



HAL
open science

Evolution foncière des grandes propriétés (superficie égale ou supérieure à 10 hectares) et stratégies des grands propriétaires dans trois communes littorales du Var (Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, Ramatuelle) à la fin du 19^e 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 trois communes littorales du Var (Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, Ramatuelle) à la fin du 19^e 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-03751697

HAL Id: halshs-03751697

<https://shs.hal.science/halshs-03751697>

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 trois communes littorales du Var
(Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, Ramatuelle)
à la fin du 19^e siècle**



Johan Vincent

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

2010

Illustration de la page de couverture :
La Croix-Valmer (entre la plage de L'Heracée et la plage de Gigaro)
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 grandes propriétaires
dans trois communes littorales du Var
(Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer, Ramatuelle)
à la fin du 19^e siècle**

Johan Vincent

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

2010

SOMMAIRE

Introduction : méthodologie générale et limites de l'étude.....	5
Cavalaire-sur-Mer	11
Méthodologie	13
Situation des grandes propriétés foncières en 1929	14
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1863 et 1929.....	15
Conclusion.....	17
La Croix-Valmer	19
Méthodologie	21
Situation des grandes propriétés foncières en 1863	22
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1863 et 1913.....	23
Conclusion.....	27
Ramatuelle.....	29
Méthodologie	31
Situation des grandes propriétés foncières en 1863	32
Evolution des grandes propriétés foncières entre 1863 et 1913.....	34
Conclusion.....	37
Conclusion générale	39
Annexes	43

TABLE DES ANNEXES

Annexe 1 : Les grandes propriétés de Cavalaire-sur-Mer en 1929	45
Annexe 2 : Evolution des grandes propriétés de Cavalaire-sur-Mer de 1863 à 1929	47
Annexe 3 : Les grandes propriétés des sections B et C de Gassin faisant partie de patrimoines fonciers de plus de 100 ha en 1863	49
Annexe 4 : Evolution des grandes propriétés foncières en section B et C de Gassin entre 1863 et 1913	51
Annexe 5 : Les grandes propriétés de Ramatuelle en 1863 : Section A1	53
Annexe 6 : Evolution des grandes propriétés foncières de Ramatuelle en section A1 entre 1863 et 1913	55
Annexe 7 : Les grandes propriétés de Ramatuelle en 1863 : Section A2	57
Annexe 8 : Evolution des grandes propriétés foncières de Ramatuelle en section A2 entre 1863 et 1913	59
Annexe 9 : Les grandes propriétés de Ramatuelle en 1863 : Section B.....	61
Annexe 10 : Evolution des grandes propriétés foncières de Ramatuelle en section B entre 1863 et 1913	63
Annexe 11 : Les grandes propriétés de Ramatuelle en 1863 : Section C1.....	65
Annexe 12 : Evolution des grandes propriétés foncières de Ramatuelle en section C1 entre 1863 et 1913	67
Annexe 13 : Les grandes propriétés de Ramatuelle en 1863 : Section C2.....	69
Annexe 14 : Evolution des grandes propriétés foncières de Ramatuelle en section C2 entre 1863 et 1913	71

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

Cette étude s'appuie majoritairement sur le cadastre napoléonien, constitué au début du XIX^e siècle à Gassin (les matrices cadastrales sont réalisées en 1811) et à Ramatuelle (le plan cadastral date de 1809, les matrices cadastrales sont réalisées en 1822). Les communes de Cavalaire-sur-Mer et de La Croix-Valmer ont été distraites de Gassin en 1929 et en 1934. S'il existe un cadastre napoléonien à Cavalaire-sur-Mer, ce n'est pas le cas à La Croix-Valmer qui, dès son érection en commune, a bénéficié d'un cadastre dit rénové. Ce cadastre est malheureusement perdu. **Les études cadastrales ont été complétées par un dépouillement d'archives** (pour Cavalaire-sur-Mer et La Croix-Valmer) **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).

Les services des impôts ont la particularité dans le Var d'avoir pratiqué une remise à niveau des registres des matrices cadastrales en 1863, avec la réalisation de nouveaux registres qui serviront jusqu'en 1913. Habituellement, au niveau national, ils n'ont pratiqué la remise à niveau qu'en 1913. Le chercheur a donc un état des lieux disponible pour le milieu du XIX^e siècle dans ce département.

Le dépouillement d'actes notariés pouvant se révéler long, il a été procédé à un examen ciblé. Le répertoire de M^e Alexandre Aubin (notaire à Saint-Tropez à la fin du XIX^e siècle) a révélé peu d'actes particuliers concernant les trois communes. Le dépouillement des actes de l'étude d'Achille Lesueur, reprise par M^e Meiffret dans les années 1890 (tous deux également notaires à Saint-Tropez), a été plus fructueux – ces notaires ne disposent malheureusement pas de répertoire pour la période. Les actes de ces notaires datant des années 1882, 1883, 1884, 1891 et 1892 ont été systématiquement analysés (classés aux Archives départementales du Var en 3^E86/85 à 90 pour les années 1882 à 1884 et 3^E86/102 à 105 pour les années 1891 et 1892) : le choix de ces années a été fait en lien avec l'arrivée de plusieurs sociétés foncières à Cavalaire-sur-Mer et à La Croix-Valmer. Malheureusement, ce

n'est pas avec ces notaires qu'elles ont majoritairement traité. De nombreux autres actes se sont toutefois révélés intéressants.

Les ouvrages sur l'histoire de Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer et Ramatuelle, sont peu nombreux et n'ont généralement pas rapport avec l'étude foncière de la commune. L'ouvrage de Pierre Bérenguier, *Si La Croix-Valmer m'était contée*, paru en 1994¹, s'avère être précieux, car l'étude foncière de la commune de La Croix-Valmer est compliquée par la perte d'archives.

Ont été définies comme grandes propriétés les propriétés d'un seul tenant dont la superficie est égale ou supérieure à 10 hectares ; les grandes propriétaires sont les propriétaires de ces grandes propriétés. Quasiment aucune des grandes propriétés des trois communes varoises étudiées n'est constituée d'une seule et même parcelle issue du cadastre napoléonien : les grandes propriétés de Léontine Raymond et de Charles Pfeiffer, et les grandes propriétés non localisables (voir ci-dessous) de Bernard Nael, de Charles Pfeiffer, de César Touyon, toutes situées à Cavalaire-sur-Mer, font figures d'exceptions. Les grandes propriétés sont donc majoritairement un rassemblement de parcelles.

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 (datant de 1809 pour Ramatuelle et 1811 pour Gassin) : 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 C145q, 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 actuel pourrait corriger quelques erreurs (certains cadastres rénovés paraissent perdus, comme à La Croix-Valmer). Néanmoins, il faut craindre que certaines limites de grandes propriétés, quand elles ont beaucoup évolué, resteront inconnues.

De même, certaines grandes propriétés ne sont pas localisables, comme à Cavalaire-sur-Mer. En 1929, Bernard Nael, Charles Pfeiffer et César Touyon sont propriétaires de

¹ Pierre Bérenguier, *Si La Croix-Valmer m'était contée...*, La Croix-Valmer : à compte d'auteur, 1994, 507 p.

parties de parcelles dont la superficie est supérieure à 10 ha : ils possèdent chacun une parcelle C745p. Or, 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 la carte sur les grandes propriétés de Cavalaire-sur-Mer en 1929 (annexe 1) ne comporte qu'une mention de cette présence de grandes propriétés à l'endroit indiqué. La parcelle C745 a une superficie totale de 62,9 ha et est divisée en 1929 en 6 propriétés.

CAVALAIRE-SUR-MER

Cavalaire-sur-Mer a été érigée en commune par la loi du 5 août 1929. Son territoire, d'une étendue de 16,74 km², faisait précédemment partie de la commune de Gassin, d'une superficie à l'époque de 63,76 km². Il comprenait 18 parcelles de la section B et une grande partie de la section C du cadastre de la commune de Gassin (partie sud-ouest). La commune est limitrophe de La Croix-Valmer (à l'est), Cogolin (au nord), La Môle (au nord-ouest), Le Rayol-Canadel-sur-Mer (à l'ouest).

METHODOLOGIE

Afin de simplifier l'étude cadastrale sans perdre trop de temps, il a été décidé de dépouiller les archives à partir de la date de l'érection en commune de Cavalaire-sur-Mer, en 1929, puis de remonter le temps en étudiant les registres des matrices cadastrales de Gassin. Cavalaire-sur-Mer ayant été distraite de la commune de Gassin avant la loi du 16 avril 1930 permettant les rénovations du cadastre, la commune comporte un plan cadastral napoléonien avec de nouvelles matrices cadastrales n'incluant que les parcelles de Cavalaire-sur-Mer. Malheureusement, seuls quelques registres ont été sauvegardés : l'état des sections en 1929 (qui permet de connaître chaque propriétaire par rapport au numéro de parcelle) et le registre des propriétés bâties (1929-1957). Le ou les registre(s) des propriétés non-bâties est (sont) perdu(s) pour la période postérieure à 1929. L'ensemble est conservé aux Archives départementales du Var.

SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1929

En 1929, le territoire de Cavalaire-sur-Mer comporte 28 grandes propriétés (annexe 1), **appartenant à 24 propriétaires** (certains possédant plusieurs grandes propriétés dispersées). **Ces grandes propriétés se trouvent sur la partie nord de la baie et sur le cap Cavalaire. L'ancienneté de l'installation humaine a peut-être conduit à un plus fort morcellement des terres sur la partie centrale du futur territoire communal.** Cavalaire-sur-Mer est parfois présenté comme un port de pêcheurs au XVIII^e siècle mais le plan cadastral napoléonien de 1809 ne permet pas de retrouver une agglomération de maisons sur ce territoire : il n'existe qu'un château, sur le cap Cavalaire, et quelques fermes. En 1809, les fermes isolées sont situées à proximité des **ruisseaux côtiers (formant des ravins à certains endroits ?) qui, nombreux, traversent et se rejoignent dans la partie centrale.** Bien qu'elle soit extrêmement modeste à l'époque, la densité y est donc un peu plus forte et la pression foncière s'est exercée sans doute plus précocement.

En 1929, Cavalaire-sur-Mer a la particularité d'avoir de très nombreuses grandes propriétés appartenant à des sociétés foncières ou à des industriels : 11 grandes propriétés paraissent dévolues à l'aménagement ou/et à la spéculation. MM. Debray et Barquet (industriels) disposent ainsi d'une propriété longeant quasiment la moitié de la plage de Cavalaire.

La partie méridionale du territoire communal, située au sud du cap Cavalaire, est investit par deux sociétés à la fin des années 1920 : la Compagnie d'entreprise foncière, à partir de 1926, et surtout la Société d'entreprise immobilière pour l'aménagement et l'extension des villas, à partir de 1927, qui continue par la suite d'acheter de nombreuses parcelles dans ce secteur. Plusieurs particuliers sont déjà présents dans ce secteur (dont un industriel depuis 1914) mais c'est probablement l'absence d'investissements de sociétés immobilières jusqu'alors qui a conduit ces sociétés à s'intéresser à cet espace. L'espace longeant la plage de Cavalaire-sur-Mer est déjà occupé depuis plusieurs décennies par des sociétés (la Société civile des terrains du littoral, basée à Marseille, la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire, basée à Lyon) ou des industriels (MM. Debray et Barquet ou Charles Pfeiffer, plus en retrait par rapport au trait de côte).

EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1863 ET 1929²

Dès que les baigneurs ont commencé à fréquenter les littoraux des Maures, des sociétés foncières ont investi : la Société civile des terrains du littoral et la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire. **La Société civile des terrains du littoral paraît avoir un rôle précurseur.** Dès 1883, la Société civile des terrains du littoral, constituée à Marseille, achète des terrains à de nombreux propriétaires, comme à l'ingénieur Pierre Aublé, domicilié à Saint-Raphaël. Ce propriétaire (un possible intermédiaire) achète la grande propriété de Mathilde de Meyran de Lagoy pour une somme de 268 750 francs en 1881 et la revend quelques mois après (en 1882) à la société 280 547^f50³. Dans les deux cas, on ne connaît pas la surface exacte vendue sur l'acte notarié, mais grâce au cadastre, on sait qu'il est devenu propriétaire de 108,84 ha et qu'il revend l'année suivante 81,16 ha. La société possède en 1883 plus de 143 hectares, essentiellement dans le nord du territoire. Cette société est à l'époque en pleine expansion : elle a déjà acheté des terrains sur la commune proche de Sainte-Maxime (étude de M^c Lesueur, quittance du 25 août 1883). En 1887, une route est viabilisée (la RD 559 actuelle) et facilite la desserte de la plage de Cavalaire. L'achèvement de la ligne de chemin de fer départemental Hyères-Saint-Raphaël en 1890 permet une plus grande ouverture du littoral des Maures. La société foncière vend alors progressivement de ses parcelles. Elle ne lotit pas les parcelles situées sur la pointe du Cap Cavalaire : les parcelles, parfois de plus de 10 hectares, sont vendues entières à de nouveaux propriétaires. En 1912, la société possède moins d'un tiers de ce qu'elle a acheté 40 ans plus tôt : environ 41 hectares. En 1929, la société n'est propriétaire que d'une grande propriété d'environ 18 hectares, le long de la plage de Cavalaire.

La Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire présente un profil différent de la Société civile des terrains du littoral. Elle investit à Gassin à partir de 1893, en rachetant les terrains qui avaient appartenu à la famille Pardigon, situés uniquement sur le futur territoire de Cavalaire-sur-Mer. Il est possible que le Marseillais François Michel, propriétaire de ces terrains durant une année (en 1892), ait été un intermédiaire pour ce rachat (ou c'est peut-être un membre de la société). Créée en 1882, la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire a pour origine, selon l'historien local Pierre Bérenguier, un regroupement d'industriels lyonnais, **destiné à créer une exploitation agricole (et particulièrement viticole)**. Les Lyonnais connaissent bien ce territoire car le littoral des Maures est un lieu d'approvisionnement pour le commerce de la soie : au début du XIX^e siècle, la sériciculture est importante à Gassin. Subissant plusieurs crises— dont trois crises majeures en 1820, 1843 et 1855, dues à la pébrine (maladie du ver à soie causée par un

² Annexe 2.

