

Les stratégies des investisseurs : des bords de ville aux bords de mer

Sophie Cueille



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/insitu/1756>

DOI : [10.4000/insitu.1756](https://doi.org/10.4000/insitu.1756)

ISSN : 1630-7305

Éditeur

Ministère de la Culture

Référence électronique

Sophie Cueille, « Les stratégies des investisseurs : des bords de ville aux bords de mer », *In Situ* [En ligne], 4 | 2004, mis en ligne le 01 mars 2004, consulté le 07 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/insitu/1756> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/insitu.1756>

Ce document a été généré automatiquement le 7 septembre 2020.



In Situ Revues des patrimoines est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale - Pas de Modification 4.0 International.

Les stratégies des investisseurs : des bords de ville aux bords de mer

Sophie Cueille

Le paysage, origine de toutes les convoitises

Figure 1



Wissant (Pas-de-Calais). Maison dite **LE TYPHONIUM**.

Phot. A. Lefebvre © CRMH Nord-Pas-de-Calais.

- 1 Les rives d'un fleuve, la lisière d'une forêt, les berges d'une île ou d'un lac, les pentes d'une vallée, un site de montagne et bien sûr les bords de mer sont autant de lieux

pittoresques qui attirent et cristallisent l'énergie d'un individu, le « créateur » de villégiature. Souvent, c'est un artiste, un poète, un écrivain ou un peintre qui, le premier, par son art et par sa personnalité est le véritable inventeur du paysage, avant l'arrivée des investisseurs. George Sand à Tamaris, Victor Hugo, Guy de Maupassant, Rosa Bonheur..., la liste serait longue. Mais les découvreurs sont rarement les investisseurs. A Wissant, les peintres Adrien et Virginie Demont-Breton s'installent en 1890 sur la Côte d'Opale, entre Boulogne et Calais, et s'approprient le paysage en créant une école de peinture dans leur propre maison, « le Typhonium », incroyable bâtisse reprenant l'architecture des pylônes de l'Égypte antique (**fig. n° 1**)¹. Le lieu acquiert ainsi sa notoriété. Peu à peu les baigneurs et curieux arrivent sur les plages suivis par les investisseurs, Emile Seguard et l'architecte Jean-Baptiste Maillard. Ces derniers créent la Société immobilière de Wissant, au capital de 500 000 francs, et achètent à la commune vingt-trois hectares de terrain. La voirie est tracée, le Grand hôtel construit, la digue élevée, les tennis ouverts... mais la station ne connaîtra vraiment le succès qu'à la fin des années vingt, car l'alchimie de la réussite n'est pas toujours au rendez-vous.

- 2 Si les guides et chroniques locales relatent souvent avec emphase la naissance de tels sites, leur créant parfois une véritable légende, aucun ouvrage récent – semble-t-il – n'est consacré à l'histoire des investisseurs et de leurs stratégies en matière de création de lieux de villégiature. Dans les actes du colloque tenu à Lyon en 1983, *Construire la ville XVIII-XXe siècles*, Louis Bergeron, dans son article « Haute banque parisienne et spéculation immobilière au XIXe siècle » ne traite que de l'aménagement de quartiers de la capitale et de cités ouvrières. Il faut donc, pour ébaucher une étude sur le sujet, glaner les informations dans les différents ouvrages publiés sur la villégiature depuis les années 1980 : travaux menés par les équipes d'inventaire, par l'Institut français d'architecture (I.F.A.) mais aussi par plusieurs universitaires. Le rapide état des lieux mené pour cette communication, bien que non exhaustif, permet toutefois de constater des inégalités dans la couverture bibliographique des sites de villégiature en France : nous n'avons trouvé que peu d'informations sur les investisseurs de la Côte d'Azur.
- 3 Le domaine plus spécifique de l'investissement dans le transport, essentiel pour le développement de toutes les stations de villégiature ne fera pas ici l'objet d'un développement particulier puisqu'il est abordé dans d'autres articles. D'autre part, en ce qui concerne le thermalisme, seuls quelques exemples parmi les plus spectaculaires seront présentés car les stations thermales ont souvent une histoire plus ancienne, à la différence des autres stations de villégiature créées plus fréquemment *ex nihilo*.²

Les ténors de la grande banque parisienne : 1830-1870

- 4 Entre 1830 et 1870 les principaux investisseurs en matière immobilière sont les banquiers parisiens, également très actifs dans le domaine de l'investissement ferroviaire. Phénomène remarquable, ils résident pour une grande partie à Paris, dans le neuvième arrondissement, dans un rayon d'un kilomètre. Ces nouveaux quartiers situés entre la gare Saint-Lazare, la Banque de France et la Bourse présentent bien des attraits. Dans la rue Laffitte, ancienne rue d'Artois, on pouvait rencontrer Jacques Laffitte, James de Rothschild, rue Bergère les Hottinger et les Fould, rue Pelletier, Gustave d'Eichtal, rue de Bondy, Worms de Romilly, rue de la Chaussée d'Antin les Mallet...

- 5 Durant cette période charnière dans l'histoire de la banque en France, la banque familiale va progressivement se transformer en société par actions. Ainsi, une nouvelle banque, plus « démocratique », s'ouvre à la moyenne et petite épargne, ceci notamment sous l'influence des théories saint-simoniennes. On peut ici rappeler que Jacques Laffitte, les frères Pereire, Gustave d'Eichtal et James de Rothschild, tous à l'origine de banques de crédit, sont imprégnés de ces idées. La Caisse d'Epargne, première banque française de crédit, est ouverte en 1818 par Benjamin Delessert. Ce personnage que ses contemporains dénommaient « le bourgeois philanthrope » avait également à son actif la création de la Caisse d'Escompte dont l'un des premiers présidents était Frédéric Perregaux. Jacques Laffitte, qui a été formé auprès de ce dernier, est également l'un des précurseurs de ce type de banque : il crée en 1833 la Caisse générale du commerce et de l'industrie qui sera un instrument essentiel dans la réussite de l'entreprise immobilière qu'il engage à Maisons-Laffitte la même année. Les ouvertures des grandes banques de crédits se succèdent alors : en 1852, Benoît Fould et les Pereire, souvent considérés comme les créateurs de la banque moderne, fondent le Crédit immobilier. Ils libèrent ainsi Napoléon III de la tutelle des banques privées et constituent un nouvel outil médiateur entre le capital dormant et les entreprises de toutes sortes, commerciales, maritimes, ferroviaires et immobilières demandeuses de capital. Suivent en 1853, le Comptoir d'Escompte, en 1859, le Crédit industriel et commercial, en 1863 le Crédit lyonnais.

