

Les Bussoleries de Saint-Hilaire de Riez

1925-2025 - Les Bussoleries, de la lande aux villas balnéaires

Un siècle de constructions immobilières



D'après les recherches du Dr. Baudouin, il est probable qu'il y ait eu sur cette terre des habitations isolées de prêtres ou de moines, car ce nom « Les Brussoleries » indique toujours l'existence d'un prieuré. Ce nom « Les Brussoleries » signifie : lieu planté de broussailles, de buis et, des buis étaient plantés autour des prieurés.

Il y existait jadis à Sion un prieuré ainsi que le démontre une charte de l'an 1136. A partir du XIII^e siècle on ne trouve plus trace de ce prieuré, qui a disparu par suite de circonstances restées inconnues.



Les Bussoleries et la lande avant lotissement de la Corniche @ Emile BOUTIN

Il y avait les « Grandes Bussoleries », appelées d'abord les « Hautes Bussoleries », et les « Basses Bussoleries », la lande voisine s'appelant « le commun des Bussoleries », ou la Pradelle de la Bussolerie, qui a donné son nom à l'anse voisine dite de la Pradelle aujourd'hui dénommée la Corniche vendéenne.

En suivant le bord des falaises, en se dirigeant vers la pointe on ne tarde pas à rencontrer les ruines d'une ancienne Vigie, restaurées depuis peu par un propriétaire de Croix-de-Vie qui en a fait un pavillon de plaisance, et les ruines d'une ancienne batterie qui avait été établie dans cette situation fort dominante pendant les guerres du premier Empire (Revue du Bas Poitou 1897)



Maison de la Vigie, Les Bussoleries de St Hilaire-de-Riez @ Emile BOUTIN

Les Bains de Mer se développent sur la côte ouest de l'Atlantique vers 1860-80, mais à Saint-Hilaire de Riez le développement s'effectue un peu plus tard, à partir de 1900.

Le tourisme balnéaire débute vers 1880 avec l'arrivée du chemin de fer à Croix de Vie. Les premières villas balnéaires seront construites à cette époque. La création d'une route empierrée de la gare jusqu'à Sion en 1899 favorise et accentue sensiblement le phénomène. Deux plages (celle de la Pelle-à-Porteau et la Petite Plage (devenue plage des Cinq Pineaux)) sont très appréciées.

Le lotissement de Sion-sur-l'Océan est créé avant la Guerre 14-18, suivi près 1925 par celui des Bussoleries à Saint-Hilaire puis celui des Demoiselles, plage jouxtant Saint-Jean de Monts.

En 1939, Sion-sur-l'Océan comptait 300 résidences secondaires et 7 hôtels lorsque la Seconde Guerre mondiale éclata. L'hôtel-Casino de l'Océan et des Pins est construit en 1903 et détruit en 2018. Seront construits l'Hôtel des Touristes, l'Atlantic-Hôtel en 1926 (plage des Demoiselles), l'Hôtel « La Corniche » en 1927, l'Hôtel Frédéric en 1928 qui existe toujours et l'Hôtel Atlantic-Bellevue en 1928 également. Des cafés viennent compléter cet ensemble : le Café de la Plage toujours existant (créé par celui qui bâtit l'hôtel Frédéric) et le Café Josépha.



Les Bussoleries de St-Hilaire-de-Riez en 1920 @ Emile BOUTIN

Une fois arrivé à l'endroit appelé la Pelle à Porteau où s'arrête actuellement la route, on traverse une petite plage, puis on prend un chemin qui s'élève au flanc de la falaise. Bientôt se trouve sur un vaste plateau inculte qui appartient à la section de commune des Bussoleries dont font partie les quelques maisons qu'on aperçoit sur sa droite, abritées contre les fureurs du vent de mer par des remparts de sable. (Revue du Bas Poitou 1897)

Cependant à la fin des années 50, les lieux restés tels que des générations successives les ont lentement élaborés, sont alors complètement transformés en un peu plus d'une décennie sous l'effet d'une consommation effrénée d'espace par le tourisme.

