



HAL
open science

Evolution foncière des grandes propriétés (superficie égale ou supérieure à 10 hectares pour Vensac, à 20 hectares pour Naujac-sur-Mer et Vendays-Montalivet) et stratégies des grands propriétaires dans trois communes littorales de Gironde à la fin du 19e siècle

Johan Vincent

► **To cite this version:**

Johan Vincent. Evolution foncière des grandes propriétés (superficie égale ou supérieure à 10 hectares pour Vensac, à 20 hectares pour Naujac-sur-Mer et Vendays-Montalivet) et stratégies des grands propriétaires dans trois communes littorales de Gironde à la fin du 19e siècle. [Rapport de recherche] ADEF. 2011. halshs-03751692

HAL Id: halshs-03751692

<https://shs.hal.science/halshs-03751692v1>

Submitted on 15 Aug 2022

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.

Programme de recherche Liteau – ADEF 2009-2011

« Propriété, conflits et dynamiques foncières sur le littoral : la grande propriété et le camping-caravaning sur parcelles privées »

**Evolution foncière des grandes propriétés
(superficie égale ou supérieure à 10 hectares pour
Vensac, à 20 hectares pour Naujac-sur-Mer et
Vendays-Montalivet)
et stratégies des grands propriétaires
dans trois communes littorales de Gironde
à la fin du 19^e siècle**



Johan Vincent

Ingénieur de recherche, Chercheur associé au CERHIO (UMR 6258)

2011

Illustration de la page de couverture :
Hourtin
Photographie de J. Vincent, 2010

SOMMAIRE

Introduction : méthodologie générale et limites de l'étude.....	5
Méthodologie	7
Limites de l'études	8
Naujac-sur-Mer	10
Situation des grandes propriétés foncières en 1913	11
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1865 et 1913.....	13
Conclusion.....	17
Vendays-Montalivet	18
Situation des grandes propriétés foncières en 1913	19
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1834 et 1913.....	20
Conclusion.....	23
Vensac	24
Situation des grandes propriétés foncières en 1913	25
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1835 et 1913.....	28
Conclusion.....	30
Conclusion générale	32
Annexes	36

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Différences entre cadastre napoléonien et cadastre actuel de Naujac-sur-Mer	37
Annexe 2 : Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer en 1913 (sections C à K)	38
Annexe 3 : Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer en 1913 (section B)	39
Annexe 4 : Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer en 1913 (section A, I et J)	40
Annexe 5 : Evolution des grandes propriétés de Naujac-sur-Mer entre 1865 et 1913 (sections C à K)	41
Annexe 6 : Evolution des grandes propriétés de Naujac-sur-Mer entre 1865 et 1913 (section B).....	42
Annexe 7 : Les grandes propriétés de Vendays-Montalivet en 1913.....	43
Annexe 8 : Evolution des grandes propriétés foncières de Vendays-Montalivet entre 1934 et 1913	44
Annexe 9 : Les grandes propriétés de Vensac en 1913.....	45
Annexe 10 : Evolution des grandes propriétés foncières de Vensac entre 1835 et 1913... ..	46

**INTRODUCTION :
METHODOLOGIE GENERALE ET
LIMITES DE L'ETUDE**

Cette étude s'appuie essentiellement sur le cadastre napoléonien, constitué au cours du 19^e siècle dans les trois communes étudiées : en 1834 à Vendays-Montalivet, en 1835 pour Vensac et en 1865 pour Naujac-sur-Mer (qui, en fait, reprend en partie les plans cadastraux des communes dont elle est issue). **Les études cadastrales ont été complétées par un dépouillement d'archives et un dépouillement d'actes notariés.** Les archives notariales de ce secteur n'ont pas été déposées pour la période postérieure à 1887 (elles ont longtemps été soumises à un délai d'incommunicabilité d'un siècle, aujourd'hui ramené à 75 ans, et les notaires ne déposent pas systématiquement les archives de leurs prédécesseurs).

Le dépouillement d'actes notariés a été effectué selon plusieurs méthodes : à partir des minutes notariées (répertoire de l'ensemble des actes passés dans l'étude) et de références dans d'autres actes notariés postérieurs. Les fiches mobiles de l'Enregistrement (théoriquement disponibles pour la période postérieure à 1869) n'étaient pas encore déménagées de l'ancien centre d'archives.

Vendays-Montalivet est la seule commune à avoir fait l'objet d'études historiques, où l'aspect foncier a été évoqué, notamment par l'historienne locale Andrée Charua-Davrinche (aujourd'hui décédée). Les autres communes n'ont pas bénéficié de travaux historiques globaux spécifiques.

La définition de la grande propriété n'a pas été identique pour les trois communes. La première commune étudiée a été Vensac, pour laquelle la définition habituelle a été adoptée (par rapport aux études dans le Pas-de-Calais et le Var) : est considéré comme grande propriété une propriété d'un seul tenant dont la superficie est égale ou supérieure à 10 hectares. Les grands propriétaires sont les propriétaires de ces grandes propriétés.

L'étude selon cette définition de la grande propriété à Naujac-sur-Mer a rapidement révélée des difficultés : 30 grands propriétaires possédant plus de 10 ha d'un seul tenant

avaient été recensées (certains possédant alors plusieurs grandes propriétés), en ne dépouillant que les institutions publiques et les particuliers dont le nom de famille commence par A et B (les premières matrices cadastrales, remplies en 1913, sont classées par ordre alphabétique). Ce résultat posait des questions pratiques (les délais de cette étude étant très courts, la poursuite de l'étude avec ce seuil aurait nécessité l'abandon de l'étude de la troisième commune) et scientifiques (quelle pertinence si une très importante partie du territoire communal est couverte par la grande propriété). Il a donc été décidé de relever le seuil à 20 hectares. Les superficies de Naujac-sur-Mer et de Vendays-Montalivet étant proches (98,55 km² pour l'une, 101,46 km² pour l'autre), ce seuil a été adopté pour ces deux communes, permettant ainsi un comparatif à ce niveau. Pour Naujac-sur-Mer, le relèvement de ce seuil a conduit à la mise à l'écart de 15 grands propriétaires parmi les 30 premiers recensés, possédant donc des domaines d'une superficie d'entre 10 et 20 ha. Au total, en 1913, cette commune compte 48 grands propriétaires de domaines de plus de 20 ha.

Les grandes propriétés ne sont généralement pas constituées d'une seule parcelle et se présentent sous la forme d'un rassemblement de parcelles, à l'exception de celles qui sont situées dans les espaces composés de dunes.

METHODOLOGIE

Les registres des matrices cadastrales de trois communes étudiées sont quasiment complets. Ils couvrent pour deux d'entre elles la période du milieu des années 1830 (1834 pour Vendays-Montalivet, 1835 pour Vensac) aux années 1960. En ce qui concerne Naujac-sur-Mer, ils commencent à la date de création de la commune, en 1865. Ils font référence à un plan cadastral napoléonien, réalisé à l'échelle communale dans les années 1830. Les plans cadastraux de Vendays-Montalivet et probablement de Naujac-sur-Mer sont incomplets : ils ne comportent pas l'ensemble des dunes de ces communes (le lotissement balnéaire de Montalivet a toutefois fait l'objet d'un plan cadastral spécifique postérieur). Certaines cartes de synthèse comportent des médaillons pour situer la partie étudiée par rapport au territoire communal. Pour Naujac-sur-Mer, l'assemblage est sujet à caution, car il existe alors un chevauchement en partie nord par rapport aux autres plans – faute de plan d'assemblage couvrant l'ensemble de la commune et de limites orientales précises du plan cadastral des dunes. Par rapport au plan cadastral actuel de Naujac-sur-Mer, il s'avère aussi que le plan cadastral napoléonien couvre une plus large surface (annexe 1) – des transferts de parcelles entre les communes ont pu intervenir au cours des deux siècles passés. Concernant les cartes de Vendays-Montalivet, le calage des 24 plans cadastraux est imparfait : il est possible que certaines grandes propriétés (en partie ouest) soient légèrement décalées par rapport à leur situation réelle.

Toutes les grandes propriétés, y compris celles qui n'ont pas été cartographiées, ont été étudiées. L'ensemble est conservé aux Archives départementales de Gironde (les plans cadastraux napoléoniens sont numérisés). Le classement n'étant pas terminé pour les communes placées dans l'ordre alphabétique après la lettre L, les registres des matrices cadastrales ont pu être consultés par dérogation¹.

Il a été décidé de dépouiller de manière systématique les matrices cadastrales des propriétaires en 1913 pour les différentes communes. En effet, à cette date, l'administration fiscale procède à une mise à jour des matrices cadastrales, qui répertorient l'ensemble des propriétaires et leurs propriétés pour les soumettre à l'impôt. A partir de l'état des lieux de 1913, il a été procédé à une remontée dans le temps en étudiant les matrices cadastrales des périodes antérieures. Ce dépouillement permet de connaître la situation en 1913 et l'évolution des grandes propriétés au cours du siècle précédent. Des informations additionnelles sur le devenir de certaines grandes propriétés au cours du 20^e siècle ont également recueillies pour le rapport, qui traite donc d'une période chronologique plus large que la fin du 19^e siècle. **Néanmoins, le dépouillement de l'ensemble des matrices cadastrales entre le milieu des années 1830 (ou 1865) et 1913 n'ayant pas été systématique, certaines grandes propriétés, constituées après l'origine du cadastre et disparues avant 1913, ont pu échapper à cette étude.**

Le dépouillement des archives pour cette étude a été entrepris au moment de la réouverture du centre des archives départementales de Gironde. L'ensemble des documents n'avait pas encore été déménagé : seuls le cadastre, les archives notariales (en partie), les séries E Dépôt (archives communales déposées), 3Q en partie (Enregistrement) et R (archives militaires) étaient disponibles. L'étude d'archives complémentaires a donc été fortement limitée.

LIMITES DE L'ETUDE

Au cours de l'utilisation du cadastre napoléonien par l'Administration, il peut arriver qu'une parcelle soit considérée comme deux parties de parcelles, l'une des parties ayant plus de valeur que l'autre. Si les parties de parcelles sont indiquées sur les registres des matrices cadastrales, ce n'est pas le cas de leurs limites sur les plans cadastraux napoléoniens : le plan n'indique que la parcelle et non pas ces divisions. Aussi, **en cas de partage de parcelle**, liée à des valeurs inégales du sol, mais aussi parfois liée à des partages successoraux ou à des divisions pour une vente, **il n'est pas possible de savoir quelles sont les nouvelles limites de**

¹ Je remercie Cyril Olivier d'avoir permis cette consultation.

la parcelle concernée : par exemple, une parcelle C145, d'une contenance de 10 ha, deviendra les parcelles C145p, d'une contenance de 2 ha, et C145p, d'une contenance de 8 ha. Pour cette raison, les délimitations des parcelles cartographiées doivent être regardées avec prudence. S'il n'y a pas de problème pour les grandes propriétés constituées de parcelles entières, ces parties de parcelles faussent la réalité pour les autres grandes propriétés. **Les cartes réalisées dans le présent rapport servent de support pour comprendre comment les grandes propriétés foncières ont évolué mais elles ne sont pas rigoureusement exactes dans les limites des propriétés** ; un recoupement avec le cadastre rénové ou actuel pourrait corriger quelques erreurs. Néanmoins, il faut craindre que certaines limites de grandes propriétés, quand elles ont beaucoup évolué, resteront inconnues.

Les superficies des grandes propriétés, quand elles sont indiquées précisément dans le texte du rapport, sont arrondies au centième d'hectare par défaut.

NAUJAC-SUR-MER

La commune de Naujac-sur-Mer a une superficie de 98,55 km². Elle est limitrophe de Vendays-Montalivet (au nord), de Gaillan-en-Médoc (au nord-est), de Lesparre-Médoc (au sud-est), de Hourtin (au sud). Elle a été créée le 28 juin 1865, par démembrement des communes de Gaillan-en-Médoc (anciennement Gaillan), de Hourtin, de Lesparre-Médoc (anciennement Lesparre) et de Vendays-Montalivet. Son nom initial (Naujac) est devenu Naujac-sur-Mer en 1884.

SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913

En 1913, le territoire de Naujac-sur-Mer comporte 56 grandes propriétés de plus de vingt hectares d'un seul tenant (annexes 2, 3 et 4) appartenant à 48 grands propriétaires. La commune de Naujac-sur-Mer, la société anonyme de la Forêt de Flamand et la veuve Eloïse Huby, habitante de Choreltas, dans la banlieue de Lima (Pérou), sont les seules à avoir plusieurs grandes propriétés. **La grande propriété couvre environ 5652 hectares, soit environ 57 % du territoire communal**, ce qui est relativement important – à titre de comparaison, dans la commune voisine de Vendays-Montalivet, d'une superficie équivalente, la grande propriété s'étend sur environ 47 % du territoire.

Les grandes propriétés s'avèrent de tailles très diverses.