Les frères Pereire, « champions de l'investissement »

Figure 2



Emile Péreire.

Phot. Atelier Nadar. Archives Photographiques (Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine) © CMN

- 6 Le titre de l'une des monographies sur les Pereire, écrite par Jean Autin en 1983, est à cet égard significative sur le dynamisme qui caractérise ces deux personnages : « Les Frères Pereire, le bonheur d'entreprendre ». Les deux frères Emile (**fig. n° 2**) (1800-1875) et Isaac (1806-1880), sont tous deux des saint-simoniens convaincus et militants ; ils collaborent, entre autres, à la rédaction du *Globe* (**fig. n° 3**).

Figure 3



Isaac Péreire.

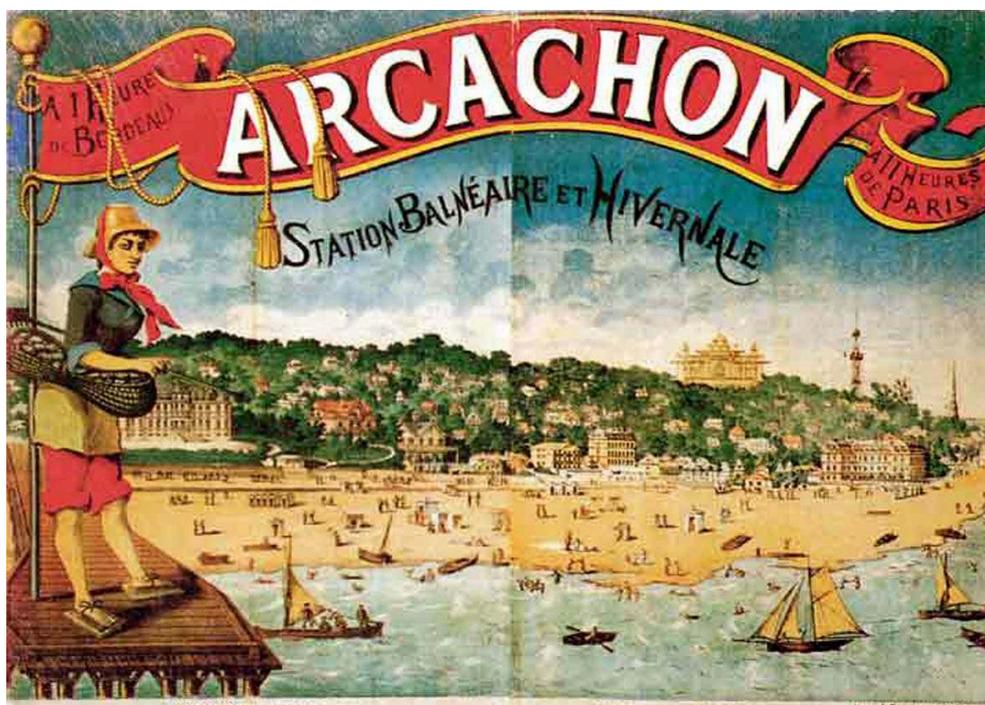
Phot. Atelier Nadar. Archives Photographiques (Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine) © CMN

- 7 L'une de leurs premières entreprises, remarquable autant en matière ferroviaire qu'immobilière, est certainement celle qu'ils mènent à Saint-Germain-en-Laye (Yvelines) en 1833. Ils persuadent la haute banque parisienne de les soutenir dans le grand projet de création de la voie ferrée Paris-Le Pecq-Saint-Germain-en-Laye, l'une des premières lignes de transport de voyageurs en France destinée à emmener les Parisiens vers cette ville réputée pour son « bon air ». Sont ainsi associés à l'aventure James de Rothschild (pour lequel Emile a été commis puis homme de confiance), Adolphe d'Eichtal, Samson Davilliers et Auguste Thurneysen. Au même endroit, un an auparavant, les Pereire avaient lancé le lotissement de la Cité Médicis à proximité du château et sur le parc. En 1856, ils achètent à la société Pallu une « réserve » ou portion de forêt de 49 hectares sur la commune et éditent un cahier des charges pour y construire commerces et maisons bourgeoises : c'est ce que l'on dénomme aujourd'hui encore « la réserve Pereire ». La place importante qu'ils occupèrent dans la constitution du réseau national français est indéniable : ils sont à l'initiative en 1839 de l'ouverture de la ligne Paris-Versailles rive droite, Emile est en 1847 administrateur de la Compagnie des chemins de fer du Nord, ils sont propriétaires en 1852 de la Compagnie

des chemins de fer du Midi et sont de plus créateurs de la Compagnie générale transatlantique. En 1860, ils sont les auteurs de l'opération immobilière du parc Monceau à Paris.