³ Archives départementales du Var, 3^E86-102 étude de M^c Meiffret, Vente de la Société civile des terrains du littoral à divers, du 24 mars 1891.

champignon) –, cette activité périlclite au cours du siècle⁴. En 1863, les registres des matrices cadastrales indiquent peu de parcelles de mûriers. La société, en rachetant par la suite de nombreuses parcelles, fonde le Domaine de la Croix, que certains estiment être à l'origine de la commune voisine de la Croix-Valmer. C'est à Cavalaire-sur-Mer que la société va fonder son premier hôtel, dans la propriété du docteur Pardigon transformée en Family hôtel.

Ces deux premières sociétés foncières vont caractériser le développement de la future commune de Cavalaire-sur-Mer. La Société civile des terrains du littoral est même à l'origine de grandes propriétés : en 1902, Henri Gros achète la majorité de ses parcelles à cette société. Plusieurs particuliers et de nouvelles sociétés foncières investissent à leur tour et le développement balnéaire s'accélère à partir des années 1910. Le conseil municipal de Gassin constate en 1928 que la section de Cavalaire a pris une grande extension en l'espace de 15 ans : 4 hôtels, 3 pensions de familles, 80 villas, 14 immeubles divers ont été édifiés⁵. Les associés Debray et Barquet (quatre associés) achètent en 1912 les grandes propriétés de Marcel Ott, habitant de Cavalaire (qui les possède de la famille Héraud, gros propriétaire à Gassin). Ils complètent leur investissement par quelques acquisitions en 1922 et 1924. Seule une parcelle (d'une superficie de 12 hectares) est vendue. Bayard Clément achète à partir de 1914 et jusqu'en 1920. Durant les années 1920, il ne procède toutefois quasiment à aucune vente (10 ares vendus en 1926). En 1929, il vend une partie de ses terrains à la Société d'entreprise immobilière pour l'aménagement et l'extension des villas, qui investit fortement à partir de 1927. La Société d'entreprise immobilière pour l'aménagement et l'extension des villas est en fait présente depuis l'année précédente, sous un autre nom : la Société Terre de France. La Société civile immobilière des Maures, d'abord domiciliée à Cogolin, puis à Paris, achète diverses parcelles entre 1923 et 1927. Elle possède une grande propriété de 10 hectares en un seul tenant à partir de 1924. Elle est active sur le marché immobilier : elle pratique quelques divisions de parcelles et des ventes dès 1924. Pourtant, ces acteurs tardivement arrivés conservent la majorité de leurs parcelles récemment acquises. **Ces grandes propriétés s'apparenteraient plutôt comme des espaces de rétention foncière dans un premier temps (à l'exception de la Société civile immobilière des Maures), alors que des sociétés comme la Société civile des terrains du littoral termine de céder ses biens, pour peut-être prendre le relais par la suite.** L'absence des matrices cadastrales foncières non-bâties après 1929 ne permet pas de confronter cette hypothèse.

Les particuliers s'intéressent également au potentiel balnéaire de Cavalaire-sur-Mer. **Attiré par l'activité balnéaire qui se développe à Cavalaire-sur-Mer depuis les années 1880, ces propriétaires espèrent se constituer une belle propriété en achetant de larges parcelles de bois et d'essarts.** Pierre Foncin, inspecteur général de l'Instruction publique à

⁴ M.-A. Carron, « La sériciculture en France », *Revue de géographie de Lyon*, n°26-4, 1951, p. 441-442.

⁵ Archives départementales du Var, 10 M 3-3-1, Délibération municipale de Gassin, du 27 mai 1928.

Paris, constitue une grande propriété entre 1891 et 1903 : il achète d'abord une parcelle de 3 hectares de bois au à Pascal Chauvin, puis au même acheteur plusieurs parcelles d'essarts en 1900. En 1903, suite à de nouveaux achats, il possède un territoire d'une superficie supérieure à 10 hectares. Il fait construire une grande villa en 1893, avec une conciergerie – on peut se demander si la dénomination « villa » ne cache pas un hôtel. Entre 1921 et 1929, Antonin Porte achète à deux propriétaires plusieurs parcelles de bois, d'essarts et de vignes, constitue ainsi une grande propriété de plus de 15 hectares (superficie atteinte en 1922) et fait construire la villa La Roseraie en 1922.

Plusieurs grandes propriétés sont transmises sans modification entre 1863 et 1929. Elles sont rares à Cavalaire-sur-Mer, par rapport aux deux autres communes étudiées. Or elles appartiennent toutes à la même famille : les Raymond. Les richesses foncières ont donc énormément évolué au cours de la période. Les propriétés de Léontine Raymond sont restées des biens de famille durant toute cette période (deux successions), ainsi que le bien indivis de Mélanie et Léontine Raymond (pas de changement de propriétaire). Léontine Raymond est membre de la famille de Charles Raymond, qui possédait en 1863 ces grandes propriétés, ainsi que, à la même époque, deux grandes propriétés sur le territoire de la future commune de La Croix-Valmer. La matrice cadastrale de Mélanie Raymond n'a pas été retrouvée (référence incorrecte dans le répertoire des propriétaires).

CONCLUSION

La particularité de Cavalaire-sur-Mer réside dans le nombre et l'importance des sociétés immobilières à partir de la fin du XIX^e siècle, quand débute l'activité balnéaire sur les plages des communes des Maures. Rapidement, les biens familiaux disparaissent et intègrent ces patrimoines destinés à l'aménagement et à la spéculation. Les grandes propriétés représentent donc à l'époque un fort potentiel de transformation économique et sociale de Cavalaire-sur-Mer.

LA CROIX-VALMER

La Croix-Valmer a été érigée en commune par la loi du 6 avril 1934. Son territoire, d'une étendue de 22,28 km², faisait précédemment partie de la commune de Gassin, d'une superficie à l'époque de 47,02 km² (la commune de Cavalaire-sur-Mer ayant été érigée en commune cinq ans auparavant). Elle est limitrophe de Ramatuelle (à l'est), Gassin (au nord), Cogolin (au nord-ouest) et Cavalaire-sur-Mer (à l'ouest).

METHODOLOGIE

La Croix-Valmer a la particularité de ne pas avoir de cadastre napoléonien : érigée en commune en 1934, elle a adopté immédiatement un cadastre dit rénové (rendu possible par la loi du 16 avril 1930). Ce premier cadastre rénové est perdu. La perspective de travailler à partir de la situation de 1934 et de remonter le temps (méthode employée pour étudier le territoire foncier de Cavalaire-sur-Mer) était donc compromise. La mairie de La Croix-Valmer ne dispose d'aucun cadastre avant 1959 ; cette perte serait due à des inondations passées. Afin de permettre l'étude cadastrale sans un dépouillement long et fastidieux de toutes les matrices cadastrales de Gassin, il a donc été décidé de procéder à un **dépouillement des matrices cadastrales des propriétaires d'un patrimoine foncier supérieur à 100 hectares en 1863**, selon ce qui est indiqué sur la liste des propriétaires au début du premier registre des matrices cadastrales de Gassin pour la période 1863-1913. Ce dépouillement permet de connaître la situation en 1863 et l'évolution des grandes propriétés. L'ouvrage de Pierre Béranquier, *Si La Croix-Valmer m'était contée* (paru à compte d'auteur en 1994), comportant une étude foncière de la commune, a été exploité. Cette étude a été confrontée au cadastre napoléonien de Gassin et aux archives disponibles sur la mise en place de la commune de La Croix-Valmer (essentiellement le 10 M 3). L'ensemble est conservé aux Archives départementales du Var.

Dans ces conditions, l'étude des grandes propriétés reste partielle. Certaines propriétés de plus de 10 hectares, faisant partie de patrimoines fonciers plus réduits, ont pu échapper à l'étude (même si des grandes propriétés ont été recensées chez ces patrimoines, au hasard des matrices cadastrales, comme celle de Marius Chauvin). Par ailleurs, **le dépouillement de l'ensemble des matrices cadastrales après 1863 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.**

Les registres des matrices cadastrales de Gassin s'avèrent incomplet pour les années 1863-1913 : les folios 560 à 581 sont manquants. Ce défaut empêche de connaître l'évolution des deux grandes propriétés de Charles Raymond.

La limite de l'actuelle commune de La Croix-Valmer n'étant pas connue avec précision à partir du plan cadastral napoléonien (à la différence de la limite avec Cavalaire-sur-Mer, dont le territoire a été disjoint sur les cartes produites), **les cartes englobent un espace plus large que le territoire communal.** Un rapprochement avec la carte de synthèse du cadastre actuel permettra de mieux définir ces limites communales mais, en l'état, il a été préféré de conserver un maximum d'informations. Les sections B et C de Gassin, qui couvrent le bassin versant orienté vers la baie de Cavalaire, représentent donc l'ensemble du territoire étudié. Le village de Gassin, dont l'emplacement est proche de la frontière nord de la section B, est situé sur l'autre bassin versant, orienté vers le golfe de Saint-Tropez. Quelques grandes propriétés sont localisées probablement à Gassin et non à La Croix-Valmer : une des grandes propriétés de Joseph Camoin et la grande propriété de Joseph Roche, par exemple.

SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1863

En 1863, le territoire (élargi) de La Croix-Valmer comporte 15 grandes propriétés (annexe 3), **mais 11 grands propriétaires** : Joseph Camoin, Alexandrine de Castellane (dénommée Demoiselle de Castellanne dans les matrices cadastrales), Joseph Dignerol et Charles Raymond possèdent chacun deux grandes propriétés. La majorité des propriétaires sont issus de Gassin. Un des propriétaires a un domicile non localisé (illisible) tandis que Chrisostome Benet et Louis Tournel habitent respectivement les communes voisines de Ramatuelle et de Saint-Tropez.

Le plan cadastral de Gassin a la particularité d'être figuré avec le relief, ce qui est rare en France (le cadastre ayant pour but unique le prélèvement de l'impôt). **Les grandes propriétés sont situées majoritairement sur les pentes des reliefs et à proximité des ruisseaux** (nombreux lors de la mise en place du cadastre, certes), **sans être toujours**

riverains de ces ruisseaux. En effet, la proximité des ruisseaux a conduit, comme à Cavalaire-sur-Mer, à un émiettement des parcelles.

La route qui part du chemin de Ramatuelle pour aller vers la plage actuelle de Gigaro semble conditionner l'existence de plusieurs grandes propriétés. Elle traverse les propriétés de Joseph Camoin, Jules Roche, Louis Benet et Louis Tournel. Mais le chemin de Cavalaire (actuelle RD 559), qui passe plus à l'ouest, rencontre moins de grandes propriétés (celle de Joseph Dignerol et d'Alexandrine de Castellane). Le cap Lardier ne dispose d'aucune route représentée (malgré la présence d'un sémaphore et d'un corps de garde sur le plan cadastral de 1811).

Ce sont sur les petites parcelles (moins d'un hectare) que l'on trouve les activités les plus productives : vignes, châtaigniers, oliviers, figuiers (chez Chrisostome Benet par exemple), même s'il existe de très modestes parcelles d'essarts, de bruyères ou de bois (quelques dénominations « bois de pins » mais, généralement, l'agent des impôts n'a pas précisé la nature des bois à La Croix-Valmer). Louis Tournel a même une parcelle où le riz est cultivé : 6,28 ares (en B897). Cette parcelle sera vendue en 1912. Par contre, rares sont les parcelles de plus d'un hectare où les vignes, les châtaigniers, les oliviers, sont la culture principale : c'est le cas pour Chrisostome Benet (oliviers), pour Joseph Camoin (pommes de terre), pour Alexandrine de Castellane (une parcelle de plus de 10 ha de vigne, ainsi que plusieurs parcelles de plus d'un hectare mélangeant vigne et oliviers). Marius Chauvin, Alexandrine de Castellane, Charles Raymond, Jean-Baptiste Raymond, Louis Tournel, possèdent des jardins de quelques ares ; Marius Chauvin et Alexandrine de Castellane en possèdent plusieurs, ce qui indiquerait une culture maraîchère. La dénomination « vaines et vagues » existe, puisque Alexandrine de Castellane et Charles Raymond l'utilisent pour une de leurs parcelles, mais elle est exceptionnelle. Alexandrine de Castellane et Joseph Tournel possèdent tous deux quelques parcelles de plage.

EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1863 ET 1929

Entre 1863 et 1913, plus de la moitié des grandes propriétés ont connu des modifications (annexe 4). **Deux d'entre elles disparaissent.** La grande propriété de Marius Chauvin est dispersée au moment de sa succession (en 1888). L'un des fils, Charles, récupère à la mort de la veuve de son frère l'ensemble de la grande propriété mais, dès l'année suivante, il décède. La grande propriété est une nouvelle fois dispersée, sans doute suite à des ventes : Paul Ollivier, mariée à une demoiselle Chauvin et sous-officier dans l'armée à Saint-Denis, ne possède plus en 1909 de grande propriété de plus de 10 hectares d'un seul tenant. La grande propriété de Jules Roche, devenue la propriété du Marseillais Arsène Berger en 1903 (qui par la suite s'installera à La Croix-Valmer), est dispersée dès l'année suivante.

Les grandes propriétés de deux espaces connaissent des modifications importantes :

- celles situées le long du ruisseau et de la route conduisant du chemin de Ramatuelle à l'actuelle plage de Gigaro.
- celles situées au sud-ouest du territoire de La Croix-Valmer, où une société investit à partir de 1893.

Les propriétés situées le long du ruisseau et de la route conduisant du chemin de Ramatuelle à l'actuelle plage de Gigaro ont quasiment toutes subies des modifications – exception faite de la propriété de Joseph Camoin, située sur un coteau orienté vers le nord. Il ne semble pas exister de phénomènes communs clairement établis dans l'évolution de ces grandes propriétés.

La grande propriété de Louis Benet représente un bien familial. Elle est divisée suite à une succession entre les deux enfants (qui habitent Ramatuelle). **Cette propriété, morcelée, est un bien de famille** (en passant par la belle-famille Derber/Derbe). Seule la propriété de Thomas Benet fils est à nouveau divisée et paraît échapper à la famille à la fin du XIX^e siècle : Benjamin Martin, habitant Ramatuelle, grossit sa grande propriété, puis Maurin Marquès, boucher à Ramatuelle (et déjà propriétaire à Gassin), obtient les parcelles qui étaient restées en possession de Tropez Benet (fils de Thomas).