Le bourg de Saint-Hilaire de Riez n'occupe que peu d'espace ; les champs ne paraissent pas menacés par la croissance de l'agglomération qui se développe autour du port de Croix-de-Vie, ni par les résidences de loisirs qui s'élèvent le long de la corniche. La Corniche vendéenne ne séduit encore que de rares initiés, dont l'attention avait été attirée par quelques personnalités du monde littéraire, artistique ou scientifique : le docteur et archéologue Marcel Baudouin ou les peintres Paul Baudry et Charles Milcendeau. L'inauguration de la gare de Croix-de-Vie en 1883 n'entraîne pourtant qu'un petit nombre de familles bourgeoises de la région à construire sur la corniche.



Les champs derrière la Colonie de la Roche Trouée vers 1963

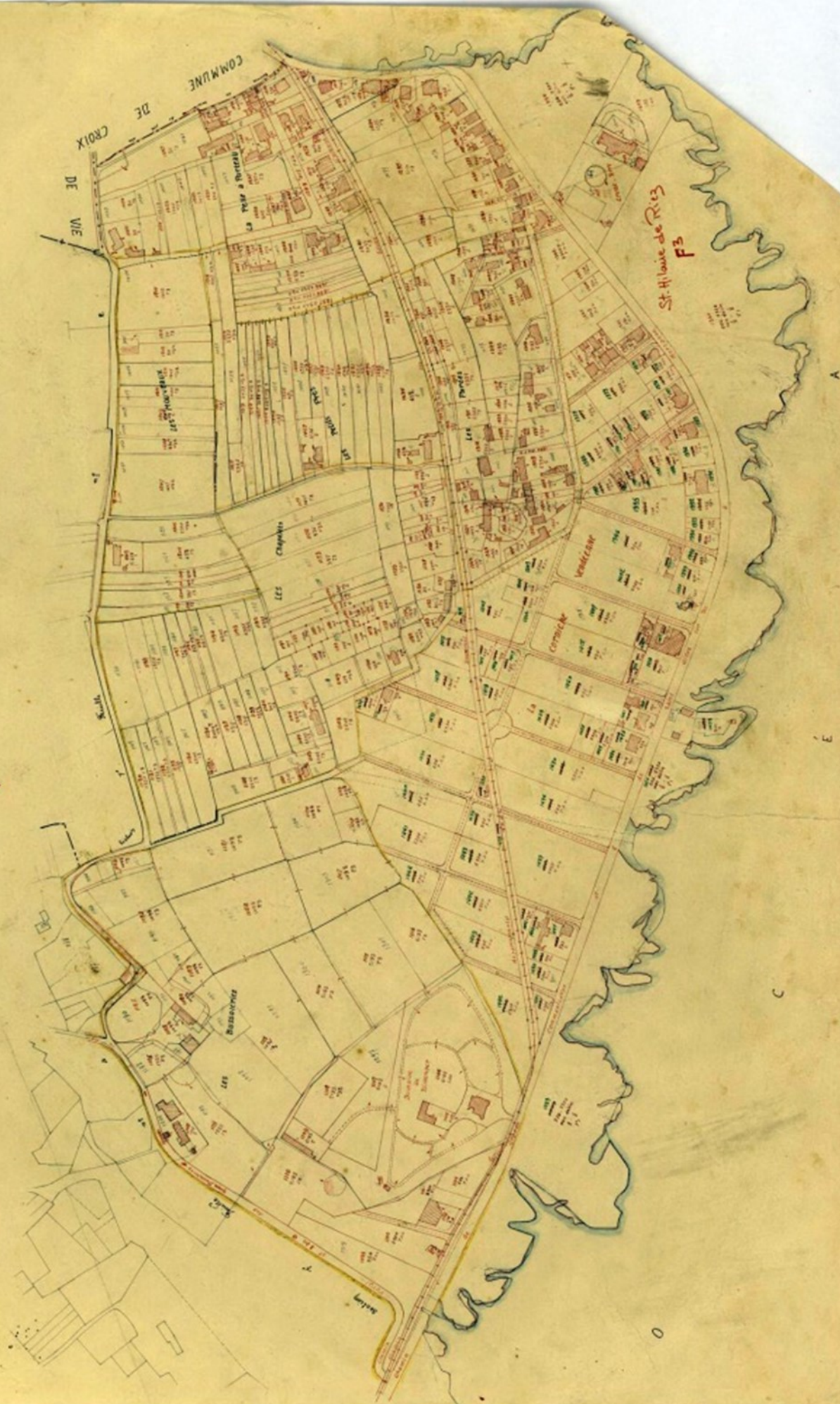
La propriété de la Colonie de la Roche trouée, d'un hectare, était placée face à la mer dont elle n'était séparée que par la route côtière et la falaise ; l'accès à la plage était donc immédiat. A l'opposé, c'était tout de suite la campagne, avec ses champs de tailles modestes : blé, vigne, tabac, maïs et aussi et surtout, ses parcelles non cultivées qui, souvent entourées de talus et de haies, pouvaient devenir d'attrayantes aires de jeux et sources de délicieuses mûres sauvages