Surface des propriétés	20-25 ha	25-30 ha	30-40 ha	40-50 ha	50-75 ha	75-100 ha	+ de 100 ha
Nombre de propriétés	15	7	14	4	4	2	10

La catégorie des propriétés de 20 à 25 hectares reste la plus fournie mais les propriétés dont la superficie est supérieure à 40 hectares représentent tout de même plus d'un tiers du total. Quant à la très grande propriété (+ 100 ha), deux d'entre elles, qui appartiennent pour l'une à la société anonyme de la Forêt de Flamand et pour l'autre à Adrien Pinsolle, se détachent, avec des superficies respectives d'environ 1824,41 ha et d'environ 639,2 hectares. Trois propriétés appartenant à d'autres particuliers rassemblent entre 107 et 127 hectares, l'autre propriété de la société anonyme environ 374,24 hectares, quatre propriétés appartenant à des administrations publiques entre 128 et 293 hectares (la plupart d'entre elles couvrent plus de 200 ha).

A Naujac-sur-Mer, la grande propriété appartient majoritairement à des particuliers ou à des sociétés privées (comme la société anonyme de la Forêt de Flamand, qui possède son siège à Naujac-sur-Mer (au lieu-dit Saint-Isidore) avant qu'il ne soit transféré à Bordeaux, ou l'établissement parisien Crédit Foncier de France), pour **quasiment 80 % de la grande propriété totale. Les communes et l'Etat disposent d'environ 12,6 % de la surface communale.** Ils détiennent plusieurs grandes propriétés : Naujac-sur-Mer en possède 6, Hourtin 4, l'Etat 1. Naujac-sur-Mer dispose au total de plus de 790 hectares (avec des grandes propriétés d'environ 293 ha, 238 ha, 72 ha, 41,4 ha, 35 ha, 24,3 ha, 23,4 ha), Hourtin plus de 217 hectares. Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer représentent ainsi plus de 12 % de la surface des grandes propriétés sur son territoire. **Ce capital est une survivance des patrimoines fonciers importants que possédaient les communes avant l'érection administrative de Naujac.** L'Etat, par l'Administration des Forêts, conserve 242,51 hectares de pins et de zone littorale.

Les sociétés privées possèdent d'importantes propriétés. **La société anonyme de la Forêt de Flamand détient en 1913 plus de 2229 ha, quasiment rassemblés dans ses deux grandes propriétés.** Son patrimoine augmentera régulièrement, jusqu'à atteindre les 2682 hectares, avant qu'il ne soit entièrement transféré en 1958-1959 au Groupement forestier de la Côte d'Argent (basé à Bordeaux et toujours existant). La société anonyme exploite deux grandes propriétés, de 1824,41 ha et de 374,24 ha, dans le cas présent séparées (faute de pouvoir s'assurer que le plan cadastral portant sur les dunes s'imbrique avec les autres plans) alors qu'elles pourraient être en continuité. **C'est le seul grand propriétaire (avec l'Etat) à posséder des parcelles limitrophes du rivage.** Le Crédit Foncier de France possède d'un seul tenant 31,23 hectares de landes et de pins, qui seront vendus en 1917 à Jean Bourgsson, négociant en bois à Périgueux. Dès 1921, ce bien revient à un habitant de Naujac-sur-Mer.

Quelques particuliers propriétaires ont probablement une activité en lien avec leur bien. Malheureusement, les professions sont rarement précisées sur les matrices cadastrales de Naujac-sur-Mer. Jacques Barraut (aussi orthographié Barreau en 1877, quand il devient propriétaire), qui habite le lieu-dit à proximité de sa propriété, est scieur de bois. Son bien d'environ 22 hectares sera dispersé au moment de sa succession. Emile Barraud n'en possédera alors plus que 13,5 hectares. Le Landais Adrien Pinsolle (dont on sait seulement

qu'il est « propriétaire ») dispose d'un domaine de plus de 639 hectares de bois, de pins et de landes jusqu'en 1920. En 1921, le lyonnais Dominique Guiliani commence à vendre une partie de ce domaine, tout d'abord au négociant en bois Abel Ycard, de la commune voisine de Hourtin (environ 91,6 ha qui séparent en deux parties le bien), puis en 1926 à la société anonyme de la Forêt de Flamand (la partie ouest de la propriété, d'une superficie d'environ 330,4 ha), et enfin en 1928, à Abel Ycard pour les parcelles qui restaient. Abel Ycard exploite une grande propriété d'environ 308,8 hectares jusqu'en 1955.

Les grandes propriétés sont imbriquées les unes avec les autres. Parmi les domaines cartographiés en annexes 2 et 3, seulement trois propriétés sont isolées : ces domaines d'une vingtaine d'hectares appartiennent à Pierre Birot, à Pierre Dufort et à Jacques Peyssibat. Celui de Pierre Dufort sera divisé lors d'une succession (il avait été transmis une première fois à son beau-fils, sans modification). **Cette forte présence de la grande propriété** (dont le seuil a été relevé à 20 hectares), disposée en continu, **peut être due à l'absence d'intérêt économique des terrains jusqu'à la plantation des pins et à l'éloignement des centres villageois.** En effet, toutes ces parcelles sont en marge du lieu de décision communale jusqu'à la création de Naujac en 1865. Le village de Naujac n'est d'ailleurs, au moment de la réalisation des plans cadastraux, qu'un modeste hameau de quelques maisons. Par contre, on ne peut déterminer actuellement à quel moment a eu lieu la concentration de parcelles aux mains de propriétaires tout de même nombreux.

EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1865 ET 1913

La grande propriété à Naujac bénéficie d'un contexte économique et administratif bouleversé au milieu du 19^e siècle (annexes 5 et 6). Tout d'abord, **plusieurs grandes propriétés sont issues du patrimoine des communes voisines.** En 1865, trois communes possèdent du bien : Gaillan (839,4 ha) ; Hourtin (758,81 ha) ; Vendays (234,1 ha). Les propriétés communales sont donc plus étendues en 1865 qu'en 1913 (contre environ 1017 ha en 1913), même si Naujac s'avère ne rien posséder en propre lors de sa création. Quelques propriétés de Naujac proviendront de ses voisines, notamment en 1877, mais encore en 1901 et 1903. L'impossibilité temporaire de pouvoir consulter le dossier d'érection en commune de Naujac ne permet pas de savoir pour l'instant pourquoi un décalage chronologique aussi important s'est produit sur le transfert des communaux². Le domaine de Pierre Glément émane du patrimoine de la commune de Gaillan. **Le cas plus fréquent est lié à l'agrandissement, voire pour certains la constitution avec des parcelles leur appartenant déjà, de la grande propriété de plus de 20 hectares grâce à des parcelles obtenues des communes** (entre parenthèses, les communes concernées) : ainsi, une des propriétés de la

² Ce dossier, coté 1 M 322, est conservé au centre des Archives départementales de Gironde. Comme le déménagement des dossiers n'était pas terminé au moment de l'étude, il n'a pas pu être consulté.

société anonyme de la Forêt de Flamand (Vendays et Gaillan) ; de Jacques Barreau (Gaillan) ; de Pierre Maintrosse (Vendays) ; du Crédit Foncier de France (Gaillan) ; de Désirée Charron (Gaillan) ; de Jean Gueytron (Gaillan) ; de François Loubaney ; de Jacques Rousseau (Gaillan). Les propriétés de l'Etat proviennent d'alluvions et de la commune de Vendays. **Les communes voisines n'ont plus intérêt à conserver des communaux sur des espaces qu'elles ne gèrent plus.** Le transfert des communaux à la nouvelle commune de Naujac ne semblant pas avoir été systématique, des ventes ont pu être effectuées.

L'évolution des deux plus importantes propriétés démontrent que le foncier est traversé par des stratégies diverses. Ces propriétés ne sont pas apparues au même moment : **celle d'Adrien Pinsolle est constituée avant la transformation induite par le boisement de la région au 19^e siècle tandis que celle de la société anonyme de la Forêt de Flamand est formée à cause de la création de la forêt.** A partir de 1890, la société anonyme détient les propriétés d'une indivision, liant Alexandre Léon aîné et frère, Delest père et fils, Pierre Bauredon et Marcelin Sarciat (basés à Pontens, dans le département des Landes), qui possédait en 1865 144,51 hectares (notamment les parcelles à proximité du rivage). C'est une probable société, qui construit cette année-là des maisons (sans doute pour les bureaux), des hangars et une fabrique de résine. L'exploitation de la forêt naissante commence au milieu du 19^e siècle. Le conseil municipal de Vendays (qui administre une partie du futur Naujac) reconnaît en 1847 que le commerce du bois prend de l'extension. Or les Médoquins ne savent pas exploiter la forêt, activité nouvelle pour eux. Les gemmeurs landais, habitués à s'expatrier, s'installent donc et organisent l'activité³. La société anonyme est une conséquence probable de l'absence de compétences des autochtones de l'époque dans ce métier. Elle bénéficie dans les années 1860 de la forte hausse du cours de la barrique de gemme, suite au blocus imposé par Abraham Lincoln aux Etats fédérés du Sud (en 1861). La France est alors devenue le seul pays permettant de fournir des quantités importantes de résine, jusqu'à la fin des années 1860⁴. La société créée a sans doute été destinée à profiter de ce contexte particulier et, malgré la chute des cours à la fin de la guerre de Sécession, l'activité est suffisamment rentable pour poursuivre les investissements. Elle complète son domaine littoral en achetant des parcelles, entre autres, en 1865 à la commune de Vendays, en 1894 à Jean Ipoustegy, régisseur à Saint-Isidore (un vaste pré-marais obtenu de la commune de Gaillan), en 1897 aux Frères Lafargue, négociants et gros propriétaires à Vendays, en 1911 à Pierre Comte (ce grand propriétaire divise certaines de ses parcelles obtenues de la commune de Vendays). Les propriétés des Frères Lafargue, revenues par la suite au médecin Edgard

³ Andrée Charua-Davrinche, *Une bourgade du Bas-Médoc : Vendays-Montalivet*, Société archéologique et historique du Médoc, 1992, p. 18 et p. 80. Le gemmeur est la personne qui incise les pins pour en recueillir la résine.

⁴ Conseil Général des Landes, « L'invention des Landes modernes », article en ligne sur www.histoiresocialesdeslandes.org/landes_revolution.asp.

Lartigues de Lesparre, intégreront entièrement le patrimoine de la société anonyme de la Forêt de Flamand en 1911.

La propriété d'Adrien Pinsolle est quasiment constituée en l'état en 1865. Le domaine subit une légère diminution de 3 ares en 1874 et est augmenté d'environ 15,5 hectares en 1893. Il a appartenu entre 1865 (au moins) et 1900 au baron de Roguet, député du corps législatif habitant Paris, puis entre 1901 et 1904 à la commune de Clichy. Adrien Pinsolle l'achète alors à cette commune. Le devenir de la propriété du baron de Roguet est intéressant car elle montre la longueur possible des transmissions successorales. En effet, le baron de Roguet n'apparaît pas dans le *Dictionnaire des parlementaires français* (notices biographiques entre 1889 et 1940) dirigé par Jean Jolly⁵ mais dans le *Dictionnaire des députés du Second Empire* d'Eric Anceau. Cet individu est la seule référence qui apparaît dans la base de données bibliographiques de l'Assemblée nationale (listant tous les députés depuis 1789)⁶. Né en 1830, Ernest Roguet (baron) est un propriétaire parisien fortuné, diplomate devenu député de la Gironde en 1857. Il a écrit notamment plusieurs articles sur les produits forestiers des Landes de Gascogne. Or il meurt d'une maladie de poitrine en 1859, sans avoir fondé de famille, alors qu'il n'avait pas encore 29 ans⁷. La succession paraît dans le cas présent longue (41 ans), d'autant que le compte n'est pas resté inactif durant cette période (une parcelle diminuée, puis quelques parcelles intégrant le folio), mais **la transmission des grandes propriétés est parfois complexe** (surtout quand elle n'est pas préparée, comme c'était sans doute le cas ici). Cela pourrait aussi expliquer pourquoi la commune de Clichy est devenue propriétaire pendant quelques années à Naujac-sur-Mer.

Grâce aux archives notariées, il est possible de remonter à l'origine du domaine d'Adrien Pinsolle qui, avant d'appartenir au baron Roguet, change souvent de propriétaires⁸. Le baron Ernest Roguet achète, le 22 janvier 1856, 634,02 hectares à Daniel Lawton (Bordeaux) et Alfred Gaigneran de Marolles (Loir-et-Cher) pour une somme de 40 000 francs. Le 30 mars 1848, ces deux individus les avaient acquis d'Augustin Delacourtie, avoué parisien, pour la somme de 18 000 francs, portée en 1850 à 19 020,60 francs. Ils expliquent la hausse du prix par la fin d'une possible appropriation par la société Mulot et Dubreuil d'une partie de la grande propriété ; cette société n'avait pas terminé de délimiter les propriétés qu'ils se réservaient dans ce secteur, ce qui est fait en 1850 (le prix de l'hectare cette année-là est de 30 francs). Augustin Delacourtie réalise, par contre, une mévente, dans la mesure où il avait acquis ces 600 hectares (imprécision due à l'inconnue Mulot/Dubreuil) pour 31 000 francs, auprès d'Etienne de Verneuil, propriétaire parisien qui s'était porté adjudicataire le 14

⁵ Jean Jolly (sous la dir. de), *Dictionnaire des parlementaires français ; Notice biographique sur les ministres, députés et sénateurs français de 1889 à 1940*, Paris : PUF, 1960-1977.