La propriété de Louis Tournel présente **une dimension plus spéculative**. Louis Tournel pratique d'ailleurs quelques ventes mais la grande propriété revient quasiment entièrement au couple d'investisseurs Arsène Berger et Germondy (Arsène Berger est domicilié en 1903 à Marseille mais, à l'époque de ces achats, l'adresse indiquée est celle de Minuty, lieu-dit de Gassin où les Germondy ont un domaine viticole). Ces nouveaux propriétaires vont pratiquer quelques ventes à leur tour mais, à partir de 1889, ils préfèrent diviser et ensuite vendre leurs parcelles : ce changement de stratégie, plus lucrative, indique des débouchés plus faciles à obtenir. En effet, la région est moins isolée depuis quelques années : en 1887, la route traversant la baie de Cavalaire (la future RD 559) est viabilisée et en 1890, la ligne de chemin de fer départemental reliant Hyères à Saint-Raphaël (en passant par Gassin) est achevée. Ils vendent ainsi les quelques ares de plage qu'ils possèdent à Abel Merckheim, directeur de la publicité au journal *Le Figaro*, et Victorin Lardon, auteur dramatique à Paris. Cela n'empêche pas qu'ils vendent aussi des parcelles à un cultivateur autochtone, Henri Guignonnet (en 1906), dont les parcelles intégreront à terme (en 1911) une nouvelle grande propriété, constituée par Louis Poret, retraité à Cavalière (hameau situé à proximité de ses parcelles). Le couple Berger/Germondy continuent de pratiquer des ventes après 1914 : à divers propriétaires en 1915, 1916, 1923, 1925, 1927 et 1932, mais les divisions de parcelles sont moins fréquentes. Les acheteurs deviennent propriétaires de plusieurs parcelles en même temps. En 1935, le couple Berger/Germondy est toujours propriétaire de biens sur le territoire de La Croix-Valmer.

Le couple Berger/Germondy a pu être influencé par l'arrivée des investisseurs parisiens Charles de Bousquet et François Sauvaire (marquis de Barthelemy), qui achètent en 1884 une grande partie de la propriété de Chrisostome Benet (au moment d'un changement de propriétaire). Ces investisseurs n'achètent toutefois qu'à ce propriétaire et ne réalisent aucune vente jusqu'en 1913. **L'investissement paraît être réalisé dans une perspective d'exploitation agricole** : la majorité des parcelles est décrite comme des parcelles de vignes, d'oliviers, de figuiers (même si les essarts ne sont pas absents). Ils achètent également une maison mais pas les aires à battre. **L'investissement peut donc aussi être réalisé dans une autre perspective, à plus long terme.** Toutefois, ils conservent leur propriété en l'état jusqu'en 1926, année où Charles Pfeiffer achète le tout. Charles Pfeiffer, qualifié d'industriel dans le registre des matrices cadastrales de Cavalaire-sur-Mer (où il est propriétaire en 1929 de deux grandes propriétés), pratique quelques ventes en 1927 et 1934, mais conserve la majorité du bien au moment de la clôture du registre des matrices cadastrales napoléoniennes (en 1935). L'érection en commune de La Croix-Valmer n'aurait de toute façon pas permis de connaître l'évolution de cette propriété foncière à partir de cette source. Par ailleurs, Théophile Marius, devenu propriétaire des autres parcelles de Chrisostome Benet en 1884, a agrandi sa propriété en 1913 avec les parcelles reçues de François Martin, obtenant ainsi une grande propriété.

La propriété de Jules Roche est progressivement vendue au cours de la période 1863-1913 mais conserve une superficie supérieure à 10 hectares. Elle entre sans modification dans le patrimoine de Zélia Germondy, puis du Marseillais (en 1903) Arsène Berger. Ce dernier, déjà propriétaire à La Croix-Valmer (sur le bord de mer), pratique des ventes relativement nombreuses. **Elle est plus éloignée du trait de côte mais, située en partie sur le versant sud d'un coteau, elle peut offrir une vue sur mer ou des conditions d'exploitation agricole favorables.**

Dans la partie sud-ouest de La Croix-Valmer, la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire (basée à Lyon) modifie le paysage foncier. La société investit à Gassin à partir de 1893, soit trois années après l'achèvement de la ligne de chemin de fer départemental. Les érections en commune ont conduit à une propriété à cheval sur plusieurs communes (Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer) dans l'Entre-deux-guerres. Elle n'est pas la première société foncière à investir à La Croix-Valmer. En 1882, la Société civile foncière, basée à Marseille, devient propriétaire de 97,83 ha de terrains appartenant à l'Aixoise Mathilde de Meyran de Lagoy (devenue en 1874 propriétaire du patrimoine d'Alexandrine de Castellane) – notamment sa grande propriété située à l'ouest (délestée de quelques parcelles entre 1865 et 1874). Selon l'historien local Pierre Bérenguier, cette société appartient aux descendants d'Alexandrine de Castellane. Cette société revend une partie de sa propriété entre 1883 et 1904 à plusieurs propriétaires, en pratiquant peu de divisions de parcelles. 27 parcelles (d'une superficie totale de 43,89 ha) reviennent en 1893 à la Société des terrains et

vignobles de la Croix de Cavalaire. Une parcelle de plage est vendue à Albert Vregille (qui habite l'Ain) en 1883.

Albert Vregille apparaît comme le précurseur (involontaire ?) de l'implantation de la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire à La Croix-Valmer. En 1882, il devient propriétaire d'une des grandes propriétés ayant appartenu en 1863 à Joseph Dignerol (propriété qui avait été divisée suite à une succession), puis d'une partie de la grande propriété ayant appartenu à Alexandrine de Castellane en 1863. Le processus d'acquisition est relativement identique à Cavalaire-sur-Mer, **puisque la société devient propriétaire de grandes propriétés rassemblées par des particuliers (ce qui facilite les transactions).**

La société, en rachetant de nombreuses parcelles, fonde le Domaine de la Croix, que certains estiment être à l'origine de la commune de La Croix-Valmer. L'extension maximale du patrimoine foncier de la société atteint en 1895 les 305 hectares. Dès 1896, la Société des terrains et vignobles de la Croix de Cavalaire pratique des ventes, quasiment toutes précédées de division de parcelles (sauf en cas de parcelles de quelques ares, vendues entières). **Le projet de la société mélange création d'une station balnéaire (avec son paysagiste et son architecte) et constitution d'un domaine viticole.** Rapidement, la superficie des vignes atteint les 100 hectares. En parallèle, la société permet à des allochtones de s'installer sur le bord de mer. L'accueil des villégiateurs se faisait dans l'ancienne propriété du docteur Pardigon, transformée en Family hotel (à Cavalaire-sur-Mer). **Plusieurs hôtels et villas ont été construits sur les pentes des coteaux, afin de proposer la meilleure vue sur mer, et non sur le bord immédiat de la mer.** Après la Seconde Guerre mondiale, la société, diminuée par la reconstitution nécessaire des vignes abîmées par le débarquement allié (La Croix-Valmer et Cavalaire-sur-Mer ont été le théâtre du débarquement allié d'août 1944), vend sa propriété. Le domaine viticole existe toujours aujourd'hui, avec une partie de l'ancienne grande propriété depuis urbanisée (lotissements).

Plusieurs grandes propriétés ne connaissent pas de modifications entre 1863 et 1913. La propriété de Joseph Dignerol est divisée lors de sa succession mais recomposée en 1899 par François Ferrier, fabricant de soieries à Lyon. François Ferrier conserve son bien sans modification jusqu'en 1913. La matrice cadastrale ne signale que des essarts, bois, bruyères, oliviers, vignes et pâtures – ainsi qu'une bergerie et une maison. Aucun mûrier n'est signalé (d'ailleurs absent sur la majorité des matrices cadastrales des sections B et C de Gassin pour la période 1863-1913), cette acquisition ne semble donc pas avoir de lien avec son activité professionnelle. L'historien local Pierre Bérenguier signale que François Ferrier, co-directeur du Domaine de la Croix en 1926, procède à l'aménagement de son bien dans les années 1920. Il fait construire sept villas : ses parcelles prennent le nom de propriété Ferrier ou propriété de la Côte dorée.

Les propriétés de Joseph Camoin intègrent le patrimoine de plusieurs personnes dont il n'est pas possible d'établir (à l'heure actuelle) le lien de parenté. Les autres grandes propriétés

sont des biens familiaux. En 1894, l'extrémité du cap Lardier appartient ainsi à Béatrix de Montaigu, fille de Mathilde de Meyran de Lagoy.

A l'exception de la grande propriété de Jean-Baptiste Raymond (transmise aux Toullon), tous habitent dans d'autres communes que Gassin : des communes proches (Cogolin, Ramatuelle), mais aussi des communes plus lointaines (Marseille, Lyon).

CONCLUSION

Les grandes propriétés de La Croix-Valmer sont majoritairement modifiées mais ne disparaissent pas. La constitution d'une grande propriété par une société immobilière a pu freiner les velléités d'autres sociétés, nombreuses dans la commune voisine de Cavalaire-sur-Mer. Les grandes propriétés isolées (sur le cap Lardier) ou situées sur un coteau mal orienté ont été préservées. **Les grandes propriétés paraissent avoir des fonctions encore relativement mal déterminées à la fin du XIX^e siècle, entre espace balnéaire ou de villégiature, espace agricole et patrimoine foncier à conserver.**

RAMATUELLE

La commune de Ramatuelle a une superficie de 35,57 km². Elle est limitrophe de Saint-Tropez (au nord), Gassin et La Croix-Valmer (à l'ouest).

METHODOLOGIE

Les registres des matrices cadastrales de Ramatuelle sont complets. Ils couvrent la période de 1822 (le plan cadastral et l'état des sections datent de 1809) à 1952. L'ensemble est conservé aux Archives départementales du Var.

Il a donc été décidé de dépouiller de manière sélective les registres des matrices cadastrales de 1863 à 1913 – des matrices cadastrales antérieures et postérieures ont pu être étudiées pour leur intérêt particulier. Ce dépouillement permet de connaître la situation en 1863 et l'évolution des grandes propriétés. **Néanmoins, le dépouillement de l'ensemble des matrices cadastrales après 1863 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.**

Le cadastre de la commune de Ramatuelle comporte quatre sections (de A à D). La section D se rapporte au village de Ramatuelle et n'a donc pas été cartographiée. Les plans cadastraux napoléoniens de Ramatuelle ont la particularité de ne pas être tous à la même échelle ; ils n'ont également pas la même orientation. Il a donc été décidé de **cartographier les grandes propriétés non à l'échelle du territoire communal mais à l'échelle des sections.**

A Ramatuelle, les agents des impôts ont élaboré certains plans comportant le même nom de section, qui deviendront des sections distingués plus tardivement par A1, A2, C1, C2, avec une numérotation commune (A1 et A2, C1 et C2 commencent par une parcelle n°1). Les matrices cadastrales ne comportent pas toujours ces précisions : certaines propriétés sont

simplement dénommées A ou C. Des recoupements ont donc été effectués, notamment selon la taille de la parcelle. Une grande propriété s'avère toutefois poser problème : la grande propriété d'Augustin Cocorel, d'une superficie d'environ 11 hectares, n'a pu être localisée (ces terrains sont partagés en 1900 entre deux héritiers, qui ne sont alors plus en possession de propriété d'un seul tenant de plus de 10 hectares).

SITUATION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES EN 1863

Toutes les sections comportent des grandes propriétés. Les grandes propriétés sont absentes de la partie nord-est du territoire couvert par la section C1, parcouru par de nombreux cours d'eau, et notamment le ruisseau de la Liqueute. En 1809, ce secteur était un des espaces les plus cultivés de Ramatuelle (avec le secteur de Pampelonne et l'extrême sud et l'extrême nord de la section A2).

La section A1 (le long de la plage de Pampelonne) est celle qui comporte le moins de grandes propriétés : 7 grandes propriétés (annexe 5), dont les dunes qui appartiennent à l'Etat (dénommé « le gouvernement » dans les matrices cadastrales). Quasiment la moitié de ces propriétaires (3) habitent à l'époque Saint-Tropez, commune limitrophe située au nord de la section.

En section A2, 13 grandes propriétés (mais 11 grands propriétaires (annexe 7), puisque Adrien Falcon (par héritage) et Jacques Marquezy disposent de deux larges territoires (beaucoup plus modestes pour Jacques Marquezy)). La famille Falcon est largement propriétaire de cet espace, puisqu'elle dispose d'environ un quart de cette portion du territoire.

La section B englobe la pointe de Camarat (annexe 9). **Elle comporte 18 grandes propriétés (mais 17 grands propriétaires**, car Tropez Tournel est propriétaire de deux d'entre elles). Les liens familiaux entre les propriétaires fonciers paraissent plus importants dans cette partie de la commune : il y a la famille Giraud, représentée par trois fois (Louis et Joseph, tous deux fils de Clément, et Jean-Baptiste (fils de Louis ?)) ; les héritiers d'Etienne Mouret et Marianne Mouret (veuve Cauvin) ; Jacques et Jean-Baptiste Vitte. Les grandes propriétés appartiennent toutes à des habitants de Ramatuelle, mis à part le Marseillais Adrien Falcon, grand propriétaire de la pointe. La famille d'Adrien Falcon paraît toutefois originaire de Ramatuelle et il est fort possible que ce soit également le cas pour Adrien Falcon.

La section C1, la partie la plus méridionale de la commune (annexe 11, elle dispose d'une petite façade maritime), limitrophe de la commune voisine de Gassin (puis de La Croix-Valmer à partir de 1934), **comporte 10 grandes propriétés (mais 9 grands propriétaires**, car Joseph Camoin est propriétaire de deux d'entre elles).

La section C2, plus à l'intérieur des terres (annexe 13), est limitrophe de Gassin et, au nord, de Saint-Tropez. Elle **comporte 13 grandes propriétés (mais 12 grands**

propriétaires, puisque Joseph Abeille possède deux grandes propriétés séparées par plusieurs grandes propriétés ne lui appartenant pas). L'avenir de la grande propriété de Marins Rainoird reste pour l'instant inconnu : la matrice cadastrale oriente vers un folio vierge.

