



**HAL**  
open science

# Evolution foncière des grandes propriétés (superficie égale ou supérieure à 10 hectares) et stratégies des grands propriétaires dans cinq communes littorales du Pas-de-Calais (Camiers, Dannes, Etaples, Merlimont, Neufchâtel-Hardelot) 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) et stratégies des grands propriétaires dans cinq communes littorales du Pas-de-Calais (Camiers, Dannes, Etaples, Merlimont, Neufchâtel-Hardelot) à la fin du 19e siècle: Programme de recherche Liteau “ Propriété, conflits et dynamiques foncières sur le littoral: la grande propriété et le camping-caravaning sur parcelles privées ”. [Rapport de recherche] ADEF. 2010. halshs-03751694

**HAL Id: halshs-03751694**

**<https://shs.hal.science/halshs-03751694>**

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)  
et stratégies des grands propriétaires  
dans cinq communes littorales du Pas-de-Calais  
(Camiers, Dannes, Etaples, Merlimont, Neufchâtel-  
Hardelot) à la fin du 19<sup>e</sup> siècle**



Johan Vincent

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

2010

Illustration de la page de couverture :  
Merlimont-Plage  
Photographie de J. Vincent, 2010

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)  
et stratégies des grands propriétaires  
dans cinq communes littorales du Pas-de-Calais  
(Camiers, Dannes, Etaples, Merlimont, Neufchâtel-  
Hardelot) à la fin du 19<sup>e</sup> siècle**

Johan Vincent

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

2010



## SOMMAIRE

Introduction : méthodologie générale et limites de l'étude.....	5
Méthodologie .....	8
Limites de l'études .....	9
Camiers.....	11
Situation des grandes propriétés foncières en 1913 .....	13
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1822 et 1913.....	14
Conclusion.....	18
Dannes .....	21
Situation des grandes propriétés foncières en 1913 .....	23
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1822 et 1913.....	24
Conclusion.....	26
Etaples .....	29
Situation des grandes propriétés foncières en 1913 .....	31
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1822 et 1913.....	32
Conclusion.....	34
Merlimont.....	37
Situation des grandes propriétés foncières en 1913 .....	39
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1823 et 1913.....	40
Conclusion.....	43
Neufchâtel-Hardelot .....	45
Situation des grandes propriétés foncières en 1913 .....	47
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1822 et 1913.....	48
Conclusion.....	51
Conclusion générale .....	53
Annexes .....	59

## TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Les grandes propriétés de Camiers en 1913 .....	61
Annexe 2 : Evolution des grandes propriétés de Camiers entre 1822 et 1913.....	63
Annexe 3 : Les grandes propriétés de Dannes en 1913.....	65
Annexe 4 : Evolution des grandes propriétés foncières de Dannes entre 1822 et 1913 ....	67
Annexe 5 : Les grandes propriétés d’Etaples en 1913 .....	69
Annexe 6 : Les grandes propriétés de Merlimont en 1913 .....	71
Annexe 7 : Les grandes propriétés de Neufchâtel-Hardelot .....	73
Annexe 8 : Evolution des grandes propriétés foncières de Neufchâtel-Hardelot entre 1822 et 1913.....	75

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



**Cette étude s'appuie majoritairement sur le cadastre napoléonien**, constitué au début du XIX<sup>e</sup> siècle dans les cinq communes étudiées : en 1822 à Camiers, Dannes, Etaples et Neufchâtel-Hardelot, en 1823 à Merlimont. **Les études cadastrales ont été complétées par un dépouillement d'archives et un dépouillement d'actes notariés** (pour la période antérieure à 1910, les actes notariés étant sujets à une période d'incommunicabilité d'un siècle). Tous les actes notariés n'ont toutefois pas été déposés aux archives départementales du Pas-de-Calais et n'ont, alors, pas pu être dépouillés : ainsi, les actes postérieurs à 1893 de M<sup>e</sup> Cochet, notaire à Etaples, sont restés à l'étude pour l'instant.

Le dépouillement d'actes notariés a été effectué selon plusieurs méthodes : à partir de références d'actes notariés, d'un dépouillement des fiches mobiles de l'Enregistrement (disponibles après 1869), et d'un dépouillement plus aléatoire de certaines années chez des notaires d'Etaples (année 1851) et de Saint-Josse-sur-Mer (années 1887-1888). Une seule étude notariée intéressante pour le présent rapport comporte un répertoire consultable mais très incomplet (étude à Etaples).

Merlimont et Etaples ont fait l'objet de plusieurs travaux historiques mais l'aspect foncier n'a pas été étudié. Les trois autres communes n'ont pas bénéficié de travaux historiques.

Ont été définies comme grandes propriétés les propriétés d'un seul tenant dont la superficie est égale ou supérieure à 10 hectares ; les grands propriétaires sont les propriétaires de ces grandes propriétés. Dans le Pas-de-Calais, l'existence de grandes propriétés au sol homogène dès 1822-1823 a permis aux géomètres de créer de vastes parcelles sur une partie des communes lors de la mise en place du cadastre (plus de 534 ha en B 552 à Camiers, plus de 315 ha en A 897 à Etaples, 644 ha en C 689 et plus de 806 ha en D 141 à Merlimont (la section D est une création plus tardive, réalisée en 1870), plus de 1188 ha en A 1 bis à

Neufchâtel-Hardelot) mais les grandes propriétés ne sont pas toutes constituées d'une seule parcelle et peuvent se présenter sous la forme d'un rassemblement de parcelles.

## METHODOLOGIE

**Les registres des matrices cadastrales de cinq communes étudiés sont complets.** Ils couvrent la période de 1822 (1823 pour Merlimont) au milieu du 20<sup>e</sup> siècle (1935 pour Merlimont, 1962 pour Neufchâtel-Hardelot, 1964 pour Dannes, 1971 pour Etaples et 1972 pour Camiers). Ils font référence à un plan cadastral napoléonien, réalisé à l'échelle communale dans les années 1810 dans les communes étudiées. Le plan cadastral de Merlimont est incomplet : il ne comporte pas la partie dunaire de la commune. L'ensemble est conservé aux Archives départementales du Pas-de-Calais (les plans cadastraux napoléoniens sont numérisés).

**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. **Néanmoins, le dépouillement de l'ensemble des matrices cadastrales entre 1822-1823 et 1913 n'ayant pas été systématique, certaines grandes propriétés, constituées plus tardivement et sans avoir comporté de parcelles de grandes propriétés antérieures, ont pu échapper à cette étude.** Au vu du modeste nombre de grandes propriétés à Merlimont et à Etaples relevées pour la période 1822-1913, il a été procédé à un dépouillement systématique des matrices cadastrales des propriétaires lors de la mise en place de ces registres, qui n'a révélé qu'un nombre modeste de nouvelles grandes propriétés par rapport à celles qui avaient été étudiées.

L'étude d'archives complémentaires, en remontant au 18<sup>e</sup> siècle (voire à la fin du 17<sup>e</sup> siècle) a permis l'origine d'une partie de la grande propriété du début du 20<sup>e</sup> siècle – particulièrement en ce qui concerne les garennes des différentes communes. Des informations additionnelles sur le devenir de certaines grandes propriétés au cours du 20<sup>e</sup> siècle sont également distillées dans le rapport, qui traite donc d'une période chronologique plus large que la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

## 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 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 recouplement avec le cadastre rénové ou actuel pourrait corriger quelques erreurs. Le cadastre rénové est en cours de numérisation dans le Pas-de-Calais et n'est donc pas, actuellement, consultable. Néanmoins, il faut craindre que certaines limites de grandes propriétés, quand elles ont beaucoup évolué, resteront inconnues.

Certaines grandes propriétés ne s'avèrent donc pas localisables à l'heure actuelle. L'étude de trois des cinq communes subit cet impondérable : 5 propriétés à Camiers, d'une surface totale 526 hectares 53 ares et 25 centiares, 6 propriétés à Merlimont, d'une surface totale de 656 hectares 51 ares 36 centiares, 6 propriétés à Neufchâtel-Hardelot, d'une surface totale 579 hectares 68 ares 50 centiares. Il est impossible de savoir si leur parcelle se situe à proximité du trait de côté ou deux kilomètres plus en arrière. C'est pourquoi les cartes sur les grandes propriétés de ces trois communes (annexes 1, 6 et 7) ne comportent qu'une mention de cette présence de grandes propriétés dans la zone. Certaines autres grandes propriétés, dont la plus grande partie fait partie d'une immense parcelle, ont été localisée par rapport à des parcelles voisines – sans être certain que la partie de l'immense parcelle ait été réellement connectée à ces parcelles plus petites : c'est le cas à Neufchâtel-Hardelot.

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



# **CAMIERS**



La commune de Camiers a une superficie de 16,13 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de Dannes (au nord), Widehem (au nord-est), Lefaux (à l'est), Etaples (au sud-est).

### **SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913**

**En 1913, le territoire de Camier comporte 19 grandes propriétés** (annexe 1) **mais 12 grands propriétaires car quatre d'entre eux ont plusieurs grandes propriétés** (deux pour Marie-Anne de Verdon et Michel Montigny, trois pour Aimé Billiet et quatre pour Eugène Dubrulle). La commune peut être divisée en deux parties selon la nature de son sol, de par et d'autres d'une rivière littorale se jetant dans la baie de la Canche : à l'ouest se trouvent des dunes (surnommées garenne de Camiers), à l'est des terrains labourables. 8 grandes propriétés se trouvent dans la garenne de Camiers, 10 sur des terres labourables, la grande propriété de Jeanne de France, située au sud-est du territoire communal, étant composée de sable.

**Les grands propriétaires habitant Camiers sont très minoritaires** : seulement deux d'entre eux y sont domiciliés, encore que la Société anonyme des Ciments français et des Portland de Boulogne et de Desvres y soit localisée à cause de son activité (les parcelles qui lui resteront (la grande propriété sera largement dispersée dans les années 1920) appartiendront en 1946 à la Société anonyme des Ciments Portland Couronne, localisée à Dannes). 3 grands propriétaires habitent des communes limitrophes. Jeanne de France et Roger de Rocquigny, également propriétaires à Etaples, peuvent avoir une grande propriété à cheval sur les deux communes : l'impossibilité de délimiter clairement leur grande propriété à Etaples ne permet pas de l'affirmer sans contestation. 2 grands propriétaires habitent le département du Pas-de-Calais et 5 grands propriétaires habitent dans d'autres départements français (à Lille pour Eugène Dubrulle, à Paris pour les autres).

A la suite des partages de parcelles dans la garenne de Camiers, il s'avère difficile de connaître actuellement les limites sud de la propriété de Marie-Anne de Verdon. Cinq autres grandes propriétés n'ont pas pu être cartographiées. La garenne de Camiers représente un total de 70 parcelles pour une superficie cadastrée totale de 966,70 hectares, majoritairement composée de sable (il existe des prés et des labours). Certaines des grandes propriétés présentes englobent plusieurs centaines d'hectares, comme celles des Mesdemoiselles Du Camp de Rosamel (Marthe, Jeanne, Cécile et Camille) et de Jules Fauquembergue. C'est dans cette partie que se trouvent les plus grandes propriétés (seule une des grandes propriétés d'Eugène Dubrulle s'avère aussi importante). Ces propriétés sont généralement des terrains de chasse, considérés comme tels par l'administration fiscale jusqu'en 1967-1968 (où elles sont alors dénommées « landes »). Au cours du 20<sup>e</sup> siècle, elles sont boisées : ainsi, les successeurs de Louis Bled possèdent 25 hectares de bois en 1955, plus de 49 ha en 1959 ; la famille De Vernon possède en 1960 environ 48 ha de bois. La grande propriété des Mlles Du Camp de Rosamel enclavée dans sa partie est un étang, des jardins, un « terrain d'agrément » d'environ 50 ares et une avenue, en lien avec un château construit en 1882. Elle a donc également une dimension d'apparat, que ne paraissent pas avoir les autres grandes propriétés voisines.

**Les grandes propriétés situées à l'est de la commune sont plus nombreuses mais sont concentrées entre les mains de quelques propriétaires.** L'habitat dispersé est très rare à Camiers : deux fermes à cour carrée, un moulin et deux petits éléments bâtis sont représentés sur le plan cadastral. Le registre des matrices indique pourtant la présence de 160 moulins, certainement essentiellement disséminés dans la garenne de Camiers. Une des deux fermes à cour carrée fait partie de la plus grande propriété d'Eugène Dubrulle mais l'autre ferme reste limitrophe de grandes propriétés (notamment celle de Michel Montigny (dispersée en 1931), qui la contourne parfaitement). S'il existe une zone libre de grandes propriétés au nord du village de Camiers, ce n'est pas parce que la petite propriété a pu s'y installer. Dans cet espace, une partie des parcelles appartiennent à un propriétaire important (à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, Louis Justin y possède plus de 18 ha), mais sans constituer de propriété d'au moins 10 hectares en un seul tenant.

## **EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1822 ET 1913**

Les grandes propriétés situées dans la garenne sont issues d'une seule grande propriété (annexe 2). En 1822, selon les matrices cadastrales, le marquis Alexandre Marie François de Sales Théodule de Grammont possède plus de 872 hectares dans la garenne de Camiers. Il habite à Villers-Lexel (Haute-Saône). Cela ne signifie pas que l'ensemble des grandes propriétés auront une superficie égale à cette première grande propriété. En effet, certaines grandes propriétés sont progressivement augmentées, soit par des achats, soit par des héritages, soit par des concessions de lais de mer.