- 8 Mais leur plus grand investissement en matière de lotissement est certainement l'opération sur la ville d'hiver d'Arcachon sous le Second Empire. Tous les éléments sont alors favorables : Bordelais d'origine, ils sont propriétaires depuis 1860 du tronçon de voie ferrée Bordeaux-La Teste (englobée dans la Compagnie des chemins de fer du Midi) qu'il suffit de poursuivre jusqu'à Arcachon, et possèdent – comme leur ami Haussmann - plusieurs hectares de pins dans les Landes girondines (ceci autant à titre privé que pour le compte de la Société des chemins de fer du Midi). Sur le site, existe déjà la station d'été d'Arcachon, ce qui leur assure une clientèle potentielle. D'autre part, l'un de leurs cousins, le docteur Pereira, découvre que la combinaison du climat maritime et des pinèdes est bénéfique pour les affections pulmonaires tuberculeuses. Emile qui est asthmatique est sans doute attiré par les vertus thérapeutiques du lieu.

Figure 4



Arcachon (Gironde). Affiche éditée par la Société immobilière d'Arcachon vers 1880. Repro. Coll. B. Toulou. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 31.

- 9 Paul Regnault, qui n'est autre que leur ingénieur de la Compagnie des chemins de fer du Midi, est chargé en 1865 de dessiner le plan général de la ville d'hiver dont le tracé du réseau viarie à l'anglaise, est dicté par des raisons médicales : il faut éviter les courants d'air des angles droits. En bons investisseurs modernes, ils viabilisent le terrain avec l'implantation d'une usine à gaz pour l'électricité et la construction d'un château d'eau. L'accueil des nouveaux villégiateurs est organisé autour de la gare et de son fameux « buffet chinois » ainsi qu'au Grand Hôtel. Suit le lotissement du terrain avec tout d'abord l'édification d'une vingtaine de villas locatives et d'un casino par l'architecte Regnault, ainsi que d'une passerelle dite de saint Paul établie sur les plans de Gustave

Eiffel pour relier les dunes. Dans l'opération, les intérêts des investisseurs, la Compagnie des chemins de fer du Midi et les frères Pereire, sont intimement liés. Ils se partagent le lotissement du lieu. Si les premières villas sont la propriété de la Compagnie du Midi, qui possède 205 lots, les 142 lots restants appartiennent à Pereire. Ils font édifier une grande maison sur 41 hectares, face au Cap Ferrat. Leur investissement va également au-delà de la ville d'hiver puisqu'en 1866, ils investissent également dans la station d'été avec la construction d'un grand hôtel (**fig. n° 4**).

- 10 Une fois la station lancée, Emile Pereire cède le lotissement en 1867 à la Compagnie immobilière d'Arcachon. Cet événement correspond à une période de crise bancaire mais aussi à un processus caractéristique de la stratégie des investisseurs : après la création d'un nouveau lieu de villégiature et de sa promotion, ils se dégagent de leurs propriétés pour les revendre à une société où, le plus souvent, ils restent actionnaires. Quand Pereire revend ses terrains et les constructions afférentes, c'est avec bénéfice et il dira même que la location des villas avait déjà remboursé les intérêts !

Le banquier Laffitte et sa colonie de Maisons

- 11 Autre bel exemple d'investissement immobilier par un banquier de la haute finance parisienne, la colonie de Maisons illustre la stratégie des investisseurs. L'histoire débute en 1818 lorsque Jacques Laffitte acquiert le château de Maisons pour son propre usage. Tour à tour ministre des finances, régent de la Banque de France et créateur de sa propre banque, il fait faillite en 1833. Par des prouesses juridiques, il maintient le domaine dans la famille et en lotit la presque totalité sur une superficie de 170 hectares. Il est déjà expert en matière immobilière avec à son actif le lotissement du quartier Poissonnière à Paris (actuel quartier Saint-Lazare). Pour ce faire, il s'est adjoint les talents d'Auguste Constantin, architecte concepteur de plusieurs autres quartiers parisiens et surtout créateur de la station de villégiature thermique d'Enghien-les-Bains (dans le département actuel du Val-d'Oise) en 1823.
- 12 La réussite de la colonie de Maisons est le résultat d'une préparation minutieuse à bien des titres. Laffitte crée d'emblée une société support de son entreprise, « L'Edilité », dont le siège est à Paris à l'adresse même du banquier. Suit la publication d'une revue spécifique « L'Edile de Paris », destinée à sensibiliser la clientèle parisienne et à servir d'instrument de promotion. Le projet y est décrit, et une garantie est offerte aux acquéreurs avec une clause de précaution qui stipule que « s'il y a moins de 250 arpents de vendus d'ici octobre les contrats sont annulés ». Les architectes qui dessinent le lotissement sont tous membres de la Société. Phénomène remarquable, la voie ferrée n'est pas construite au début de l'opération, mais seulement en 1843. Le terrain est viabilisé par la présence d'eau propulsée par une machine hydraulique et nombre d'aménagements communs sont réalisés : chemins de promenade ornés de bassins et ponctués de réserves boisées, champ de courses. La Société propose aux acquéreurs non seulement des plans types de maisons de toutes tailles, mais aussi des matériaux de construction (provenant de la démolition des grandes écuries du château) ainsi que le financement d'un emprunt immobilier. Cette offre est tout à fait exceptionnelle pour l'époque - bien qu'en accord avec les conceptions saint-simoniennes. L'ouverture du crédit immobilier global pour toute l'opération est de 500 000 francs. Le remboursement de la dette par un acquéreur pouvait s'étaler sur une durée de 20 ans, terme aujourd'hui courant mais inusité en 1833. Si Laffitte fixe un cadre juridique

sociétaire pour son entreprise, il conserve néanmoins comme propriété personnelle le château et douze maisons locatives. La lecture des bulletins de la société, « l'Edile de Paris », montre que la stratégie de Laffitte est inspirée des modèles de spéculation immobilière à l'anglaise « c'est qu'à Londres, les spéculateurs qui entreprennent de former un quartier neuf ne se bornent pas comme chez nous à acquérir l'emplacement et à le diviser par rues : ils les bâtissent eux-mêmes entièrement ou du moins en grande partie ; par ce moyen on n'est pas exposé à louer une maison isolée, ou habiter un quartier désert, on ne craint pas d'être pendant des années entouré de matériaux destinés aux nouvelles constructions, on est sûr au contraire d'obtenir à l'instant même une position fixe dans un beau quartier ».

