Rénovation urbaine et spéculation foncière: le quartier Battant à Besançon

Jacques Fontaine, Hélène Tomas

▶ **To cite this version:**

Jacques Fontaine, Hélène Tomas. Rénovation urbaine et spéculation foncière: le quartier Battant à Besançon. Images de Franche-Comté, 1994, 10, pp.6-9. hal-01016406

HAL Id: hal-01016406
https://hal.science/hal-01016406

Submitted on 30 Jun 2014

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.

RÉNOVATION URBAINE ET SPÉCULATION FONCIERE :
Le quartier Battant à Besançon

Jacques Fontaine, Hélène Tomas*

Tête de pont de Besançon sur la rive droite du Doubs, le faubourg de Battant a une origine fort ancienne : il existait déjà à l'époque romaine et l'on y trouve aujourd'hui des vestiges d'arènes à sa limite occidentale. Il a connu diverses vicissitudes au cours des siècles, mais garde un patrimoine architectural de grande valeur dont les éléments les plus anciens datent de l'époque médiévale, mais dont les plus beaux fleurons sont du XVI^{e} siècle (hôtels Jouffroy et de Champagney) ou du XVIII^{e} siècle (église de la Madeleine).

Le XIX^{e} siècle et le début du XX^{e} ont vu une densification du bâti, en liaison avec l'industrie horlogère (multiplication des petits ateliers dans les cours) et une réelle surcharge démographique qui ont petit à petit amené une dégradation du cadre urbain. Cette évolution, qui s'est poursuivie après la Seconde Guerre mondiale, a entraîné une taudification de certains îlots. Votée en 1962, la loi Malraux a permis de codifier et d'organiser la réhabilitation des quartiers anciens dégradés, en instituant des secteurs sauvegardés. Celui de Besançon, qui comprend Battant et le quai Vauban, est créé en 1964.

La rue Battant (cliché : Gabriel Vieille)

L'îlot de la Madeleine avant et après rénovation (cliché : J.P. Tupin)

C'est dans ce cadre qu'ont été analysées les articulations du marché foncier, ainsi que l'impact des politiques d'intervention publiques face aux mécanismes de spéculation foncière. Ces politiques s'inscrivent dans un schéma précis de restauration et de mise en valeur d'un patrimoine architectural et historique, en association avec un programme de logements sociaux. Ces priorités justifient des mesures rigoureuses qui veulent se poser en arbitre entre la valeur réelle et la spéculation inévitable d'un marché immobilier où la demande est souvent supérieure à l'offre. De plus, la proximité de la Boucle, voire son intégration au Centre Ville, a placé l'étude de l'évolution de l'image du quartier durant ces vingt dernières années dans la même contexte que le marché immobilier actif en général.

*IRADES, Université de Franche-Comté

Une profonde évolution de la propriété foncière

Entre 1981 et 1993, la propriété individuelle a connu un recul important, de l'ordre de 30 % sur l'ensemble du quartier, au profit de la ville de Besançon (et des organismes d'HLM) et surtout des copropriétés et des agences immobilières qui, en une douzaine d'années, ont multiplié le nombre de leurs parcelles par 3,5.

La propriété individuelle reste dominante (44 %) mais elle est en régression dans tous les îlots, avec, cependant, des différences notables : à Charmont, le recul est négligeable ; dans plusieurs îlots les propriétaires individuels ont cédé 15 à 25 % des parcelles, et dans quelques-uns 30 à 40 %, soit au profit de la ville (îlots Richebourg et Thiémanté par exemple), soit ,surtout, au profit des copropriétés (dans l'îlot de la Madeleine leur part est passée de 0 à 40 % en 12 ans !).