⁶ Il s'agit du site www.assemblee-nationale.fr/histoire/biographies/index.asp, où les informations bibliographiques sont moins complètes que les dictionnaires précédemment cités.

⁷ Eric Anceau, *Dictionnaire des députés du Second Empire*, Rennes : PUR, coll. « Carnot », 1999, p. 320-321.

⁸ Archives départementales de Gironde, 3 E 47697, Etude de M^e Dubreuil (Lesparre), Vente Roguet/Lawton-Gaigneran de Marolles, du 22 janvier 1856, 3 E 47710, Etude de M^e Dubreuil (Lesparre), Vente Delacourtie/Lawton-Gaigneran de Marolles, du 30 mars 1848.

novembre 1840 de propriétés appartenant à la famille de Gramont (d'une plus grande superficie). La famille de Gramont, seigneurs de Lesparre, possédait avant la Révolution française une grande partie du territoire de Vendays-Montalivet (voir l'étude de cette commune). Durant le 19^e siècle, le destin de cette grande propriété ne se décide pas en Gironde mais à Paris. D'ailleurs, plusieurs membres de la famille de Gramont habitent en 1840 dans la région parisienne (Versailles). Certains actes notariés sont toutefois signés dans la région (avec des procurations). La succession rapide des transactions montre que tous ces propriétaires, jusqu'au baron Roguet, n'ont pas de stratégies particulières vis-à-vis de cette grande propriété – ils s'en séparent rapidement, en réalisant même une moins-value pour l'un d'entre eux.

Plusieurs domaines sont constitués par leur propriétaire de 1913. La propriété de Jean Laborde (agrandie en 1899) lui appartient déjà en 1865. **Environ un quart des grandes propriétés sont concernées** : celles de Arnaud Barreyre ; Jean Barreau ; Raymond Besson ; Jean Bouillaud ; Jean Cayer ; Pierre Dufort ; Jacques Fleur ; François Lagune ; Pierre Martin ; Pierre Meynard ; Jean Moreau ; Jacques Peyssibat ; Pierre Seurin ; Pierre Simon. Pour quatre d'entre elles, une partie des parcelles proviennent d'un héritage : celles de Jean Barreau ; Jean Cayer (de sa belle-famille) ; Pierre Martin ; Jean Moreau.

La famille exerce une part importante dans la grande propriété à Naujac-sur-Mer. 10 grands propriétaires le sont devenus par héritage, et ce nombre pourrait être porté à 12 (des doutes subsistent sur un héritage en ligne directe pour Jean-Pierre Fourcade et Eloïse Huby (Eloïse Huby possède deux domaines)). La plupart d'entre eux procèdent à des achats ou à des ventes : Louis Alibert (achats en 1874, 1875, 1896, 1899, ventes en 1901) ; Pierre Birot ; Pierre Bordeaux (achats) ; Martin Ardiley (ventes) ; Bernard Audoire (à partir de 1880, avec des ventes par la suite) ; Désirée Charron (achats) ; Jean Gueytron (achats mais aussi des divisions) ; Joseph Landon (à partir de 1874, avec des achats par la suite) ; Arnaud Raymond (à partir de 1876, avec des achats par la suite) ; Jacques Rousseau. Pierre Birot et Jacques Rousseau sont les seuls à garder en l'état leur propriété (constituée par leurs aïeux). Pierre Bordeaux, Martin Ardiley et Jacques Rousseau les ont reçues par alliance (et même par belles-familles successives pour les deux premiers d'entre eux).

Au total, que ce soit en partie ou en quasiment totalité, **les héritages familiaux** interviennent (sans compter les 3 cas douteux) **dans 44,6 % des histoires** (récentes alors, puisqu'uniquement sur un demi-siècle) de la grande propriété de Naujac-sur-Mer. Mais la grande propriété évolue fortement dans la seconde moitié du 19^e siècle, puisque **aucune grande propriété familiale n'est demeurée en l'état au cours de cette période. Cela signifie aussi qu'en 1913, la moitié des grands propriétaires n'étaient pas considérés comme tels une cinquantaine d'années plus tôt.**

CONCLUSION

Le territoire de Naujac-sur-Mer est marqué par la grande propriété. Malgré un seuil relevé à 20 hectares, plus de la moitié de la commune est couverte par celle-ci. Naujac apparaît dans la seconde moitié du 19^e siècle comme un territoire en complète évolution. **La grande propriété bénéficie des apports familiaux, mais elle n'est pas un patrimoine immuable.** Au contraire, elle est **en pleine mutation, notamment avec la fixation des dunes qui a entraîné la création de la forêt de pins et donc son exploitation.** Ce n'est pas le seul phénomène qui a permis son épanouissement. **Elle a profité de l'apport des différentes communes** qui ont été démantelée en partie pour permettre la création d'une nouvelle entité et qui n'ont pas voulu (ou pu) conserver leurs communaux désormais propriétés privées sur un autre espace administratif.

VENDAYS-MONTALIVET

La commune de Vendays-Montalivet a une superficie de 101,46 km². Elle est limitrophe de Vensac (au nord), de Queyrac (à l'est), de Gaillan-en-Médoc (au sud-est) et de Naujac-sur-Mer (au sud).

SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913

En 1913, le territoire de Vendays-Montalivet comporte au moins 11 grandes propriétés, dont sept appartiennent soit à la commune, soit à la société anonyme de la Forêt de Flamand (annexe 7). L'ensemble de la commune n'a pu être cartographié car les archives départementales de Gironde ne dispose pas des plans J et K (à l'exception d'une partie de K portant sur le lotissement balnéaire de Montalivet-les-Bains), qui couvrent les dunes et les lèdes (étendues humides limitrophes des dunes, inondées l'hiver jusqu'aux années 1950). Dans cet espace (représenté dans le médaillon à gauche de la partie matérialisée en noir), il existe des grands propriétaires : l'Etat, par l'administration des Eaux-et-Forêts, y possède 570,28 hectares ; la commune y en possède deux, de 96,26 hectares (marais) et de 1599,36 hectares (pins) ; la société anonyme de la Forêt de Flamand y possède 1069,54 hectares.

La grande propriété est essentiellement l'apanage des acteurs publics ou d'institutionnels privés. Sa proportion est particulièrement importante : environ 3426 hectares, soit **92,6 % de la superficie occupée par l'ensemble des grandes propriétés de Vendays-Montalivet** (la commune 51,8 %, la société anonyme de la Forêt de Flamand 29,1 %, l'Etat 11,7 %). **La grande propriété occupe 47,8 % du territoire communal.** La commune dispose des plus grandes propriétés, et particulièrement la plus étendue cartographiée (environ 652 hectares).

Les quatre autres grands propriétaires habitent soit la commune, soit une commune relativement proche géographiquement. Parmi eux, le vicomte de Léoteau dispose de la plus grande propriété, d'une superficie d'environ 281,6 hectares, comportant des bois pins, des bois, des prés-marais, des terres, des vignes, des pâturages et plusieurs maisons. C'est son lieu d'habitation et quasiment l'ensemble de son patrimoine à Vendays-Montalivet (en-dehors de son domaine, il ne détient qu'un demi-hectare). Après 1917, son bien revient à des entrepreneurs ou industriels, de Paris ou de Saône-et-Loire, puis, en 1953, à la société anonyme de la Forêt de Flamand. Les propriétés de Jean Bourseau et de Marie Chapuis (environ 21,2 et 20,4 ha) sont dispersées dans l'Entre-deux-guerres, suite à des successions. La propriété de Jean (ou Armand) Beuredon (environ 30,6 ha) reste un bien familial, au moins jusqu'à 1962.

Vendays-Montalivet a la particularité d'avoir un nombre de registres de matrices cadastrales relativement important, par rapport à la commune voisine de Naujac-sur-Mer par exemple, alors que ces deux communes sont d'une superficie quasiment équivalente. Alors qu'à Naujac, quelques 800 folios suffisent pour recenser l'ensemble des propriétaires locaux de 1913, il faut à Vendays plus du double de folios. La structure foncière entre les deux communes est totalement différente. **Au début du 20^e siècle, les petits propriétaires de Vendays-Montalivet, parfois de quelques ares, conservent leur bien.** La commune est restée propriétaire des dunes, dont elle « valorise » elle-même le foncier, dans la mesure où elle a créé une station balnéaire qui lui permet de vendre régulièrement des parcelles de terrains à bâtir (plus rémunérateurs à la vente). **Le processus d'émiettement est donc entretenu au début du siècle et la grande propriété privée reste donc exceptionnelle.**

EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1834 ET 1913

La grande propriété est de constitution ancienne à Vendays-Montalivet (annexe 8). L'ensemble du territoire communal n'avait pas pu être imposé lors de la constitution du cadastre. La surface imposée et non imposée (non imposée : routes, ruisseaux...) s'élevait en 1835 à environ 80,5 km². En effet, au début du 19^e siècle, la propriété des dunes et des lèdes est contestée par la famille de Gramont. **Au 18^e siècle, la paroisse de Vendays fait partie de la Sieurie de Lesparre.** L'historienne locale Andrée Charua-Davrinche explique que, même si certains propriétaires avaient acheté des terres au seigneur, la pratique la plus courante était la signature de baux à fief. **Les ducs de Gramont, descendants d'une très ancienne famille de Guyenne, possèdent à l'époque de très vastes propriétés.** En 1762, ces biens avaient été entièrement mis en location. Au moment de la Révolution (loi du 28 août 1792 et décret du 10 juin 1793), les terres vaines et vagues reviennent aux communes. La commune de Vendays s'empare alors des dunes et des lèdes. Cette action est toutefois contestée et, **le 13 mai 1834,**

un arrêt de la cour royale de Bordeaux reconnaît à la famille de Gramont la propriété des landes dépendant de sa terre de Lesparre. L'exécution de l'arrêt n'est pas immédiate dans les faits car les deux parties ne s'empressent pas de l'appliquer. **En 1840, une transaction avec la commune permet aux deux parties de partager à moitiés égales les propriétés disputées.** A partir de 1849, cette transaction sera remise en cause par la municipalité de Vendays afin de récupérer l'ensemble des terrains, mais sans succès⁹.

A l'origine du cadastre, la commune de Vendays possède 1875,04 hectares (sans les dunes). Les partages et les ventes sont assez nombreux. L'administration fiscale intègre les dunes dans le compte de la commune seulement en 1894 : 1815,02 hectares de dunes plantées s'ajoutent au patrimoine communal. Cette intégration peut être due à la fin de la non-imposition liée à la plantation de la dune et/ou aux ventes, devenues régulières, réalisées dans le cadre du lotissement balnéaire de Montalivet-les-Bains. **Dès les années 1850,** comprenant l'intérêt de l'activité balnéaire et du site disponible (l'installation aurait été facilitée la découverte de l'absence de dérive des corps dans la mer, suite à deux naufrages dans les années 1830), **l'équipe municipale œuvre pour la création d'un établissement de bains.** En août 1859, elle élabore un plan d'ensemble pour une station balnéaire dénommée Villesaine (ou Vilsaine, selon Jean Dufour). Après avoir construit une route vers la mer remplaçant une passe sablonneuse délicate à emprunter, une vente de terrains est organisée en 1867 (66 acquéreurs, dont 29 Vendaysiens). Le nom de Montalivet, à la place de Villesaine, est adopté dans les années 1870¹⁰. Chaque année après 1894, des parties de parcelles de K279 sont vendues. La commune reçoit également des parcelles de particuliers, même si le phénomène est relativement rare (en 1909, 3 ha, en 1912 environ 21,93 ha). En 1913, elle dispose de 2931,3 hectares.

La société anonyme de la Forêt de Flamand apparaît en 1890. Elle est basée à Saint-Isidore (lieu-dit de Naujac-sur-Mer), puis à Bordeaux. Elle reprend les propriétés d'une indivision, liant Alexandre Léon aîné et frère, Delest père et fils, Pierre Bauredon et Marcelin Sarciat (basés à Pontens, dans le département des Landes). Cette indivision est devenue propriétaire de parcelles de dunes, 1069,54 hectares devenus imposables en 1865 (l'administration fiscale semble avoir eu des difficultés à discerner les propriétés de chacun et avait au début compté 1848,72 ha de propriété). En 1865 et 1866, elle procède à des acquisitions (181,15 ha) auprès de la commune. Deux maisons (des bureaux ?) sont construites en 1865. **Cette indivision est probablement une société destinée à exploiter la forêt en cours de création, mission qui sera reprise par la société anonyme de la Forêt de Flamand.** La forêt de Flamand est d'ailleurs une des premières forêts réalisées dans la région,

⁹ Andrée Charua-Davrinche, *Une bourgade du Bas-Médoc : Vendays-Montalivet*, Société archéologique et historique du Médoc, 1992, p. 6.

