

LA CREATION DE LA VILLE D'HIVER, ENTRE LEGENDE ET REALITE

Il y a trente ans, par arrêté du 18 septembre 1985, le ministre de l'Urbanisme et du Logement prononçait l'inscription, parmi les sites pittoresques du département de la Gironde, de l'ensemble formé par la Ville d'Hiver d'Arcachon. En conséquence, « conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 modifiée, cette inscription entraînait sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante, en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions, sans en avoir avisé 4 mois à l'avance l'administration de leur intention »¹.

Pour les membres du Comité de Défense de la Ville d'Hiver, emmenés par deux enseignantes pugnaces, Mmes Jacqueline Rousset-Nevers et Eliane Keller, c'était l'heure de la victoire sur l'indifférence, les squatters et les promoteurs, après une décennie d'une lutte initialement engagée pour sauver la villa *Térés*a, désormais inscrite à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 18 mars 1980. Une victoire teintée toutefois de regrets : le périmètre protégé ne reproduisait pas exactement les plans établis en 1865 et 1866 par l'ingénieur de la Compagnie des chemins de fer du Midi Paul Régnault et l'emblématique Casino mauresque, inscrit (façades et toitures) à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 29 octobre 1975, ravagé par les flammes le 18 janvier 1977, n'avait pas trouvé de défenseurs parmi les élus et avait été purement et simplement rasé².

Quoi qu'il en soit, le long combat du Comité de Défense a eu deux conséquences majeures : tout d'abord, les Arcachonnais, à commencer par leur propre municipalité, légèrement remaniée deux mois après l'incendie, se sont à nouveau intéressés au passé et au devenir de « leur » Ville d'Hiver ; ensuite, cette Ville d'Hiver est devenu un « objet » d'études pour les architectes et les historiens, avant d'intéresser les romanciers de tout poil³.

Deux publications ont marqué cette période de redécouverte de la Ville d'Hiver : le catalogue de l'exposition *La Ville d'Hiver d'Arcachon* présentée au Centre culturel d'Arcachon en 1982, et le livre de Jean Autin, paru en 1984, *Les frères Pereire. Le bonheur d'entreprendre*, dont les développements arcachonnais ont été largement inspirés par le maire de l'époque, le docteur Robert Fleury⁴.

Désormais, pensait-on, la Ville d'Hiver n'aurait plus de secrets pour quiconque, d'autant que le modeste catalogue d'Isabelle et Bernard Wagon avait donné naissance en 1983-1984, à une grande exposition bordelaise et, sous l'égide de l'Institut français d'architecture, à une « somme » - *La Ville d'Hiver* - pour laquelle d'éminents spécialistes apportèrent leur contribution⁵. C'était sans compter avec la profusion de textes qui, s'inspirant de ces ouvrages de base, provoquèrent une avalanche d'interrogations et, parfois même, des polémiques.

¹ Communiqué de presse daté du 18 septembre 1985, sous le timbre « Beaux arts – Monuments historiques – Sites ».

² La radiation de l'inventaire supplémentaire est intervenue par arrêté du 10 septembre 2004 (J.O. du 22 mars 2005).

³ Citons : Dominique Bona, *Les yeux noirs*, 1989 ; Huguette Debaisieux, *Les Amants de la Ville d'Hiver*, 1996 ; Dominique Bona, *La Ville d'Hiver*, 2005 ; Alain Dubos, *Constance et la Ville d'Hiver*, 2007.

⁴ Le docteur Robert Fleury (1921-2010) a été maire d'Arcachon du 27 mars 1977 au 22 mai 1985.

⁵ Rééditée en 1988 sous le titre *Arcachon. La Ville d'Hiver* (éditions Mardaga, Liège, collection Villes).

Après un nécessaire réexamen des sources traditionnellement utilisées, il convient d'aborder trois points pour retracer la création de la Ville d'Hiver :

1/ Dans quelles circonstances est née l'idée d'une « ville d'hiver » à Arcachon ?