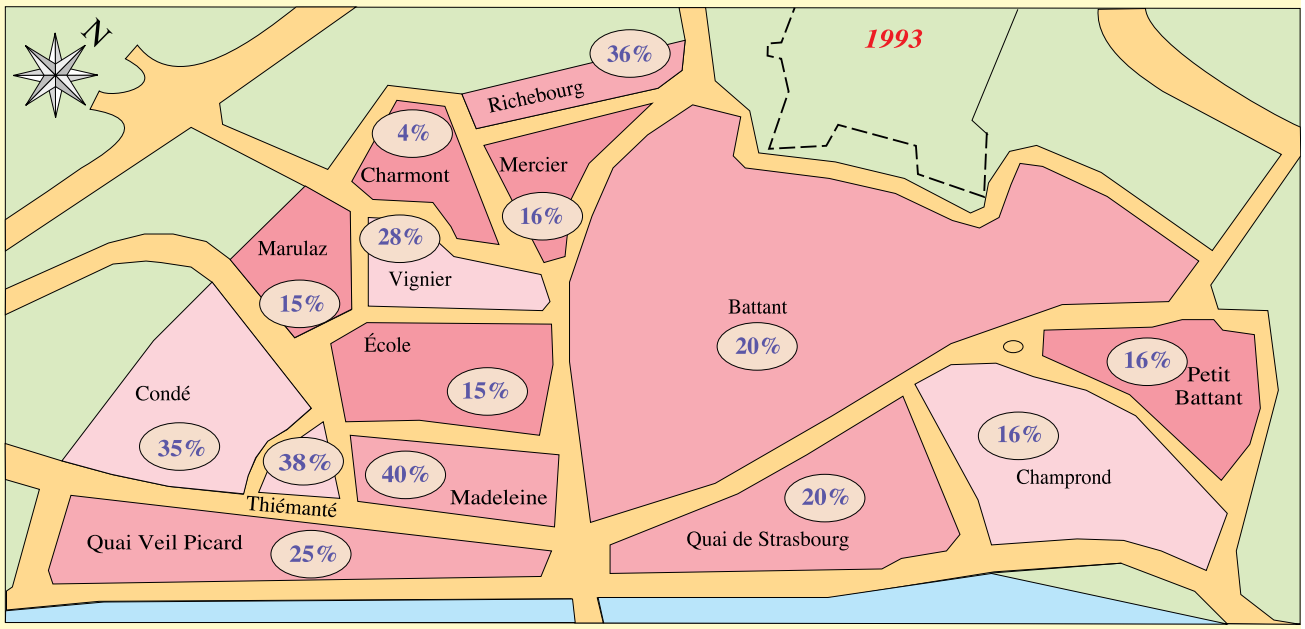
La volonté municipale est la principale cause de cette évolution ; elle a entraîné deux types d'actions :

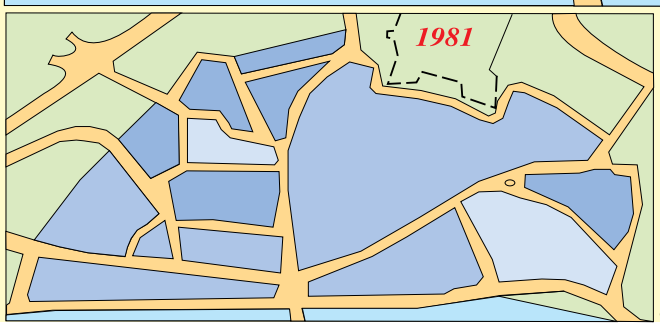
– d'une part, l'acquisition d'immeubles prestigieux mais délabrés pour les rénover afin de réhabiliter et revaloriser l'image du quartier (l'hôtel Jouffroy en est le meilleur exemple) ;

– d'autre part, la création de logements sociaux soit sur des parcelles déjà possédées par la ville, soit sur de nouvelles acquisitions (îlot Vignier par exemple), pour répondre à l'hémorragie de population constatée à Battant par les recensements de 1975 et 1982.

Cette politique municipale associée à la mise en place d'aides spécifiques au secteur privé (OPAH : opération programmée d'amélioration de l'habitat) a sensibilisé certains propriétaires à la revalorisation de leur patrimoine locatif. D'autres ont préféré vendre à des copropriétés ou des agences immobilières qui, profitant de la forte demande locative et de l'amélioration de l'image du quartier, ont multiplié les petits logements (ce sont ceux qui permettent les plus forts profits).