¹⁰ *Ibid.*, p. 93 et Jean Dufour, *Montalivet*, Queyrac, Editions Delphine Montalant, 2007.

entre 1791 et 1826¹¹. En 1912, la société anonyme rétrocèdera à la commune environ 21,93 hectares.

Deux grandes propriétés sont constituées avant la création du cadastre et demeurent intactes. Celle de Marie Chapuis devient un bien de famille à partir de 1891. Jusqu'en 1863, le propriétaire du domaine l'habite. Le bien est probablement agricole. La propriété du vicomte de Léotaud appartient à des familles nobles depuis au moins 1834. Le vicomte de Léotaud le reçoit du marquis d'Artel en 1880, qui l'avait lui-même reçu du marquis et pair de France Henry Raymond Daux. Or ces noms (malgré quelques différences orthographiques) apparaissent dans l'histoire de la grande propriété à Vensac : le marquis Fournier d'Artel et Jean D'Aux y sont propriétaires de domaines qui demeureront inchangés durant tout le 19^e siècle.

La propriété de Jean Bourseau a été constituée dans la seconde moitié du siècle. Elle est formée en 1894, par la réunion de parcelles venues de deux propriétaires différents : le Parisien Louis Mulot et Germain Peyrusse, avec lequel il est apparenté par sa femme. Les terrains obtenus de **Louis Mulot** proviennent d'une grande propriété de 66,17 hectares. **Il l'avait acquis suite à son association avec Léon Dubreuil (parfois écrit Dubreuilh). Ces deux individus ont créé une société qui a acheté en 1846 les lèdes et dunes obtenues en 1840 par la famille de Gramont.** Louis Mulot était alors ingénieur hydraulique et Léon Dubreuil avoué. C'est d'ailleurs cette société qui traite avec la commune pour le partage des landes, dont les frais d'actes sont supportés par les deux bénéficiaires¹². En 1852, ils sont imposés sur 246,66 hectares. Ils ont pu avoir comme objectif de mettre en valeur ce territoire. En 1865, Naujac est érigée en commune, démembrant en partie Vendays-Montalivet. Leur patrimoine est réduit pour la partie située à Vendays à 134,32 ha. **L'indivision (marquant la fin probable de la société) cesse en 1887. Léon Dubreuil disperse ses 68,18 hectares entre 1889 et 1894. Louis Mulot fait de même** mais vend tout de même un domaine d'environ 25,4 hectares au Vendaysien Jean Boiret. Cette propriété sera amputée de 4 hectares en 1894, puis vendus à deux individus différents en 1908. Germain Peyrusse ne dispose pas de grande propriété, malgré un patrimoine qui atteindra 23,11 ha en 1894. Il est toujours propriétaire de 17,48 ha en 1913.

Un registre de matrices manquant n'a pas permis de retrouver l'histoire de la propriété de Jean Bearedon.

¹¹ Archives départementales de la Gironde, Plan général des dunes du département de la Gironde indiquant les semis de pins faits sur les dunes depuis l'année 1791 jusqu'à 1826, réalisé en 1839.

¹² Andrée Charua-Davrinche, *Une bourgade du Bas-Médoc : Vendays-Montalivet*, Société archéologique et historique du Médoc, 1992, p. 7.

CONCLUSION

La grande propriété, comme à Naujac-sur-Mer relevée au seuil des 20 hectares d'un seul tenant, n'a pas la même nature. Vendays-Montalivet a la particularité d'avoir **une propriété publique très étendue**, avec laquelle la municipalité a créé un projet immobilier (la création de la station balnéaire de Montalivet-les-Bains). Cette gestion active se révèle aussi dans la volonté de récupérer l'ensemble des communaux après la transaction passée avec la famille de Gramont. **Si la société anonyme de la Forêt de Flamand n'avait pas été présente** (elle possède aux alentours de 10 % du territoire communale au cours du demi-siècle étudié (par comparaison, elle possède aux alentours de 20 % du territoire de Naujac-sur-Mer)), **les grandes propriétés privées, d'ailleurs quasiment toutes en frontière orientale, paraîtraient très marginalisées.**

VENSAC

La commune de Vensac a une superficie de 34 km². Elle est limitrophe de Grayan-et-L'Hôpital et de Saint-Vivien-de-Médoc (au nord), de Jau-Dignac-Loirac (à l'est), de Queyrac (au sud-est), de Vendays-Montalivet (au sud).

SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913

En 1913, le territoire de Vensac comporte 26 grandes propriétés, mais seulement 23 grands propriétaires car Jean Souet et les frères Lafon en possèdent plusieurs (annexe 9). Certaines propriétés ont été cartographiées par déduction (à partir du nom du lieu-dit indiqué), car trois parcelles ont été créées dans les années 1860 sur des terrains que l'Etat avaitensemencés en pins (ces terrains n'étaient donc pas sujets à l'impôt le temps de cette opération). Or, sur les plans cadastraux déposés aux archives départementales, l'information n'a pas été reportée.

Les grandes propriétés de Vensac sont majoritairement situées à deux extrémités de la commune : côté ouest, à l'endroit où se trouvaient les dunes et les lèdes ; côté est, dans un marais drainé. Les lèdes sont des espaces humides limitrophes des dunes, qui ne permettent généralement, quand il sont accessibles, que le pâturage des bêtes. En effet, en hiver, les lèdes sont entièrement inondés et ce cycle perdurera jusqu'aux années 1950. Comme le rappelle l'historien Martin Dinges, encore en 1900, les pins sont clairsemés dans la lède, et ce n'est qu'à partir de l'Entre-deux-guerres que cette végétation s'est tellement densifiée qu'elle en a asséché la lède¹³.

Seules les propriétés de Louis Eymond, de Ulysse Hourcade et d'Antoine Pelletreau sont dans la partie médiane de la commune. La proportion de pins dans chacune de ces

¹³ Martin Dinges, « Le marais des communes de Hourtin, Vendays-Montalivet et Naujac, espace utile devenu "inutile" », *Les cahiers médulliens*, décembre 1988, p. 43.

propriétés est importante. La propriété de Louis Eymond est aussi composée de parcelles déclarées comme « terres » mais, à partir de 1948, elles sont déclarées comme « bois » (un changement de propriétaire venait d'intervenir l'année précédente, après que le bien ait échu à la veuve de Louis Eymond en 1917). La propriété d'Ulysse Hourcade comporte 2,40 hectares de vignes (sur un domaine d'environ 12-13 hectares). Elle sera dispersée dès 1914. La propriété d'Antoine Pelletreau, d'une superficie d'environ 11 hectares, est composée de bois essentiellement, de pâturages et de prés. Elle sera divisée en 1920 par son nouveau propriétaire, la société Rousteau et Heriveau. A noter que MM. Rousteau et Heriveau avaient procédé de la même manière pour la propriété d'Ulysse Hourcade en 1914 (ces Parisiens étaient alors associés à Moïse Cabren, de Bègles)

Les dunes et les lèdes appartiennent en grande partie à la famille Lafon : soit les frères Lafon, soit la veuve Amélie Lafon, tous ensemble domiciliés à Calais. Il n'y a pas à Vensac de lieu-dit dénommé « Calais » mais, sur le plan cadastral des dunes de Naujac-sur-Mer, la mention « grand feu de Calais », longeant un chemin, est reportée – sans que le chemin conduise à un lieu-dit de Calais mais les plans sont peut-être incomplets. En recherchant l'origine de leurs propriétés vensacaises, il apparaît que, quand ils deviennent propriétaires (en 1888), ils déclarent habiter Courbevoie (Hauts-de-Seine). On peut donc penser qu'il s'agit bien du chef-lieu d'arrondissement du Pas-de-Calais. Dans ce département, les grandes propriétés sont appréciées pour leur **usage cynégétique**. Martin Dinges rappelle que les marais étaient propices à la chasse jusqu'aux années 1950, quand, effectuée par des personnes extérieures toujours plus nombreuses, cette pratique a entraîné l'éradication du gibier¹⁴. **Les Lafon peuvent, en toute hypothèse, avoir voulu organiser cette activité**. Ils n'étaient pas les seuls Calaisiens propriétaires à Vensac, puisque Emile Audoy, notaire, possède également une grande propriété à proximité (de bois et prés, avec une maison (reconstruite en 1940 par le nouveau propriétaire parisien Pierre Baguenard)). En 1913, ils possèdent 266,99 hectares et poursuivent leurs acquisitions jusqu'en 1923. En 1916, la grande propriété de la veuve Amélie Lafon est revenue aux frères Lafon, ses enfants. En 1930, 150 hectares sont transmis aux Parisiens Mme Gay-Lussac et Maurice François (dont l'association paraît cesser en 1947). En 1940, Louis Alfred Duroux, commandant en retraite à L'Amélie (station balnéaire sur le territoire de Soulac-sur-Mer, créée au début des années 1880), devient propriétaire des 171,45 hectares qui restaient aux Lafon. Il procède à des semis de pins à partir de 1947.

Les Pineau sont une autre famille qui possède de nombreux hectares dans cette partie de la commune. Louis Pineau est celui qui dispose de la plus grande propriété : 15,73 hectares de bois (d'une valeur variable, puisque l'administration des Impôts divise cette parcelle pour ce motif). Les quatre autres grandes propriétés ont toutes la même superficie : 11,7672 hectares, certaines uniquement en bois (Joseph et Jules), d'autres en bois et terres vaines

¹⁴ *Ibid.*, p. 65.

(Marguerite et Marie). Ils habitent tous les cinq au même endroit, au lieu-dit La Lande à Saint-Vivien. La localisation sur la carte de quatre propriétés est uniquement informative, car elles sont sur la même parcelle (A274p), ce qui ne permet pas de connaître leurs limites, ni à qui appartient quoi ; seule la propriété de Louis Pineau est bien localisée (sur la parcelle A12p). La majorité des Pineau conserve leurs biens intacts jusqu'au milieu du 20^e siècle. Louis Pineau n'est plus propriétaire à partir de 1924, mais son domaine demeure entier (il appartient alors à des habitants de Naujac-sur-Mer). Par contre, en 1938, la grande propriété de Marguerite Pineau est partagée à parts égales entre deux propriétaires (dont l'un ne paraît pas avoir de liens familiaux avec les Pineau, même s'il habite La Lande lui aussi) et cesse ainsi d'être un bien de plus de 10 hectares.

La propriété de Marie et Isabeau Porge (en indivis), d'une superficie de 37,72 hectares, est composée de bois. Elle appartient, après 1914 (et au moins jusqu'au milieu du 20^e siècle), à la famille Folin.

Dans la partie orientale de la commune, les grandes propriétés sont constituées de prés, de terres, de pâturages et de vignes. Elles s'étendent généralement de 10 à 20 hectares. Seuls trois propriétaires possèdent un bien qui dépasse le seuil des 20 hectares. Pierre Beauchet possède la plus grande propriété de ce secteur : 39,28 hectares. Mais dès 1920, sa plus grande parcelle (37,43 hectares) est partagée en sept parties et aucune n'aura les parcelles qui complétaient la grande propriété. Georges Eymon dispose d'une grande propriété d'environ 31 hectares, qui sera partagée en 1936 entre deux (nouveaux grands) propriétaires (il s'agit peut-être d'un héritage car les Eymond (une erreur dans l'orthographe du nom de Georges Eymon ?) et les Faux (les deux nouveaux propriétaires) sont apparentés à la fin du 19^e siècle). Jean Souet possède une grande propriété d'environ 21 hectares. C'est un gros propriétaire (en 1913 possède 90,83 hectares et 4 maisons à Vensac), qui bénéficie d'un autre grand domaine à proximité (18,2 ha de prés, au lieu-dit « Lille », mais qui est une déformation du nom antérieur « L'Ille » et qui est aujourd'hui indiqué sur les cartes sous le nom de « L'Ile ») – l'ensemble est conservé en l'état jusqu'au milieu du 20^e siècle.

Quelques grandes propriétés sont partagées et parfois disparaissent au cours du 20^e siècle. Le domaine de Elie Cruon, dispersé, disparaît en 1937. Celui de Nicolas Arnaud (d'une superficie de 15,03 ha) est partagé entre quatre parties en 1923. Mais une grande partie d'entre elles demeurent intactes et sont transmises soit par héritage, soit vendues entièrement (ou quasiment). La propriété de la veuve Marie Lucarzeau, d'une superficie d'environ 17,2 ha, est ainsi transmise à Emile Lucarzeau (habitant de Royan), qui se défait d'autres parcelles à Vensac mais conserve ce bien intact jusqu'à 1941 (quand il en vend 1,82 ha). En 1944, légèrement diminué par rapport à 1913, elle appartient à Augustine Guillot (qui habitait à quelques numéros de rue du précédent propriétaire).