Figure 5



Maisons-Laffitte (Yvelines). Plan du lotissement du château, s.d. (XXe siècle).

Repro. Cl. Graindorge. Archives Photographiques (Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine) © CMN

- 13 Le lotissement d'un parc de château réalisé par Laffitte est en quelque sorte le prototype d'une pratique immobilière qui va se développer tout au long de la deuxième moitié du XIXe siècle jusqu'au début du siècle suivant, souvent en Ile-de-France mais aussi dans toutes les autres régions (fig. n° 5).

Les investisseurs parisiens : un phénomène récurrent

- 14 Lotir est le plus souvent le fait d'un notable appartenant à la société industrielle bancaire ou politique. Deux exemples illustrent tout particulièrement la stratégie où l'homme politique et le banquier sont associés : l'établissement de la ville du Vésinet par Alphonse Pallu et la création de Deauville, à l'instigation du duc de Morny.

Le Vésinet

- 15 Pour la création de la ville paysagère du Vésinet, l'industriel Pallu s'assure le soutien financier de plusieurs banquiers parisiens. Le premier est Henri Place qui en 1855 acquiert des propriétés de l'arrondissement de Versailles en vue de les vendre ou de les échanger plus tard contre des terres situées à Marly et Saint-Germain-en-Laye. Il mettait là en pratique la théorie des dépenses productives. Place et ses amis fondent une société en commandite par actions en 1856 : « la Société Pallu et compagnie ». Alphonse Pallu en est nommé gérant. La même année, une occasion qui ne doit sans doute rien au hasard, se présente : une transaction a lieu entre le ministre de la maison de l'Empereur et la société qui par échange, obtient 436 hectares de la forêt du Vésinet situés là où Pallu voulait installer sa nouvelle colonie, le long de la voie de chemin de fer installée quelques années auparavant par les Pereire, Paris-Saint-Germain-en-Laye. Détail important pour l'histoire des réseaux de la villégiature, c'est le duc de Morny qui met en relation l'industriel avec le banquier Place. Quand la Société Pallu veut mettre en valeur les biens et les transformer en une ville de villégiature, elle s'adjoint les talents d'un paysagiste, le comte de Choulot, et engage des travaux cyclopéens de défrichement, terrassement, création d'un réseau de lacs et de rivières et installation d'un réseau d'eau potable. Un autre banquier parisien intervient pour financer ces opérations, Ernest André. La suite se déroule sans incident. Les lots sont vendus, les maisons se construisent, Alphonse Pallu devient le maire de la nouvelle commune.
- 16 A la même époque, une autre grande opération d'investissement urbain voit le jour avec la création de Deauville.

Deauville

- 17 Auguste de Morny, demi-frère de l'Empereur, est le personnage clef du développement d'une ville de villégiature des bords de mer qui aurait pu s'appeler « Mornyville ». Dans un roman d'Alfonse Daudet, *Le Nabab*, Morny y est représenté comme « le duc de Norma », dandy affairiste représentatif de la société mercantile du Second Empire. Comment Morny découvre-t-il le site de Deauville ? En fait c'est son médecin privé, Olliffe, qui lui fait tout d'abord découvrir Trouville, station balnéaire en vogue où il possède une villa. Le duc apprécie très vite les ressources de la commune voisine de Deauville dont les terres en bord de mer ne sont alors pourtant que des marécages. Morny a de grandes ambitions et aimerait construire là un port qui rivaliserait avec celui du Havre pour relier l'Angleterre au centre de la France. Phénomène curieux, si Morny est toujours cité comme le fondateur de Deauville, les premières transactions menées en 1861 pour l'acquisition des terres sont menées par le docteur Olliffe et le banquier parisien Donon. Ce dernier n'est autre que le banquier fondateur de la Cour d'escompte durant les années 1850 et une figure de la haute finance proche de Morny.
- 18 La propriété ferroviaire ici encore est l'un des points d'appui du développement de la station. En effet le duc de Morny est l'un des principaux actionnaires de la Société des chemins de fer de l'Ouest et c'est lui qui finance le tronçon de ligne allant de Pont-l'Évêque à Deauville. Olliffe et Donon créent une société anonyme pour revendre une partie des terrains acquis à l'Etat qui va y construire port, bassin et quais mais aussi à des particuliers dont le duc de Morny. Ainsi trouve-t-on sur les premiers plans de la

ville mention de plusieurs propriétaires dont Olliffe, Donon et Morny et la Société immobilière de Deauville. Tout comme Laffitte pour le lancement de sa colonie, la première société fondatrice offre certaines garanties à ses acquéreurs : elle instaure un système de crédit avantageux pour les acheteurs et convertit le produit des ventes en rente perpétuelle, c'est-à-dire remboursable à la volonté seule des acquéreurs.

Figure 6



Deauville, courses, affichage des résultats.