Diminution de la mono-propriété privée à Battant entre 1981 et 1993





Proportion de mono-propriété par îlot

en 1981	en 1993
moins de 50%	moins de 30%
de 50 à 75%	de 40 à 60%
plus de 75%	plus de 60%

Taux d'évolution en faveur des autres acteurs fonciers

40% % du parcellaire cédé par les privés

© IMAGES de Franche-Comté

Source : Service du Cadastre de Besançon

L'hôtel Jouffroy avant et après rénovation (cliché : J.P. Tupin)

Spéculation foncière et mutation de l'image du quartier

L'activité du marché foncier à Battant peut être assez aisément appréhendée du fait de son classement en Zone d'Aménagement Concerté qui oblige chaque vendeur potentiel a établir une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). De 1977 à 1992, le nombre de DIA a crû de 45 à 145 par an environ, pour une valeur qui a varié de moins de 7 000 000 F à 30 000 000 F. Certaines parcelles —à 80 % des copropriétés— ont changé de très nombreuses fois de mains, à des fins essentiellement spéculatives.

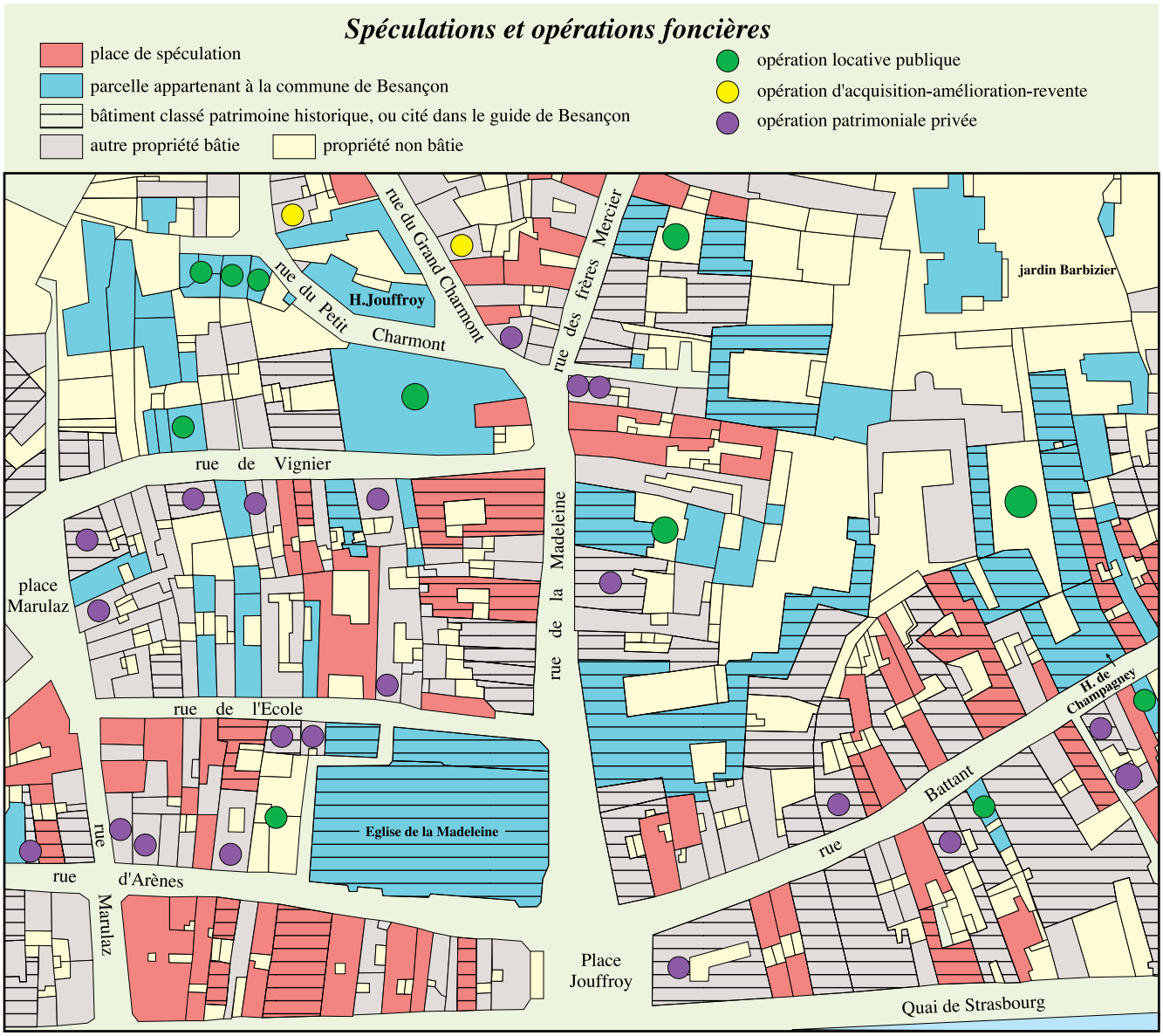
L'organisation de la spéculation visible sur la carte page 9 est liée, quasiment systématiquement, aux actions –privées, mais surtout publiques– de mise en valeur ou de réhabilitation (à l'exception de la partie de l'îlot Veil-Picard située entre la rue Marulaz et la place Jouffroy, qui bénéficie d'une véritable rente de situation au cœur du quartier et à l'entrée du pont Battant). On pourrait en noter de multiples exemples, en particulier dans le haut de la rue Battant : un immeuble entièrement rénové grâce à une OPAH est cerné par des places de spéculation… exclusivement en propriétés individuelles, ce qui est tout à fait exceptionnel. Ce schéma, mais généralement avec des copropriétés, se répète rue Battant, rue de la Madeleine, rue des Frères Mercier, rue de l'Ecole… Dans certains cas, notamment rue Battant, ces actions se sont multipliées et l'ensemble de la rue en a bénéficié. Les actions de restauration du patrimoine architectural et historique menées par les pouvoirs publics (hôtels de Champagney et Jouffroy) ont naturellement eu un impact important qui a entraîné une spéculation sur les immeubles proches.