La commune de Vensac possède un pré d'environ 11,84 hectares. Elle conservera jusqu'au milieu (au moins) du 20^e siècle environ 33 hectares de terrains (moins de 1 % du territoire communal).

Les propriétés de Jean Bougeaud et des frères Lafon sont les seules à être agrandies après 1913. Jean Bougeaud agrandit ainsi son domaine d'environ 3 hectares.

EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1835 ET 1913

La majorité des grandes propriétés est constituée dans la seconde moitié du 20^e siècle (annexe 10). **Les grands domaines existant en l'état dès 1835 sont une exception** : ceux de Jean Souet et du marquis Fournier d'Artel (reçu de Jean d'Aux en 1874) sont seuls concernés. En ce qui concerne Jean d'Aux puis le marquis Fournier d'Artel, c'est d'ailleurs leur seul bien à Vensac au 19^e siècle.

Les grandes propriétés obtenues suite à des successions concernent environ un quart des propriétaires (entre parenthèses, depuis quand le bien est familial) : Elie Cruon (depuis 1876) ; Jean Souet (depuis une date inconnue, mais après 1835) ; Emile Audoy ; Jean Bourgeaud (depuis 1859, avec entre 1898 et 1905, un certain Paul Millet qui s'intercale) ; Marie Lucarzeau ; Pétronille Teyssier. Trois autres propriétaires (Ulysse Hourcade, Antoine Pelletreau, Louis Eymond) parviennent à constituer des domaines de plus de 10 hectares d'un seul tenant grâce à des parcelles héritées.

L'évolution de la grande propriété « originelle » est variable. La grande propriété du notaire calaisien Emile Audoy est le reliquat de successions qui ont réduit le domaine de Michel Audoy (habitant de Saint-Vivien avant 1840) qui, au moment de la constitution du cadastre, possédait une propriété d'environ 81,72 ha. Michel Audoy possédait également une autre quasiment grande propriété (9,42 ha), en section B, mais qui sera dispersée par Jacques Dumoulin dans les années 1880. La grande propriété de Georges Eymon a diminué puis augmenté. Georges Eymon achète de nombreuses parcelles à partir de 1894, dont la grande propriété en 1903 (à l'époque plus petite) à la veuve Brunet. Il ne semble pas qu'il y ait de lien de parenté entre ces deux individus. Cette propriété avait été amputée de quelques parcelles entre 1835 et 1865, par Bernard Goudineau. Par rapport à 1835, la propriété de Nicolas Arnaud a été diminuée de 2,10 ha de pacage (en 1897). Les grandes propriétés de Pierre Beauchet et de Marthe Garry ont pour origine la propriété de Jean Dubosq (partagée en 1876). En 1902-1903, les deux propriétés ont d'ailleurs été brièvement réunies. Pierre Beauchet devient propriétaire en 1902, Marthe Garry en 1903 (est-ce la même que Marthe Guarry, propriétaire entre 1900 et 1902 ?). Seul le bien qui reviendra à Marthe Garry paraît

avoir fait l'objet d'une succession, puisqu'il avait appartenu jusqu'en 1894 à Marguerite Dubosq.

Ces grandes propriétés « originelles » ne sont pas situées dans les dunes, parce que les dunes appartiennent en 1835 à la commune. En 1835, elle y possède 760,87 hectares de lèdes, pacages et landes. **Avant la Révolution française, ces terres appartenaient au prieur de Basterot.** La loi du 28 août 1792 et le décret du 10 juin 1793 restituèrent à la commune ces terres vaines et vagues. **Suite à la loi du 19 juin 1857 qui oblige les communes des Landes de Gascogne à assainir leurs propriétés foncières (sinon, cette action sera réalisée par l'Etat, qui se dédommagera en vendant les parcelles ensemencées), la municipalité décide dans les années 1860 de se séparer des terrains situés dans la partie occidentale de la commune.** Ces ventes lui permettent aussi de financer l'achèvement du réseau vicinal. La famille Basterot revendique alors les communaux nommés Lèdes et Artigue Extrêmeire et menace d'ester en justice. La commune de Vensac maintient son projet, arguant qu'elle avait payé les impôts afférents et qu'une première vente avait été effectuée en 1844 sans soulever de contestation¹⁵. Les partages et ventes des communaux sont réalisés à la fin des années 1860, semble-t-il sans qu'un procès eût lieu.

Plusieurs propriétés deviennent imposables en 1864-1865 dans le secteur des dunes. Il n'est pas possible pour l'instant de dire si elles ont pour origine la vente communale effectuée en 1844 ou de propriétés plus anciennes, exemptées d'impôts lors de la plantation de semis de pins par exemple. La propriété de Pétronille Teyssier, qui l'obtient par héritage familial, apparaît ainsi en 1865, quand la parcelle de pins de 14,91 ha devient imposable. Le phénomène est identique pour une partie des propriétés Montauroy.

Lors du partage des communaux, Jules et Léon Montauroy, de la commune voisine de Queyrac, achètent 33,53 hectares à la commune. Ils possèdent déjà 92,08 ha de dunes devenues imposables en 1864. En 1877, ils partagent une grande partie de leur domaine entre Gabriel Dabon et Jean Pineaud (qui est en fait Louis Pineau ; ses descendants ne portent déjà plus le « d » à la fin de leur nom de famille en 1896), qui reçoivent tous deux 62,80 hectares. Gabriel Dabon procède à un échange de parcelles avec Jean Pineaud en 1893 et agrandit sa propriété de 6,36 ha en 1903 en achetant à Jean Souet (du Bourg). Jean Pineaud a construit une maison sur sa parcelle en 1877. Il partage sa propriété avec ses descendants en 1896. Les Montauroy (frères) apparaissent en association avec Sicher pour une autre grande propriété, celle d'Isabeau et Marie Porge. Ils possèdent les 37,72 ha de pins de la parcelle A276, devenus imposables en 1865. Ils les vendent (ainsi qu'environ 2,53 hectares situés dans les dunes) en 1880 au Bordelais Louis Babylone, qui se séparera en 1890 des 2,53 hectares (dont 1,90 ha vendus à la veuve Lafont). La propriété reviendra à Isabeau et Marie Porge en 1898.

¹⁵ Archives départementales de Gironde, E Dépôt 3946 et 3947, Délibérations municipales de Vensac, des 5 février 1865, 10 décembre 1865, 20 mai 1867. Quelle a été la forme de cette vente, la délibération municipale ne le précise pas.

Les Lafon investissent les dunes de Vensac à partir de 1888. Ils vont réellement constituer des grandes propriétés, dans la mesure où ils vont acheter de multiples petites parcelles. Le patrimoine de la veuve Amélie Lafon passe d'environ 15,13 ha à plus de 27,6 ha, en pratiquant quelques ventes en même temps. Il n'évolue plus après 1896. Les frères Lafon sont plus actifs encore, puisqu'ils possèdent dès 1888 146,88 hectares. Quelques grandes propriétés sont acquises, auprès de la commune ou de Jean Souet (différent des deux autres Jean Souet déjà cités). La propriété de Jean Souet était déjà une agrégation de multiples petites propriétés, achetées entre 1869 et 1887. Les Lafon pratiquent quelques divisions de parcelles et ventes, mais elles sont rares et modestes. Une partie des communaux, dispersés à la fin des années 1860, a donc été rapidement reconstituée par certains particuliers auprès de propriétaires désireux de se débarrasser de parcelles de taille réduite et à leurs yeux dénués d'intérêt.

Dans la partie orientale de la commune, la majorité des grandes propriétés ont été créées au 19^e siècle. La propriété de la veuve Marie Lucarzeau (née Clément) a ainsi beaucoup évolué. Elle est constituée par Guillaume Clément, marchand au bourg, au milieu du siècle. Ce propriétaire avait notamment acheté en 1857 les possessions à Vensac de l'hospice des enfants trouvés de Bordeaux (environ 17,8 ha – environ 9,54 ha de cet achat seront partagés ou vendus en 1867 (lors de la succession) et 1905). C'est un entrepreneur très actif, puisqu'il ira même jusqu'à créer une société par actions, destinée à permettre aux baigneurs de Soulac de se promener en bateau et de pêcher en mer¹⁶. Marie Lucarzeau procède à un achat en 1903, qui agrandit très légèrement le domaine. La grande propriété d'Elie Cruon est constituée par Guillaume Cruon, duquel il hérite. En 1863 (première année où il détient du foncier à Vensac), Guillaume Cruon possède 4,09 hectares. En 1902, son patrimoine s'élèvera à 45,25 hectares. Les augmentations de patrimoine les plus importantes interviennent en 1876 et 1892. Dans les deux cas, c'est la conséquence de successions : la succession Faux en 1876, date à laquelle l'indivision est close (sont-ils parents avec les Cruon ?) ; la succession veuve de Bernard Cruon en 1892. Bernard Cruon possédait par ailleurs une grande propriété dans les dunes, mais le partage lié à la succession entraîne la disparition de celle-ci. Jean Cruon, qui en hérite de la plus grande partie, n'a plus que 5 à 6 hectares.

CONCLUSION

La grande propriété à Vensac est essentiellement la conséquence du désintérêt momentané de certaines parties du territoire communal. Elle est en effet située sur les

¹⁶ Archives départementales de Gironde, 3 E 47760, Etude de M^e Dubreuil (Lesparre), Société en commandite Guillaume Clément, du 20 mars 1858.

dunes et les lèdes, en partie impraticables pendant une partie de l'année, et un marais (dont la date du drainage n'a pas été recherchée au cours de cette étude). **La puissance publique s'est déployée sur la partie occidentale durant la première moitié du 19^e siècle (résistant aux imprécations du propriétaire d'Ancien Régime), mais la possibilité de vendre ses terrains s'est de suite conclue par la dispersion des parcelles.** Au début du 20^e siècle, elle est devenue très marginale. Il faut par ailleurs noter que cette dispersion a rapidement amorcée un processus de concentration au profit de quelques propriétaires. Le désintérêt était donc partagé par la majorité des habitants de Vensac.

CONCLUSION GENERALE

La grande propriété suit des mécanismes très variés en Gironde. Dans chacune des trois communes étudiées, elle présente un visage différent :

- A Naujac-sur-Mer, elle s'étend sur une vaste partie du territoire communal, avec une proportion de la propriété privée très majoritaire (environ 80 % de la surface des grandes propriétés) et de très nombreux propriétaires.
- A Vendays-Montalivet, elle couvre quasiment la moitié de la commune, mais c'est la proportion de la propriété publique qui est importante (63,5 % de la surface des grandes propriétés). La grande propriété est par ailleurs concentrée entre les mains de quelques propriétaires.
- A Vensac, où le seuil de prise en compte de la grande propriété n'était que de 10 hectares, elle n'englobe qu'une partie modeste du foncier et la propriété communale est totalement marginale (moins de 1 % du territoire).

Sous l'Ancien Régime, dans les trois communes, **une partie du territoire (particulièrement les dunes et les lèdes) a appartenu à des seigneurs. La Révolution française** a conduit à des **rétrocessions au profit des communes** qui, quoique contestées, ont pu bénéficier de vastes espaces au 19^e siècle. **Les stratégies communales ont alors différées**, surtout lorsque le législateur nationale a obligé les communes à assainir les landes qu'elles possèdent (loi du 19 juin 1857). **Vendays-Montalivet**, notamment parce que la municipalité réussit son entreprise immobilière de station balnéaire (qui lui apporte une ressource budgétaire), **défend et conserve, pour l'essentiel, ses grandes propriétés. Vensac** prend le parti contraire et, dès que la possibilité se présente (après avoir défendu son droit contre le propriétaire de l'Ancien Régime), elle **disperse ses possessions** (à la fin des années 1860 pour la partie dunaire) et finance ainsi ses projets. **Naujac-sur-Mer, création de 1865, ne semble pas avoir eu vraiment de politique foncière forte.** Les propriétés communales lui sont tardivement cédées, quand elles n'ont pas été déjà vendues ou partagées. Toutefois, quand elle

entre en possession des biens, elle les conserve (seulement une dizaine de partages et de ventes jusqu'en 1913). Entre l'érection en commune et le transfert effectif, la grande propriété privée a bénéficié de ces attermolements.

La plantation des pins, destinée à fixer les dunes et à assécher les lèdes, a bouleversé l'économie locale. C'est aussi un facteur de création et de transformation de grandes propriétés. Ainsi, le futur plus grand propriétaire de la région s'y implante en 1865, afin d'exploiter cette forêt naissante. En 1890, ce sera la société anonyme de la Forêt de Flamand. En 1913, cette société dispose de 14,7 % du territoire des trois communes étudiées (17,2 % du territoire des deux communes où elle est installée, car elle ne possède pas de parcelles à Vensac). **Pour les habitants, ce processus a été une révolution.** Les parcellesensemencées, auparavant relativement inintéressantes, ont pris de la valeur. De plus, ce sont des Landais, avec leur savoir-faire, qui ont commencé à cultiver les parcellesensemencées. **La grande propriété** est confrontée à ces changements mais elle **présente une certaine résistance** (parce que leurs propriétaires se sont convertis à la production sylvicole ?). Même si une étude de la situation au moment de la constitution du cadastre serait nécessaire (qui ne serait pas tout à fait satisfaisante, car une partie des dunes ne sont pas encore comptabilisées dans les matrices cadastrales d'alors), il est probable qu'elle sort renforcée de cette période de mutations, avec la constitution de nouvelles grandes propriétés. Au milieu du 20^e siècle, de très nombreuses parcelles de terres sont déclarées comme parcelles de bois auprès des impôts.