La famille Falcon est celle qui dispose de la plus grande superficie de grandes propriétés sur la commune. Adrien Falcon est propriétaire de trois grandes propriétés (dont les deux plus grandes propriétés de l'époque). Claudine Falcon (veuve Germondy) possède deux grandes propriétés (dont une située au sud de la plage de Pampelonne).

Les Falcon ne sont pas les seuls grands propriétaires sur le territoire de Ramatuelle (en 1863, Adrien possède 330 hectares (sa veuve Marie Falcon, née Gasquet, portera son patrimoine foncier à un maximum de 392 ha), Claudine 60 hectares). D'autres disposent de plusieurs grandes propriétés : soit dans la même section (ils sont énumérés ci-dessus), soit à l'échelle de la commune. Prosper Landon possède ainsi deux grandes propriétés (il est également un gros propriétaire à Gassin (plus de 93 ha)) : l'une sur la plage de Pampelonne, l'autre plus à l'intérieur des terres (en section C2). Jacques Roux, fils de Thomas, possède deux grandes propriétés, à la frontière avec Gassin, et une grande propriété au cœur du territoire communal. Joseph Brun possède deux grandes propriétés : l'une au cœur de Ramatuelle et l'autre sur la pointe de Camarat, sur le bord de mer.

Des familles sont également probablement représentées : les Roux (Jacques, fils de Thomas, et Appolinaire, qui habite Saint-Tropez) ; les Bérenguier (Joseph, de Saint-Tropez, et Julien), sans que la parenté entre ces deux propriétaires soient avérée car ce nom de famille paraît être relativement courant dans la région ; les Olivier (l'un tisserand, l'autre habitant de Saint-Tropez).

En 1863, l'origine géographique des grands propriétaires est locale : plus des deux tiers sont des résidents de Ramatuelle et seulement deux propriétaires n'habitent pas à proximité de la commune (c'est-à-dire la commune ou les communes limitrophes). 51 grands propriétaires ont été recensés dans les registres des matrices cadastrales : 36 habitent Ramatuelle, 11 dans la commune voisine de Saint-Tropez, 2 dans la commune voisine de Gassin, et 2 viennent d'autres départements français. Aucun grand propriétaire ne vient de l'étranger.

En 1913, la situation a évolué, bien que ce ne soit qu'un suivi des grandes propriétés de 1863 : 18 grands propriétaires habitent Ramatuelle, 5 sont domiciliés à Saint-Tropez, 3 Gassin, 2 dans les autres communes du Var et 11 en France. **Sur les 39 grands propriétaires recensés, un peu moins de la moitié habite Ramatuelle et la part des personnes venues de communes plus lointaines a fortement augmenté** (environ un tiers de ces propriétaires). A la veille de la Première Guerre mondiale, les propriétaires étrangers restent absents du marché des grandes propriétés à Ramatuelle.

EVOLUTION DES GRANDES PROPRIETES FONCIERES ENTRE 1863 ET 1929

A Ramatuelle, les grandes propriétés évoluent particulièrement selon l'importance accordée à leur position géographique. Les littoraux de la région des Maures commencent à attirer les touristes à la fin du XIX^e siècle grâce à une desserte routière et ferroviaire plus aisée. Les secteurs proches de la plage de Pampelonne et de la pointe de Camarat sont particulièrement recherchés à l'extrême fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle. L'attrait balnéaire de Ramatuelle est légèrement plus tardif par rapport aux communes voisines de Cavalaire-sur-Mer et de La Croix-Valmer. D'ailleurs, aucune société foncière n'achète de grande propriété à Ramatuelle avant 1913.

Aux abords de Pampelonne, seules les familles Germondy (par l'intermédiaire de Claudine Falcon) et Landon conservent leur bien (annexe 6). Les autres propriétaires pratiquent quelques ventes, y compris l'Etat qui se sépare en 1897 de quelques petites parcelles au nord de la plage (mais pas des parcelles de plage). Quelques grandes propriétés intègrent le patrimoine d'autres grands propriétaires. **Les ventes restent toutefois peu nombreuses jusqu'à la veille de la Première Guerre mondiale. Le secteur de Pampelonne est agricole** : une propriété située au sud de la grande propriété de Julien Bérenguier est ainsi composée de terres labourables, vignes, oliviers, mûriers, arbres fruitiers⁶. Ces activités ont pu permettre aux propriétaires-producteurs de conserver leur patrimoine (ou conduire à les conserver pour poursuivre leur activité). Quelques grandes propriétés semblent situées sur des espaces accidentés (extrême nord et partie centrale de la section), où les terrains boisés sont majoritaires.

L'activité agricole des Maures est confrontée à un contexte difficile à la fin du XIX^e siècle. Le phylloxéra (maladie de la vigne due à des pucerons parasites qui s'attaquent à ses racines et qui détruit plus de la moitié du vignobles français du milieu des années 1860 à la fin du XIX^e siècle), encore présent à Ramatuelle en 1884⁷, a sans doute été préjudiciable aux producteurs. La propriété de Prosper Landon recèle des chênes-lièges⁸, mais l'activité de l'industrie du liège, prospère dans les Maures à partir des années 1820, décline brutalement à la fin du XIX^e siècle⁹. **Or, contrairement à d'autres communes voisines comme Cavalaire-sur-Mer, l'affluence balnéaire n'atteint pas encore les côtes de Ramatuelle. Par ailleurs, la plage de Pampelonne est orientée vers l'est, ce qui limite son potentiel**

⁶ Archives départementales du Var, 3^E86-89, étude de M^c Lesueur, Vente aux enchères publiques Martins à Bérenguier, 5 avril 1884. Julien Bérenguier, sur l'acte qualifié de ménager domicilié à Saint-Tropez, en devient acquéreur pour 15 005 francs, augmentant sa grande propriété de 2,83 hectares de terrains.

⁷ Le 22 février 1884, une vente de petite parcelle de terre est procédée à l'étude de M^c Lesueur : cette parcelle se compose de vignes phylloxérées avec quelques arbres fruitiers (Archives départementales du Var, 3^E86-89).

⁸ Archives départementales du Var, 3^E86-88, étude de M^c Lesueur, Liquidation-partage des biens de Prosper Landon, du 9 juillet 1883.

⁹ Jacques Daligaux, « L'industrie du liège dans le massif des Maures du début du 19^e siècle à la fin du 20^e siècle : apogée et déclin d'une industrie rurale provençale », *Provence historique*, 1995, p. 385-409.

selon les critères de l'époque. La Méditerranée est un lieu de villégiature appréciée mais l'hiver. La mode du bronzage, qui conduira à la recherche des températures les plus chaudes et du soleil permanent, ne se développe réellement qu'à partir des années 1920. **Ce n'est pas donc l'accessibilité de la plage à l'époque qu'il faut obtenir mais une vue sur mer exceptionnelle, si possible orientée vers le sud (pour la chaleur hivernale).** Quand les premiers villégiateurs s'installent, à partir des années 1900-1910 à Ramatuelle, ils recherchent les terrains en hauteur par rapport à la mer. En 1911, Jules Drach, professeur à la faculté des sciences de Toulouse, achète ainsi quasiment 10 hectares de parcelles situées au nord de la plage. Il a pu profiter de l'arrivée d'un nouveau propriétaire, puisque Raymond Ladouceur (époux Bérenguier) hérite probablement la même année d'un membre de sa belle-famille – Raymond Ladouceur habite à Pampelonne.

La pointe de Camarat est plus recherchée, notamment sa partie méridionale (annexe 10). **Sur la partie septentrionale, orientée vers la plage de Pampelonne mais sur l'ubac** (donc mal orientée pour les séjours hivernaux), **les grandes propriétés sont des biens qui sont transmis ou achetés sans modification.** Sur la partie méridionale, par contre, les dispersions des parcelles, conduisant à la disparition de la propriété de plus de 10 hectares, interviennent rapidement. Dès 1867, la propriété de Joseph Giraud est partagée, très probablement suite à une succession. Une partie de cette grande propriété va permettre à Joseph Giraud, cultivateur, de devenir à son tour un grand propriétaire : il achètera une partie des grandes propriétés voisines, en 1885 (grande propriété de Jean-Jacques Vitte, qui l'avait transmise en 1881 à ses enfants en indivis et qui se partagent le bien cette année-là) et en 1893 (grande propriété de Jean-Baptiste Vitte, qui passe à la famille Olivier, qui lui vend probablement cette année-là plusieurs hectares (les Olivier restent propriétaires de parcelles à proximité)). Sa motivation est malaisée à comprendre car les parcelles achetées sont, pour la plupart, réputées difficiles à cultiver. Dès la succession de Joseph Giraud effectuée (en 1895), la grande propriété rassemblée en trente ans est dispersée entre plusieurs personnes, qui chacune n'ont plus de propriété d'un seul tenant de 10 hectares.

L'extrémité de la pointe de Camarat est vendue en 1908 : la famille Sigallas, de Nice, et Etienne Château, de Paris, en deviennent propriétaires. Dès 1909, la famille Sigallas se sépare de son bien (une opération de spéculation ou un projet familial qui tourne court ?) et ce sont d'autres Parisiens, les époux Chapulet, qui l'achètent. Cette grande propriété n'a pas de réelle valeur agricole : elle est composée de bois de pins, d'essarts et de rochers. Sa vente a probablement été pensée judicieuse le Ramatuellois Fernand de Gasquet (héritier d'Adrien Falcon). L'extrémité de la route menant au sémaphore et aux batteries militaires avait été refaite entre 1889 et 1892.

Les terrains de la pointe de Camarat ont la particularité d'avoir été recherchés par plusieurs acheteurs particuliers : à partir de 1911 par l'acheteur (ou l'acheteuse ?) Albert Govver (Lady), qui habite alors Versailles. Elle devient propriétaire des parcelles de

Joseph Giraud, de Marie Arnaud (veuve Cauvin), de Silvère Otou, qui tous habitent Ramatuelle. A partir de 1913, Maurice Bergès, qui habite Lancy (en Isère), se constitue une grande propriété, en achetant des parcelles à Honoré Calixte, à Honoré Tollon et Joseph Cauvin. Alors que les propriétaires relativement sont nombreux, la constitution d'une grande propriété apparaît facile : **les grandes propriétés, qui toutes appartiennent à des habitants de Ramatuelle, ne paraissent pas, dans les années 1900-1910, être à l'origine de blocages et de tentatives de plus-values au dépend des autres propriétaires.**

Les grandes propriétés sur les autres parties du territoire communal, plus éloignées du trait de côte, sont moins transformées (annexes 8, 12 et 14). La majorité des grandes propriétés sont transmises sans modification : soit en devenant le bien d'un nouveau propriétaire, soit en devenant le bien d'un autre grand propriétaire. Les plus petites des grandes propriétés sont logiquement plus sujettes à la dispersion, conduisant à leur disparition : les grandes propriétés de Thomas Dol et d'Antoine Crotte sont dispersées suite à de probables successions (en 1883 pour l'un, en 1888 pour l'autre). **La disparition des grands domaines demeure l'exception dans ces territoires éloignés du trait de côte : 4 en cinquante ans, contre 6 uniquement sur la pointe de Camarat (section B).** Les très grosses propriétés sont peu modifiées jusqu'au début du XX^e siècle. La famille Gasquet, belle-famille d'Adrien Falcon, vend quelques hectares de terrains de sa plus grosse propriété (section A2), d'une superficie d'environ 201 hectares en 1863 (composée de bois de pins, d'essarts, de labours, de pâtures, de prés, de parcelles d'oliviers et de vignes) : en 1876 (environ 5,79 ha), 1879 (environ 2,92 ha) et 1911 (environ 72 ares). Elle est toutefois devenue propriétaire de la grande propriété de Joseph Bérenguier, située en section A1 mais en continuité de cette grosse propriété. La propriété d'Eugène Bremond de Léoube devient dans les années 1890 le bien de la famille Roque (qui n'habite pas la commune), mais n'est scindée qu'en 1908, pour former deux grandes propriétés. La grande propriété de Théodore Bonsergent est conservée en l'état (par Adolphe Alciator, propriétaire à Marseille), tout comme celles de Joseph Abeille (propriétés entre 1866 et 1902 d'un négociant parisien, puis transmis à Antoine Sénéca, habitant de Ramatuelle).

CONCLUSION

Les grandes propriétés évoluent selon leur situation géographique. **Au milieu du XIX^e siècle, le territoire de Ramatuelle apparaît comme une réserve foncière des communes voisines (Saint-Tropez, Gassin), dont une partie des propriétaires se sépare d'ailleurs de leurs biens au cours de la période 1863-1913.** Les crises agricoles (pébrine, phylloxéra, déclin de l'industrie du liège) ont pu conduire à un désinvestissement foncier de leur part. Les propriétés allochtones sont alors généralement situées dans les terres, à proximité des limites communales. **L'attrait balnéaire de la côte des Maures à la fin du XIX^e siècle modifie les stratégies foncières** et des espaces jusqu'alors uniquement occupés par des grandes propriétés autochtones sont investis par des villégiateurs désireux de profiter de la vue sur mer. Cette évolution ne conduit toutefois pas à un investissement massif des Ramatuellois dans les grandes propriétés délaissées par les propriétaires allochtones de l'intérieur, les deux phénomènes n'étant pas tout à fait concomitants. **Si la part de la propriété autochtone est réelle, le contrôle des grandes propriétés semble échapper aux habitants de Ramatuelle durant tout le XIX^e siècle.**

CONCLUSION GENERALE

A la fin du XIX^e siècle, les grandes propriétés des trois communes (ou futures communes) évoluent à des stades différents. Situées sur le littoral des Maures, elles ont toutes été touchées par les crises du monde rural de la seconde moitié du siècle : pébrine (maladie du vers à soie) qui est préjudiciable à l'exploitation du mûrier, phylloxéra qui détruit les vignobles, déclin de l'industrie du liège qui réduit fortement la valeur économique des parcelles de chênes-lièges. Les grandes propriétés productives de l'époque n'échappent pas à ces phénomènes. Quant aux parcelles composées uniquement de bois, d'essarts et de rochers, elles sont conservées comme des biens familiaux.