Phot. Séeberger (frères), s. d. (premier quart XXe siècle). Archives photographiques (Médiathèque de l'Architecture et du Patrimoine) © CMN

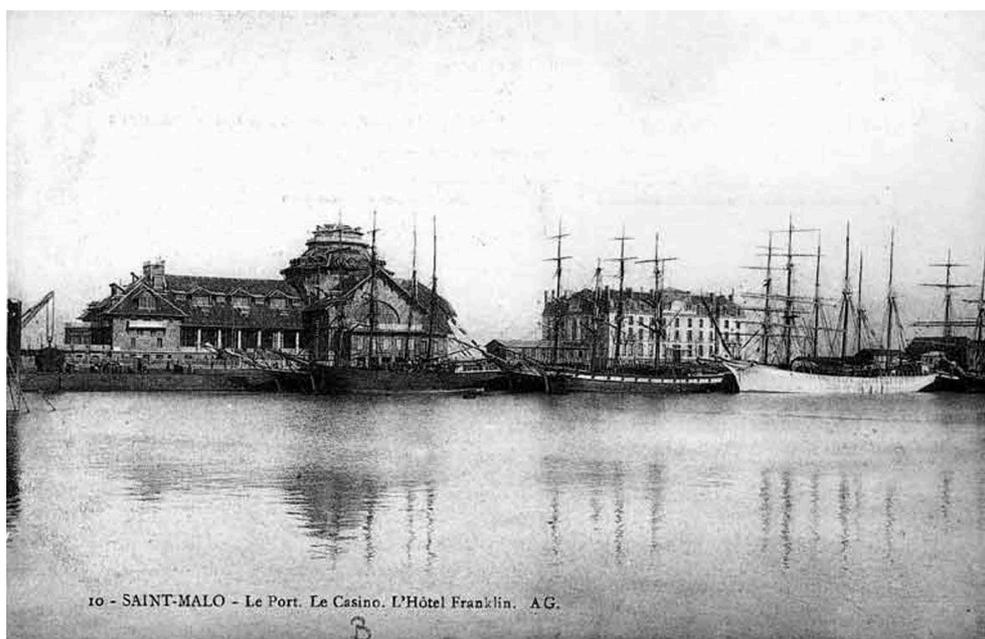
- 19 Dans ces grandes opérations les sociétés se succèdent fréquemment ou se superposent et seule une étude minutieuse permettrait d'en démêler les imbrications juridiques. Toujours est-il que le principe général est le suivant : on procède en premier lieu à la création d'une société que l'on dit parfois « de fondation » qui au fil des ans change de nom ou se démultiplie en plusieurs petites sociétés. A Deauville, la première société fondée par Olliffe et Donon devient en 1863 la Société des terrains, docks et embellissements de Trouville-Deauville où Morny est alors présent. En 1864, sa raison sociale est modifiée pour devenir la Société des immeubles de Deauville. Conjointement, d'autres sociétés voient le jour, dont celle qui établit le plan de la nouvelle ville et ses infrastructures balnéaires (casino, hôtels, bâtiments hydrothérapeutiques), celle du champ de courses - (**fig. n° 6**) le duc de Morny est le grand promoteur des courses hippiques en France - ou celle qui exploite les établissements de bains de mer mis à bail. On peut ici noter qu'il est fréquent que la société mère, initiatrice du premier projet, afferme par la suite la gestion des différents pôles de la station. C'est souvent le cas pour les casinos. A Deauville, une société civile d'exploitation, la Société du Casino-Salon, est créée dès le début des années 1850 ; au sein de ses actionnaires figure le duc d'Audiffet-Pasquier, banquier parisien fondateur de la Société générale de crédit industriel et commercial. Après la mort du duc en 1867

plusieurs sociétés sont liquidées et, en 1869, apparaît la Société Demètre créée par le secrétaire du duc.

Investisseurs parisiens sur les rivages français

- 20 Dans l'état actuel des recherches menées sur la villégiature en France, on peut constater l'importance des investisseurs parisiens sur bien des rivages.

Figure 7



Saint-Malo (Ille-et-Vilaine). Casino et hôtel Franklin. Carte postale, début XXe siècle. Coll. B. Toulier. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 104.

- 21 Cabourg, en 1850 est l'œuvre de l'avocat parisien Durand-Morimbeau. A Paramé, le banquier Edouard Hébert arrive de la capitale avec sa fortune et ses amis pour créer une ville d'eaux, enclave urbaine dans la commune. Propriétaire de dunes, il constitue en 1881 la Société immobilière de la baie Paramé dont le siège est à Paris. La société viabilise le grand boulevard parallèle à la mer et installe en 1883 casino et hôtels (**fig. n° 7**).
- 22 Bagnoles-de-l'Orne en Normandie est une station qui voit le jour entre 1884 et 1914 sur l'initiative d'Albert Christophe, gouverneur du Crédit foncier. Le scénario est identique au précédent : création d'une société, la *Compagnie foncière*, aménagement d'un parcellaire et construction des maisons et établissements nécessaires à la villégiature avec toutefois un aménagement plus particulièrement attaché à l'investisseur, à savoir la construction en 1887 d'une maison de repos pour les employés du Crédit foncier. C'est l'un des premiers bâtiments du lotissement, dans l'axe de la maison de maître du banquier.

Figure 8



Stella-Plage (Pas-de-Calais). Plan du lotissement de la station, 1925. Repro. Doc. DAF/IFA. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 32.

- 23 Au Touquet, sur la Côte d'Opale, le notaire parisien Jean-Baptiste de Dalez lotit en 1881 la forêt plantée dans les dunes acquise avec ses associés dès 1837. Plusieurs investisseurs font ainsi preuve d'anticipation, bien en amont de la réalisation d'une station. Non loin du Touquet, en 1914, Stella-plage est lancée par les géomètres parisiens Edmond Labrasse et Victor Poulain (**fig. n° 8**). Parmi les investisseurs, on peut s'attarder sur le personnage d'Edmond Labrasse (1859-1950) : en effet, il a à son actif nombre d'opérations immobilières. C'est en quelque sorte « un lotisseur de plages ». Outre Stella-Plage, il est également présent à Criel-sur-Mer comme administrateur de la société Chanteraine responsable de l'extension de cette station, à Lorient-plage, dans le Morbihan, à l'Eden sur la Côte d'Argent près d'Arcachon, à Riva-Bella et à Varengeville, toutes deux lieux de villégiature balnéaire en Normandie. Sa boulimie d'investissement ne se cantonne pas au littoral mais aussi à l'Île-de-France, puisqu'on le retrouve dans plusieurs créations de petits lotissements que l'on dénommait aussi « villa » : la Scala villa et le Moulin de Bellevue à Sarcelles (Val-d'Oise), la Villa Daguerre à Brie-sur-Marne, le Village parisien de Champigny, la Villa montmartroise de Villiers-sur-Marne (Val-de-Marne)... L'étude de ce personnage reste à faire, tout comme celle de la carrière des architectes qui ont consacré une grande partie de leur activité au domaine de la villégiature, comme constructeurs mais aussi comme investisseurs. Parmi eux figure Théophile Bourgeois, originaire de Poissy (Yvelines), auteur de nombreuses villas sur tous les lieux de plaisance de la fin du XIXe siècle au début du siècle suivant. On le rencontre à Houlgate, Villers-sur-mer, Etretat, Dinard, Mers-les-Bains, ou Monte-Carlo, pour ne citer que les stations les plus renommées.