Il est indéniable que l'association de toutes ces actions (rénovation/restauration, qu'elles soient le fait du public ou du privé, spéculation foncière) ont profondément modifié l'image du quartier Battant, qui est beaucoup plus agréable et bien mieux perçu qu'il y a une vingtaine d'années.

Vers une modification de la composition sociale du quartier

Sur le plan des actions, le rôle des différentes catégories d'acteurs n'est pas le même : grâce aux moyens apportés par la législation en matière d'urbanisme, les pouvoirs publics sont la principale force d'évolution par leurs interventions directes ou indirectes (grâce aux OPAH). Néanmoins, le rôle des propriétaires privés et des agences immobilières (qui sont souvent à l'origine de la création des copropriétés) est loin d'être négligeable : il apporte un complément indispensable à l'action publique et participe lui aussi à la revalorisation du quartier.

Mais il serait très simpliste de penser que les mutations à l'intérieur du quartier ne sont dues qu'aux seuls acteurs et



mécanismes fonciers. L'image même d'un quartier tel que Battant découle aussi de facteurs sociaux. La prise en compte de cette préoccupation sociale est assez variable selon les différents acteurs : la ville privilégie la restructuration de l'habitat et le maintien sur place des populations par sa politique de logements sociaux ; les propriétaires individuels font selon leurs moyens et les agences immobilières, jouant sur une spéculation plus ou moins importante, essaient de maximiser leurs profits ; dans ces conditions, les immeubles rénovés par le secteur privé ne sont donc généralement accessibles qu'aux catégories sociales moyennes, voire élevées.

Ainsi, il semble bien que, même si Battant reste un quartier accueillant et populaire, une mutation sociale soit en cours, en liaison avec sa rénovation. Mais seule une enquête auprès des consommateurs et occupants de cet espace permettrait de préciser l'ampleur de ces modifications de la structure sociale du quartier.

■