En 1823, selon les matrices cadastrales, Armand de Rocquigny, seigneur du Fayel et de Palcheux, entre en possession de la grande propriété du marquis de Grammont. En fait, il a acheté 1376,12 hectares par adjudication le 2 septembre 1819, pour un prix de 31 000 francs. Cet immeuble (garenne de Camiers et ses dépendances) est composé de prairies, pâturages, dunes plantées d'oyats et d'épines, « le tout propre à la chasse et susceptible de grande amélioration » selon l'acte notarié. A l'époque de l'adjudication, la grande propriété est louée jusqu'en 1821 à François Prud'homme, propriétaire demeurant à Camiers, pour une somme annuelle de 240 francs. Le marquis de Grammont possédait la garenne de Camiers par l'intermédiaire de sa femme, héritière de sa mère Henriette Daguesseau qui avait obtenu en 1755 la principauté de Tingry, dont la garenne faisait partie, au terme d'un procès<sup>1</sup>. A titre indicatif, lors de la mise en place du cadastre, la surface imposée de l'ensemble du territoire de Camiers s'élève à 1697,51 ha en 1822 (plus de 1734 ha en comptant le non-imposé, c'est-à-dire les biens publics, les chemins, les rues, les ruisseaux...). **Même en ne tenant compte que du patrimoine foncier imposé, le marquis de Grammont possède donc en 1822 plus de la moitié de l'espace communal (environ 51 %) –** en 1839, Armand de Rocquigny précise que son domaine a perdu plus de 500 ha par rapport à son acte d'achat de 1819, à cause de l'érosion marine<sup>2</sup>.

Armand de Rocquigny agrandit sa propriété par des achats et des héritages. Il hérite en 1833 de plus de 7 ha d'Armand de Rocquigny, au nord-est (l'étang est intégré cette année-là). En 1836, il obtient de la commune de Camiers plusieurs grandes parcelles au sud-est de sa propriété. Lui et son héritier (en 1852), Auguste de Rocquigny, continuent d'agrandir leur propriété en 1840 et en 1876. En 1862, Auguste de Rocquigny devient propriétaire de 12,62 hectares de lais de mer (terrains qui, du fait du dépôt de sables, ne sont plus recouverts par la mer à marée haute d'équinoxe et qui appartiennent alors au bien public), concédé par les Domaines. Il construit une maison en 1865.

Une première division de cette grande propriété intervient en 1863 : Charles de Rocquigny devient alors propriétaire du lais de mer. Il se constituait un patrimoine foncier depuis une vingtaine d'années et était déjà propriétaire de 12,30 ha de lais de mer l'année précédente. Sa propriété atteindra presque les 120 hectares, avant de retomber à quasiment 91 ha en 1877, quand Joseph de France (qui a épousé Charlotte de Rocquigny, sœur de Roger) et Roger de Rocquigny en héritent. L'indivision cesse vers 1905 et Roger de Rocquigny devient propriétaire de la partie située sur la garenne – Joseph de France devient propriétaire de plus de 48 hectares plus à l'est, qu'il agrandira de 2,7 ha (échange possible avec Eugène Dubrulle qui reçoit 1,39 ha l'année où cesse l'indivision) et transmettra l'ensemble à Jeanne de France en 1912.

---

<sup>1</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 4<sup>E</sup>50/74, Etude de M<sup>e</sup> Dutertre (Boulogne-sur-Mer), Vente De Grammont à De Rocquigny, du 9 septembre 1819.

<sup>2</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 212 Rapport des Domaines sur une exploitation de tourbe par M. de Rocquigny (Camiers), du 2 septembre 1839.

En 1877, une nouvelle division du bien d'Auguste de Rocquigny permet à Armand du Camp de Rosamel de devenir grand propriétaire à Camiers. En 1888, il possède 290,28 ha mais, à partir de 1895, il commence à pratiquer des divisions de parcelles pour en vendre une partie. En 1913, il possède encore 274 hectares. Il existe sur sa grande propriété un lazaret-abri du canot de sauvetage, construit à une date inconnue<sup>3</sup>.

En 1889, la grande propriété d'Auguste de Rocquigny est finalement divisée entre deux individus : Gabrielle de Rocquigny hérite de plus de 220 ha tandis que 312,22 ha reviennent à Jean-Baptiste Darcy, fabricants de ciments à Neufchâtel. Dès l'année suivante, 14 ha passent de Jean-Baptiste Darcy à Gabrielle de Rocquigny. Jules Fauquembert devient propriétaire des 298,22 ha de Jean-Baptiste Darcy en 1909.

La grande propriété de Gabrielle de Rocquigny connaît rapidement des divisions. En 1898, une partie de parcelle de plus de 210 ha est achetée par la Société anonyme du Grand Hôtel de la Plage (domiciliée à Paris), puis, l'année suivante mais déjà légèrement diminuée, par la Société anonyme de la plage Saint-Gabriel (par Louis Tellier, à Camiers), qui pratique plusieurs divisions et ventes. Plus de 100 ha sont vendus au cours de la décennie et, en 1909, quand Louis Bled, entrepreneur à Boulogne-sur-Mer, en devient propriétaire, il ne possède plus que 105 ha. Les Parisiens Edouard Delaivre et Henri Leclerc en deviendront propriétaires de 1910 à 1912, avant qu'environ 96 hectares reviennent à nouveau à Louis Bled.

En 1910, les Parisiens Edouard Delaivre et Henri Leclerc sont déjà propriétaires d'environ 7,52 ha, obtenus de la Société anonyme de la plage Saint-Gabriel. En 1912, ils obtiennent 69,50 hectares de la Société anonyme du Grand Hôtel de la Plage, qui vend ses biens à trois parties. L'ingénieur parisien Victor Vimont obtient de cette division 31 hectares ; le Rennais Jean Caillaud ne devient propriétaire que de 3,5 ares. Au cours de la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle, ni les Vimont, ni les associés Delaivre et Leclerc ne pratiqueront de division. A partir de 1948, les Domaines deviendront propriétaire d'une partie de la grande propriété de MM. Delaivre et Leclerc.

Après que la Société anonyme du Grand Hôtel de la Plage en ait acheté une partie, Gabrielle de Rocquigny reste propriétaire d'une grande propriété. En 1900, son bien est transmis à Julia de Rocquigny, qui en conserve l'usufruit tandis que Marie-Anne de Vernon, la fille de Julia, en est nue-propriétaire. Ce bien de famille sera conservé jusqu'à la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle.

**Si au cours du 19<sup>e</sup> siècle, dans la garenne de Camiers, la grande propriété a été marquée par le morcellement, à l'inverse, dans l'est de la commune, la grande propriété est marquée par la concentration.** Les grandes propriétés sont essentiellement composées

---

<sup>3</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 229, Plan joint à l'arrêté préfectoral du 17 mars 1897.

dans la seconde moitié du siècle. En 1854, Amable Dezoteux, entrepreneur à Tubersent (commune située à l'est d'Etaples), devient propriétaire de plus de 24 ha. Il fait en 1855 partie d'une association de trois personnes (qu'il forme avec Jean-François Weassoq et Marc Carbu, tous deux de la belle-famille Correux (famille de gros propriétaires), et dans laquelle il est imposé à un quart de la valeur) puis (à une date inconnue) devient propriétaire de l'ensemble, dont hérite en 1870 son beau-fils Aimé Billiet, notaire à Etaples. En 1889, Aimé Billiet est propriétaire de plus de 139 hectares. Une première grande propriété d'environ 11,1 ha vient d'Amable Dezoteux et associés en 1855, constituée l'année précédente par Maxime Correux suite à des achats à divers propriétaires – sans doute l'objet de l'association, peut-être en lien avec une succession (l'épouse d'Amable Dezoteux n'est pas indiquée<sup>4</sup>). Maxime Correux possédait plus de 72 hectares, qui sont dispersés entre divers propriétaires, dont Jean-François Masson (époux Correux), dont les biens seront transmis ensuite son beau-fils Michel Montigny (qui possède deux grandes propriétés en 1913). Cette première grande propriété d'Aimé Billiet est d'ailleurs limitrophe de la grande propriété située au nord de Michel Montigny. Elle est agrandie à plusieurs reprises, entre 1856 et 1888.

Deux autres grandes propriétés sont constituées à partir de 1854 mais c'est un rassemblement long de parcelles. Ainsi, une propriété est agrandie en 1855, en 1872, en 1879 (où elle atteint la taille de 10 ha), en 1883. Les Billiet la conserveront sans modification jusqu'au moins le milieu du 20<sup>e</sup> siècle (les autres grandes propriétés ont toutes diminuées par la suite). Une autre grande propriété est constituée dans les mêmes années mais elle est réduite par des ventes à partir de 1874. En 1907, elle devient la propriété de la Société anonyme des Ciments français et de Portland.

Une quatrième grande propriété est constituée à l'ouest de la future propriété de la Société anonyme des Ciments français et de Portland, entre 1874 et 1883. Avant 1907 et la cession d'une partie de ses propriétés à une société anonyme, Aimé Billiet devient donc propriétaire en continu d'une grande partie du nord-est du territoire communal.

La famille Dubrulle constitue quatre grandes propriétés au cours du 19<sup>e</sup> siècle. Désiré Quandalle, avocat à Montreuil, est propriétaire de quasiment 186 hectares en 1822 mais ses parcelles sont dispersées, isolées, sur l'ensemble de la partie est de la commune. Des achats et les successions vont permettre à cette famille de constituer plusieurs grandes propriétés de plus de 10 hectares, qui reviendront à la fin du 19<sup>e</sup> siècle à l'avocat lillois Eugène Dubrulle.

En 1854, Joseph Dubrulle, beau-fils héritier de Désiré Quandalle et rentier à Montreuil, entre en possession de plusieurs parcelles rassemblées par Eugène Dewamin quelques années auparavant et considérées comme « rietz » (des parcelles dites incultes, à l'instar des landes en Bretagne et des essarts dans le Sud-Est de la France). Associées à ses

---

<sup>4</sup> Les dénombrements de population de Tubersent en 1846, 1851 et 1856 (conservés aux archives départementales du Pas-de-Calais, numérisés et disponibles en ligne sur le site internet du centre d'archives), ne nous renseignent pas car aucun Dezoteux n'y est recensé.

parcelles, il crée une grande propriété, qu'il agrandit au cours de la décennie suivante. Il possède alors une des deux fermes à cour carrée de Camiers.

En 1872, Joseph Dubrulle (différent de celui évoqué au paragraphe précédent), ancien notaire à Douai, devient lui aussi un grand propriétaire. Il obtient plus de 32 ha d'un partage entre Eugène Dubrulle et Aimé Billiet des propriétés appartenant auparavant au cultivateur Constant Clément. Ils possèdent ces parcelles en indivis et le partage se déroulera entre 1872 et 1883. Joseph Dubrulle pratique quelques achats agrandissant sa propriété, notamment auprès de Louis Justin. En 1894, son patrimoine est transmis à Eugène Dubrulle. Sa grande propriété intègre la plus grande propriété en formation d'Eugène Dubrulle.

Eugène Dubrulle devient propriétaire à Camiers en 1874 : il possède alors 83,6 ares. Il achète par la suite régulièrement des parcelles à divers propriétaires, dont Léopold de Rocquigny (en 1877), ne procédant à aucune vente dans un premier temps. En 1888, il possède plus de 40 hectares. En 1894, il hérite des deux Joseph Dubrulle. Ces héritages permettent la constitution avec ses parcelles d'une grande propriété (dans le nord du territoire communal). Ses autres grandes propriétés sont agrandies et des achats de parcelles en 1905 permettent la connexion de deux grandes propriétés, qui formeront alors sa plus grande propriété. En 1905, l'achat auprès de Joseph de France et de Roger de Rocquigny d'une parcelle contenant 1,39 ha permet la constitution d'une nouvelle grande propriété à l'est du territoire communal. En 1913, Eugène Dubrulle possède 272,95 ha. Après 1914, son patrimoine foncier ne cessera de diminuer, avec la dispersion de plusieurs grandes propriétés. En 1932, il se réduit fortement, passant de plus de 264 ha à 7 ha, en lien avec des ventes, notamment au notaire étaplois Charles Proniez, dont les parcelles appartiendront trois ans plus tard à une société immobilière (déjà propriétaire d'autres parcelles ayant appartenues à Eugène Dubrulle).

## CONCLUSION

Parmi les cinq communes étudiées dans ce rapport, **la concentration à Camiers des grandes propriétés aux mains de quelques-uns est exceptionnelle au début du 20<sup>e</sup> siècle. Ce phénomène concerne plus précisément la partie est du territoire communal. Dans la garenne, partie sablonneuse riveraine de la mer, comme dans quasiment toutes les autres communes étudiées, l'immense grande propriété constituée au 18<sup>e</sup> siècle se disloque au cours du siècle suivant. Les grandes familles parviennent toutefois à conserver une partie de leur patrimoine foncier : Roger de Rocquigny, Marie-Anne de Vernon et Jeanne de France sont en effet apparentés. Les grandes propriétés dans le sud de ce territoire doivent d'ailleurs être étudiées à l'échelle de plusieurs communes (voir l'étude d'Etaples à ce sujet). Les grandes propriétés de Camiers paraissent parvenir à résister, voire à s'étendre, à la fin du 19<sup>e</sup> siècle.**





**DANNES**



La commune de Dannes a une superficie de 10,23 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de Neufchâtel-Hardelot (au nord), Widehem (au sud-est) et Dannes (au sud).

### **SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913**

**En 1913, le territoire de Dannes comporte 8 grandes propriétés, dont deux appartiennent au même Marie-Charles Van Cappel de Prémont** (annexe 3). Il peut être divisé en deux parties, selon la nature du sol : à l'ouest, la garenne de Dannes, qui totalise 43 parcelles d'une superficie cadastrée totale de 597,75 hectares, majoritairement composée de sable (5,98 ha de prés, 1,50 ha de rietz et un corps de douane) ; à l'est, des terres labourables.

**Les plus grands propriétaires sont domiciliés à l'extérieur du département.** Les grands propriétaires habitant Dannes ont des propriétés plus modestes, à proximité du village. La Société anonyme des Ciments Portland Couronne y est localisée à cause de son activité. En 1913, elle possède plus de 16 ha, dont environ la moitié de carrière et un quart de sol et de bâtiments – le reste étant des labours en attente d'extraction.

**La garenne de Dannes est quasiment exclusivement** (à environ 30 hectares près) **la propriété de la famille Deflesselle** (et belle-famille, car Edouard Debarry est marié à Marthe Deflesselle), qui habite Amiens. La présence d'un abri de chasse indique que la garenne sert à ce loisir. La famille est également propriétaire d'une grande maison, dénommée en 1886, lors de son agrandissement, château. Cette maison avait été construite en 1851 par un propriétaire précédent, Julien Duquesnes de Clocheville.

## EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1822 ET 1913

**La majorité des grandes propriétés sont constituées dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle** (annexe 4). D'ailleurs, contrairement aux communes limitrophes de Camiers et de Neufchâtel-Hardelot, la garenne de Dannes n'appartient pas à un unique propriétaire lors de la mise en place du cadastre. Elle appartient à cinq propriétaires : Pierre Hecquet, à Dannes (plus de 399 hectares) ; Louis Delgove, à Dannes ; la veuve Lepine, rentière à Boulogne-sur-Mer ; la veuve Plard, ménagère à Dannes ; et un cinquième propriétaire (une erreur étant survenue dans les matrices cadastrales à ce niveau, il n'est pas possible d'en connaître le nom). Mais la garenne de Dannes avait été entièrement vendue le 1<sup>er</sup> février an V (c'est-à-dire 1797) à François Wadoux, moyennant un prix de 2098,40 francs<sup>5</sup>. **C'est Julien Duquesne de Clocheville, domicilié à Saint-Léonard, qui rassemble en 1850 les parcelles de ces quelques propriétaires, d'une superficie totale de plus de 569 hectares (soit 56 % du territoire communal), et fait de sa grande propriété un lieu d'habitation.** Il en est l'adjudicataire pour la somme de 45 000 francs (somme jugée trop importante par Léopold de Rocquigny, qui a essayé d'acheter le bien)<sup>6</sup>. Entre 1853 et 1901, quelques ventes et achats ont été procédés au sud de la grande propriété.

Il n'a pas été possible (pour l'instant) de connaître le lien entre les différents propriétaires qui possèdent ce bien entre 1850 et 1892 : après Julien Duquesne de Clocheville, il appartient à Abel Seguin, puis le fils de celui-ci, pour entrer dans le patrimoine en 1882 de Constant Leullier, propriétaire à Paris. Marie-Léonide Deflesselle a reçu cette grande propriété par héritage de Constant Leullier, son frère. Malgré une division entre deux enfants, cette grande propriété restera un bien de famille important au 20<sup>e</sup> siècle, progressivement assimilée par une SARL (la Société immobilière Les Dunes) ; en 1929 pour les 431 ha de Gaëtan Deflesselle, en 1943 pour les 145 ha d'Edouard Debarry. La SARL agrandira légèrement la grande propriété au cours du siècle (jusqu'à 1964, date limite du cadastre napoléonien dans cette commune). Notons que, lors de la création de la SARL immobilière Les Dunes, le statut juridique de la SARL (Société A Responsabilité Limitée) venait d'être légalisé en France, en 1925. Les Deflesselle ont pu adopter ce nouveau statut de propriété pour mieux préserver leur patrimoine.

Au cours du 19<sup>e</sup> siècle, **le paysage de Camiers et surtout de Dannes est marqué par l'arrivée de l'activité de carrière, en extension à partir des années 1880.** Jean Vanderzée et Compagnie constituent une grande propriété de 12 hectares en 1882, en achetant à divers

---

<sup>5</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 229 Lettre du directeur des Domaines au préfet, sur la propriété des garennes de Dannes et Mitroquet, du 7 janvier 1809.

<sup>6</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, Non classé provisoire, Fonds De Rocquigny, Rapport Périn, géomètre en chef, sur les propriétés Rocquigny, non daté. Il faudrait retrouver l'acte d'adjudication pour comprendre pourquoi les cinq propriétaires de la garenne reconnus par le cadastre vendent leurs parcelles le même jour aux enchères.

propriétaires des terres labourables, et y installent l'année suivante la Société anonyme des Ciments de Dannes. La société poursuit les acquisitions par la suite (elle change de nom au cours de la période, pour devenir la Société anonyme des Ciments Portland Couronne). D'autres grands propriétaires ont des liens avec cette activité. Le président de conseil d'administration de la Compagnie continentale des ciments Portland Dannes-Camiers est Alfred Van Cappel de Prémont<sup>7</sup>, qui est un des prénoms de Marie-Charles Van Cappel de Prémont ; il est possible (et même probable) qu'il s'agisse du même individu, sinon qu'ils soient de la même famille. Marie-Charles (ou Alfred) Van Cappel de Prémont trouve donc un intérêt direct à l'extension de l'activité de sa cimenterie. Lors de la rénovation des matrices cadastrales, en 1913, la nature des sols de ses grands domaines, constitués de rietz et de labours, n'est toutefois pas modifiée. De plus, l'activité de carrière se dirigera vers le sud, extrayant aussi sur le territoire de Camiers (des préemptions sur Camiers étaient d'ailleurs toujours exercées par la cimenterie à la fin du 20<sup>e</sup> siècle), tandis que les propriétés de Marie-Charles Van Cappel de Prémont sont situées à proximité de Neufchâtel-Hardelot et de Widehem.

Les grandes propriétés de Marie-Charles Van Cappel de Prémont sont parmi les plus anciennement constituées à Dannes à l'époque, puisqu'elles existent quasiment en l'état en 1822. Avant 1859, elles appartiennent au propriétaire boulonnais Charles d'Accary. Seulement 44 ares de terrains seront vendus au cours du siècle, sur un patrimoine total de plus de 51 hectares. Ces propriétaires possèdent une maison, située dans le village de Dannes.

Les autres grandes propriétés sont un plus ou moins lent rassemblement de parcelles dispersées :

- Noé Mesureur entre 1848 et 1854 (détenu en 1913 par le représentant de commerce Emile Fourmanoir). Il y construit deux maisons en 1848 (qui seront démolies pour être reconstruites par la suite).
- Jules Lemattre entre 1854 et 1881 (détenu en 1913 par MM. Maillard et Lemattre). Ce meunier construit en 1856 un moulin à eau au sein de sa grande propriété, à l'est du village de Dannes. Les 10 hectares d'un seul tenant ne sont atteints qu'en 1881.
- Armand Lemattre, cultivateur, entre 1878 et 1902.

Ces grandes propriétés, qui ne comptent qu'une dizaine d'hectares chacune (environ 10,5 ha pour Emile Fourmanoir, environ 11,1 ha pour MM. Maillard et Lemattre), sont constituées au gré des opportunités. La grande propriété d'Armand Lemattre est dévolue spécifiquement à son activité agricole et sera d'ailleurs dispersée après son décès.

---

<sup>7</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 4<sup>E</sup>65-212, Etude de Me Cochet (Etaples), Vente Billiet à la Compagnie continentale des ciments Portland Dannes Camiers, du 19 octobre 1888.

## CONCLUSION

**La majorité des grandes propriétés de Dannes ont un but utilitariste** : en lien avec des activités professionnelles ou avec une activité de loisir (la chasse). Contrairement aux autres communes (à l'exception d'Etaples), la garenne de Dannes n'est pas continument émiettée au cours du 19<sup>e</sup> siècle. **La famille Deflesselle préserve** (avec quelques petites ventes à la marge) **son patrimoine, ce jusqu'au moins la clôture des registres du cadastre napoléonien – la garenne revenant même à une SARL immobilière** (ancêtre d'une SCI ?), **probablement pour éviter une érosion de ce patrimoine.**





# ETAPLES



La commune d'Étaples a une superficie de 12,95 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de Camiers, Lefaux et Frencq (au nord), et Tubersent (à l'est).

### **SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913**

**En 1913, le territoire d'Étaples comporte 6 grandes propriétés, dont deux appartiennent à Camille Chinot de Fromessent**, domiciliée à Compiègne (annexe 5). Il peut être divisé en deux parties, selon la nature du sol : au nord-ouest, la garenne d'Étaples aussi surnommée dans les matrices cadastrales napoléonienne « Garenne de Justice », qui totalise 42 parcelles d'une superficie cadastrée totale de 354,69 hectares (environ 27 % du territoire communal), majoritairement composée de sable (les pâtures et les labours forment de petites parcelles dans la partie est de la garenne) ; à l'est, majoritairement des terres labourables.

**La garenne est quasiment entièrement recouverte de grandes propriétés, qui appartiennent à des personnes apparentées.** Les grandes propriétés de Jeanne de France et de Guislain de France sont issues de partages avec Roger de Rocquigny de la plus grande parcelle de la garenne – il s'avère d'ailleurs difficile de connaître pour l'instant les limites entre ces grandes propriétés. **Les autres grandes propriétés sont liées à des fermes agricoles** : la ferme de Fromessent pour Camille Chinot de Fromessent ; la ferme de Hilbert pour Emile Lecat.

La commune d'Étaples possède en 1913 environ 2 hectares de terrain. Elle deviendra un gros propriétaire à partir de 1962 (possédant alors presque 28 hectares).

## EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1822 ET 1913

A Etaples, la grande propriété du début du 20<sup>e</sup> siècle est de constitution ancienne : elle est issue de plus grandes propriétés antérieures ou déjà existante en l'état avant 1840. Pour cette raison, ce rapport ne comporte pas de carte représentant les évolutions des grandes propriétés étaploises entre 1822 et 1913.

**Pour comprendre la situation foncière dans la garenne d'Etaples, il faut adopter une vision plus large, dépassant le cadre communal.** Armand De Rocquigny s'avère posséder au cours du 19<sup>e</sup> siècle une grande partie des territoires situées à cheval sur les communes d'Etaples, de Lefaux et de Camiers : à Etaples, la garenne située au nord-est de la commune ; à Lefaux, où il habite, la garenne située au sud-est de la commune ; à Camiers, la garenne située à l'est et au sud de la commune (achetée en 1819). La grande propriété de Jeanne de France à Etaples est issue du partage de la plus grande parcelle de la garenne avec Roger de Rocquigny. Or Jeanne de France a hérité des biens de Joseph de France à Camiers ; Guislain de France a hérité des biens de Joseph de France à Etaples. Ces deux propriétaires font, en fait, partie de la belle-famille des De Rocquigny, car Joseph de France est marié à Charlotte De Rocquigny.

La famille De Rocquigny pratique à Etaples plusieurs achats et ventes de terrain au cours du siècle, mais la surface de leur grande propriété tend à diminuer. Elle dépasse les 400 hectares jusqu'au début du 20<sup>e</sup> siècle. En 1822, Armand de Rocquigny possède environ 474 hectares. A la mort du fils Léopold, les quatre héritiers restent en indivision, jusqu'à ce que la veuve Marie De Rocquigny décide un partage anticipé avec ses enfants (l'un d'entre eux étant décédé entretemps). La femme de Joseph de France obtient (entre autres) 232,75 ha de « garenne d'Etaples », d'une valeur de 64 600 francs (mais seulement 83 hectares selon la matrice cadastrale, car cette « garenne d'Etaples » est, en fait, à cheval sur Etaples et Camiers), Roger de Rocquigny 401,43 ha d'une valeur de 378 859 francs (environ 405 hectares selon la matrice cadastrale)<sup>8</sup>. La différence de valeur estimée entre les deux parties de garenne est peut-être due à la proximité de la Canche, que Roger de Rocquigny doit posséder (son habitation en est proche), et qui pourrait à l'époque faire l'objet d'expropriation publique suite à l'extension portuaire d'Etaples. La famille a pu surestimer la valeur du bien pour limiter l'action publique – c'est une stratégie employée par les propriétaires à l'époque (expliquée dans la conclusion générale). L'estimation peut aussi avoir portée sur les habitations, dont il n'est pas fait mention dans l'acte pour la garenne d'Etaples.

En 1913, Roger de Rocquigny dispose encore d'environ 367 hectares. Au cours du siècle, la grande propriété est devenue un lieu d'habitat, à l'initiative de Léopold. Une première maison, qui existait déjà lors de la mise en place du cadastre, est agrandie en 1860 :

---

<sup>8</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 4<sup>E</sup>46-214 Etude de Me Delcourt (Boulogne-sur-Mer), Partage anticipé Veuve De Rocquigny-ses enfants, du 14 août 1875.

c'est une probable maison de maître, avec ses deux portes cochères et ses 25 ouvertures. Entre 1855 et 1863, quatre autres maisons sont construites à proximité de cette première habitation. L'habitation principale est entourée d'un parc de 1800 m<sup>2</sup> au début du 20<sup>e</sup> siècle. Cette grande propriété est donc devenue un bien de famille important pour une branche de la famille De Rocquigny.

La garenne d'Etaples avait été mise en vente en 1809 par les Domaines. L'arpenteur, qui en délimite environ 437 hectares (dont 371 ha de sables dont le revenu ne dédommagerait pas les frais de plantations d'oyats, d'ailleurs commencées dès le milieu du 18<sup>e</sup> siècle<sup>9</sup>), l'avait alors estimée à 8030 francs<sup>10</sup>.

**L'activité agricole a préservé les autres grandes propriétés.** Les grandes propriétés que possédaient Charles Chinot de Fromessent en 1822 n'ont quasiment pas évolué au cours du siècle ; ce propriétaire a seulement acheté 2 hectares supplémentaires de terres, qui ont enfermé au sein d'une de ses grandes propriétés plusieurs parcelles appartenant à d'autres personnes. Il habite à l'époque dans la commune voisine de Frencq. Dès la fin du 19<sup>e</sup> siècle, les propriétaires sont domiciliés hors du département : à Compiègne pour Camille Antoinette Chinot de Fromessent, qui reçoit ses biens en étant mineure au moment de la transmission, puis à Paris pour Marguerite de MacMahon (à partir de 1942). Il est alors probable que la ferme est louée et que ces grandes propriétés forment un revenu d'appoint.