2/ Comment le projet de « ville d'hiver » a-t-il été rendu possible ?

3/ Comment la « ville d'hiver » a-t-elle été réalisée, du moins dans les années 1862-1866 lorsqu'elle était portée par la Compagnie des chemins de fer du midi et les frères Pereire ?

1. Pourquoi une « ville d'hiver » à Arcachon ?

En vertu d'un postulat simplificateur, qui stipule qu'« Arcachon est né(e)¹ du rail », la collectivité des historiens, chercheurs et érudits locaux se focalise sur la déconfiture de la ligne de chemin de fer Bordeaux-La Teste-de-Buch, inaugurée en grande pompe le 6 juillet 1841. En effet, cette ancêtre des voies ferrées du Sud-ouest a été mise sous séquestre le 30 octobre 1848, puis « sous la protection de l'Etat » par les lois du 17 novembre 1848 et du 1^{er} juin 1850, mais elle n'a jamais cessé de fonctionner, contraignant même le maire testerin à rédiger au début de l'été 1850 un arrêté pour protéger « les voyageurs qui viennent à La Teste par le chemin de fer dans la saison des bains de mer » contre les offres de services intempestives des voituriers, des restaurateurs, des marins et autres marinières.

Les difficultés persistant, la ligne aurait été « sauvée » au printemps 1852 par la Compagnie des chemins de fer du Midi ; prolongée jusqu'à Arcachon, elle aurait été à l'origine de la Ville d'hiver, car le président de la Compagnie, Emile Pereire, qui souffrait d'asthme se serait laissé convaincre des bienfaits de l'air arcachonnais, à la fois « iodé et térébenthiné » ! C'est oublier qu'en 1852 la Compagnie du Midi n'est qu'en voie de constitution (elle ne sera autorisée que le 6 novembre 1852) et la commune d'Arcachon n'existe pas encore, loin s'en faut.

Le projet de la « Ville d'hiver » d'Arcachon n'a pu prendre corps qu'après l'absorption de la ligne de chemin de fer-Bordeaux-La Teste (1853) et le rachat des droits d'usage qui, interdisant clôtures et urbanisation, grevaient le promontoire dunaire et forestier appelé la Petite Montagne d'Arcachon (1855).

L'absorption de la ligne de chemin de fer Bordeaux-La Teste

L'ouverture de la ligne de chemin de fer Bordeaux-La Teste en juillet 1841, avec flonflons et bénédiction, n'a en rien constitué un aboutissement. Il suffit pour s'en convaincre de lire le premier historien d'Arcachon – Oscar Dejean – qui écrivait en 1858 :

« Dès l'année 1837, en soumissionnant la ligne de La Teste, les fondateurs de l'entreprise avaient quelque espoir d'en faire ultérieurement la tête du chemin de fer de Bordeaux à Bayonne ; la possibilité en avait même été indiquée, devant les deux Chambres, par les rapporteurs de la loi de concession »².

Avant même les débats et le vote de la loi du 11 juin 1842 relative à l'établissement des grandes lignes de chemin de fer – dont « la ligne de Paris à la frontière d'Espagne par Tours, Poitiers, Angoulême, Bordeaux et Bayonne », le négoce bordelais qui monopolise les sièges de la Compagnie du chemin de fer de Bordeaux-La Teste utilise l'assemblée départementale pour faire valoir à nouveau ses arguments.

¹ Le site d'Arcachon a été tiré du néant par les bains de mer à partir du Blocus continental (Oscar Dejean, *Arcachon et ses environs*, p. 101) et surtout dès 1823 grâce à l'initiative hôtelière de François Legallais.

² Oscar Dejean, *Arcachon et ses environs*, rééd. Esméralda, Abzac, 1983, p. 9-10.

Le 4 septembre 1841, le Conseil général de la Gironde délibère sur un rapport de la Commission départementale traitant d'une ligne Bordeaux-Bayonne à la demande d'Aristide L. Pereyra¹, administrateur de la ligne Bordeaux-La Teste.