L'arrivée des premiers baigneurs, qui s'installent dans les années 1880, modifie la valeur des terrains. Les parcelles n'ont plus seulement la valeur de leur sol (et de ce qu'on peut en tirer) mais aussi la valeur de leur environnement (paysage, vue sur mer). Les grandes propriétés foncières, généralement éloignées des ruisseaux (situés dans les vallées) où la compétition pour l'eau semble avoir conduit au morcellement des parcelles, offrent donc un nouveau potentiel : le coteau devient un atout pour les terrains les plus chers à l'achat, c'est-à-dire les terrains constructibles (même s'il n'existe pas de permis de construire dans les communes de moins de 2000 habitants avant 1943).

Les communes de Cavalaire-sur-Mer, La Croix-Valmer et Ramatuelle (comprenant chacune une population de 600 à 800 personnes au début du XX^e siècle) n'ont pas été atteintes en même temps par le phénomène balnéaire : Cavalaire est fréquentée dès les années 1880, La Croix-Valmer est aménagée à partir des années 1890 tandis que Ramatuelle n'est visitée qu'à partir des années 1900-1910. La viabilisation de la future RD 559 (en 1887, sans doute en lien avec les travaux pour le chemin de fer départemental) et l'achèvement de la ligne de chemin de fer Saint-Raphaël-Hyères ouvrent le territoire à une nouvelle clientèle. Les opportunités foncières, associées à la topographie et à la facilité d'accès, ont évidemment été variables dans chacune des communes.

Les stratégies des grands propriétaires ont été multiples :

- face à des acheteurs motivés, la grande propriété n'est pas une source de blocages. Le démarchage des grandes propriétaires dans un but d'aménagement balnéaire ou de spéculation semble avoir été facile jusqu'à la Première Guerre mondiale : les sociétés foncières sont nombreuses à Cavalaire-sur-Mer, elles ont un rôle important à La Croix-Valmer et des particuliers parviennent à acheter des grandes propriétés dans les trois communes. Pour les grands propriétaires acheteurs, la présence des grandes propriétés facilite le projet. Pour les grands propriétaires vendeurs, l'offre est sans doute suffisamment attractive pour se séparer d'un bien d'un intérêt restreint. La perspective spéculative est précoce à Cavalaire-sur-Mer.

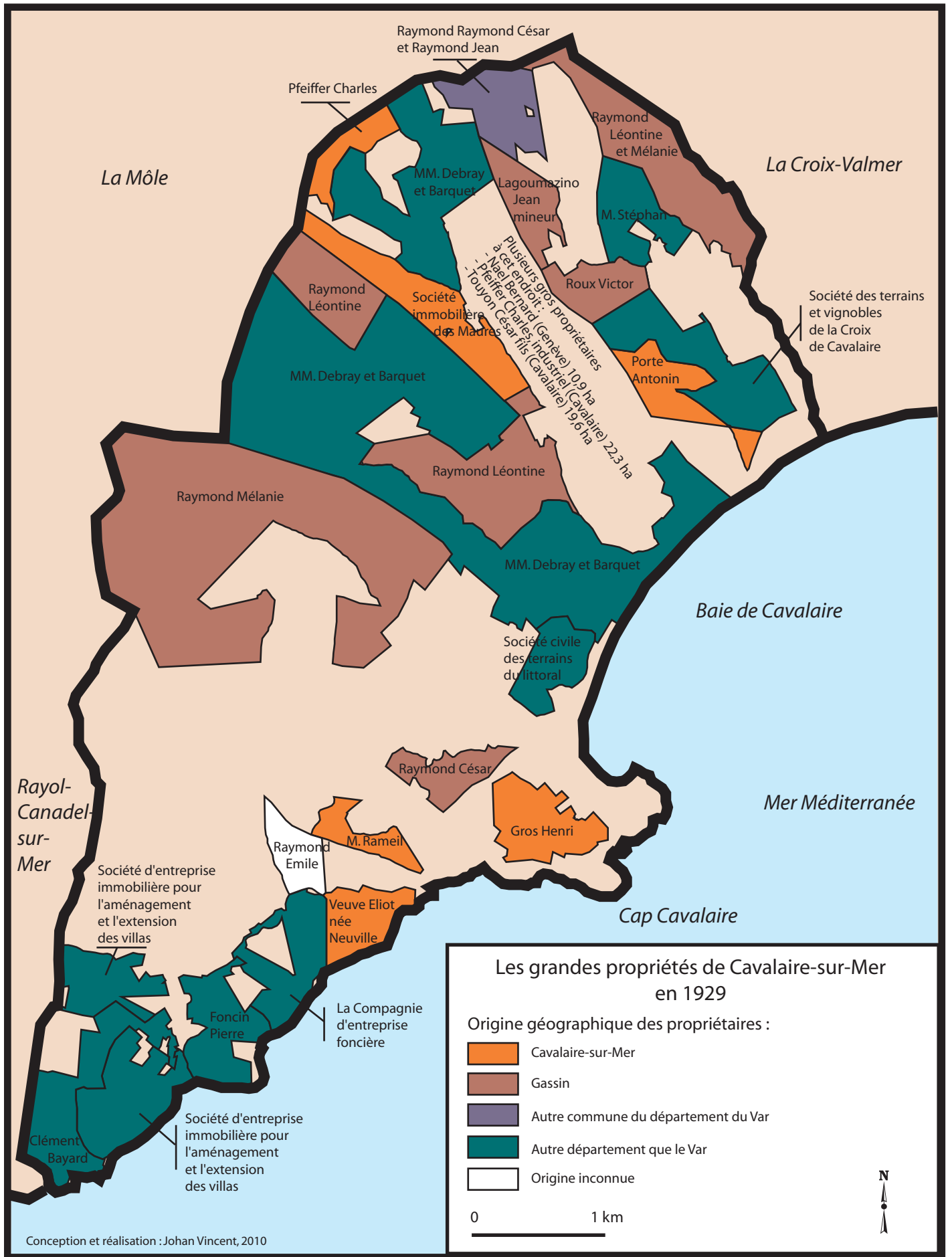
- la grande propriété considérée comme réserve foncière est une perspective qui s'efface progressivement à la fin du XIX^e siècle chez les propriétaires domiciliés dans les communes limitrophes. Ce phénomène paraît toucher particulièrement Ramatuelle, où la proportion allochtone atteint le tiers des grandes propriétés en 1863 (pour en représenter le cinquième en 1913). Le dynamisme économique des communes limitrophes peut peut-être l'expliquer. Le retrait de ces propriétaires n'implique pas une reconquête systématique par la population locale.

- l'affirmation de l'importance des biens de famille est permanente. Cet état d'esprit est efficace surtout chez les plus gros propriétaires. Les successions amènent progressivement à des divisions de la propriété, qui amenuisent le potentiel des familles en faveur de la conservation du patrimoine. Or les plus gros propriétaires ont la possibilité de diviser leur patrimoine en attribuant des grandes propriétés entières à chacun des héritiers, ce qui est difficile pour les particuliers ne disposant « que » d'une grande propriété. Les ventes de grandes propriétés entières, sans revenir à des grands propriétaires déjà présents, permettent de pérenniser certaines grandes propriétés. Les biens de famille dans les territoires comme Cavalaire-sur-Mer, où la spéculation balnéaire est importante, disparaissent toutefois rapidement.

- l'extension des grandes propriétés est relativement marginale. Les grands propriétaires peuvent avoir la possibilité d'acheter des grandes propriétés, sans que cela ne soit en continuité avec leurs parcelles. Des agrégations de grandes propriétés sont toutefois réelles. L'achat de grandes propriétés sur plusieurs communes apparaît plus fréquent.

La fin du XIX^e siècle correspond à une époque charnière pour la grande propriété sur le littoral des Maures. Les sociétés locales entrent alors dans une ère touristique : les patrimoines fonciers changent de valeur.

ANNEXES



La Môle

Raymond Raymond César
et Raymond Jean

Pfeiffer Charles

Raymond
Léontine
et Mélanie

La Croix-Valmer

MM. Debray
et Barquet

Lagoumazino
Jean
mineur

M. Stéphane

Raymond
Léontine

Société
immobilière
des Maures

à cet endroit :
- plusieurs gros propriétaires
- Nél Bernard (Genève) 10,9 ha
- Pfeiffer Charles industriel (Cavalaire) 22,3 ha
- Touyon César fils (Cavalaire) 19,6 ha