La grande propriété des Lecat a été plus modifiée au fil des successions. Lors de la mise en place du cadastre, le brasseur Artus Lecat possède plus de 69 hectares, occupant l'extrémité sud-est du territoire communal. C'est l'un des plus gros propriétaires domiciliés dans la commune (les De Rocquigny habitent Lefaux au début du siècle) : lors de l'occupation anglaise en 1816, qui nécessite le logement chez l'habitant selon la capacité d'hébergement disponible, il accueille chez lui 44 hommes, 4 femmes, 11 enfants et 49 chevaux<sup>11</sup>. En 1835, sa grande propriété est dispersée entre ses six enfants et seul Léandre Lecat, qui dispose de la ferme, conserve une propriété de plus de 10 hectares en un seul tenant. Il agrandit au cours du siècle sa propriété, notamment par l'intermédiaire de terres reçues probablement au moment de la succession d'un beau-frère, qui les avaient lui-même obtenues lors de la succession d'Artus Lecat. La vente en 1870 d'environ 9 hectares de terrain réduit la grande propriété, en la séparant de plusieurs parcelles possédées dans l'extrémité sud-est du territoire communal. Ces parcelles sont d'ailleurs transmises en 1903 à Léandre Lecat (fils), propriétaire domicilié dans la commune voisine de Tubersent, lors de la succession de Léandre Lecat – il n'a pas été

---

<sup>9</sup> G. Souquet indique, dans son ouvrage *Histoire d'Etaples* (première édition en 1863, réédité par Res Universis en 1991), que des malveillants avaient incendié les oyats plantés dans les garennes d'Etaples en 1763.

<sup>10</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, Non classé provisoire, Fonds De Rocquigny, Expertise de la garenne d'Etaples, faite avant la vente à Armand de Rocquigny, 6 octobre 1809.

<sup>11</sup> *Une petite Angleterre ? Les Britanniques sur la Côte d'Opale (1814-1904)*, catalogue d'exposition, Département du Pas-de-Calais, 2004, p. 23.

vérifié si ce Léandre Lecat (fils) possédait ces années-là des parcelles à Tubersent en frontière avec Etaples.

## CONCLUSION

**L'évolution des grandes propriétés à Etaples est liée aux successions**, qui jalonnent les modifications des délimitations des différents patrimoines fonciers. Les successions n'ont pas entraîné de disparition de grandes propriétés – par mesure de précaution (au vu du nombre restreint de grands propriétaires lors de la mise en place du cadastre), il a en effet été procédé à un dépouillement des matrices cadastrales de 1822, qui n'a pas révélé d'autres grandes propriétés. Cette situation semble perdurer pendant une grande partie du 20<sup>e</sup> siècle. **Les grandes propriétés d'Etaples demeurent pérennes, avec des usages précis (agricole à l'est, loisir et habitat à l'ouest).**





# MERLIMONT



La commune de Merlimont a une superficie de 21,49 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de Cucq et Saint-Josse-sur-Mer (au nord), Saint-Aubin et Airon-Notre-Dame (à l'est), Verton et Berck-sur-Mer (au sud). Elle est située plus au sud par rapport aux quatre autres communes de cette étude.

### **SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913**

**En 1913, les grandes propriétés se trouvent très majoritairement dans les dunes de Merlimont** (annexe 6). Or, les dunes de Merlimont ne sont pas cartographiées lors de la mise en place du cadastre mais en 1870. En 1823, le territoire de Merlimont a une superficie soumise à l'impôt d'environ 917 hectares (soit moins de la moitié de la surface actuelle de la commune). Un conflit juridique entre la commune et la famille De Forceville retarde la reconnaissance du propriétaire des dunes. Le plan cadastral des dunes n'est pas conservé au centre d'archives départementales du Pas-de-Calais. Il n'est donc pas possible de savoir où sont situées les différentes parcelles recensées dans l'état de section mis à jour en 1870 (registre d'état de section d'ailleurs non communicable car en cours de restauration). Six grandes propriétés n'ont pas pu être cartographiées. Faute de plan cadastral pour cette partie, les limites mêmes de la partie ouest de la commune sont approximatives. Face à l'impossibilité de cartographier quasiment l'ensemble des grandes propriétés de Merlimont, il n'a, par ailleurs, pas été réalisé de carte sur l'évolution de ces propriétés.

**Merlimont compte en 1913 sept grandes propriétés, dont deux appartiennent aux mêmes propriétaires** : Aimé et Charles Billiet, en indivision. La majorité des grands propriétaires habitent en-dehors de la commune : seule la famille De la Haye y est domiciliée, mais plus sûrement parce qu'ils sont propriétaires à Merlimont et qu'ils sont nombreux. L'agent des impôts a préféré n'inscrire qu'une seule localisation globale plutôt que

l'ensemble des domiciles des héritiers. Si Gaston De la Haye était domicilié à Merlimont, la famille apparaît à Boulogne-sur-Mer, dans le département de la Somme (Ochancourt, Bétrancourt (un lieu-dit ?)). La domiciliation de la Société de la Plage de Merlimont n'est pas précisée sur la matrice cadastrale de 1913 mais, en se reportant aux matrices cadastrales de la période antérieure, on peut en déduire qu'elle est située à Paris.

Les autres propriétaires sont domiciliés dans le nord de la France : la Somme (Ochancourt), le Nord (Lille) et le Pas-de-Calais (Boulogne-sur-Mer, Etaples). Aucun n'habite dans les communes limitrophes de Merlimont.

### **EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1823 ET 1913**

A la fin du 18<sup>e</sup> siècle, la garenne de Merlimont, délimitée le 17 juillet 1785, appartient à un unique propriétaire, M. de Forceville, seigneur de Merlimont depuis le début du 17<sup>e</sup> siècle. L'ayant acquise à titre privé, M. de Forceville n'est pas été dessaisi de son bien au moment de la Révolution française, malgré son émigration. Les marais contigus qui lui appartenaient seront par contre vendus – c'est sans doute pourquoi il y a si peu de grandes propriétés dans la partie « marais » de Merlimont. La commune trouvait aussi sans doute avantage à conserver la garenne sans propriétaire, alors que les marais étaient un espace trop recherché pour ne pas être mis en adjudication. Lorsque la famille revient de son émigration, en 1810, Louis Marie Dominique de Forceville décide de reprendre leurs biens, et notamment cette garenne qui avait été laissée à l'usage des habitants par la commune. Or un conflit intervient avec la commune quant à la délimitation de la garenne achetée par le père De Forceville. La commune de Merlimont milite à la fin des années 1830 en faveur d'une possession de la garenne par les Domaines plutôt que par la famille De Forceville, espérant officiellement une meilleure fixation des dunes. Elle insinue d'ailleurs que les De Forceville sont devenus propriétaires de toute la garenne quand l'un de ses membres est devenu maire de la commune, alors qu'ils ne devaient en posséder que 1500 mesures (la garenne contiendrait près 3000 mesures, soit environ 1245,9 ha)<sup>12</sup>. Par jugement de la Cour royale de Douai en 1842, elle devient propriétaire d'environ 200 hectares de dunes, dont 13 ha de prés cultivés concédés à des habitants de Merlimont contre une somme de 185,75 francs. Mais elle est

---

<sup>12</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 O 11124, Délibération municipale de Merlimont, du 26 mai 1839. La mesure (et verge, son dénominateur) est une ancienne unité de mesure de superficie. Elle a été calculée par rapport à d'autres documents locaux proposant la superficie dans cette unité de mesure et dans l'unité de mesure métrique (les anciennes unités de mesure d'Ancien Régime pouvaient fluctuer selon les régions). Dans le cas présent, une mesure équivaut environ à 41,53 ares, une verge à 0,46 are (par comparaison, *Le Petit Larousse* indique que la verge équivaut à 12,76 ares).

condamnée par jugement du tribunal Montreuil en 1844 à remettre des terrains soustraits à la propriété De Forceville (décision confirmée en 1847)<sup>13</sup>.

En 1864, sont inscrites sur les matrices cadastrales les premières parcelles sans numéro concernant la garenne de Merlimont – en 1870, ces parcelles, alors cadastrées (en section D), obtiennent des numéros. La commune de Merlimont possède alors 128 hectares ; Ernest De la Haye, propriétaire à Montreuil puis à Bétrancourt (Somme), 644 hectares. La famille De Forceville est absente des matrices cadastrales de Merlimont – leurs biens, jusqu'alors non cadastrés, ont sans doute été vendus ou transmis aux De la Haye. Selon l'historien local Louis Siame, leur patrimoine a été vendu en 1859<sup>14</sup>.

La commune avait déjà été propriétaire d'une grande propriété dans le marais, mais elle l'avait vendu dès la fin des années 1820. Dès la fin des années 1860, la commune pratique quelques divisions et ventes de sa nouvelle propriété. La normalisation de l'imposition de la garenne de Merlimont conduit néanmoins à une extension de la propriété de la commune. Cette grande propriété est louée pour la chasse. En 1900, la location du terrain est détenue par l'ingénieur parisien Edouard Augé et le maire de Cucq François Godin. La grande propriété est également un patrimoine dont la commune se sépare au gré des dépenses. En 1900, elle est amputée de plus de 19 hectares pour permettre la construction d'une route vers la mer. Mis à prix à 5000 francs, ces terrains sont adjugés 5825 francs<sup>15</sup> (soit environ 293 francs l'hectare).

Le patrimoine foncier d'Ernest De la Haye, exploité comme pâture et pour la chasse, est divisé en quatre parties égales lors de sa succession, vers 1877. Gaston et Alexandre conservent leurs biens de 161 hectares 39 ares et 44 centiares chacun. Paul construit une maison en 1881 mais, dès l'année suivante, sa parcelle appartient à Malaba du Val de la Croix Vital, qui habite la même ville que lui (Ochencourt, dans la Somme) et qui conservera le bien en l'état jusqu'au début des années 1920. Pour ces trois propriétaires, ce sont des biens familiaux qui sont conservés en l'état. Par contre, Marie Charles Frédéric vend ou transmet en 1900 ses parcelles à César Trezza de Musella, qui va créer la Société anonyme immobilière du Pas-de-Calais, qui deviendra la Société de la Plage de Merlimont. En 1915, l'Administration militaire indique que cet Italien cherche à créer une plage (selon l'expression consacrée de l'époque, c'est-à-dire créer une station balnéaire), sur 165 hectares de dunes avec 700 mètres de façade sur la mer, et fait construire une route au milieu du terrain<sup>16</sup>. Les premières divisions de parcelle interviennent en 1901 et, une décennie plus tard, quasiment 17 hectares ont été vendus. César Trezza de Musella a construit un bureau de poste et un marché.

---

<sup>13</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 O 11124, Jugement du tribunal civil de Montreuil, du 5 mars 1841, Délibération municipale de Merlimont, du 15 février 1844 et Jugement du tribunal de Paix de Montreuil, du 27 mars 1844.

<sup>14</sup> Louis Siame, *Histoire de Merlimont-sur-Mer, des origines à nos jours*, dactylographié, 1971, p. 19. L'auteur ne cite pas sa source.

<sup>15</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 O 11124, Etude de Me Bataille (Saint-Josse-sur-Mer), Adjudication de la commune de Merlimont à Henri Lepreux, du 3 mai 1900.

<sup>16</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, M 4596, Liste des propriétés des étrangers à proximité du front, juillet 1915.

Quand les registres des matrices cadastrales napoléoniennes sont clos, en 1935, la Société de la Plage de Merlimont ne possède plus que 21 hectares : les plus importants lotissements ont eu lieu en 1925 (environ 22 hectares) et 1929 (quasiment 100 hectares cette année-là).

Les autres grandes propriétés situées sur la garenne de Merlimont proviennent du patrimoine foncier de la commune. La grande propriété de Hubert Bathiot La Coste est préservée en l'état, malgré trois probables ventes successives (le lien entre les différents propriétaires ne pouvant être établi). Cette propriété a été constituée entre 1886 et 1901 par l'entrepreneur étaplois Charles Roy. Charles Roy est un propriétaire foncier dont le patrimoine est en extension dans la région à l'époque. Il devient propriétaire à Etaples en 1872 (avec une parcelle de 59 ares) et y possédera jusqu'à 21 hectares au milieu des années 1920 (moment de sa succession probablement), sans former de grande propriété. Les différents projets immobiliers qui émergent dans les environs d'Etaples semblent lui profiter. En 1896, il est intéressé par la création de la station balnéaire de Sainte-Cécile, à Camiers, et invite le président du Conseil général à intercéder auprès du préfet pour que le bornage côté mer soit réalisé et que la construction du boulevard maritime soit possible. Il milite également en faveur de la création d'un tramway dans cette station<sup>17</sup>. Les profits réalisés dans les grands travaux sont investis dans la terre, dont la propriété peut faire l'objet de ventes ultérieures, comme pour cette grande propriété de Merlimont.

La grande propriété d'Aimé et Charles Billiet côté marais est constituée par Jacques Garçon en 1831, avec des agrandissements en 1842 et 1843. Les Garçon conservent leur patrimoine jusqu'aux années 1860, puis le bien passe à un notaire de Saint-Josse-sur-Mer pour enfin appartenir à MM. Billiet en 1887. Cette propriété est conservée en l'état jusqu'au moins en 1935, date de la rénovation du cadastre, même par les propriétaires ultérieurs.

Par mesure de précaution (au vu du nombre restreint de grands propriétaires lors de la mise en place du cadastre), **il a été procédé à un dépouillement des matrices cadastrales de 1822, qui a révélé deux grandes propriétés supplémentaires : soit un maximum de 4 grandes propriétés à Merlimont à cette date, en comptant la commune et la famille De Forceville.** Le Montreuillois Nicolas Guilbert possède une grande propriété à l'endroit où se trouve la grande propriété constituée par la famille Garçon quelques années plus tard. Cette grande propriété est dispersée entre 1823 et 1826. Honoré Poupart dispose d'une grande propriété sur la route de Merlimont à Montreuil, en frontière avec Saint-Josse-sur-Mer. Elle est organisée autour d'une ferme, avec pâtures, prés, bois, vergers, jardins, jards. Une nouvelle délimitation communale intervient au cours du siècle et transfère une partie des parcelles (dont les bâtiments) sur le territoire de Saint-Josse-sur-Mer – l'évolution foncière de cet espace n'a pas alors été effectuée.

---

<sup>17</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 212, Lettre de l'entrepreneur Charles Roy au président du Conseil Général du Pas-de-Calais, 22 avril 1895.