A la fin des années 50, ce qui deviendra le lotissement des Bussoleries est encore en majeure partie partagé en une multiplicité de petites parcelles, plus de 3000 parcelles.

Beaucoup sont encloses de haies mais en laissant place à des îlots de champs ouverts généralement tracés en bandes, en fines et longues lanières. Elles sont presque toutes cultivées et forment la zone de champs où se côtoient cultures céréalières, plantes sarclées, fiefs de vignes, jardins légumiers d'ail et d'oignons.

Ces lieux qui composaient un système original de mise en valeur des ressources du sol et de la mer sont noyés sous la vague de construction de 5 000 résidences secondaires. On avait oublié cependant qu'une ville fut elle uniquement de loisirs et de repos doit être « beaucoup plus faite d'idées que de briques ».

L'intrusion balnéaire est lancée !



LOTISSEMENT

DE LA

Corniche Vendéenne

Domaine DES BUSSOLERIES

Le **Domaine des Bussoleries** comprend une superficie de 25 hectares, entièrement en bordure de mer, et relie les stations balnéaires de *Croix-de-Vie* et de *Sion*. Il domine l'Océan du haut de falaises bizarrement découpées, qui rappellent les côtes bretonnes et ont fait donner à cette partie du littoral le nom caractéristique de "**Corniche Vendéenne**". Le site est le plus beau qui soit entre *Hendaye* et *Pornic*, et des milliers de touristes viennent admirer chaque année ses nombreuses curiosités naturelles : le **Rocher de Pilours**, la **Pointe de la Grosseterre**, le **Nid de la Grolle**, le **Creux de Garneau**, le **Jet d'Eau**, le **Trou du Diable**, la **Roche Percée**, les **Cinq Pineaux**, les **Dames de Sion**...

Les *Bussoleries* sont desservies sur toute leur longueur par une route en front de mer et la ligne de tramway des *Sables-d'Olonne* à *Frumentine*. Les terrains sont mis en vente à partir de 15 francs le mètre. La mise en viabilité totale est assurée par les soins et aux frais des vendeurs. La bordure de mer a été, dans l'intérêt du tourisme, réservée à la promenade publique. Le dossier réglementaire (plan d'aménagement, programme de travaux, cahier des charges) a été déposé à la Mairie le 15 mars 1926.

Le domaine est entièrement à l'abri des raz-de-marée. Gares Etat à *Croix-de-Vie* et *Saint-Hilaire-de-Riez*. Pas de taxe de séjour. Climat très doux. Pêche abondante et réputée (crevettes grises et roses, crustacés, coquillages, poissons divers). Costumes du pays. Curieuses coutumes locales.

La proximité des stations balnéaires de *Croix-de-Vie* et de *Sion*, la facilité des communications, le nombre et l'importance des villas déjà édifiées sur la côte — il n'existe plus actuellement d'autre terrain disponible — constituent pour cette affaire les meilleures garanties de succès et la recommandent tout particulièrement, aussi bien aux baigneurs désireux de faire construire une villa, dans laquelle ils passeront de saines et réconfortantes vacances, jouissant des multiples plaisirs de la mer, qu'aux capitalistes soucieux d'un placement sûr et rémunérateur.