Une minorité d'investisseurs non parisiens ?

- 24 La liste des investisseurs parisiens serait longue, mais ils n'ont pas l'exclusivité des lotissements. Saint-Lunaire est lancée par un banquier rennais tandis qu'Hermanville est aux mains du banquier rouennais Dubes qui s'associe toutefois au parisien Brièze-Vallée.

Figure 9



Vittel (Vosges). Galerie-promenoir de Charles Garnier rénovée par Auguste Bluysen dans les années trente. Phot. C. Rose. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 78-81.

- 25 Parmi les investisseurs privés, la dynastie des Bouloumié à Vittel reste exemplaire. Leur entreprise est exceptionnelle dans le milieu des stations thermales qui, pour nombre d'entre elles, ont vu le jour grâce à la volonté de l'empereur Napoléon III. Louis, Ambroise et Jean Bouloumié sont les plus marquants de la famille. Tout débute, en 1854, avec le modeste achat d'une fontaine. Les aménagements de la station de Vittel se feront progressivement sans grands apports bancaires, sans l'empereur, mais en fonction des bénéfices de l'entreprise. En 1860, l'afflux des touristes fait qu'un premier hôtel est construit dans la propriété familiale. Ambroise crée en 1882 la Société des eaux de Vittel et veut alors faire une véritable station à l'anglaise, luxueuse et verdoyante. C'est à cette période que l'architecte Garnier intervient pour doter la station de sa nouvelle galerie, de bains, d'un casino et que des « villas hygiéniques sont élevées ». En 1920, Jean Bouloumié engage de nouveaux investissements qui donneront à la station le surnom de « cité blanche » (**fig. n° 9**).
- 26 On peut également mentionner plusieurs opérations menées par des investisseurs étrangers. A Hardelot, sur la Côte d'Opale, l'anglais John Whitley, homme d'affaires et voyageur, achète 400 hectares pour un lotissement et crée une société franco-anglaise, la Société d'Hardelot, préfiguration de la population qu'il voulait voir s'installer sur les lieux. Il avait lancé le projet de Mayville, en 1896, au Touquet. L'idée était d'en faire « un rendez-vous » entre Londres et Paris. Un Anglais pouvait partir de Londres le

matin, jouer au golf et « dîner à la française » et revenir dans la même journée. De plus, le modèle urbain choisi était celui de Letchworth, la cité-jardin anglaise contemporaine à la mode.

Figure 10



Nice (Alpes-Maritimes). Palais de la Méditerranée. Carte Postale, s. d., deuxième quart XXe siècle, coll. B. Toulhier. Phot. C. Rose. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 108.

- 27 Entre les deux guerres, apparaissent dans le milieu des investisseurs les milliardaires américains. Le mieux connu à ce jour est Frank-Jay Gould qui, avec son immense fortune issue de l'exploitation familiale des chemins de fer américains, a l'ambition de lancer plusieurs lieux de villégiature. De Grandville il veut faire « la Monaco du Nord » et pour ce faire, commande en 1911 un casino et en 1912 un palace, le *Normandy*. Il est également l'initiateur de la station de Juan-les-Pins où il possède une maison : face à son domaine, un hôtel est construit et il fait aménager la pinède. A Nice, il fait édifier le Palais de la Méditerranée en 1929, (**fig. n° 10**) à Maisons-Laffitte il installe un immense domaine autour de ses chevaux de courses et s'investit dans le développement des activités hippiques autant que dans l'aménagement de certains endroits du site. A la différence des investisseurs précédents toutefois, il ne procède pas à une création *ex nihilo*, mais valorise les ressources d'un lieu par la construction des édifices nécessaires à la villégiature.

La concession et l'affermage

Figure 11



Dinard (Ille-et-Vilaine). Hôtel Royal, construit avec le Grand casino pour la société Henry Ruhl et Cie par l'architecte Blanchet en 1902. Phot. C. Rose. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 146-148.

- 28 Outre la pratique d'achat direct d'un territoire pour la création d'un lotissement de villégiature par un acquéreur ou un groupe de personnes, il existe une autre pratique financière : l'investisseur reçoit une concession ou un fermage de la part de l'Etat ou d'une autre collectivité, le plus souvent une commune. Ce passage du domaine public à une exploitation privée est assez fréquent dans les stations thermales - Vichy avec la compagnie fermière de l'Etablissement thermal de Vichy en est un exemple - mais on rencontre également ce procédé dans la création de stations balnéaires. En bref, la procédure est la suivante : l'Etat qui gère le domaine public concède à un adjudicataire, par l'intermédiaire du préfet après l'ouverture d'une enquête *commodo* et *incommodo*, une partie d'un territoire. L'adjudicataire s'engage à construire la voirie, les équipements et à attirer la clientèle, souvent au moyen de pavillons témoins. Par exemple, à Hendaye, en 1920, l'Etat cède 59 hectares de terrain en bordure de mer à une société immobilière, à charge pour elle de faire l'endiguement et de construire l'établissement de bains pour lequel le concessionnaire devra payer une redevance à la ville. A l'expiration du bail, cette dernière en deviendra propriétaire. Parmi les belles réussites d'investissement par concession figure la station d'Hossegor. En 1923, 102 hectares de terrains municipaux sont concédés à Aimé Menier-Godin et Alfred Eluère qui créent la Société Eluère pour l'exploitation du site. Ce dernier personnage, qualifié par certains de saint-simonien bien que ce mouvement philosophique date du siècle précédent, est souvent présenté comme un « promoteur-fondateur-visionnaire ». Il est également l'auteur de plusieurs autres stations balnéaires dont celles du Cap-Ferret et du Rayol, toujours en tandem avec Aimé Menier-Gaudin. A Hossegor, il est l'administrateur des différentes sociétés immobilières qui se succèdent. Le prix du mètre carré est relativement peu élevé et les parcelles ont une taille variable pour pouvoir être acquises par un public le plus large possible. Comme dans toutes les