Entre 1831 et 1845, une grande propriété a été constituée par Jean-Louis Guilbert au cœur du marais. Elle est dispersée dès que Jean-Louis Guilbert n'est plus propriétaire dans la commune (succession possible).

## CONCLUSION

**Dans la prolongation de la Révolution française, les grandes propriétés de Merlimont sont disputées au cours de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Elles se stabilisent au milieu du siècle**, pour connaître des évolutions mineures par la suite (liées aux successions généralement). Les marais sont des terrains plus recherchés et la séquestration des biens du seigneur de Merlimont, puis leurs ventes, a conduit à un émiettement de la propriété foncière dans cette partie du territoire communal. Les grandes propriétés y sont rares et tendent à disparaître. Dans la garenne, la fin des épisodes juridiques pérennisent les grandes propriétés. Seuls la propriété communale et un lotissement balnéaire traduisent un but de réserve foncière destinée à la vente – avec un but spéculatif affiché pour le lotissement balnéaire –, alors que les autres propriétaires conservent leur patrimoine en l'état. Le bouleversement révolutionnaire met en place un nouveau statu quo.



# **NEUFCHATEL-HARDELOT**



La commune de Neufchâtel-Hardelot a une superficie de 20,85 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de Saint-Etienne-au-Mont et Condette (au nord), Nesles et Halinghen (à l'est), Dannes et Widehem (au sud).

### **SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1913**

**Le territoire de Neufchâtel-Hardelot comporte 15 grandes propriétés en 1913** (annexe 7), **dont deux appartiennent au même propriétaire** (Antoine de Gaillon du Soulier). Il peut se diviser en deux parties, selon la nature du sol : à l'ouest, la garenne de Neufchâtel, composée de sable, englobe 9 grandes propriétés ; à l'est, la partie agricole de Neufchâtel comprend 6 grandes propriétés. A la suite des partages de parcelles dans la garenne de Neufchâtel, il s'avère difficile de connaître actuellement les limites des propriétés de Charles Lebeau, d'Eugène William et de la veuve Stenne. Avant une première division en 1822, la garenne de Neufchâtel représente une superficie cadastrée totale de 1188,162 hectares, composée de sable, en trois parcelles (afin d'individualiser un corps de garde et une batterie de l'immense parcelle A 1 bis). Ont été associées aux parcelles localisées des trois grandes propriétés cartographiées de Charles Lebeau, d'Eugène William et de la veuve Stenne des parties de parcelles A 1 bis leur appartenant dont la position est, elle, inconnue. Six autres grandes propriétés (situées en A 1 bis) n'ont pas pu être cartographiées. Certaines des grandes propriétés présentes englobent plus d'une centaine d'hectares, comme celles de Charles Lebeau (la plus importante, englobant plus de 464 ha), de la Société anonyme d'Hardelot-Plage, de Théodore Huret et de Lucien Fontaine.

**Quasiment tous les grands propriétaires de l'époque sont domiciliés dans le Pas-de-Calais, dont deux dans la commune et un dans une commune limitrophe. Par rapport aux autres communes étudiées dans ce rapport, cette situation est unique.** Seuls Marie-

Charles (ou Alfred) Van Cappel de Prémont et Elise Rolleston sont domiciliés en-dehors du département, l'un à Villers-Guislain, l'autre à Londres. A l'époque, Marie-Charles Van Cappel de Prémont possède par ailleurs plusieurs grandes propriétés dans la commune voisine de Dannes. **La proximité de Boulogne-sur-Mer, ville distante de vingt kilomètres, a sans doute permis une plus forte influence foncière des propriétaires de la région. Plusieurs grands propriétaires se sont également installés récemment dans la région, en lien avec la création de la station balnéaire dans les années 1890** par John Withley : la Société anonyme d'Hardelot-Plage et Madame Withley, peut-être Elise Rolleston.

## **EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1822 ET 1913<sup>18</sup>**

En 1822, la garenne de Neufchâtel appartient à un unique propriétaire : M. Sansot, inspecteur des Eaux-et-Forêts du Pas-de-Calais domicilié à Saint-Léonard. Ce domaine, appartenant à François Latras de Compagnio depuis le dernier quart du 18<sup>e</sup> siècle, avait été aliéné en 1809. Faute d'éléments tangibles pour en fixer le prix (pas d'imposition en 1793, pas de valeur locative car François Latras de Compagnio mettait en valeur le bien par lui-même en 1790), les experts avaient estimé en 1809 la valeur des 670 hectares environ de sables arides (sauf quelques mauvaises pâtures) à 3600 francs<sup>19</sup>. La garenne de Mitroquet (partie sud de la garenne de Neufchâtel, d'une contenance d'environ 150 ha) avait été mise en vente le 16 octobre 1697 au profit de Gabriel Sauvage et son épouse, qui l'avaient transmis à leur famille, et François Latras de Compagnio en est devenu propriétaire en 1778 ; la garenne de Neufchâtel, Lebuq et Nord Buisson (partie nord de la garenne de Neufchâtel, d'une contenance d'environ 520 ha) avait été aliénée le 16 juillet 1781, moyennant le versement annuel de 3000 livres en blés-froments. Ces terrains avaient été peuplés de lapins par son nouveau propriétaire, mais ces animaux avaient été décimés sous la Révolution française. La première garenne ne rapporte en 1809 qu'un revenu annuel de 60 francs, la seconde de 50 francs (pour la location du pâturage)<sup>20</sup>.

En 1808, M. Sansot demande au préfet l'aliénation de 514 hectares de dunes appartenant à l'Etat et à la commune. A l'époque, ces dunes sont louées contre une somme de 150 francs. Il en réclame la concession pour cinquante ans, afin de fixer les dunes par des plantations d'oyats. Il propose de payer une redevance de 200 francs en compensation. Il doit en devenir propriétaire par la suite (l'acte d'achat n'a pas été retrouvé). Par ailleurs, M. Sansot rachète en août 1808 les droits de François Latras de Compagnio. Néanmoins, l'Administration empêche ce rachat de droits au titre de défaut de paiement par François

---

<sup>18</sup> Annexe 8.

<sup>19</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 229, Procès-verbal d'estimation des garennes de Neufchâtel, du 29 mars 1809.

<sup>20</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 229, Etat de consistance du domaine de François Patras de Campaigne, prop des dunes de Neufchâtel, du 27 décembre 1809.

Latras de Compaigno du quart de la valeur du bien, paiement réclamé depuis le 14 ventôse an VII (c'est-à-dire depuis le 4 mars 1799) alors qu'il était émigré. L'Administration parvient à un arrangement avec M. Sansot en 1809 et aliène alors le bien qui avait appartenu au précédent propriétaire<sup>21</sup>. Quand le cadastre est établi, M. Sansot est propriétaire de plus de 1 188 hectares.

Dès l'année suivante, la garenne est partagée entre deux propriétaires : l'imprimeur boulonnais Berger Leroy obtient 792 hectares et Louis Sellier le reste. Deux ans plus tard, Berger Leroy rassemble à nouveau l'ensemble de la garenne. Il construit trois maisons dans les années 1840 et 1850, qui seront démolies en 1868. Sa succession entraîne en 1868 la division de son patrimoine en 7 parties.

Jules Lebeau et Louis Pamart, négociants à Boulogne-sur-Mer, deviennent alors propriétaires de 345 hectares de dunes. Ils construisent trois maisons entre 1870 et 1873 et agrandissent leur grande propriété de 170 ha obtenus d'Evariste Leroy, un autre héritier qui avait obtenu plus de 644 ha de dunes et qui procède à plusieurs divisions de son patrimoine dans les années 1870. En 1878, leur grande propriété appartient à Gaston Pamart, puis, à la suite d'un partage avec Charles Lebeau, à Lucien Fontaine. Les Leroy, Lebeau et Pamart peuvent donc être des familles proches. Ce sont les premières parcelles de Charles Lebeau à Neufchâtel-Hardelot, qui possède alors aussi les trois habitations. Lucien Fontaine exploite sa grande propriété comme un terrain de chasse et la conserve comme telle jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle : il dispose d'une maison de garde (avec fournil) et d'un pavillon avec remise. Ces bâtiments ont été construits en 1881 par Gaston Pamart.

Le négociant boulonnais Charles Lebeau, un des plus importants bourgeois locaux (grand collectionneur d'œuvres d'art), constitue un patrimoine immobilier à Neufchâtel. Il possède plusieurs maisons dans sa grande propriété : une demeure de maître, agrandie en 1893 et à proximité de laquelle se trouve un pavillon et une remise ; une demeure un peu moins importante par rapport à la maison de maître ; une modeste habitation construite en 1890. Charles Lebeau procède à l'agrandissement régulier de sa grande propriété à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Il procède en deux fois à l'achat de plus de 200 hectares auprès d'Evariste Leroy, puis de quelques hectares auprès d'autres personnes qui ne possédaient pas de propriétés de plus de 10 ha d'un seul tenant. Il achète en 1907 le corps de garde et les 16 ares de forêt attenants qui appartenaient à l'Etat (les seuls biens de l'Etat sur la commune à l'époque). En 1906-07, il vend 34 hectares à la Société anonyme d'Hardelot et à Mme Whitley. Charles Lebeau (décédé en 1916) est remarqué par le baron de Vaux dans son ouvrage *Les hommes de sport*, qui qualifie son domaine du « plus merveilleux pavillon de chasse maritime et terrestre

---

<sup>21</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, 2 Q 229, Lettre de M. Sansot au préfet, sur une demande de concession des dunes de Neufchâtel, du 4 février 1808 et Lettre de Camille Le Roy au préfet, du 11 mai 1870.

qu'on puisse rêver »<sup>22</sup>. L'ensemble sera partagé entre plusieurs héritiers dans les années 1920, qui conservent chacun une centaine d'hectares.

Lors de la probable succession de Gaston Pamart, 98 ha sont partagés entre Charles Lebeau et Constant Leullier. Constant Leullier obtient alors plus de 76 ha, en partie exemptés d'impôt pour une raison inconnue. Il était à l'époque propriétaire de la garenne de Dannes (frère de Marie-Léonide Deflesselle). L'exemption d'impôt empêche le suivi historique de cette grande propriété par le cadastre (pour cette raison et faute de connaître le nouveau propriétaire, il apparaît comme propriétaire à Neufchâtel-Hardelot en 1913, ce qui n'est sûrement plus le cas).

Evariste Leroy, en procédant à plusieurs ventes de parcelles, a permis à plusieurs personnes de devenir grands propriétaires à Neufchâtel-Hardelot en 1875 :

- Fernand Lesage devient propriétaire de 186 ha, sur lesquels il fera construire une maison cette année-là. Il agrandit son patrimoine d'une vingtaine d'hectares jusqu'à la fin du siècle puis vend tout à la Société anonyme d'Hardelot-Plage en 1906, qui organise la station balnéaire sous l'impulsion de John Withley (seule sa dame est propriétaire foncière à Neufchâtel-Hardelot, lui ne possède rien à son nom propre (selon le cadastre)) et sous la coordination de l'architecte Louis-Marie Cordonnier.
- Arthur De Rocquigny devient propriétaire de 122 ha. La famille De Rocquigny est une famille de très grands propriétaires dans la région. Ce bien est transmis à l'armateur boulonnais Théodore Huret en 1890, puis il sera partagé au début des années 1930 entre deux propriétaires, dont la Société anonyme d'Hardelot-Plage.
- L'imprimeur boulonnais Camille Leroy obtient quasiment 68 ha, qui reviennent en 1901 à Eugène Williame, marchand de bois à Saint-Martin-Boulogne. Ce nouveau propriétaire achète et vend quelques parties de parcelle, notamment à Elise Rolleston. Les dunes sont boisées au début du 20<sup>e</sup> siècle. En 1913, il possède une maison située dans 1200 m<sup>2</sup> de jardin et plus de 53 hectares de bois.
- Le négociant boulonnais Alfred Nilon dispose de 70 ha, partagé dès 1879 entre Georges Dewismes, courtier boulonnais, et Charles Lebeau. Georges Dewismes agrandit sa grande propriété au total d'environ 49,5 ha provenant de deux membres de la famille Leroy. Sa veuve vend à la veille de la Première Guerre mondiale à la veuve de Louis Stenne. Cette grande propriété de bois et de dunes est conservée en l'état jusqu'au milieu du 20<sup>e</sup> siècle. La veuve Stenne

---

<sup>22</sup> Baron de Vaux (pseudonyme d'André Deveaux), *Les hommes de sport*, Marpon et Flammarion, sans date, cité par Monique Saint Martin. « La noblesse et les "sports" nobles », *Actes de la recherche en sciences sociales*, novembre 1989, p. 23.

constituera par ailleurs une grande propriété au cours des années 1920, à proximité de sa maison située en lisière du village de Neufchâtel.

**Sur la partie est du territoire de Neufchâtel-Hardelot, les grandes propriétés sont plus anciennes.** La grande propriété de l'hospice de Boulogne-sur-Mer et celle appartenant à Antoine de Gaillon du Soulier située le plus au nord, existent en l'état dès 1822. L'autre grande propriété d'Antoine de Gaillon du Soulier, assimilant des parcelles ayant appartenu à Fernand du Soulier, et la grande propriété de Marie-Charles Van Cappel de Prémont, à laquelle sont intégrées des parcelles isolées au sein du domaine, sont agrandies au cours du siècle.

A proximité du village, les grandes propriétés comportent quasiment toutes une pépinière. Elles sont constituées en lien avec l'activité agricole, qui permet une plus forte résistance. La veuve de Victor Briche, qui est née Hache, possède une grande propriété créée en relation avec la ferme de la Bucqueuse, qu'elle possède. C'est un bien familial, constitué entre 1858 et 1877 par Honoré Hache, qui achète la ferme en 1860. Cette propriété est par la suite régulièrement agrandie. Elle est voisine en 1913 de la grande propriété de Léon Hache, qui possède également une ferme mais qui est plus récemment propriétaire. S'il possédait au début du siècle environ 9,2 ha, c'est l'obtention de parcelles (et aussi de la ferme) auprès de Pierre Mathorez, médecin à Outreau, qui lui permet de devenir grand propriétaire. Néanmoins, son domaine s'érode régulièrement au cours du 20<sup>e</sup> siècle.