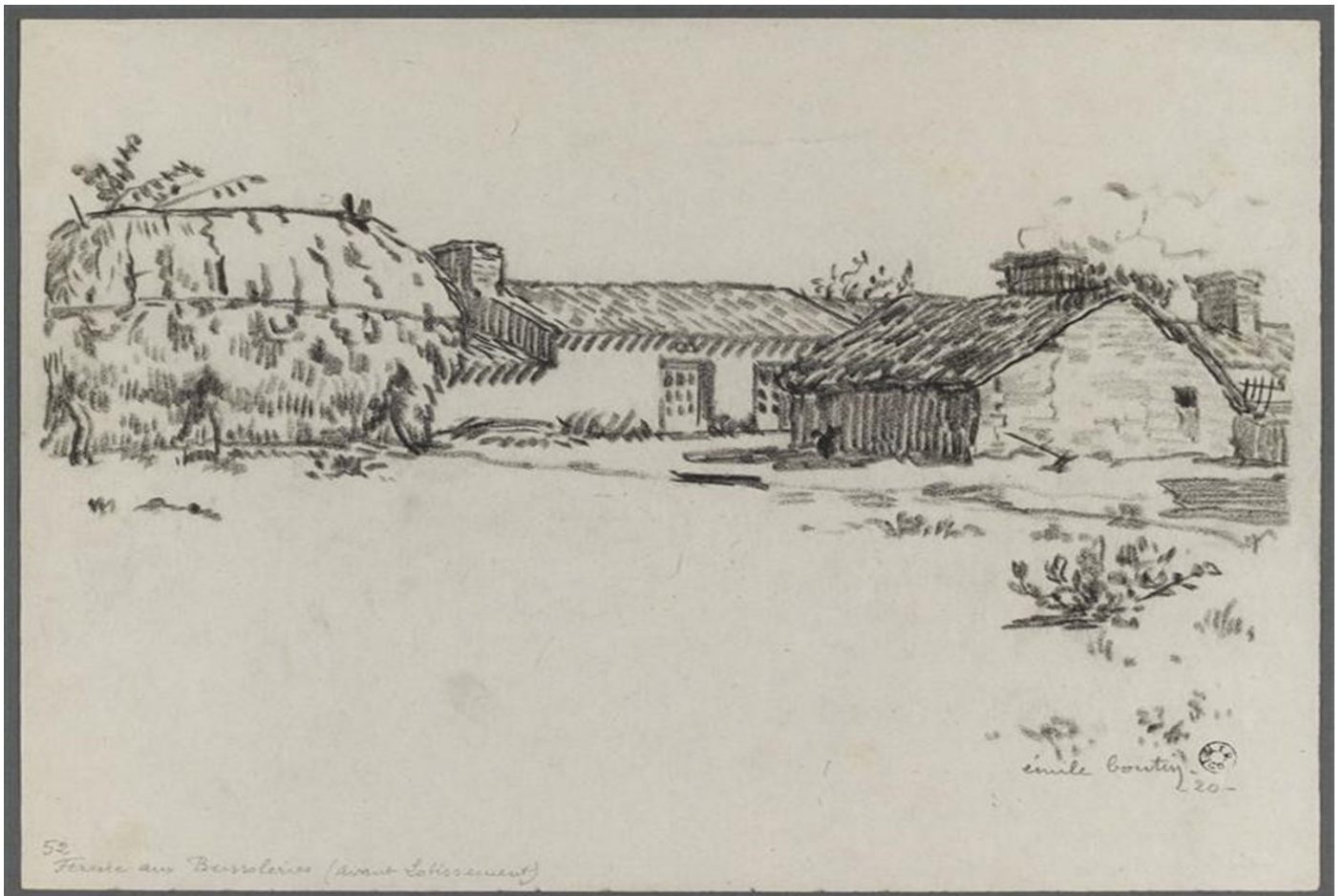
Pour renseignements, s'adresser à :
MM. SIMONIN et BRUNEAU, 7, rue du Bastion,
Les Sables-d'Olonne, propriétaires ;
L'AGENCE DE L'OCÉAN, Grande-Rue, à Croix-de-Vie, représentant exclusif ;
M^e CAMPION, notaire à Croix-de-Vie (Vendée).

Annonce parue dans « Le Journal des Sables & Courrier de la Vendée réunis »

le vendredi 19 Août 1927



Les Bussoleries en 1919 @ Emile BOUTIN



Ferme aux Bussoleries 1920 @ Emile BOUTIN

Une invitation à se mettre au vert, dans le rêve bleu de la côte de lumière pour voir la vie en rose... La création du lotissement de la Corniche Vendéenne.