opérations immobilières, qu'elles soient le résultat d'un investissement privé ou celui d'une concession, plusieurs sociétés satellites sont créées : en 1927, la Société des bains de mer d'Hossegor qui doit aménager casino, théâtres, magasins, bains et jeux divers. Ces sociétés fermières, adjudicataires de concessions, sont fréquentes pour les casinos mais aussi les hippodromes, les équipements sportifs et les hôtels. Pour ces derniers toutefois, apparaissent très vite des grandes sociétés spécialisées comme celle des Restaurants de luxe Ruhl qui possède des établissements dans toutes les stations : Chantilly, Dinard, Cabourg, Le Havre, Nice, Cannes, Maisons-Laffitte... (fig. n° 11)

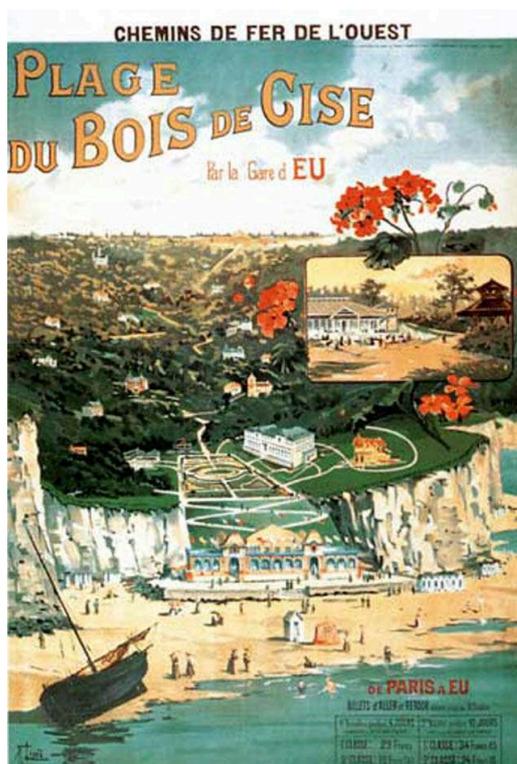
Les stratégies publicitaires

29 Quel que soit le statut juridique de l'entreprise, la clef de la réussite de la station thermale, balnéaire ou de sports d'hiver est l'efficacité de la publicité. Les stratégies en la matière peuvent se résumer ainsi :

- la publication d'un journal, d'un guide, d'une brochure commandés par l'investisseur et diffusés vers la clientèle potentielle. Ils sont aujourd'hui de précieux documents pour l'étude de la villégiature (*L'Édile de Paris, le Courrier d'Arcachon...*);
- l'utilisation des arguments autour de l'hygiénisme et de la santé : que ce soit pour les bords de mer ou au sein d'une forêt, on prône la qualité de l'air, par opposition à l'air vicié des villes. A ce titre, la démarche de Pereire à Arcachon est exemplaire : il organise avec la Compagnie des chemins de fer du Midi une grande réunion sur les lieux de la station. 215 médecins passent la journée à Arcachon et, enthousiasmés, envoient leurs patients dans la ville d'été. L'argument de la promenade est également à rattacher à des pratiques thérapeutiques. C'est un sujet qui mériterait une étude approfondie. On vante l'action bénéfique de la promenade autant dans les stations thermales où de véritables circuits pour curistes sont établis, on vante les déambulations sur les planches des bords de plage, mais aussi l'agrément et la salubrité des promenades créées le long des rivières et forêts au Vésinet et à Maisons-Laffitte ;
- la tête couronnée ; la lecture des différentes publicités démontre que la visite d'une tête couronnée dans une station, ne fut-ce qu'une journée, est toujours un élément important pour garantir la qualité du site. Ceci est particulièrement visible sous le Second Empire, mais se poursuit à toutes les périodes. L'impératrice Eugénie est très présente dans plusieurs lieux, en particulier à Biarritz. Pereire persuade Napoléon III de venir passer une journée à Arcachon. Le couple impérial est un modèle : ainsi les classes aisées viennent prendre les eaux à Luz ou Eaux-Bonnes, se baigner à Biarritz, Cabourg, Trouville ou Arcachon. On peut lire dans la *Gazette des Eaux* de 1860 à propos d'Evian : « l'an prochain l'empereur arrive à Evian et des merveilles vont surgir. » ;
- la rapidité des transports : dans toutes les opérations, presque toujours liées à la présence d'une voie ferrée, la rapidité d'accès, souvent depuis la capitale, est l'un des principaux arguments mis en avant pour la promotion des stations. Les grandes compagnies de chemins de fer sont très impliquées dans ces stratégies et vont même créer « les trains de plaisir » véritables ancêtres de nos billets touristiques à prix réduit. Pour la colonie de Maisons, qui en 1833 n'avait pas encore de gare, ce sont les horaires des voitures reliant Paris à Maisons plusieurs fois par jour ainsi que ceux des transports fluviaux par bateaux à aube sur la Seine qui doivent attirer le Parisien soucieux de son temps ;

- l'affiche de souscription avec plan et vue panoramique : tout projet s'accompagne d'une iconographie flatteuse mettant en scène le cadre paradisiaque des stations, sur des affiches éditées pour nombre d'entre elles par les compagnies ferroviaires. (fig. n° 12)

Figure 12



Le Bois-de-Cisse à Ault (Somme). Affiche publicitaire de la Compagnie des chemins de fer de l'Ouest, s. d. (vers 1899-1900). Repro. coll. B. Toulhier. Extrait : *Villes d'eaux*, Paris : Dexia/Imprimerie Nationale, 2002, p. 31.