Roux Victor

Société des terrains
et vignobles
de la Croix
de Cavalaire

MM. Debray et Barquet

Porte
Antonin

Raymond Mélanie

Raymond Léontine

Baie de Cavalaire

MM. Debray et Barquet

Société civile
des terrains
du littoral

Mer Méditerranée

Raymond César

Rayol-
Canadel-
sur-
Mer

Société d'entreprise
immobilière pour
l'aménagement
et l'extension
des villas

Raymond
Emile

M. Rameil

Gros Henri

Cap Cavalaire

Veuve Eliot
née
Neuville

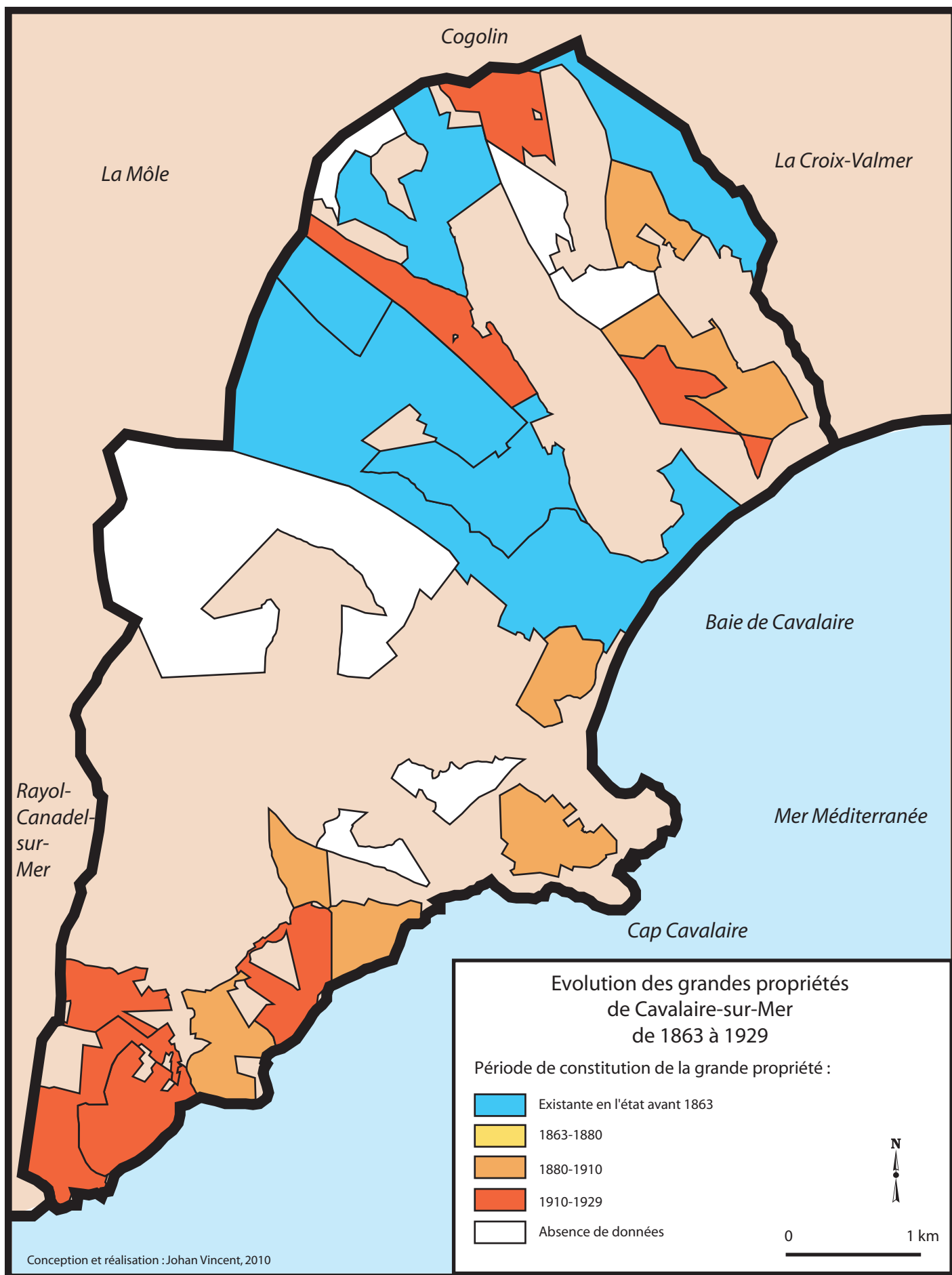
La Compagnie
d'entreprise
foncière

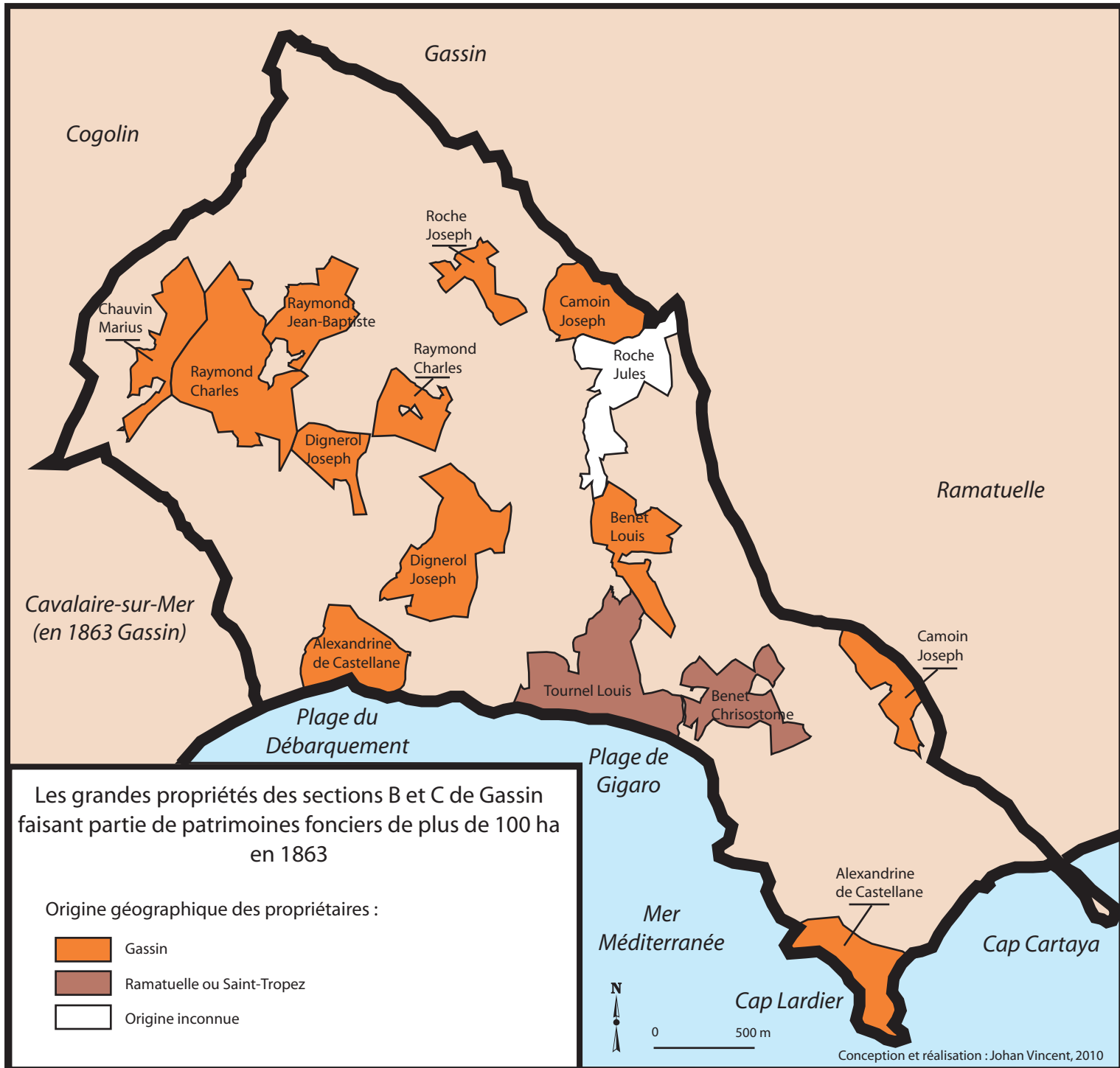
Société d'entreprise
immobilière pour
l'aménagement
et l'extension
des villas