Face à ce contexte économique, la grande propriété a évolué. **Rares sont les grandes propriétés qui sont demeurées intactes par rapport à leur situation au milieu des années 1830.** Seulement cinq domaines concernés (uniquement 3 propriétaires) sont demeurés en l'état au cours du siècle (sur un total de 93 domaines en 1913, sans compter ceux qui n'ont pu être cartographiés à Vendays-Montalivet). **Les grands propriétaires de 1913 ont donc poursuivi une politique d'acquisitions, parfois facilitées par des apports familiaux.** Les plus actifs, comme la société anonyme de la Forêt de Flamand, l'ont fait parfois aux dépens d'autres grandes propriétés. Plusieurs domaines ont ainsi été englobés dans des propriétés plus larges voire, pour certains, ont disparu suite à des divisions, particulièrement lors des successions. **Le fait d'être grand propriétaire ne garantissait pas de le rester :** Louis Mulot et Léon Dubreuil, d'abord en société, puis individuellement, grands propriétaires à partir du milieu du siècle grâce aux parcelles achetées auprès de la famille de Gramont, dispersent leurs biens avant la fin du 19^e siècle.

La grande propriété dans ces trois communes de Gironde paraît avoir au 19^e siècle essentiellement un attrait économique. La considération d'avoir une propriété familiale n'est pas à exclure, mais elle semble marginale. D'ailleurs, la vocation d'habitation du grand domaine est rare. Les projets spéculatifs sont également modestes (société Mulot-Dubreuil,

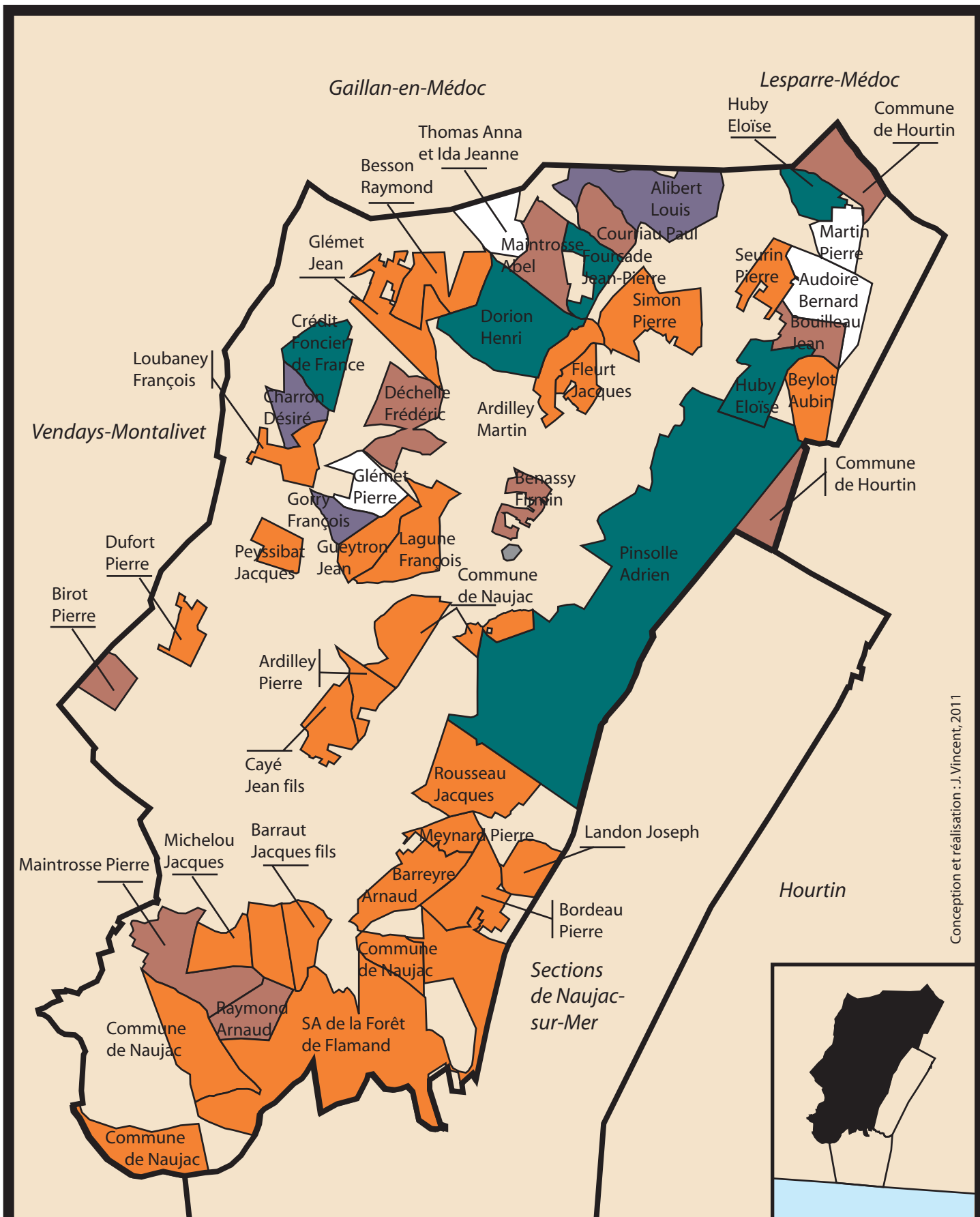
MM. Rousteau et Heriveau au début du 20^e siècle), à l'exception de la station balnéaire de Montalivet fondée par la commune de Vendays-Montalivet. La grande propriété paraît donc être, à l'époque, sous l'emprise d'une monoculture.

ANNEXES



Différences entre cadastre napoléonien et cadastre actuel de Naujac-sur-Mer

 Surplus par rapport au cadastre actuel



Conception et réalisation : J. Vincent, 2011

Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer (sections C à K) en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

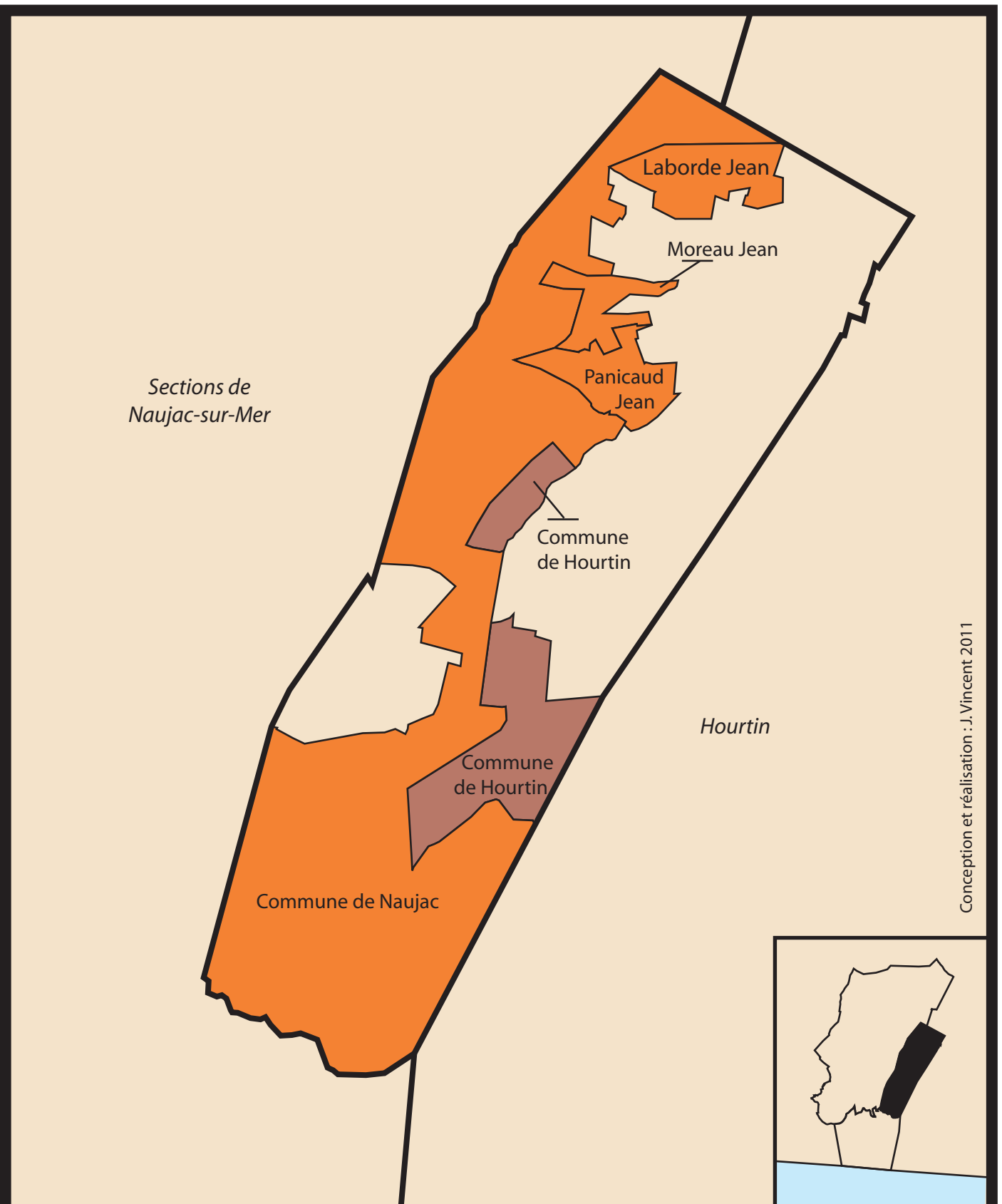
Village de Naujac



0 1 km

Origine géographique des propriétaires :

- Naujac
- Communes limitrophes
- Gironde
- Autre département que la Gironde
- Non localisée



Conception et réalisation : J. Vincent 2011

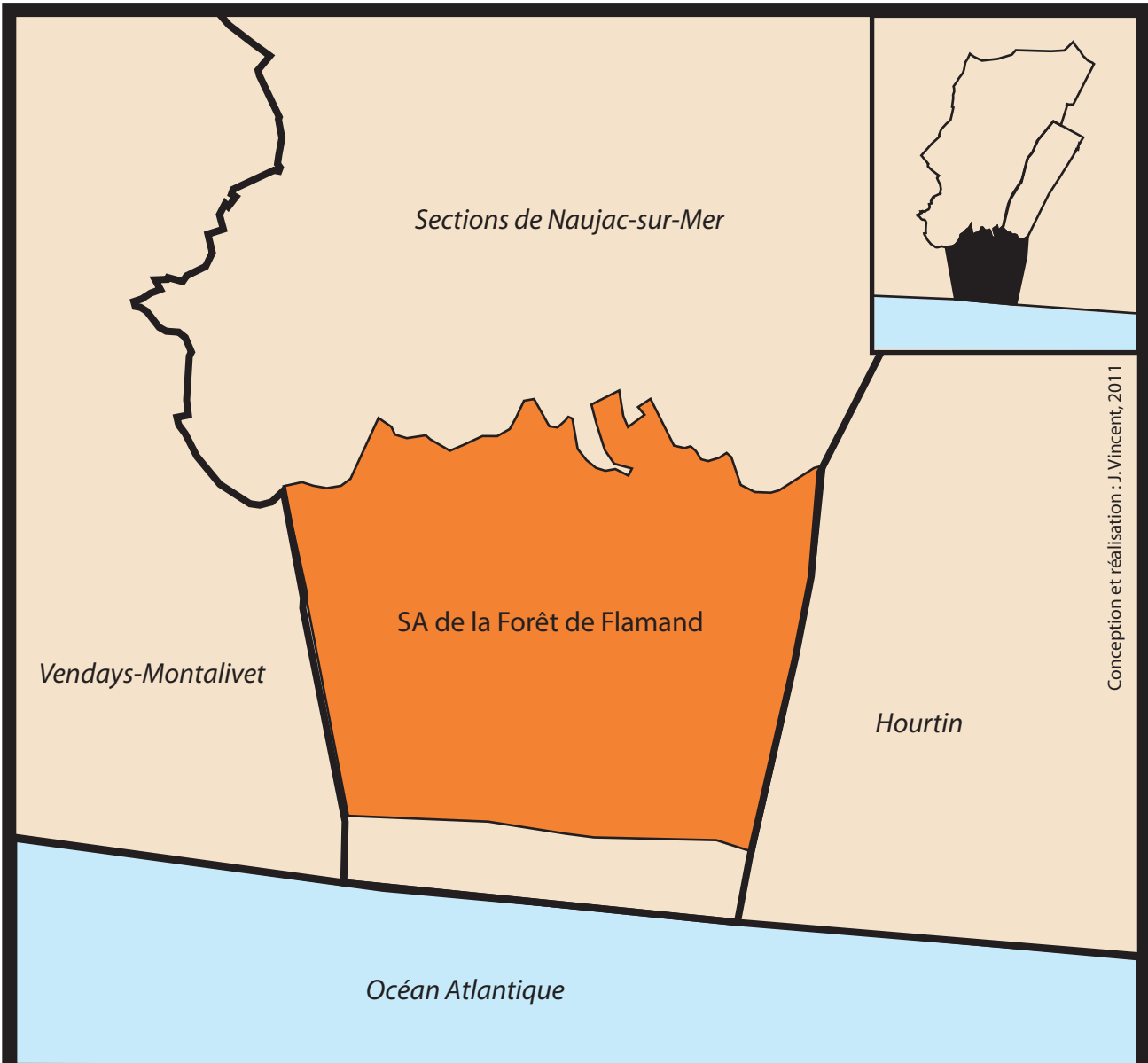
Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer (section B) en 1913