« ... *Le chemin de fer de Bordeaux à La Teste existe, il est terminé, il est livré à la circulation, et chaque jour la population franchit sur cette voie plus du quart de la distance qui sépare Bayonne de Bordeaux. La question de la direction du chemin de fer de Bayonne, que vous aviez dû autrefois réserver à la décision des hommes de l'art, et sur laquelle vous n'aviez pas eu à vous prononcer, a donc reçu par le fait une solution que vous ne voudrez pas repousser, Messieurs, et que vous confirmerez sans doute par vos délibérations, si vous voulez bien considérer les avantages qu'elle présente...* ».

Pour relier les trois ports de la côte aquitaine (Bordeaux, La Teste, Bayonne), le courrier de Pereyra invite le conseil général à « appuyer par un vote spécial l'achèvement du chemin de fer de Bordeaux à Bayonne par La Teste ». Ainsi donc, dans l'esprit de ses promoteurs, la toute nouvelle ligne Bordeaux-La Teste ne saurait être qu'une première étape.

Dans son rapport, la Commission, échaudée par l'absence de décision lors de la session de 1840 qui eut à examiner cinq tracés² de ligne Bordeaux-Bayonne, suggère d'en « appeler à tous les secours du Gouvernement » pour opérer le bon choix ! Ce qui n'est pas du goût d'un conseiller, non dénommé, qui souhaite que le conseil exprime une préférence pour la ligne Bordeaux-La Teste, même si l'ingénieur en chef de Silguy³ trouve le projet « vicieux » à cause de la courbe que décrit la ligne Bordeaux-La Teste. Ce conseiller va même plus loin : il considère que « la cinquième direction, celle par le chemin de La Teste, allant depuis la Leyre rejoindre les autres tracés près de Lipostey, ne nuit à aucune localité... » ! En conclusion, l'honorable élu demande que soit émis sans tarder le vœu d'une rapide exécution du chemin de fer Bordeaux-Bayonne, « par le chemin de La Teste jusqu'à la Leyre ».

Un autre membre « fait savoir au Conseil général qu'il y a dix-huit mois, le Gouvernement fut sur le point de présenter un projet de loi avec subvention, qui avait pour but de concéder à la compagnie de chemin de fer de La Teste le prolongement sur Bayonne. La fin de la session empêcha le ministre des Travaux publics de réaliser cette intention. » Au final, le Conseil général de la Gironde émet « le vœu que l'on puisse, comme moyen de mettre la France au plus tôt en possession d'un chemin de fer à la frontière d'Espagne, utiliser comme embranchement le fragment déjà exécuté de Bordeaux à La Teste ».

Que se passe-t-il ensuite ? Quatre années d'attente. Le 25 août 1845, un conseiller général, peut-être las de tant de lenteur, dépose sur le bureau de l'assemblée départementale toute une série de propositions, dont une pour « obtenir le prompt établissement des chemins de fer de Bordeaux à Cette et de Bordeaux à Bayonne » ! Réponse lui est alors faite que « les études du chemin de fer de Bordeaux à Bayonne viennent d'être terminées » !

¹ Aristide [Lopès-] Pereyra (et non Aristide Louis Pereyra), négociant-armateur bordelais, frère de Joseph Emile Lopès-Pereyra, médecin-inspecteur des bains de mer d'Arcachon, et de Félix Lopès-Pereyra, directeur de la ligne Bordeaux-La Teste ; on a fait des Pereyra, bien hâtivement, de lointains cousins des Pereire, ce qui reste à prouver (voir Jean Cavignac, *Les israélites bordelais de 1780 à 1850*, Publisud, 1991).

² *Conseil général du département de la Gironde, Procès-verbaux des délibérations*, Bordeaux, 1841 (séance du Conseil général de la Gironde du 4 septembre 1841, p. 313).