## CONCLUSION

**Le territoire de Neufchâtel-Hardelot apparaît comme une réserve foncière pour les Boulonnais. Seules les grandes propriétés à proximité du village, dédiées à une activité agricole spécialisée, ne semblent pas constituer un patrimoine destiné au long terme.** L'intérêt de John Withley, évincé en 1898 par les Paris-Plageois lors de la réalisation de son projet avorté de station balnéaire de Mayville, pour cet espace littoral semble avoir été bien compris par les propriétaires locaux. Plusieurs d'entre eux ont déjà fait de leur grande propriété un lieu de villégiature (car ils ne semblent pas déménager à Neufchâtel-Hardelot, malgré la construction d'habitations) et il paraît trouver un écho auprès de plusieurs propriétaires (Charles Lebeau, Fernand Lesage). En 1902, John Withley rachète le domaine du Touquet-Paris-Plage (mis en vente par les héritiers Daloz)<sup>23</sup>. Les destins des stations balnéaires du Touquet et de Neufchâtel-Hardelot, organisées selon les mêmes principes que Mayville, sont alors associés jusqu'à la Seconde Guerre mondiale.

---

<sup>23</sup> Olivier Muth, « Le projet de Mayville : "an Anglo-French pleasure" », *Une petite Angleterre ? Les Britanniques sur la Côte d'Opale (1814-1904)*, catalogue d'exposition, Département du Pas-de-Calais, 2004, p. 81-83.



## **CONCLUSION GENERALE**



**La Révolution française représente pour les grands propriétaires fonciers de la fin du 19<sup>e</sup> siècle une période charnière.** Le littoral des cinq communes étant composé de dunes de sables, encore mal fixées, ce sont des portions énormes de territoire communal qui appartiennent à de nouveaux propriétaires – ou à des propriétaires absents parce qu’émigrés. Certaines garennes appartenaient déjà à des aristocrates (Camiers, Merlimont, Neufchâtel-Hardelot). **L’émigration de ces propriétaires entraîne soit une confiscation des biens** (semble-t-il assez rare pour les garennes sans doute peu recherchées par les populations, **mais réelle dans les espaces agricoles ou de marais**, où les acheteurs sont plus nombreux), **soit une revente à leur retour** (Camiers, Neufchâtel-Hardelot), **soit une bataille juridique pour recouvrer leur bien** (Merlimont). A Merlimont, la commune conserve une garenne libre de propriétaire pendant plusieurs années, jusqu’à ce que des décisions de justice déterminent, au cours du siècle, les propriétaires et les limites de propriété. L’Etat pratique quelques ventes de ce qui était le domaine royal à Dannes et à Etaples.

**La puissance publique ne paraît pas appliquer de stratégies foncières sur le littoral du Pas-de-Calais au cours du 19<sup>e</sup> siècle.** Les demandes de bornage côté mer faites par les différents propriétaires dans la seconde moitié du siècle indiquent un désintérêt partiel de l’Administration, désireuse de ne pas brader le bien public mais consciente que, face à des actes de propriété délimitant les propriétés jusqu’à la mer sans autre précision, à une fluctuation du trait de côte et à une concurrence entre propriétaires nulle, l’entreprise de bornage n’est qu’un compromis surtout utile pour l’avenir – **à l’exception des rives de la Canche**, où l’extension portuaire d’Etaples est porteuse d’enjeux fonciers (les bornages, réalisés dès les années 1850, y sont d’ailleurs plus précoces).

**Les grands propriétaires privés sont par contre plus inquiets de la politique publique.** M. Périn, géomètre affecté à l’estimation des 76 hectares dont il va falloir exproprier Léopold de Rocquigny pour installer le chemin de fer, explique que « dans les partages de famille, on a presque toujours des motifs pour dissimuler la vérité : souvent, dans

le but d'éviter des droits d'enregistrement, l'on reste en-dessous du chiffre de la valeur réelle, tandis qu'on l'y exagère dans d'autres cas, par exemple, quand on prévoit qu'une portion de ces immeubles pourrait devenir d'utilité publique ». Il constate que, dans l'acte de partage de 1842, l'hectare est estimé à 216 francs, alors que l'hectare dans la garenne de Dannes coûte 75 francs et dans celle de Condette (plus au nord) 89 francs. Du fait d'une mise en valeur plus prononcée de la part de Léopold de Rocquigny (plantation d'oyats, mise en culture), il estime tout de même l'hectare de la garenne d'Etaples et de Camiers à 352 francs – chiffre toutefois inférieur aux 1000 francs l'hectare que le propriétaire demande<sup>24</sup>. **Les familles qui en ont les moyens peuvent donc anticiper une appropriation non désirée d'une partie de leur patrimoine en le surestimant financièrement et ainsi en créant une distorsion de la réalité** – les actes de vente se révélant alors les seuls indicateurs disponibles pour connaître la valeur réelle des biens (comme lors de l'achat aux enchères de la garenne de Dannes par Julien Duquesne de Clocheville).

**Dans les parties agricoles des communes étudiées, les grandes propriétés sont moins étendues**, même si certains grands propriétaires possèdent un patrimoine dispersé mais important. **Plusieurs grandes propriétés demeurent durant tout le siècle** : en 1913, celles de Marie-Charles Van Cappel de Prémont, de Camille Chinot de Fromessent, d'Antoine de Gaillon du Soulier. Au 19<sup>e</sup> siècle, la compétition foncière, plus considérable que dans les garennes, n'empêche pas la constitution de grandes propriétés (Aimé Billiet, famille Dubrulle, famille Hache).

**A la fin du 19<sup>e</sup> siècle, le nouvel usage balnéaire des plages du Pas-de-Calais** (Boulogne-sur-Mer est toutefois fréquentée depuis la fin du 18<sup>e</sup> siècle comme station balnéaire) **transforme l'intérêt pour les dunes, jusqu'alors porté essentiellement sur le loisir de la chasse**. Le boisement de ces parcelles, effectué pour fixer les sables et aménager le terrain de chasse, réduit également la nuisance de ce territoire. La concurrence des acheteurs potentiels va ouvrir ce territoire à partir des années 1870 (à l'exception de Dannes), puis les sociétés immobilières investissent au début du 20<sup>e</sup> siècle un territoire en majorité vierge de toute construction. **Ces parcelles « ouvertes » sont toutefois circonscrites**.

**Dans les cinq communes étudiées, les grandes propriétés paraissent être des histoires de famille. Les successions représentent donc une période charnière mais ne conduisent pas à un démantèlement complet de la grande propriété** – du fait aussi de leur étendue. Certaines mêmes les agrandissent (par une réunion des biens, comme Eugène Dubrulle et sa famille). Les grandes propriétés liées à des fermes demeurent généralement intactes.

---

<sup>24</sup> Archives départementales du Pas-de-Calais, Non classé provisoire, Fonds De Rocquigny, Rapport Périn, géomètre en chef, sur les propriétés Rocquigny, non daté.

Les stratégies des grands propriétaires dans le Pas-de-Calais ont été diverses :

- **pour la majorité des grandes familles qui possèdent des propriétés importantes depuis, pour certaines, la fin du 17<sup>e</sup> siècle**, et surtout au cours de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle, **la grande propriété permet de trouver des revenus** (par la location des terrains), **du prestige** (grâce à la chasse), **voire un domaine habitable avec la construction de maisons de maître**. Les propriétaires opposent plutôt une résistance en tentant de pérenniser les biens familiaux, en consolidant leur patrimoine au cours de la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle puis en pratiquant une politique d'acquisition opportuniste. Pour une partie d'entre eux, jusqu'alors confrontés à l'évolution du trait de côte et subissant une érosion naturelle de leur patrimoine, le nouvel intérêt balnéaire modifie la valeur immobilière de leur patrimoine.

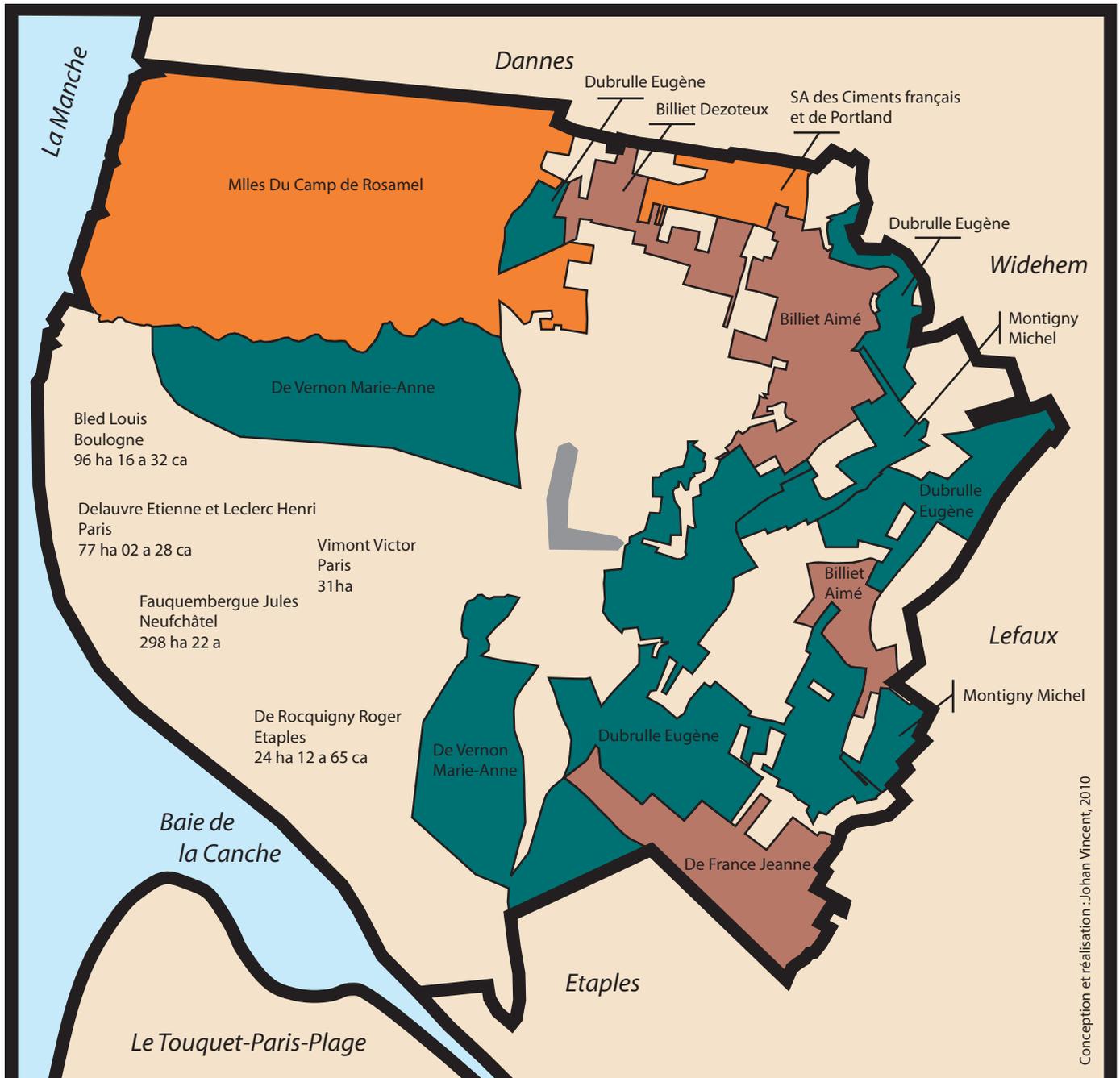
- **la grande propriété peut avoir une vocation agricole affirmée et ainsi se transmettre ou se vendre en l'état, en association avec une ferme**. A l'exception du grand propriétaire qui constitue et qui, sa vie professionnelle terminée, ne trouve pas de successeur, ces grandes propriétés demeurent en l'état, voire s'agrandissent au cours du siècle. Certaines sont mises en location et apportent à leur propriétaire un revenu d'appoint.

- **l'extension des grandes propriétés est soutenue au cours du 19<sup>e</sup> siècle dans plusieurs communes**, du fait de l'arrivée de nouveaux propriétaires ou/et de nouvelles activités (cimenterie). Elles sont créées par successions et par achats. **Les propriétaires d'environ dix hectares sont relativement rares** : ou ils possèdent plusieurs dizaines ou centaines d'hectares, ou ils possèdent quelques ares ou quelques hectares (rarement plus de 5 ha). Même si la généralisation est anticipée, c'est peut-être pour cette raison que les grandes propriétés existant en 1822 mais disparues (recherchées pour deux communes) sont si exceptionnelles.

La Révolution foncière a représenté un tel bouleversement dans le foncier littoral du Pas-de-Calais que le 19<sup>e</sup> siècle apparaît comme une période de stabilisation – même si la partie agricole peut faire l'objet d'une compétition foncière active dans certaines communes (essentiellement à Camiers). A la fin du siècle, le débouché balnéaire n'intervient que timidement, sans important bousculement. La grande propriété apparaît, à l'époque, comme un entre-soi.