Le domaine de Bussoleries comprend une superficie de 25 hectares entièrement en bordure de mer et relie les stations balnéaires de Croix-de-Vie et de Sion.

Il domine l'Océan du haut de falaises bizarrement découpées qui rappellent les côtes bretonnes et ont fait donner à cette partie du littoral le nom caractéristique de « corniche vendéenne ».

Le site est le plus beau qui soit entre Hendaye et Pornic et des milliers de touristes viennent admirer chaque année ses nombreuses curiosités naturelles : le Rocher de Pilours, la Pointe de Grosse-Terre, le Nid de la Grolle, le Creux de Garneau, le Jet d'Eau, le Trou du Diable, la Roche Percée, les Cinq Pineaux, les Dames de Sion.

Les Bussoleries sont desservies sur toute leur longueur par une route en front de mer et la ligne de tramway des Sables-d'Olonne à Fromentine.

Les terrains sont mis en vente à partir de 15 francs le mètre. La mise en viabilité totale est assurée par les soins et aux frais des vendeurs.

La bordure de mer a été dans l'intérêt du tourisme réservée à la promenade publique. Le dossier réglementaire (plan d'aménagement, programme de travaux, cahier des charges) a été déposé à la Mairie le 15 mars 1926.

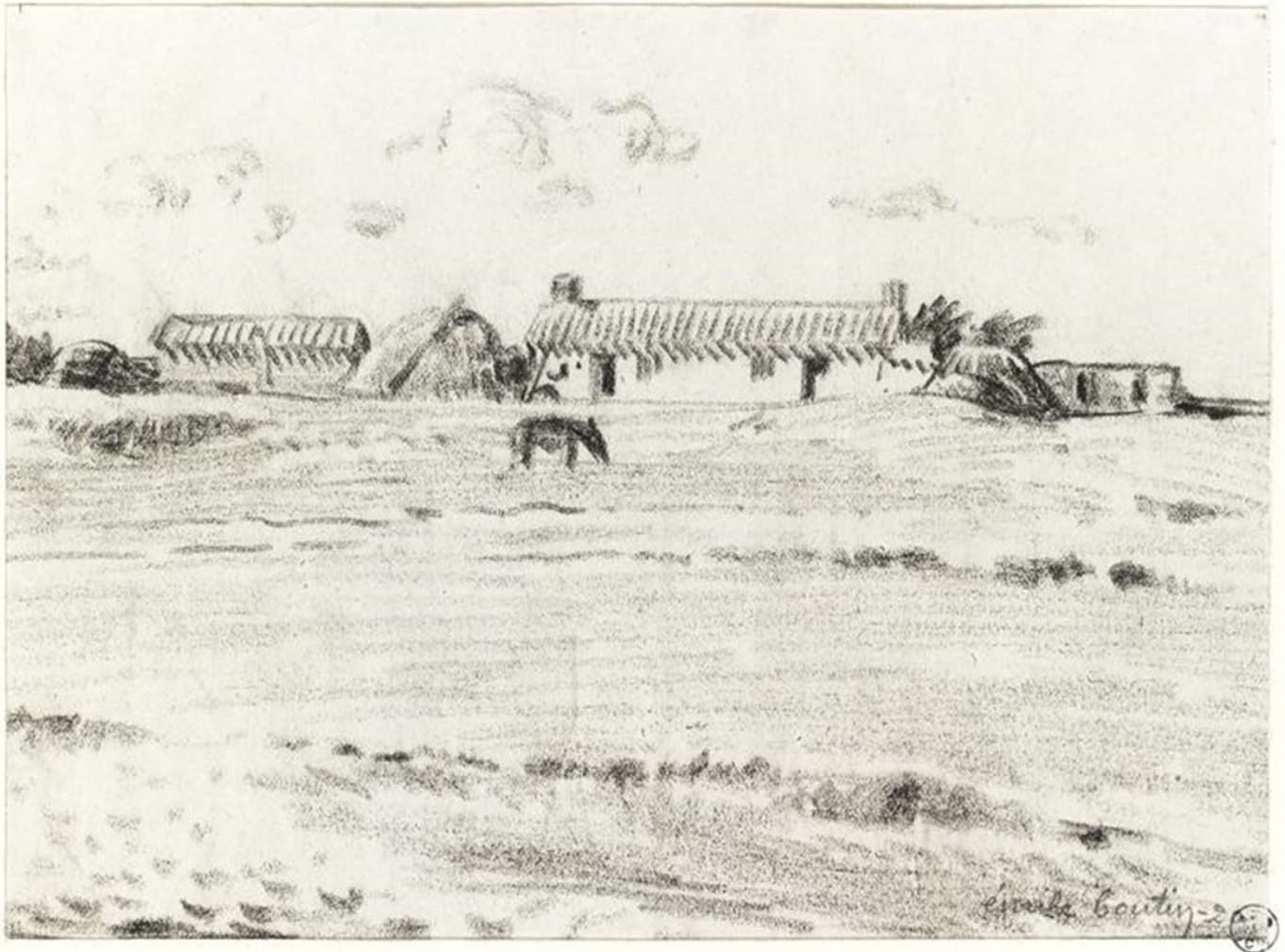
Le domaine est entièrement à l'abri des raz-de-marée. Gares Etat à Croix-de-Vie et Saint-Hilaire-de-Riez. Pas de taxe de séjour. Climat très doux. Pêche abondante et réputée (Crevettes grises et roses, crustacés. Coquillages, poissons divers). Costumes du pays. Curieuses coutumes locales.