³ Jean-Marie François Xavier comte de Silguy (Quimerc'h [Finistère], 24 avril 1785 – Quimper, 10 novembre 1864), polytechnicien, ingénieur des Ponts et chaussées dans le Finistère (1810-1827), la Loire-Atlantique (1821-1830), les Landes et la Gironde (1830-1842) ; à ce titre il dirige notamment les travaux de boisement de la forêt des landes de Gascogne.

En fait, il faudra patienter sept ans encore, jusqu'à l'année 1852. Un traité est d'abord signé le 27 mars 1852 entre les frères Emile et Isaac Pereire et la Compagnie du chemin de fer Bordeaux-La Teste, qui donne à bail sa ligne moyennant notamment l'engagement par les Pereire de payer toutes les dettes échues et à échoir ! Ensuite, le 24 août 1852, une convention est passée entre l'Etat représenté par le ministre des Travaux publics Pierre Magne¹ et un important groupe d'investisseurs parmi lesquels : le négociant bordelais Stéphan Bertin, les banquiers bordelais François-Casimir Ezpelleta et François-Xavier Ezpelleta – ce dernier agissant en son nom et au nom de François Samazeuilh, banquier à Bordeaux, et du négociant bordelais Jean-Baptiste Damas junior -, Emile Pereire – administrateur des chemins de fer du Nord et *mandataire de la compagnie de chemin de fer de Bordeaux à La Teste*, Isaac Pereire, administrateur du chemin de fer de Paris à Lyon, les frères Rothschild, etc.

Ces investisseurs, qui vont pour la plupart d'entre eux participer à la création de la Compagnie des chemins de fer du Midi, se voient concéder le chemin de fer de Bordeaux à Cette et le canal latéral à la Garonne, les chemins de fer de Narbonne à Perpignan et *de Bordeaux à Bayonne...* dont le tronçon Bordeaux-Dax doit impérativement passer par Lamothe ! Cette gare, que les conseillers généraux de la Gironde ont tant de fois mise en avant, leur est imposée par l'article 2 du cahier des charges de la convention : « *Le chemin de fer de Bordeaux à Bayonne empruntera, entre Bordeaux et Lamothe, le chemin de fer de Bordeaux à La Teste ; de Lamothe, il se dirigera sur Bayonne par la Bouheyre, et aboutira sur la rive droite de l'Adour, au point qui sera déterminé par l'administration* ». On peut donc se poser la question : Emile Pereire ignorait-il, en mars 1852, que le gouvernement était sur le point d'adopter Lamothe comme station de la future ligne Bordeaux-Bayonne ?

Les événements s'accélérent. La Compagnie du Midi intègre à son réseau le chemin de fer Bordeaux-La Teste en deux temps (30 mai 1853 et 21 décembre 1853)². Elle peut désormais entreprendre la liaison Bordeaux-Bayonne : en novembre 1854, le tronçon Bordeaux-Dax est ouvert ; en mars 1855, c'est au tour du tronçon Dax-Bayonne.

Le rachat des droits d'usage sur la « Petite Montagne d'Arcachon »

Pendant ce temps – mais est-ce vraiment un effet du hasard ? -, des propriétaires « arcachonnais » - qui par la suite se mueront en sécessionnistes et arracheront leur indépendance -, soucieux d'être dotés d'un droit de propriété plein et entier, s'agitent pour racheter les droits d'usage qui frappent la Petite Montagne d'Arcachon. A force de lobbying, ils obtiennent un premier vote positif du conseil municipal de La Teste en novembre 1853 et la création d'une commission intercommunale. S'enchaînent deux votes positifs de Gujan-Mestras (24 décembre 1853 et 21 février 1855) et un nouveau vote de La Teste (24 février 1855), qui aboutissent à la transaction du 17 juillet 1855 autorisant le rachat des droits d'usage.