# **ANNEXES**



Conception et réalisation : Johan Vincent, 2010

### Les grandes propriétés de Camiers en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

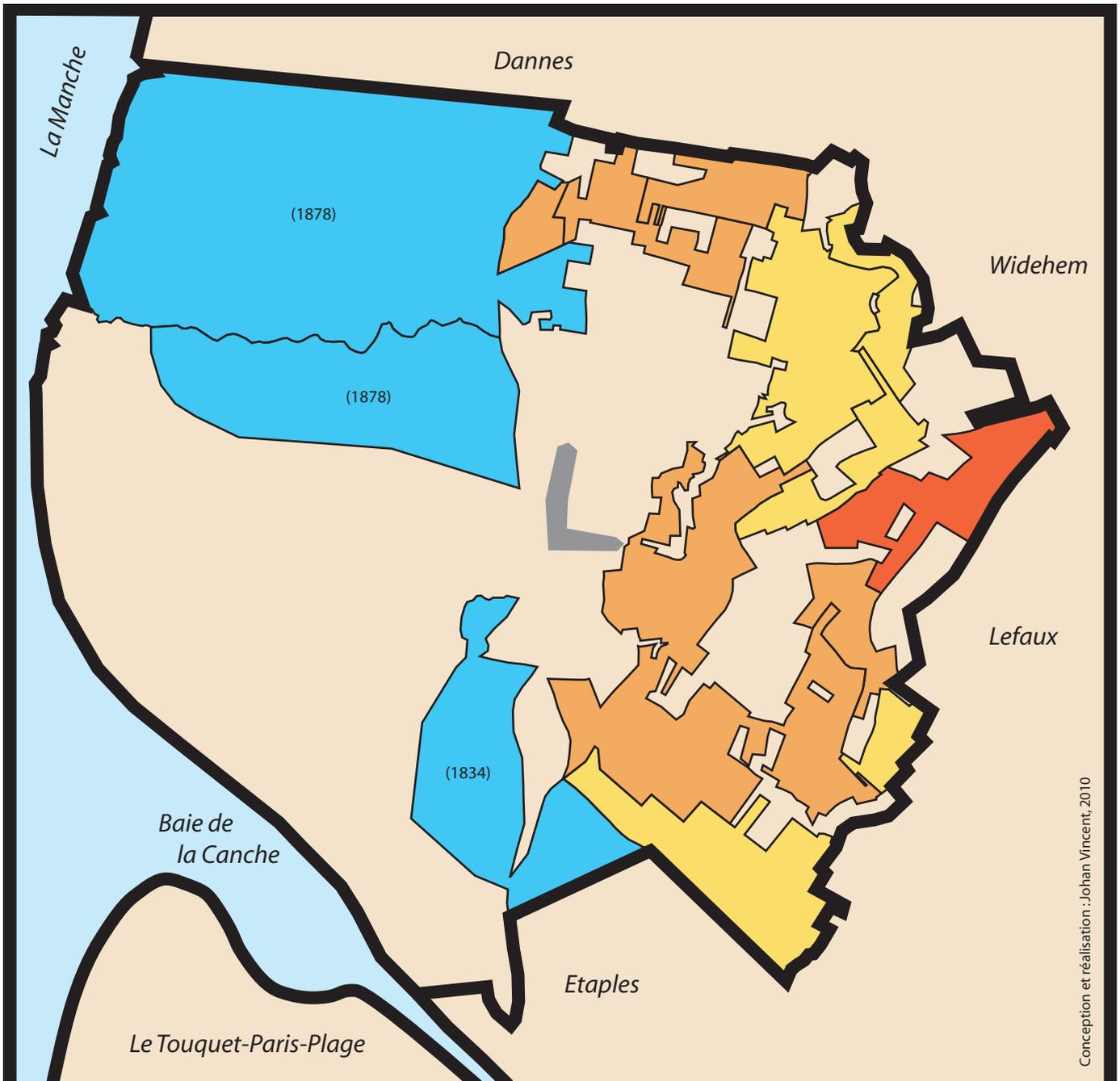
 Village de Camiers



0 1 km

Origine géographique des propriétaires :

-  Camiers
-  Etaples ou Lefaux
-  Pas-de-Calais
-  Autre département que le Pas-de-Calais



Conception et réalisation : Johan Vincent, 2010

### Evolution des grandes propriétés de Camiers de 1822 à 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

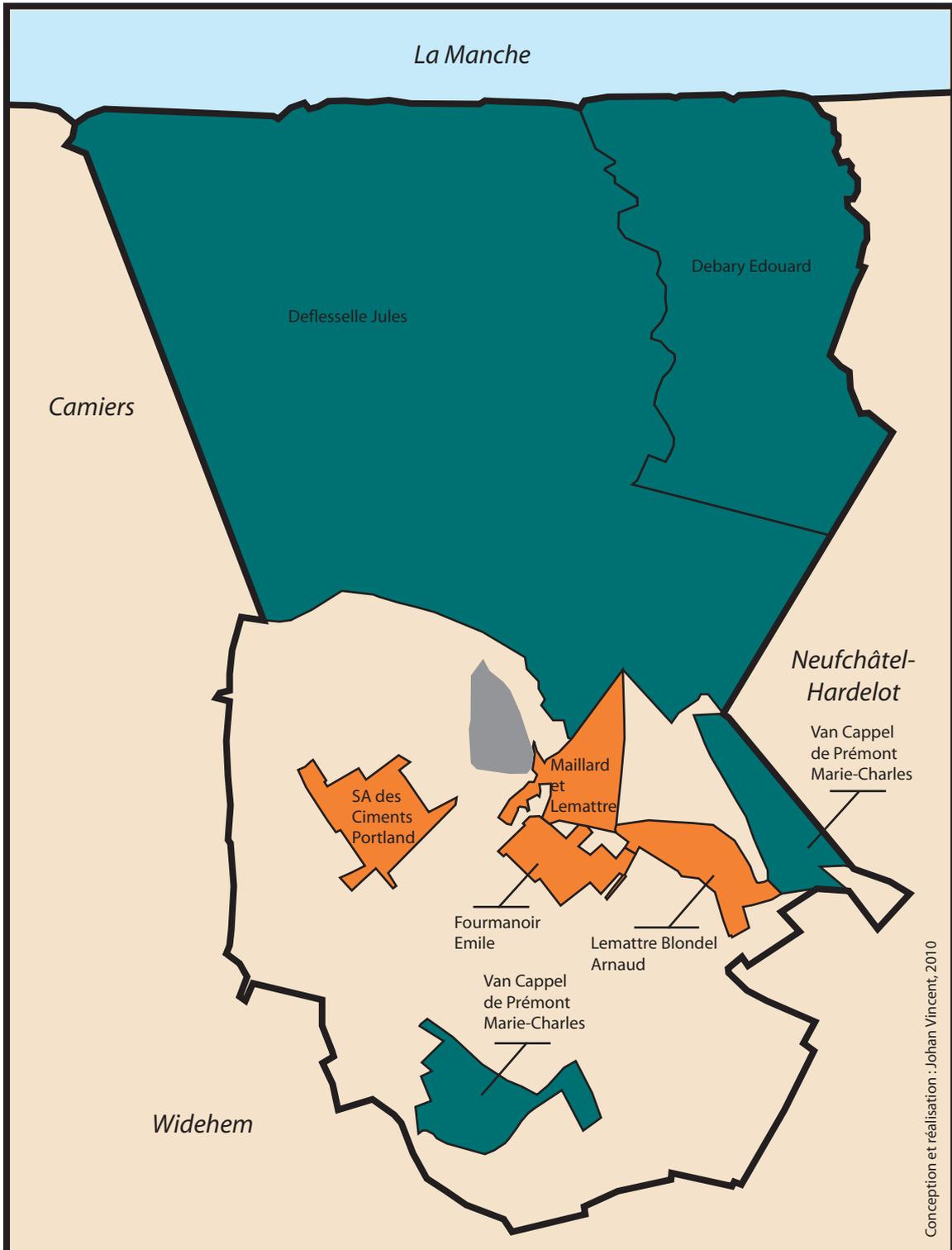
 Village de Camiers



0 1 km

Période de constitution de la grande propriété :

-  Grande propriété ayant fait partie d'une plus grande propriété constituée avant 1840 (entre parenthèses, la date de scission)
-  1840-1870
-  1870-1900
-  1900-1913



Conception et réalisation : Johan Vincent, 2010

### Les grandes propriétés de Dannes en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

Village de Dannes

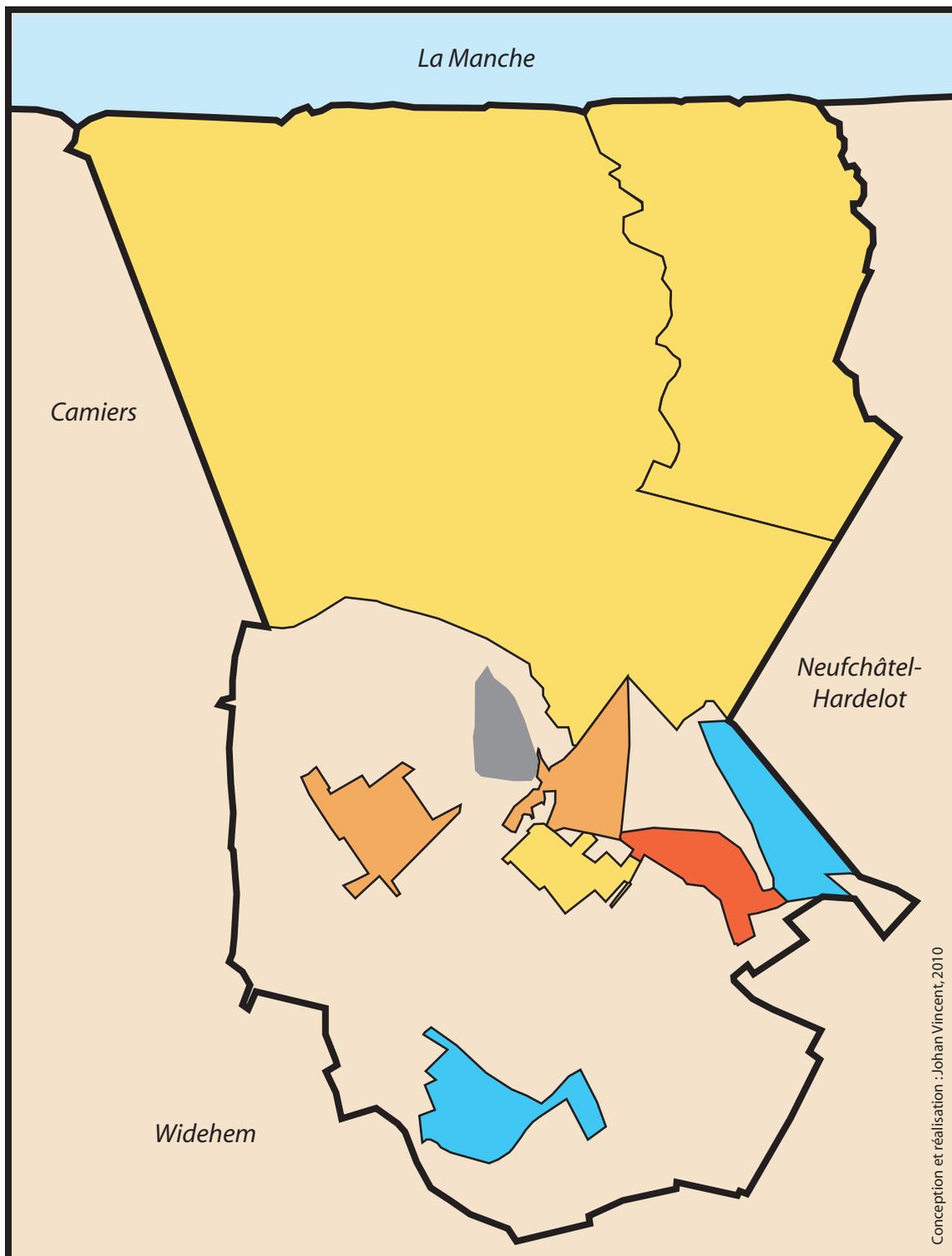
Origine géographique des propriétaires :

Dannes

Autre département que le Pas-de-Calais



0 1 km



Conception et réalisation : Johan Vincent, 2010

### Evolution des grandes propriétés de Dannes de 1822 à 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

 Village de Dannes



0 1 km

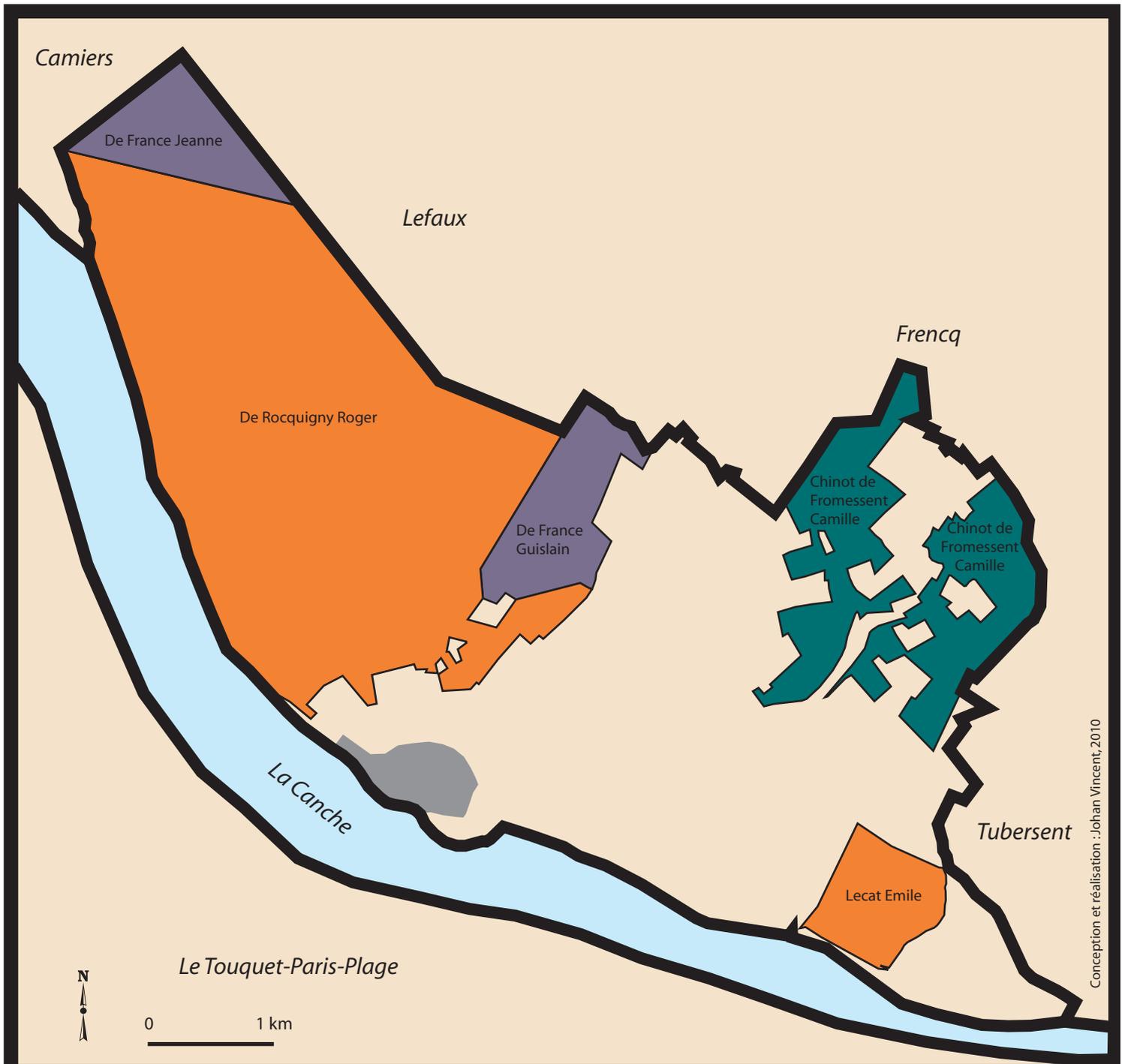
Période de constitution de la grande propriété :