- 30 Pour conclure, citons *La Gazette des Eaux* du 28 avril 1881 qui résume parfaitement les stratégies des investisseurs : « Ils ont bien été inspirés ceux qui, comptant sur l'avenir des stations françaises, ont placé leurs capitaux en conséquence. Ils ont généralement fait de bonnes opérations ceux qui, dans ces stations ont acheté des terrains, bâti des hôtels, des maisons meublées, des villas... Les villes d'eaux, les bains de mer, les villes d'hiver sont en vogue [...] quand on n'y va pas pour des raisons de santé, on y va pour son plaisir. Toute opération financière qui reposera sur cette double aspiration de l'homme : éviter la maladie, fuir l'ennui, aura des chances de succès. La fortune de presque toutes ces villes de plaisir et de santé a été l'œuvre de quelques hommes qui ont fait de la prospérité d'une station leur préoccupation principale [...]. L'histoire de chacune est à peu près la même : bourgade perdue, survient quelqu'un qui en apprécie les avantages naturels, on fait de la publicité et tout change de face. Le visiteur arrive, les riches hôtels s'élèvent, cafés, boutiques, la ville surgit. »

NOTES

1. Voir la notice de la Maison dite Le Typhonium. www.culture.gouv.fr/public/mistral/mil-xx_fr. A localisation, préciser Wissant.
 2. Voir dans ce numéro l'article de J. Penez : Les réseaux d'investissement dans le thermalisme au XIXe siècle en France.
-

RÉSUMÉS

L'architecture de la villégiature a un prix. Construire des villes nouvelles, qu'elles soient balnéaires, thermales ou périurbaines, induit la mise en place de réseaux ferroviaires et viaires, d'édifices dévolus à la détente, les soins ou les jeux, d'hôtels et de maisons. Quels sont les investisseurs qui engagent d'importants financements en ces lieux ? Personnages de la vie politique, industrielle et bancaire, le plus souvent parisiens, tous se saisissent des besoins de la nouvelle société bourgeoise montante, consommatrice de loisirs dès le milieu du XIXe siècle. Si certains projets peuvent être initialement teintés d'une certaine forme de philanthropie, toutes les opérations deviennent très vite de véritables entreprises lucratives. Sociétés civiles en tous genres, concessions et affermage, les formules d'investissement s'adaptent au produit où souvent se mêlent intérêts publics et privés. La réussite de tels projets suscite également le financement de campagnes publicitaires importantes : journaux, affiches et guides sont publiés pour faire accourir la clientèle visée et ainsi rapporter aux investisseurs les profits escomptés.

INDEX

Mots-clés : Adrien et Virginie Demont-Breton, Albert Christophe, Alfred Eluère, Alphonse Pallu, Ambroise Bouloumié, Arcachon, Auguste Constantin, Auguste de Morny, Auguste Thurneysen, Bagnoles-de-l'Orne, Benjamin Delessert, Biarritz, Bouloumié, Brièze-Vallée, Cabourg, Cannes, Cap-Ferret, Chantilly, colonie de Maisons, comte de Choulot, Côte d'Opale, Criel-sur-Mer, Deauville, Dinard, Donon, Dubes, Duc de Morny, duc d'Audiffet-Pasquier, Durand-Morimbeau, Eaux-Bonnes, Eden sur la côte d'Argent (près d'Arcachon), Edmond Labrasse, Edouard Hébert, Emile Pereire, Emile Segard, Enghien-les-Bains, Ernest André, Etretat, Eugénie (impératrice), Evian, Frank-Jay Gould, Frédéric Perregaux, George Sand, Grandville, Gustave d'Eichtal, Guy de Maupassant, Hardelet, Haussmann, Hendaye, Henri Place, Hossegor, Houlgate, Isaac Pereire, Jacques Laffitte, James de Rothschild, Jean Bouloumié, Jean-Baptiste de Dalez, Jean-Baptiste Maillard, John Whitley, Juan-les-Pins, Le Havre, le Moulin de Bellevue (Sarcelles), Le Touquet, Le Vésinet, le Village parisien (Champigny), les frères Pereire, Letchworth, ligne Paris-Versailles rive droite, Lorient-plage, lotissement de la Cité Médicis, Louis Bouloumié, Luz, Maisons-Laffitte, Mayville, Mers-les-Bains, Monte-Carlo, Napoléon III, Nice, Olliffe (docteur), Palais de la Méditerranée, Paramé, Paul Regnault, Rayol, Riva-Bella, Rosa Bonheur, Ruhl (restaurants), Saint-Lunaire, Samson Davilliers, Scala Villa (Sarcelles), Stella-plage, Tamaris, Théophile Bourgeois, Trouville, Typhonium, Varengeville, Vichy, Victor Hugo, Victor Poulain, Villa Daguerre (Brie-sur-Marne), Villa montmartroise (Villiers-sur-Marne), Villers-sur-Mer, Vittel, voie ferrée Bordeaux-La Teste, voie ferrée Paris-Le-Pecq-Saint-Germain-en-Laye, Wissant, Aimé Meunier-Godin

AUTEUR

SOPHIE CUEILLE

Chercheur, Service régional de l'Inventaire, Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France. sophie.cueille@culture.gouv.fr