Le quartier testerin au nom changeant – Eyraç, Arcachon – va pouvoir se développer non plus sur du sable (rivage et claières), mais sur des parcelles boisées. C'est une victoire incontestable pour tous ceux qui rêvent de s'affranchir de la tutelle des Testerins ; et une immense satisfaction pour Emile Pereire qui, le 30 mai 1855, devant l'assemblée générale des actionnaires de la Compagnie du Midi ne craint pas d'exposer son souhait (jusqu'alors

¹ Pierre Magne (Périgueux, 3 décembre 1806 - château de Montaigne, 17 février 1879) est plusieurs fois ministre des Finances ou des Travaux publics (Agriculture et Commerce) sous le Second Empire. A ce dernier titre, il vient en visite sur le Bassin le 4 octobre 1852, fait étudier en 1854 l'amélioration des passes et la création d'un port de refuge et s'offre une seconde visite officielle en septembre 1856. Pour certains auteurs, il serait alors devenu un habitué de la station balnéaire.

² Le séquestre est levé par le décret du 1^{er} septembre 1853.

irréalisable) de voir « Arcachon » devenir une importante agglomération *balnéaire* avec une population sédentaire accrue ! En ce printemps 1855, pour le président de la Compagnie du Midi, la vogue des bains de mer paraît suffisante pour rentabiliser la ligne Bordeaux-La Teste ; il suffit pour cela de construire sans tarder le tronçon ferré La Teste-Arcachon. L'assemblée donne son accord et le 26 décembre 1855 la Compagnie du Midi confie à Adalbert Deganne, ingénieur et riche propriétaire foncier « arcachonnais »¹, les travaux à réaliser² !

Deux ans plus tard, le président de la Compagnie du Midi a changé d'avis. Pour de vraisemblables raisons de rentabilité, au flot des estivants, il convient d'ajouter le flot des hivernants. C'est ainsi que la saga de la Ville d'hiver débute au lendemain de l'érection d'Arcachon en commune (2 mai 1857) avec le courrier, daté du 8 mai 1857, qu'Emile Pereire adresse au ministre des finances Pierre Magne :

« Un décret impérial, en date du 4 avril 1857 a autorisé notre Compagnie à prolonger le chemin de fer de La Teste jusque sur les bords du bassin d'Arcachon, au centre du bourg qui s'y est formé depuis quelques années.

« Les travaux de construction de ce prolongement sont poussés avec activité ; dans quelques semaines, le nouveau chemin sera ouvert au public et, en rendant les communications plus commodes et plus rapides, augmentera le nombre déjà très considérable des personnes qui viennent se promener, prendre des bains de mer ou résider à Arcachon, pendant la saison d'été.

« Mais bien que, depuis quelques temps, beaucoup de maisons particulières s'y soient établies et que la spéculation y ait multiplié le nombre des maisons à loger, Arcachon ne possède encore aucun établissement qui présente des conditions de vie confortable et offre aux malades, aux touristes, les agréments qu'ils sont aujourd'hui habitués à trouver dans tous les bains en réputation.

« Le Maire et les principaux habitants nous ont, à plusieurs reprises, demandé le concours de notre Compagnie pour améliorer la situation d'Arcachon, et rendre le séjour plus agréable. C'est à leur instigation que nous avons formé le projet que nous soumettons aujourd'hui à l'approbation de votre excellence.

« Nous demandons que dans la forêt domaniale d'Arcachon le long des parcelles qui ont été précédemment aliénées à divers particuliers, le Gouvernement nous concède 400 hectares de terrain.

« Cette concession comprendrait, conformément aux indications du plan ci-joint, les dunes du Fort et Paymaud, de Fourdoumard, et une partie des dunes de Lagrue, de Laurey, de Tournan et des Abatilles sur le bord du Bassin. Les limites précises seraient déterminées par l'Administration des forêts et le jour fixé d'après les bases admises pour ces sortes de concessions en tenant compte du caractère d'utilité publique que présente notre projet.