La proximité des stations balnéaires de Croix-de-Vie et de Sion. La facilité des communications, le nombre importants des villas déjà édifiées sur la cote – Il n'existe plus actuellement d'autre terrain disponible – constituent pour cette affaire les meilleures garanties de succès et la recommandent tout particulièrement aussi bien aux baigneurs désireux de faire construire une ville dans laquelle ils passeront de saines et réconfortantes vacances, jouissant des multiples plaisirs de la mer, qu'aux capitalistes soucieux d'un placement sûr et rémunérateur.

On ne sait pas combien les terrains furent réellement payés aux propriétaires des parcelles et des anciens terrains de parcours, les communs. Mais la cession des parcelles loties aux acquéreurs offrait la possibilité aux vendeurs de multiplier par au moins quinze le prix d'achat initial. Sachant qu'ils avaient eu des frais de viabilisation, leur bénéfice fut quand même très conséquent. « La vente à des baigneurs permet donc de faire d'intéressants bénéfices, sur des terres que l'on considérait encore quelques dizaines d'années plus tôt sans grande valeur. » Cf. Johan Vincent

Demeure cette question. Qui étaient donc ces personnes, promoteurs, initiateurs, créateurs et vendeurs du lotissement ? Des Hilairois, des Vendéens, ou des investisseurs extérieurs ?

Le revenu moyen par famille en France en 1925 était de 30 000 francs. Mais combien gagnait alors un famille maraîchine ? Certainement nettement moins. Combien ?



Les Bussoleries (maison Pierre Burgaud, Saint-Hilaire-de-Riez) 1920 @ Emile BOUTIN

Voilà tout est dit dans cette annonce.

Or la mer était restée une valeur secondaire dans une commune pourtant située sur le littoral et sur les 17 % d'actifs, beaucoup travaillaient dans l'agglomération de Saint-Gilles-Croix-de-Vie et ils étaient peu tentés de remettre en cause la primauté des agriculteurs. La terre demeurait jusqu'alors en effet la valeur fondamentale d'une société qui se l'appropriait et qui l'exploitait. D'ailleurs, le maire de Saint-Hilaire de Riez de 1941 jusqu'en 1965 était un propriétaire foncier

Par la suite, les premières opérations foncières sur la corniche ou du côté de la plage des demoiselles ont troublé le jeu traditionnel du marché des terres. La valeur de terres ne se fait plus en référence à la nature spécifiques des lieux en tant que prairies, champs, dunes, marais, etc.... mais en relation avec leur emplacement dont la valeur se définit par rapport à la plage ou à la forêt.

Les années 60 ont été marquées par une véritable vague de constructions qui déclenche cette mutation profonde. La consommation d'espace par les lotissements et les résidences secondaires témoigne d'une intervention massive de pouvoirs extérieurs à la collectivité locale qui est dorénavant plongée brutalement dans un nouveau système de relation et de spéculation



Les Bussoleries avant lotissement @ Emile BOUTIN

Des espaces de sables pauvres qui recouvraient les schistes furent rachetés aux propriétaires des troupeaux qui les utilisaient comme terres de parcours.