Origine géographique des propriétaires :

- Naujac
- Communes limitrophes



0 600 m



Conception et réalisation : J. Vincent, 2011

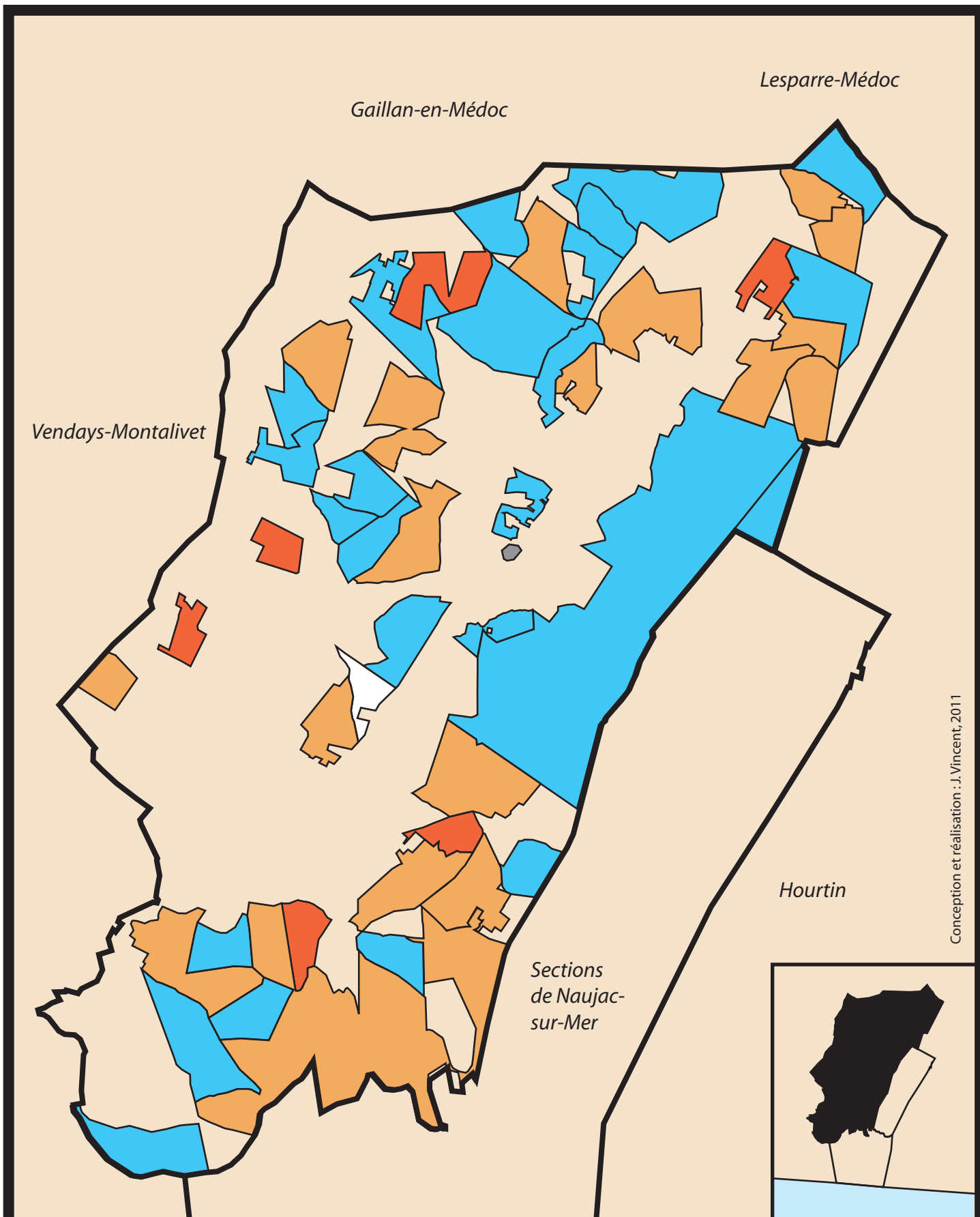
Les grandes propriétés de Naujac-sur-Mer (sections A, I et J) en 1913

Origine géographique des propriétaires :

 Naujac



0 1 km



Conception et réalisation : J. Vincent, 2011

Evolution des grandes propriétés de Naujac-sur-Mer (sections C à K) de 1865 à 1913


Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

 Village de Naujac

Période de constitution de la grande propriété :

 Avant 1865

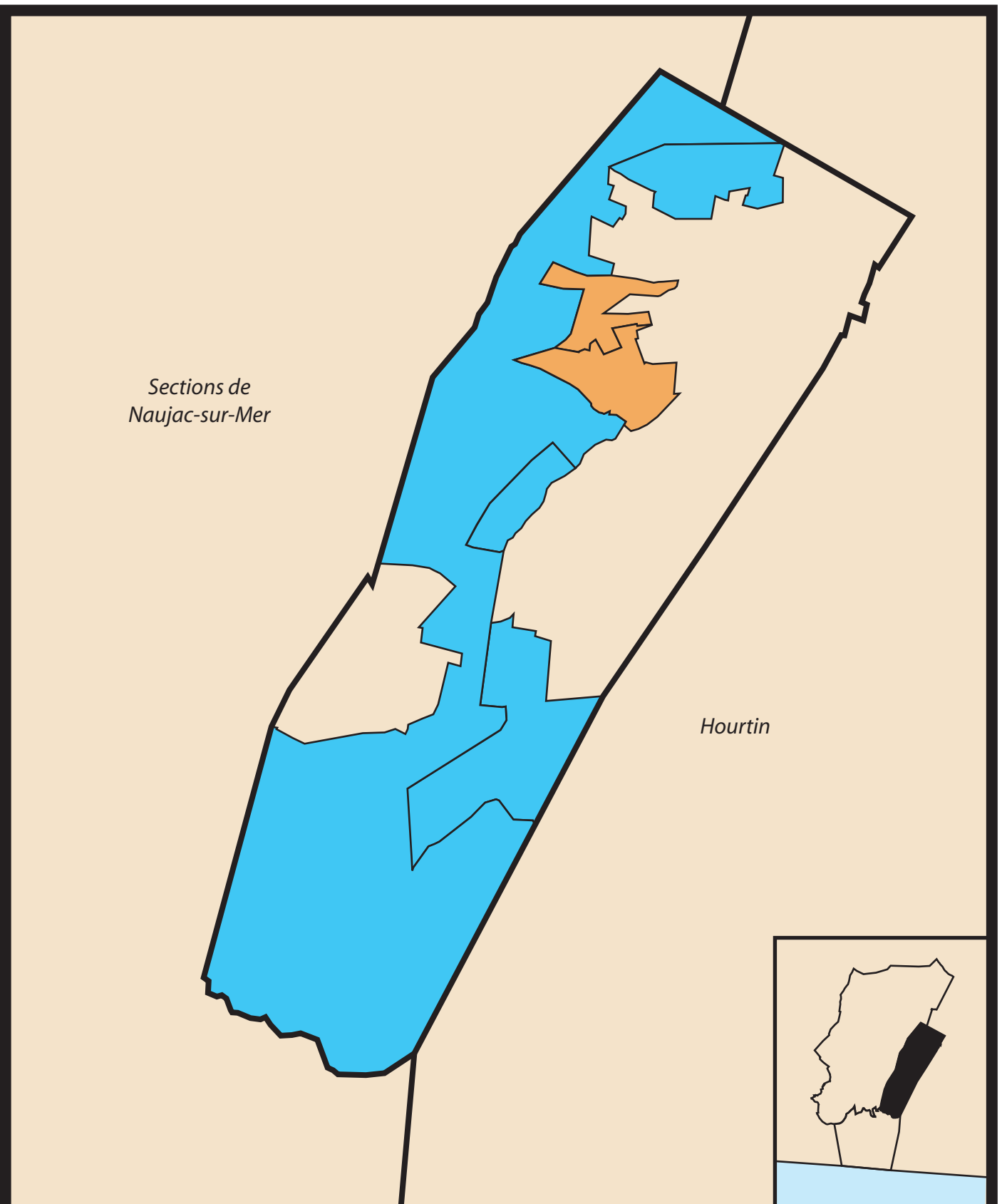
 1865-1899

 1900-1913

 Absence de données



0  1 km



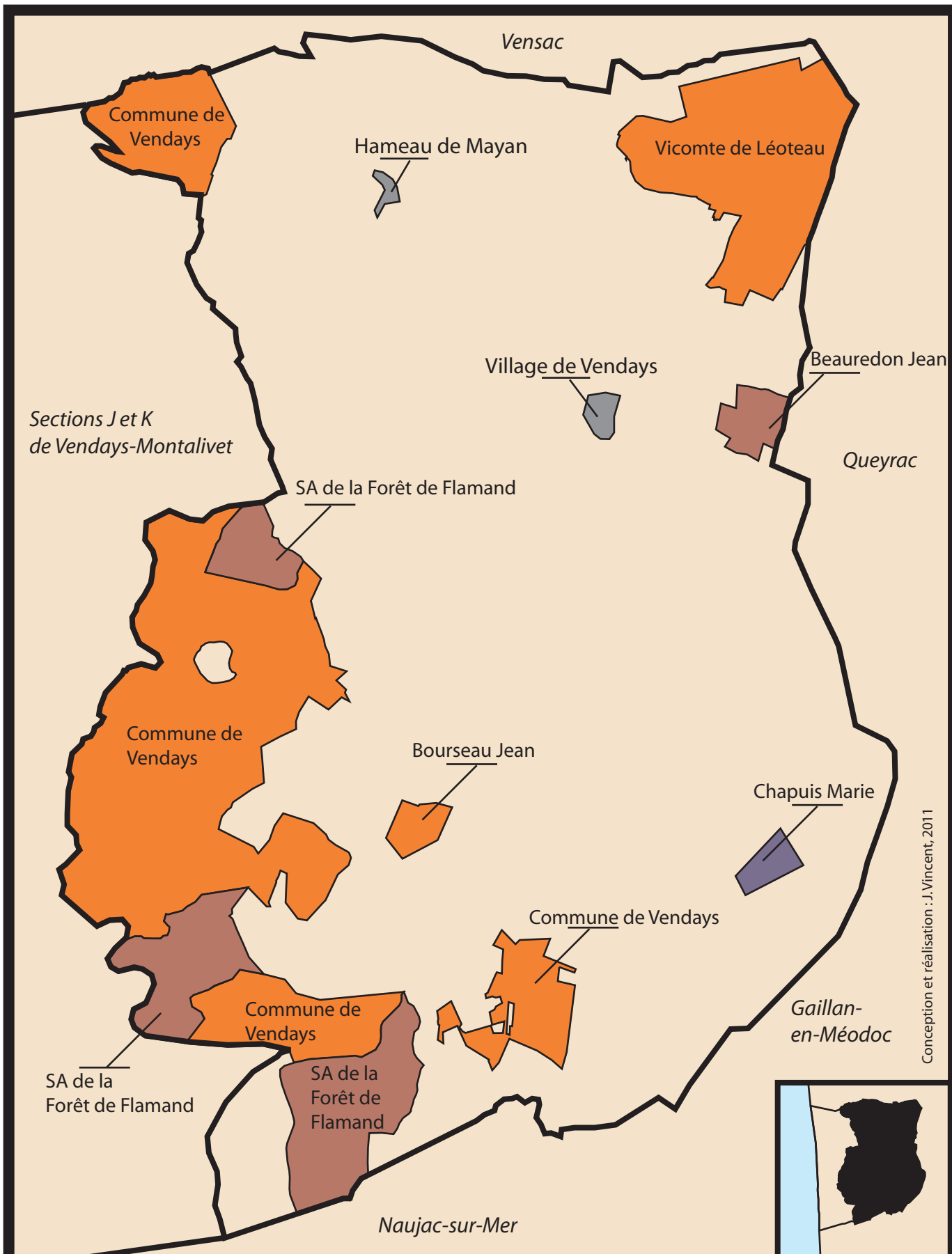
Evolution des grandes propriétés de Naujac-sur-Mer (section B) de 1865 à 1913