« Nous prendrons en effet l'engagement de consacrer la moitié de ce terrain à l'établissement d'un Casino et de ses dépendances, des promenades pour les piétons et les cavaliers, de pavillons sur des points déterminés et d'y dépenser 300.000 francs dans les deux années qui suivront la concession.

« Nous nous réservons de faire de l'autre moitié tel usage qu'il conviendrait à nos intérêts.

« Nous croyons que l'exécution de ce projet contribuerait puissamment à la prospérité d'Arcachon, et aurait même des conséquences heureuses pour l'avenir des Landes. Les populations des contrées voisines qui aujourd'hui forment la clientèle d'Arcachon y viendraient non seulement pendant l'été pour y prendre des bains et jouir de la fraîcheur des

¹ Deganne est aussi l'instigateur de l'érection en commune du quartier d'Arcachon. Sa pétition, signée par 112 autres propriétaires, a été envoyée au préfet de la Gironde 4 jours auparavant.

² La première liaison ferroviaire Bordeaux-Arcachon aura lieu le 26 juillet 1857.

rivages du Bassin, mais aussi pendant l'hiver pour y trouver, à l'abri de la forêt, une température plus douce et un air plus favorable à la guérison de beaucoup de maladies.

« Les étrangers qui seraient attirés par les agréments de ce séjour y apprendraient à connaître les Landes, leurs besoins, les ressources qu'on peut y trouver et il n'est [pas] douteux pour personne qui, si les Landes étaient mieux connues, elles appelleraient bientôt de puissants capitaux qui contribueraient à la réalisation des projets du Gouvernement, pour l'amélioration de cette importante partie du territoire de l'Empire.

« Les lettres que nous avons reçues des principaux habitants de La Teste et d'Arcachon, les instances d'un grand nombre de personnes qui fréquentent Arcachon ou y ont leur résidence d'été nous permettent d'affirmer à Votre Excellence que la concession que nous sollicitons sera considérée par les populations comme une nouvelle preuve de la sollicitude de l'Empereur pour tous leurs intérêts et comme un nouveau bienfait de son Gouvernement.

« Nous sommes avec respect, Monsieur le Ministre, de Votre Excellence le très humble et très obéissant serviteur... ».

Signé : le président du Conseil d'administration E. Pereire¹.

2. Comment le projet de « ville d'hiver » a-t-il été rendu possible ?

Une Ville d'Hiver de 400 hectares ! Il s'agit là du rêve d'Emile Pereire et non de la réalité. En effet, comment inscrire une telle réalisation sur le territoire arcachonnais pour le moins exigü, constitué de quelque 750 hectares, sauf à supposer que, pour « contribuer à la prospérité d'Arcachon », Emile Pereire cherche à s'approprier deux à trois centaines d'hectares du territoire de la commune de La Teste !

La fortune de cette grossière erreur historique, qui continue de prospérer dans les articles, romans et autres ouvrages consacrés à Arcachon, doit beaucoup au journaliste Daniel Auschitzky, alias Guy de Pierrefeux², qui, dans la *Revue historique de la Côte d'Argent* (1908) et dans le *Sud-ouest économique* (1924), avance sans la moindre preuve : « En 1856, l'abbé Mouls acheta pour ses amis Pereire quatre cents hectares de ce qui est aujourd'hui la ville d'hiver pour 42.000 francs ! »

Se référant expressément à Guy de Pierrefeux, Jean Autin reprend cette affirmation péremptoire sans hésitation, mais avec une erreur de lecture et des ajouts pour le moins audacieux : « L'abbé Mouls sert d'intermédiaire [à Emile Pereire], tant auprès des Domaines que des particuliers. Et c'est ainsi qu'un jour de 1856, à la barre du tribunal de Bordeaux, l'abbé achète 466 hectares de dunes pour 42.000 F., Pereire préférant s'abstenir pour éviter toute surenchère... »³.