 Existante en l'état avant 1840

 1840-1870

 1870-1900

 1900-1913



Conception et réalisation : Johan Vincent, 2010

### Les grandes propriétés d'Etaples en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

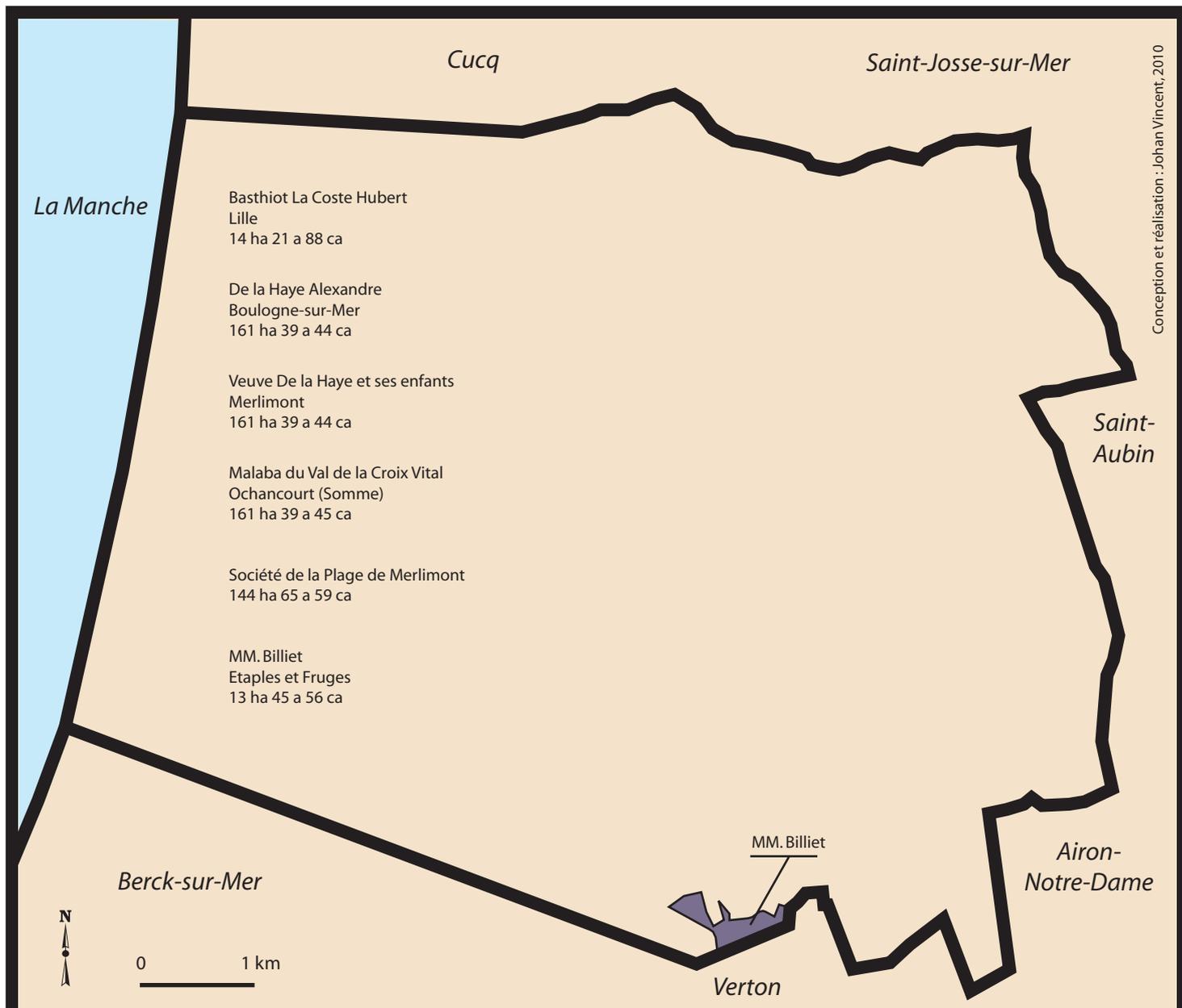
 Village d'Etaples

Origine géographique des propriétaires :

 Etaples

 Pas-de-Calais

 Autre département que le Pas-de-Calais



Conception et réalisation : Johan Vincent, 2010

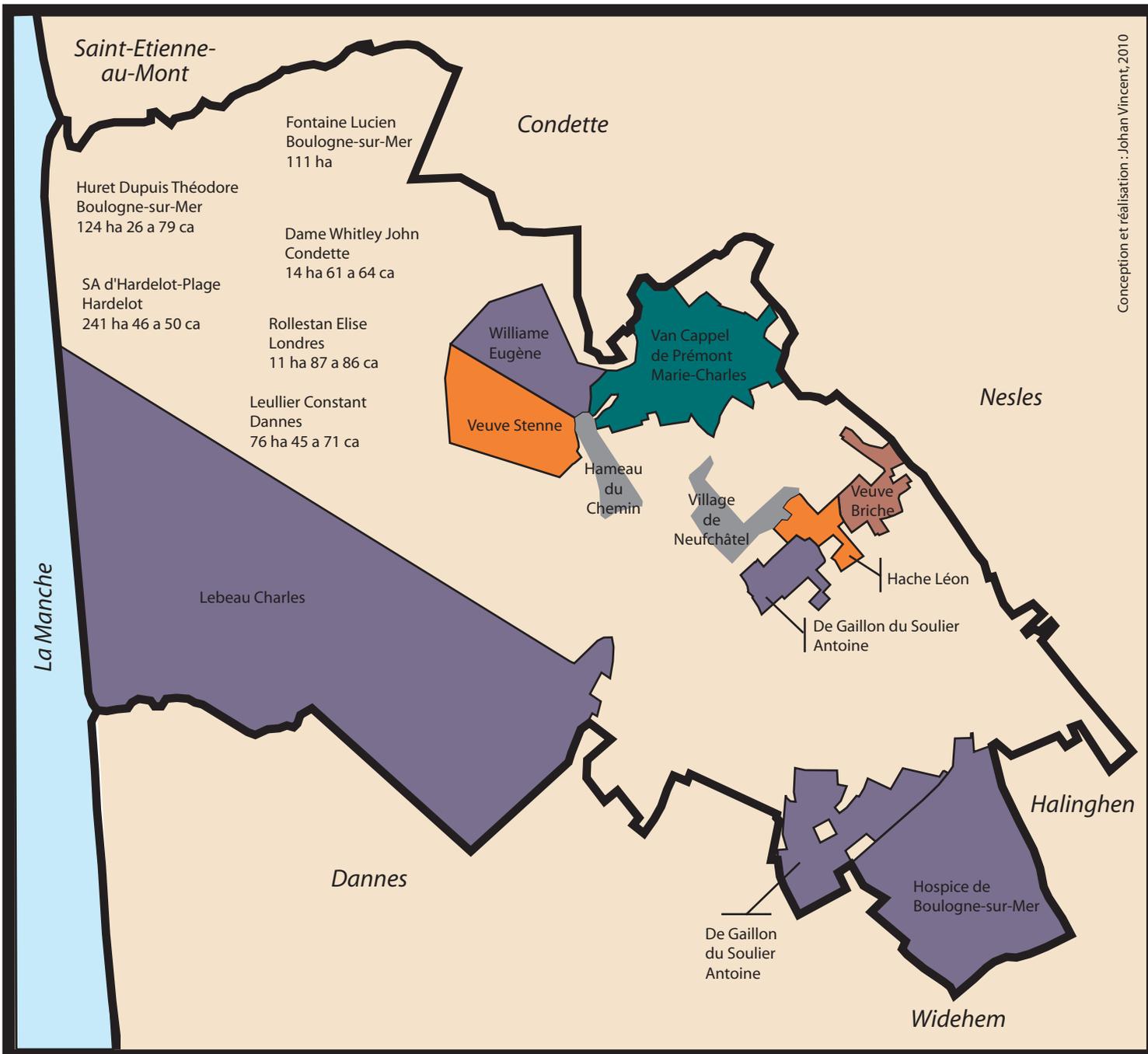
### Les grandes propriétés de Merlimont en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

 Village de Camiers

Origine géographique des propriétaires :

 Pas-de-Calais



Les grandes propriétés de Neufchâtel-Hardelot en 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

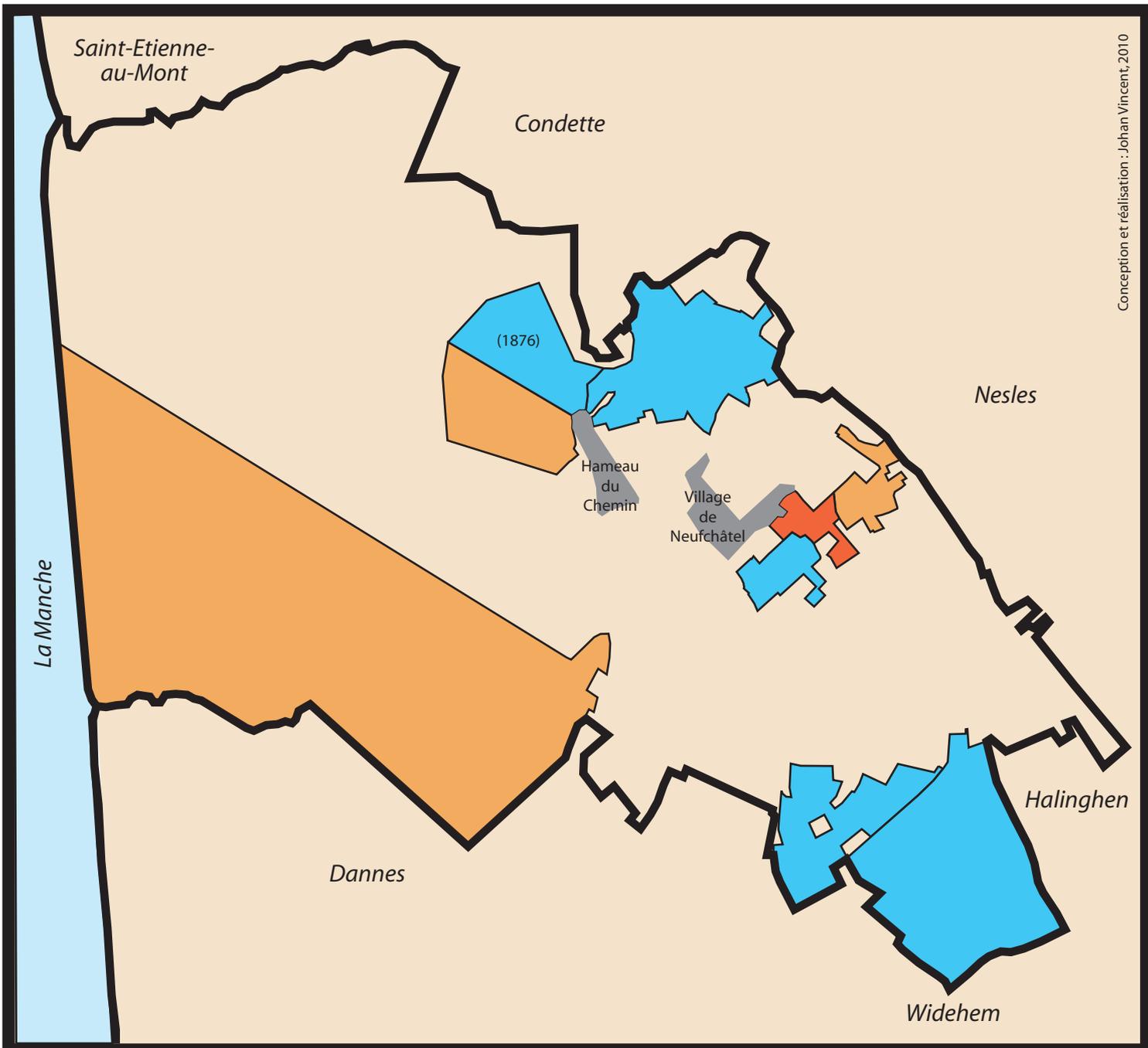
Hameau ou village

Origine géographique des propriétaires :

- Neufchâtel-Hardelot
- Condette
- Pas-de-Calais
- Autre département que le Pas-de-Calais



0 1 km



Evolution des grandes propriétés de Neufchâtel-Hardelot de 1822 à 1913

Espace aggloméré sur le plan cadastral napoléonien :

 Hameau ou village

Période de constitution de la grande propriété :

 Existante avant 1840 ou grande propriété ayant fait partie d'une plus grande propriété constituée avant 1840 (entre parenthèses, la date de scission)

 1840-1870

 1870-1900

 1900-1913



0 1 km