Mais par quels moyens juridiques et comment cela a-t-il pu se concrétiser ?

La réponse nous est donnée par Johan Vincent dans son livre « L'intrusion balnéaire » :

Les biens communs commencent, au XIXe siècle, à avoir pour fonction l'entrée dans le patrimoine : leur importance l'est d'autant plus qu'il est possible de les vendre, quand on sait à qui revient le produit de la vente. Le partage des communaux suit un processus réglementé. Il est nécessaire de provoquer un exploit pour mettre en marche la procédure, où l'un des ayants droit demande la fin de l'indivision auprès d'un huissier. L'huissier adresse un acte d'assignation auprès du préfet et du tribunal civil. Le tribunal étudie si l'exploit introductif d'instance est recevable selon la loi du 6 décembre 1850, puis ordonne toute la publicité possible par les assignations, affiches, publications et insertion prescrite pour que tous les ayants droits hostiles à ce partage puissent se manifester. Le tribunal procède à un jugement préparatoire. Les parties se constituent derrière quelques avoués...



Les Bussoleries @ Emile BOUTIN

Les biens communs sont souvent apparentés à des exploitations peu intensives, ils sont propices aux landes, mais certaines communautés y sont particulièrement attachées. Encore en 1913, le hameau des Bussoleries, à Saint-Hilaire-de-Riez, exclut de se séparer de ses communs, sur lesquels les habitants ont « un droit de vaine pâture de temps immémorial et auquel ils tiennent d'une façon toute particulière. Les communaux disparaissent néanmoins à mesure que la pression foncière née de l'activité balnéaire est plus forte. Les habitants des Bussoleries décident une aliénation-partage du commun en 1926, tandis que les baigneurs s'intéressent à ces parcelles depuis la veille de la Première Guerre mondiale. Deux conceptions s'opposent pour fixer le prix. Le mandataire des habitants des Bussoleries, Joseph Barreau, dresse un procès-verbal d'une terre peu enviable, sablonneuse, impropre à toute culture et même difficilement utilisable pour le pâturage. Même la construction d'un lotissement entraînerait des dépenses considérables. Il tâche d'avoir ces terres à un moindre prix pour ses clients. L'agent-voyer cantonal, Maximilien Lejuif, n'est pas du même avis, car elles ont une situation unique sur le bord de la mer. Le prix de 5 700 francs l'hectare représente la valeur réelle actuelle des pâturages. Selon lui, « il ne faut pas tenir compte de la valeur réelle, qui est de beaucoup inférieure, mais de la situation tout à fait exceptionnelle de ces terrains, convenant pour un lotissement », notamment à la lumière des ventes effectuées dans le voisinage pour des villas, à des prix variant entre 50 000 et 150 000 francs l'hectare. Il propose un prix de 8 550 francs l'hectare. Le projet de lotissement constitué en 1926 indique que la vente s'est faite, mais sans indice sur le prix. La vente à des baigneurs permet donc de faire d'intéressants bénéfices, sur des terres que l'on considérait encore quelques dizaines d'années plus tôt sans grande valeur.

Copyright : L'intrusion balnéaire – Chapitre III. La conquête territoriale – Presses universitaires de Rennes Johan Vincent 2008



Les Bussoleries de St-Hilaire-de-Riez 1920

Dessins de Boutin Emile Collection Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée Marseille

Ces dessins et aquarelles ont été réalisées dans les années 20 à 40 par Emile Boutin qui exerçait la profession d'architecte et a publié « Fontenay-le Comte inventaire des constructions anciennes et des curiosités de la commune ». Son œuvre sur les Bussoleries à Saint Hilaire de Riez est de ce fait un témoignage sérieux et précis.

Émile Boutin, né à Luçon le 26 août 1874, décédé en 1951, fut aquarelliste, graveur, sculpteur de talent, des passions menées parallèlement avec sa profession d'architecte qui l'amena à Fontenay-le-Comte.

Autre source : Pouvoir municipal et transformation du milieu : le cas d'une commune touristique du littoral vendéen @ Alain CHAUVET 1980

Copyright René DOUDARD PURURAA @ mars 2023