<sup>10</sup>), le comte de Ripalda est un propriétaire d'ancien régime qui fait le lien avec la nouvelle bourgeoisie foncière qu'il rencontre à la Société des amis du pays, dont il est président dans la seconde moitié du siècle. Ce *castillo* est en quelque sorte la dernière « maison noble » construite à Valence, mais dans un style qui est la première manifestation de la modernité architecturale.

## Conclusion

Cette permanence dans la localisation des grands propriétaires fonciers dans l'*ensanche* bourgeois (on n'en rencontre pratiquement aucun dans les autres secteurs de cet *ensanche*, au sud-est de l'avenue Antic Regne de Valencia et à l'ouest de la vieille ville) souligne le rapport étroit entre sa mise en place lors de l'expansion urbaine fin XIXe siècle-début XXe siècle et la présence alors d'une nouvelle bourgeoisie à la fois terrienne et commerciale, liée au développement de l'agriculture d'exportation. La comparaison des processus d'*ensanche* à Valence et à Barcelone est à ce titre éclairante : dans les deux cas, ils suivent la destruction des remparts qui ceinturent encore le centre ancien au milieu du XIXe siècle (celle-ci débute en 1864 à Barcelone, en 1865 à Valence) et servent de plans directeurs à la croissance urbaine pendant près d'un siècle : même structure orthogonale de la voirie, même disposition des immeubles en îlots carrés à pans coupés, mêmes types de constructions bourgeoises qui introduisent les nouvelles modes architecturales dans la ville. Même si l'échelle n'est pas la même par suite de la différence de taille et de poids économique des deux villes (en 1900 Barcelone compte 533 000 habitants, Valence 213 000), de la même façon, et à peu près au même moment, des sources de revenus fondées sur des bases économiques un peu différentes s'investissent dans la même affirmation urbaine et

---

8 Il s'agit de J. Campos i Pérez (1814-1899), Marqués de Campo, maire de Valencia, député, sénateur et chef de file du « capitalisme financier-territorial-commercial-urbain et ferroviaire » de la ville dans la seconde moitié du XIXe siècle ,cf. LLUCH E., (1976), *La via valenciana*, E. Climent, Valencia, p.124.

<sup>9</sup> SIMO T., *op.cit.*, p. 36.

<sup>10</sup> CONGOST R., (1983) Las listas de los mayores contribuyentes, *Agricultura y sociedad*, n° 27, p.375.

architecturale de la puissance financière d'une classe sociale : industrielle et commerçante à Barcelone, commerçante et terrienne à Valence.