A la décharge de nos deux auteurs, signalons que la paternité de l'erreur doit être attribuée au journaliste-éditeur François Dubarreau⁴ auquel Emile Pereire confie la gérance de l'hebdomadaire qu'il crée en août 1864 - *Le Courrier d'Arcachon* et qui, soucieux de plaire à son employeur, publie tout aussitôt *Le Guide pratique de l'étranger à Arcachon* – un ouvrage à l'origine de plusieurs légendes arcachonnaises !

¹ AD Gironde, 7 M 527.

² Louis Charles Alexis, Daniel Auschitzky (Bordeaux, 4 janvier 1864 – Arcachon, 14 décembre 1937), journaliste et homme de lettres, plus connu sous le pseudonyme de Guy de Pierrefeux, atteint la notoriété avec ses romans situés sur les bords du Bassin d'Arcachon et mettant en scène ses contemporains : *Terre d'amour* (M. et Mme Caillaux), *Le surhomme de la Côte d'Argent* (Gabriele D'Annunzio), *Madame quand même* (Sarah Bernhardt).

³ J. Autin, *ouvrage cité*, p. 233.

⁴ Directeur du *Courrier de Dax*.

Si la lettre du président de la Compagnie du Midi ne manque pas de surprendre, ce qui est plus étonnant encore, c'est que les difficultés que l'administration impériale suscita à Emile Pereire n'ont jamais, à ma connaissance, été exposées.

A l'origine, tout semble se passer pour le mieux. Le jour même de son installation, le 28 juin 1857, le conseil municipal d'Arcachon, fraîchement élu¹, appuie le projet de ville d'hiver et plus particulièrement le projet de casino. Le 10 juillet, le maire fait parvenir à la préfecture le compte rendu de la délibération, accompagnée d'une copie de la lettre d'Emile Pereire au ministre Magne. Ensuite, on peut raisonnablement imaginer que le dimanche 26 juillet, entre la bénédiction de la voie ferrée et la procession nautique désormais annuelle², Lamarque de Plaisance évoque le projet d'Emile Pereire avec le préfet de Mentque.

Etrangement, deux longues années vont s'écouler sans que le dossier n'évolue vraiment, malgré l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Compagnie du Midi qui approuvent, le 28 février 1859, la fusion de leur compagnie avec celle du chemin de fer Bordeaux-La Teste. Tout aussi étrangement, tout paraît à nouveau se remettre en marche avec la première visite de Napoléon III à Arcachon, le 10 octobre 1859.

Ce jour-là, dans son discours d'accueil, le maire Lamarque de Plaisance n'hésite pas à associer dans un même hommage l'Empereur et Emile Pereire : « ...*Quel brillant avenir s'ouvre désormais devant nous. A côté de la ville d'été, s'élèvera bientôt une ville d'hiver dans notre salutaire forêt. La science a conseillé le projet, la bienveillance de l'honorable Président de la Compagnie du Midi est prête à le mettre à exécution. Et pour couronner l'édifice, ce port de refuge aussi précieux en temps de paix que pendant la guerre, indiqué par Vauban, projeté par l'illustre chef de votre dynastie et dont la France va devoir la réalisation à Votre Majesté...* »

Qui plus est, il ne fait aucun doute qu'Emile Pereire sait profiter de la courte halte, villa *L'Alma*, chez la maréchale de Saint-Arnaud, pour glisser à l'oreille impériale l'essentiel de son propre projet sanitaire !

Le 17 novembre 1859, comme pour démontrer sa ferme volonté d'œuvrer pour le plus grand profit d'Arcachon, Emile Pereire fait une double acquisition de parcelles contiguës, situées en bordure du bassin d'Arcachon, auprès de plusieurs propriétaires testerins. Sans tarder, il informe le conseil municipal de cette acquisition de 53 hectares « au delà de la Chapelle » pour la prochaine réalisation d'un parc-casino³ ! Ce sera en réalité le futur Domaine Pereire.