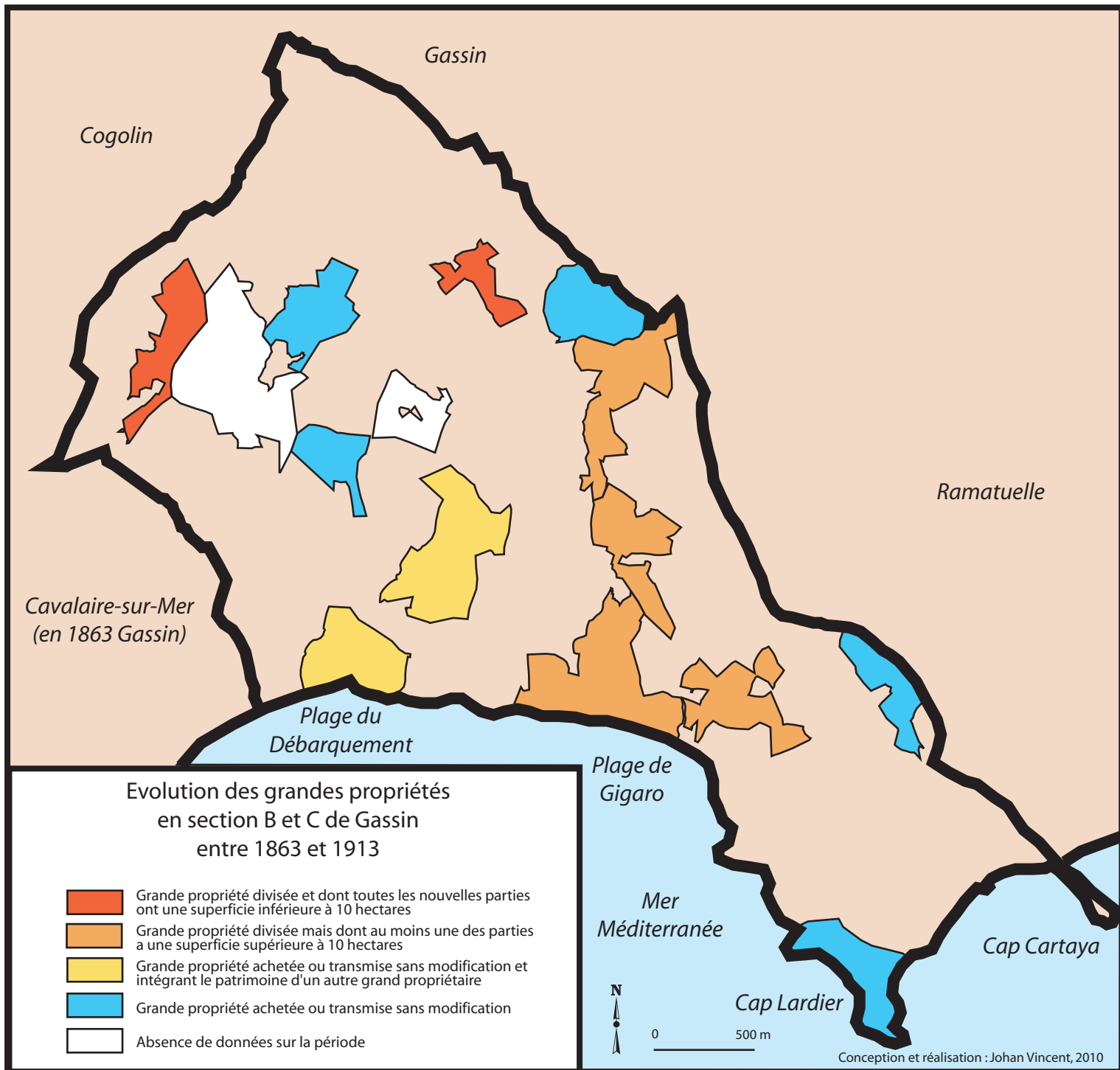
Clément
Bayard

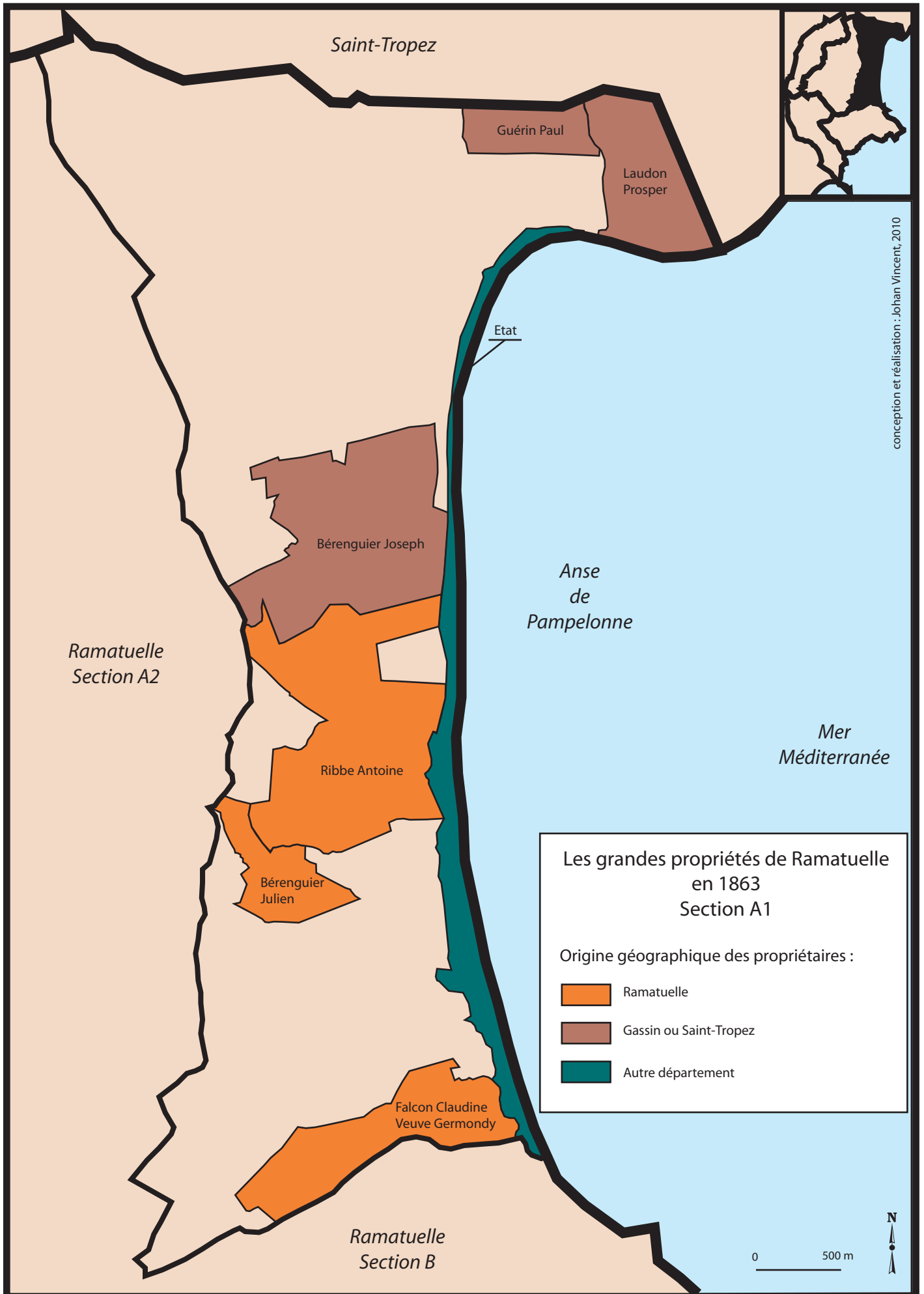
Foncin
Pierre

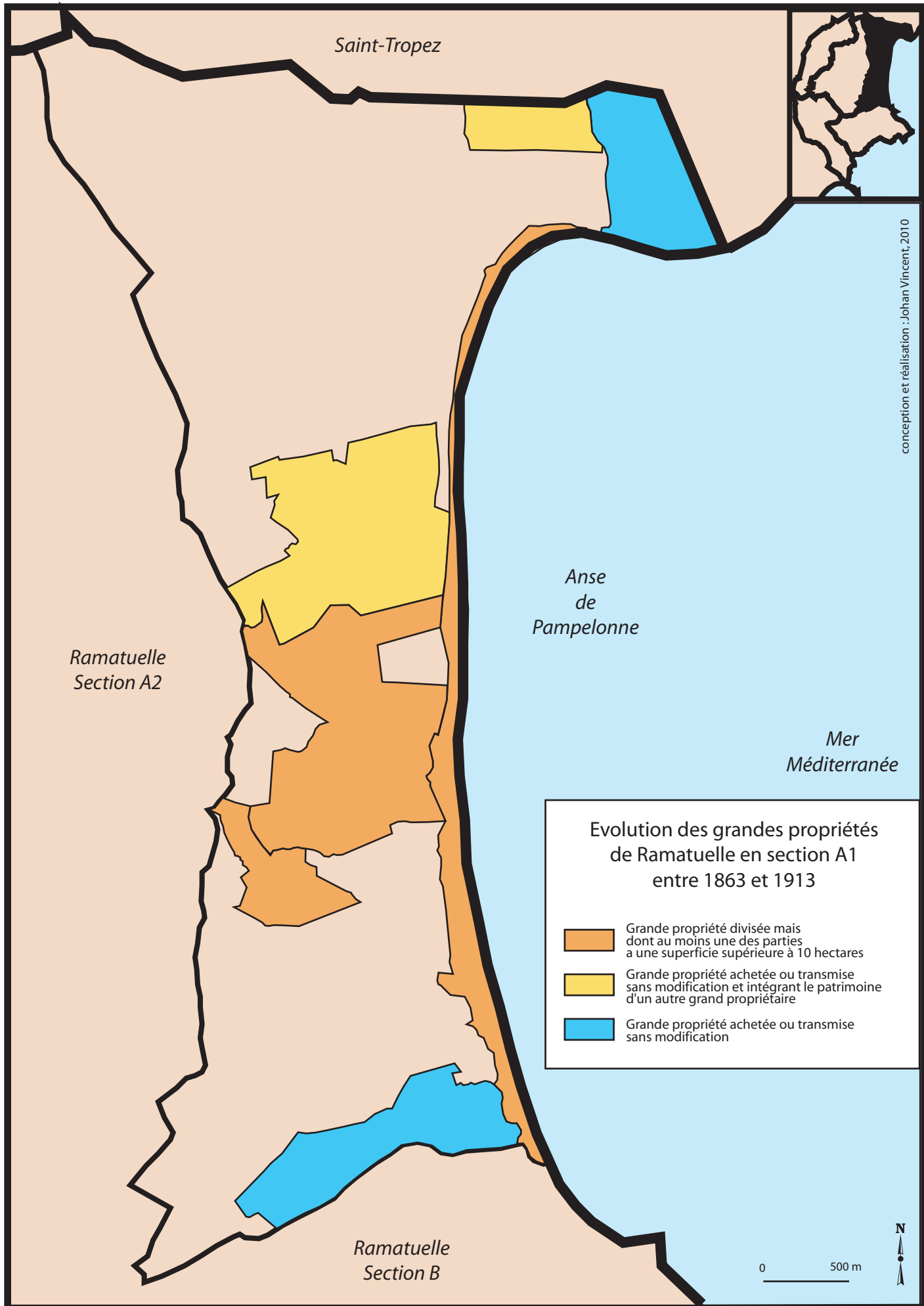


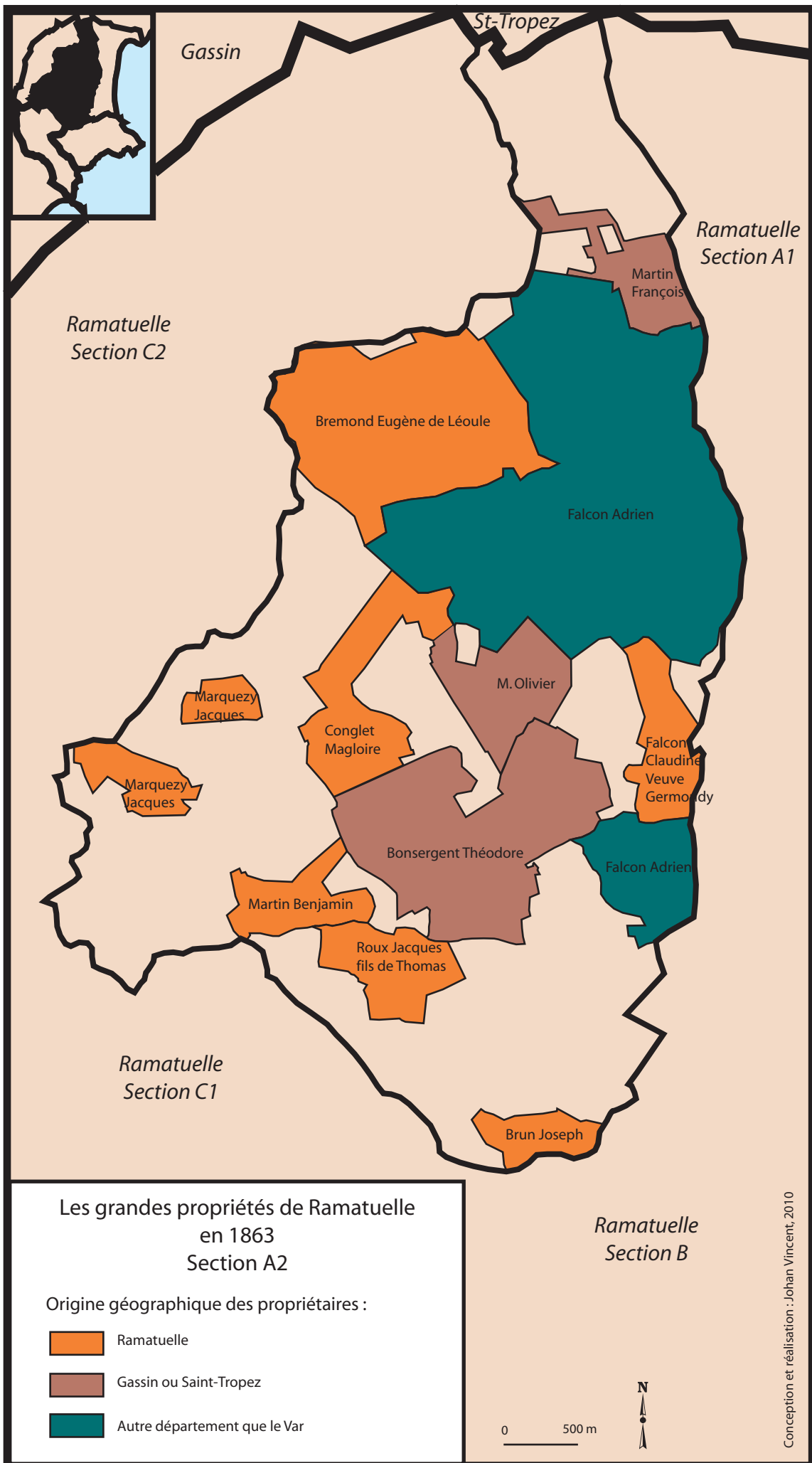


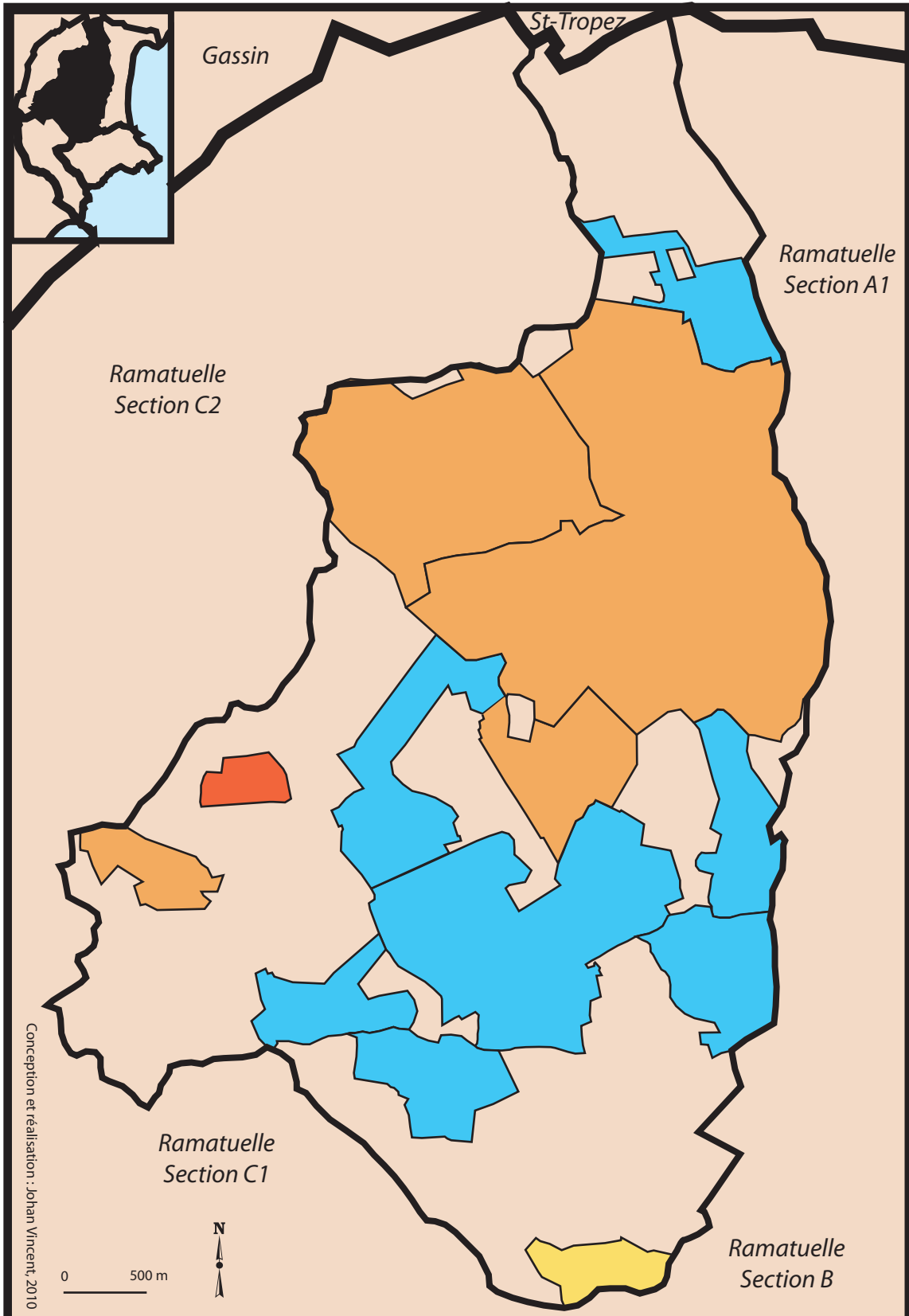






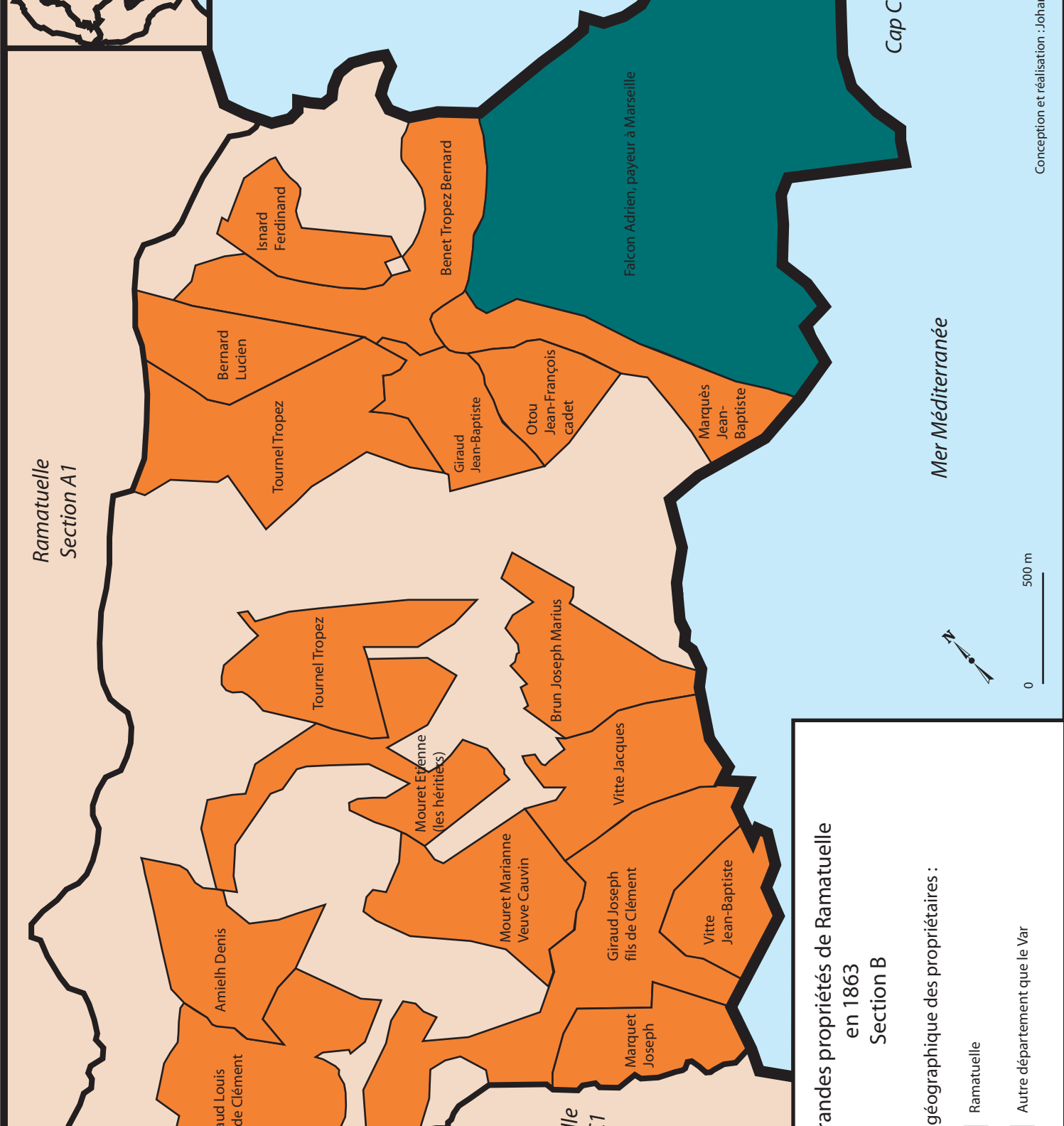


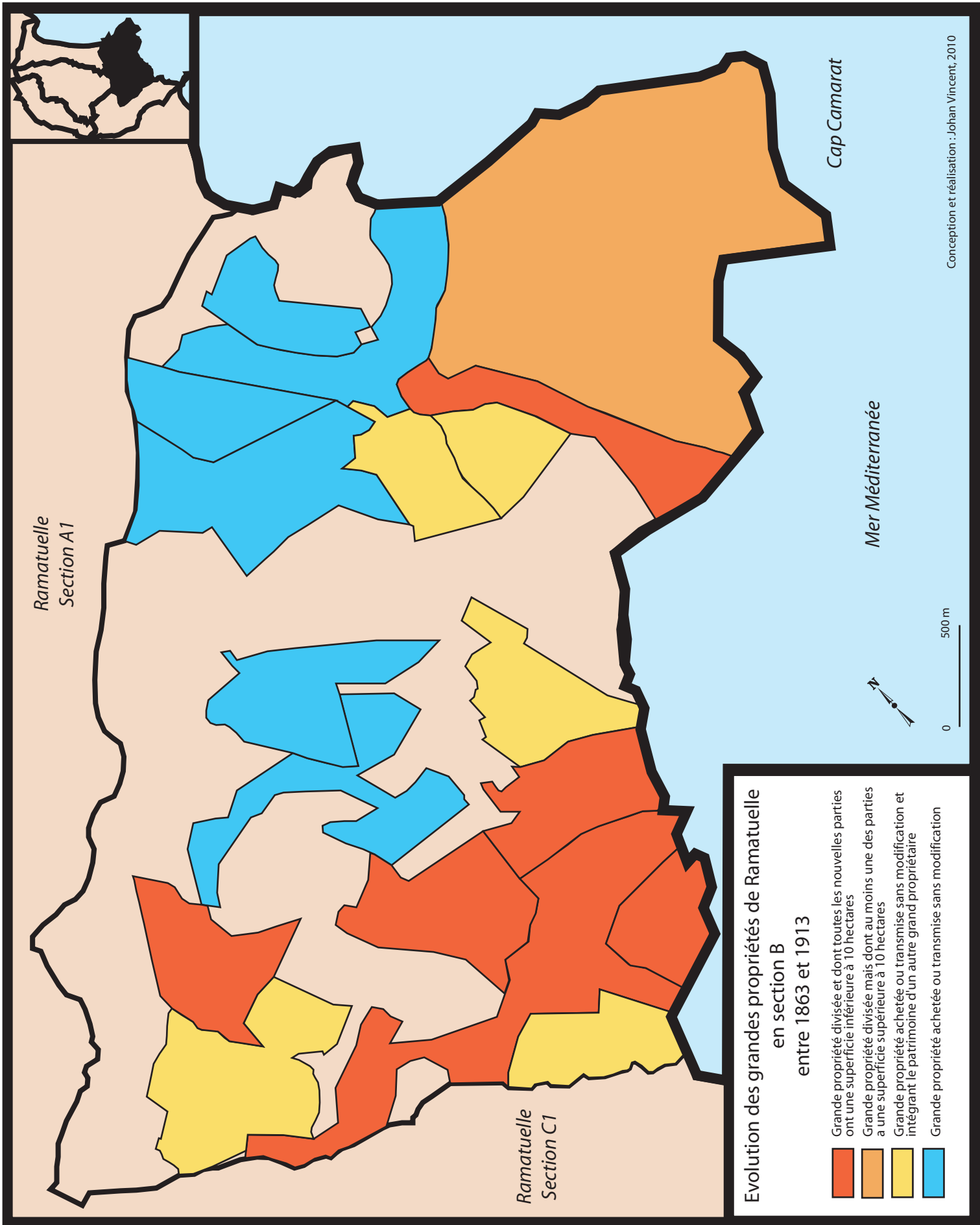




Evolution des grandes propriétés de Ramatuelle en section A2 entre 1863 et 1913

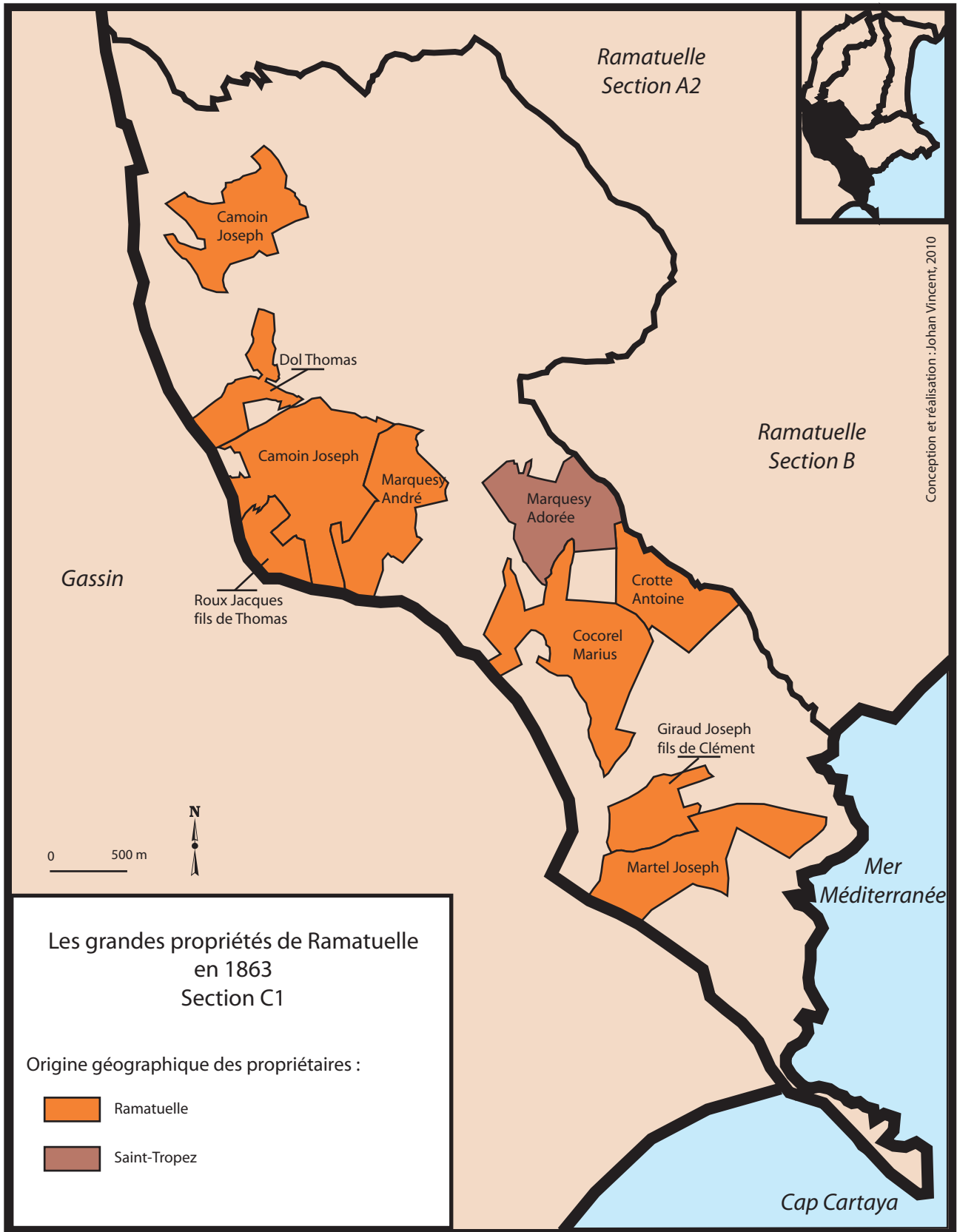
- Grande propriété divisée et dont toutes les nouvelles parties ont une superficie inférieure à 10 hectares
- Grande propriété divisée mais dont au moins une des parties a une superficie supérieure à 10 hectares
- Grande propriété achetée ou transmise sans modification et intégrant le patrimoine d'un autre grand propriétaire
- Grande propriété achetée ou transmise sans modification





Evolution des grandes propriétés de Ramatuelle en section B entre 1863 et 1913

- Grande propriété divisée et dont toutes les nouvelles parties ont une superficie inférieure à 10 hectares