Période de constitution de la grande propriété :

- Avant 1865
- 1865-1899



0 600 m



Conception et réalisation : J. Vincent, 2011

Les grandes propriétés de Venday-Montalivet en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :


 Village ou hameau



0 1 km

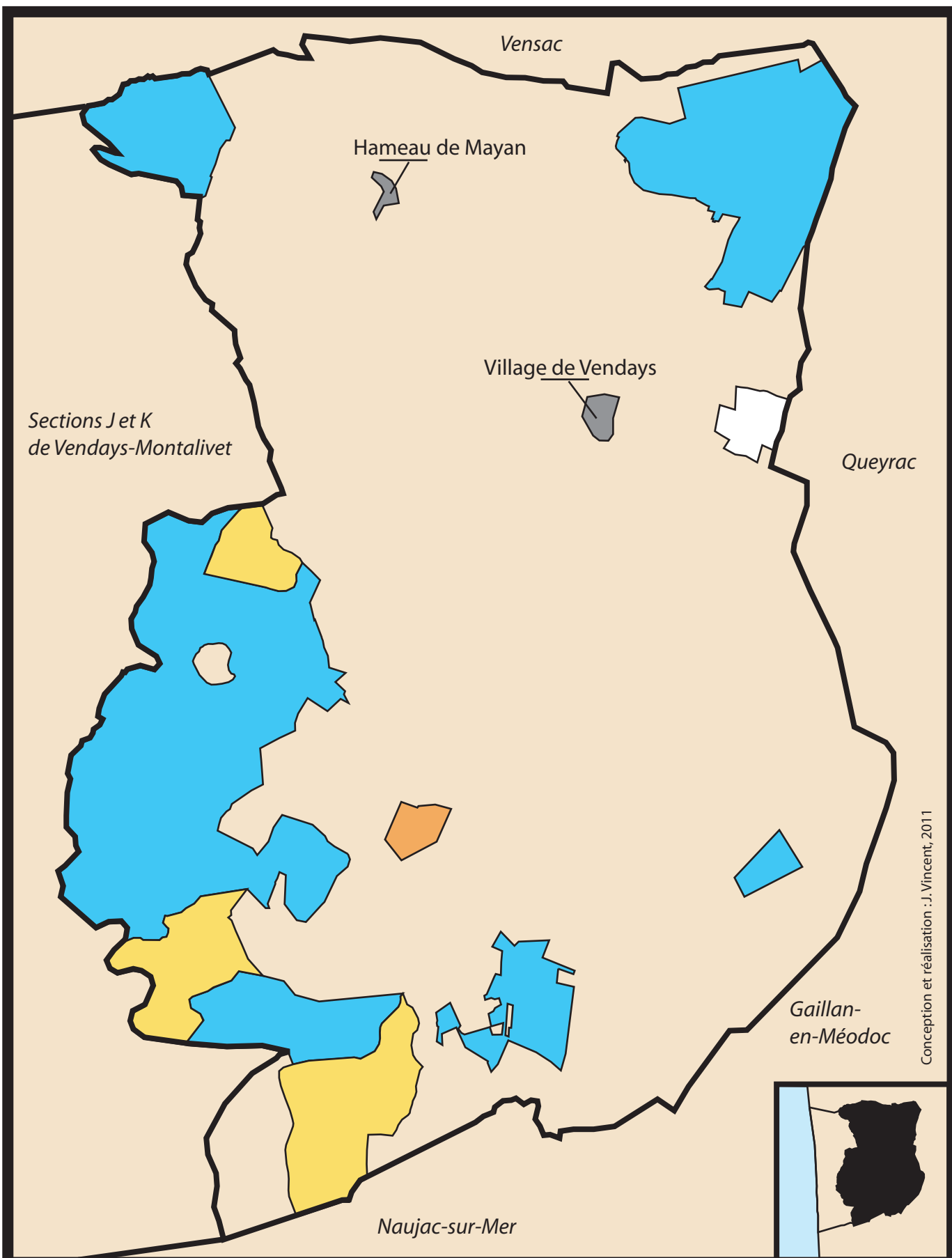
Origine géographique des propriétaires :

 Vendays-Montalivet

 Communes limitrophes

 Gironde


 Autre département que la Gironde







Conception et réalisation : J. Vincent, 2011

Evolution des grandes propriétés de Vendays-Montalivet de 1834 à 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

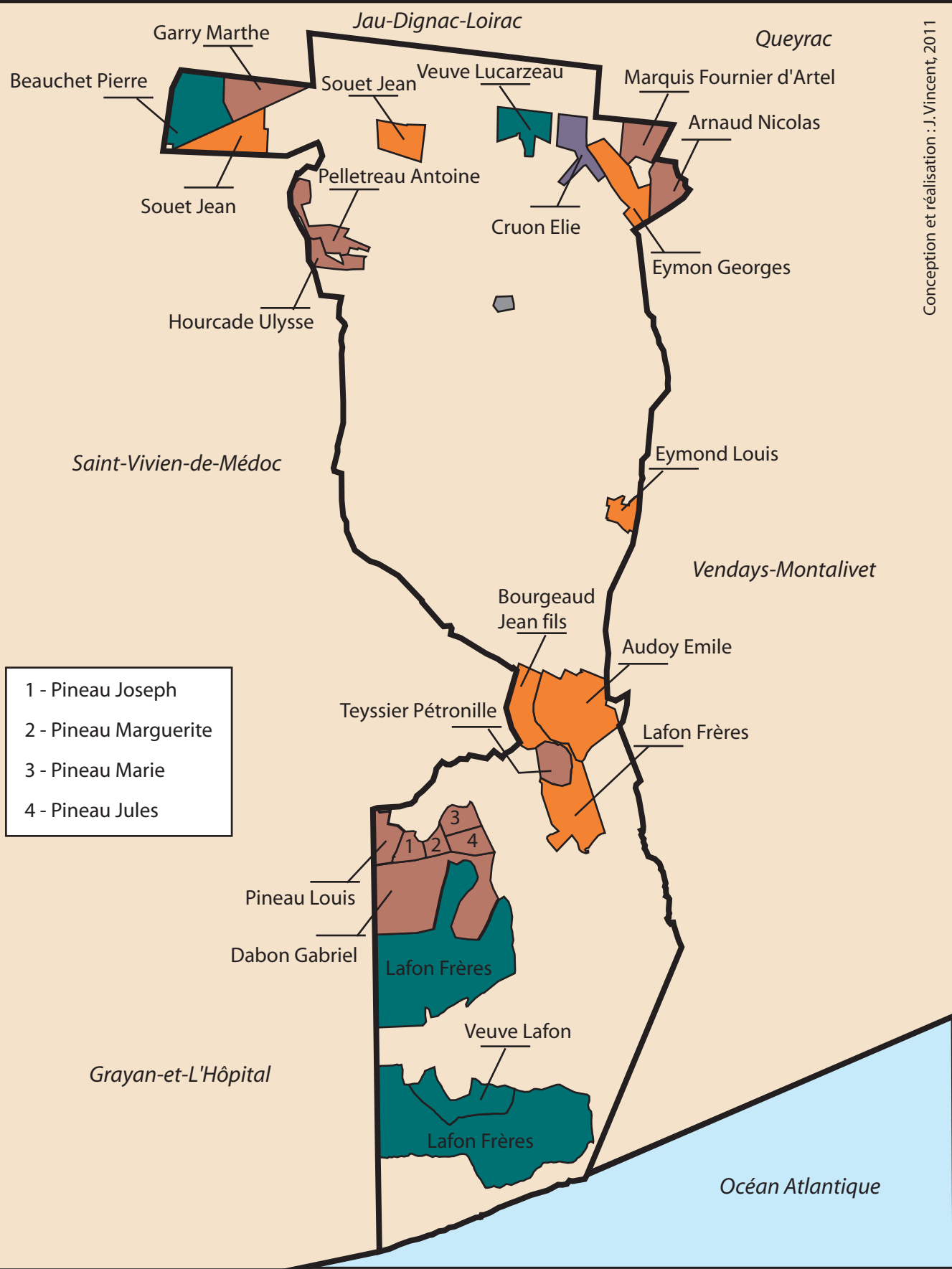
 Village ou hameau

Période de constitution de la grande propriété :

-  Avant 1834
-  1834-1870
-  1870-1913
-  Absence de données




0 1 km







- 1 - Pineau Joseph
- 2 - Pineau Marguerite
- 3 - Pineau Marie
- 4 - Pineau Jules

Les grandes propriétés de Vensac en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

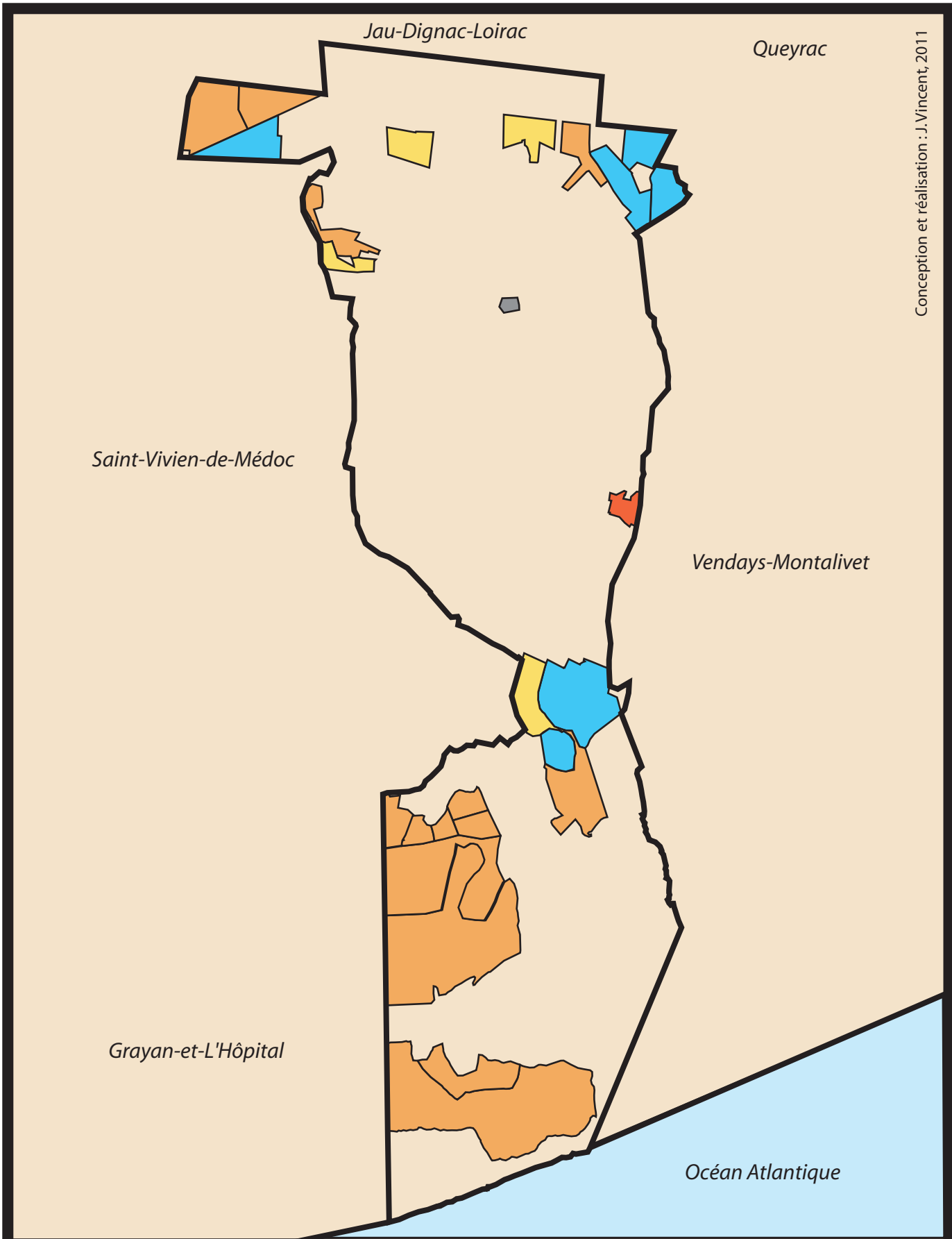
-  Village de Vensac

Origine géographique des propriétaires :

-  Vensac
-  Communes limitrophes
-  Gironde
-  Autre département que la Gironde



0 900 m







Conception et réalisation : J. Vincent, 2011

Evolution des grandes propriétés de Vensac de 1835 à 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

 Village de Vensac

Période de constitution de la grande propriété :

-  Avant 1835
-  1835-1870
-  1870-1900
-  1900-1913



0 900 m