- Grande propriété divisée mais dont au moins une des parties a une superficie supérieure à 10 hectares
- Grande propriété achetée ou transmise sans modification et intégrant le patrimoine d'un autre grand propriétaire
- Grande propriété achetée ou transmise sans modification



Ramatuelle
Section A2

Camoin
Joseph

Dol
Thomas

Camoin Joseph
Marquesy
André

Gassin

Roux Jacques
fils de Thomas

Marquesy
Adorée

Ramatuelle
Section B

Crotte
Antoine

Cocorel
Marius

Giraud Joseph
fils de Clément

Martel Joseph

Mer
Méditerranée

0 500 m



Les grandes propriétés de Ramatuelle
en 1863
Section C1

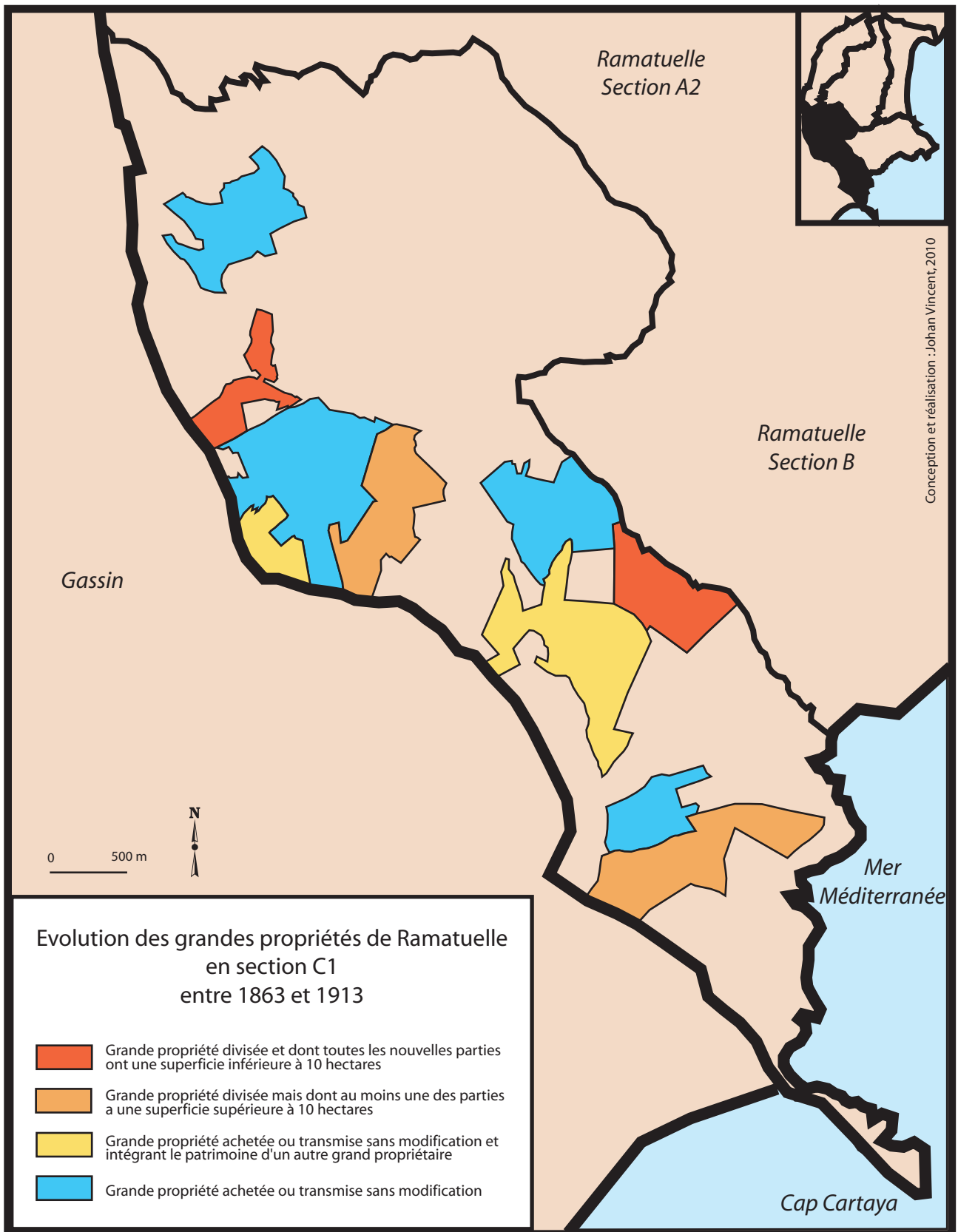
Origine géographique des propriétaires :

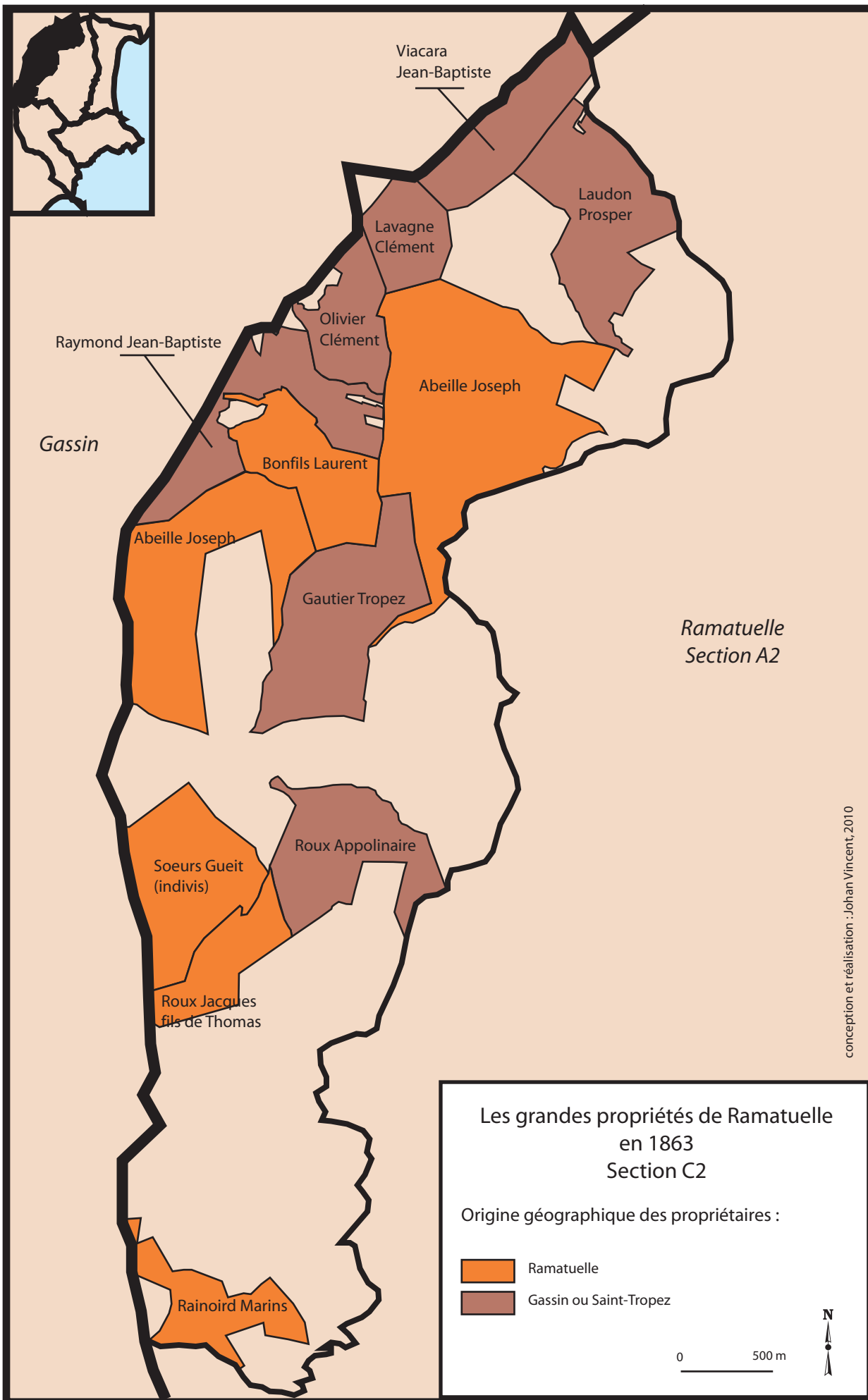
Ramatuelle

Saint-Tropez

Cap Cartaya

Conception et réalisation : J.ohan Vincent, 2010





Viacara
Jean-Baptiste

Laudon
Prosper

Lavagne
Clément

Olivier
Clément

Raymond Jean-Baptiste

Abeille Joseph

Gassin

Bonfils Laurent

Abeille Joseph

Gautier Tropez

Ramatuelle
Section A2

Roux Appolinaire

Soeurs Gueit
(indivis)

Roux Jacques
fils de Thomas

Rainoird Marins