Dans le même temps, à la suite d'une vraisemblable injonction impériale, les ministres des Finances, de la Guerre, de la Marine et des Travaux publics reprennent les choses en mains. Le directeur général des Domaines saisit le préfet de la Gironde le 12 décembre 1859, pour qu'il provoque des « conférences mixtes » en application du décret du 16 août 1853⁴.

Mais l'année 1860 commence par un coup de théâtre. Le 21 janvier, las d'attendre une concession pure et simple de 400 hectares, Emile Pereire propose à l'Etat un échange de

¹ Nommé maire d'Arcachon le 23 mai 1857, Alphonse Lamarque de Plaisance organise le 7 juin l'élection de la première municipalité.

² La première, à l'initiative du cardinal Donnet, a eu lieu le 8 août 1854.

³ AM Arcachon, Délibération du conseil municipal du 22 novembre 1859. Ne paraissant que pendant la saison d'été, le *Journal d'Arcachon* n'annonce cette acquisition que dans son édition du 15 juillet 1860, ce qui a eu le don de « perturber » de nombreux auteurs s'intéressant à la Ville d'hiver.

⁴ Ce décret porte règlement d'administration publique touchant la délimitation de la zone frontière et les attributions de la commission mixte des travaux publics.

terrains pour investir sur seulement 54 hectares ; il offrirait en contrepartie des terrains qui sont situés à La Teste (près de la voie ferrée) et à Sainte-Eulalie (dans les Landes). Le 31 janvier, le préfet informe le directeur des Domaines du renoncement d'Emile Pereire à la concession de 400 hectares et de sa proposition d'échanger 54 hectares de l'Etat contre divers terrains appartenant à la Compagnie du Midi ou à lui-même, d'une superficie totale de 85 hectares. Mais le 28 avril 1860, l'administration des Forêts s'oppose à cet échange¹.

Entretemps, le 7 mars 1860, en mandant le curé Moulis, la Compagnie du Midi a pourtant fait l'acquisition, auprès de particuliers, de plusieurs parcelles dans le centre d'Arcachon pour un total de 23 hectares 15 ares - elles permettront trois ans plus tard la construction des rampes du Casino mauresque et d'une frange du parc.

Convaincu par le veto des « forestiers » que son vaste projet suscite de fortes réticences, le 5 mai 1860, Emile Pereire confirme sa renonciation à sa demande initiale de 400 hectares : il répète ne souhaiter, au plus, que 54 hectares ! Est-il sincère ? Ignore-t-il que, jusqu'en mars 1860, le conseiller général de la Gironde présentement directeur général des douanes, Adolphe de Forcade La Roquette, un habitué d'Arcachon, a vraisemblablement œuvré pour lui dans ses précédentes fonctions de directeur général des forêts ?

Le 28 juillet 1860, survient le vote de la loi sur le reboisement des montagnes² – une loi qui constitue le sésame qu'attendent depuis octobre 1859 la Compagnie du Midi et son président, puisqu'elle autorise la vente de forêts domaniales de plaine. La ville d'hiver va-t-elle pouvoir être construite dans de brefs délais ? Emile Pereire, cherchant à s'en convaincre, adresse une longue lettre au préfet de la Gironde, le 10 novembre 1860, dans laquelle il refait l'histoire à sa façon, non sans commettre, au passage, quelques « erreurs ».

« Le soussigné Emile Pereire a l'honneur de vous exposer :

« Que sollicité par la municipalité et les habitants d'Arcachon³, et encouragé par un grand nombre de médecins distingués, il avait demandé le 8 mai 1857 à S. E. Monsieur le Ministre des finances, la cession, à dire d'experts de 400 hectares de forêts domaniales situées dans cette commune, pour y créer, dans la moitié de cette contenance, un parc-casino avec ses dépendances et un établissement de santé destiné au séjour, pendant l'hiver, des personnes d'une constitution délicate, et qu'il avait pris l'engagement d'y employer une somme de 300.000 francs dans les deux ans qui suivraient la concession.

« Que des circonstances qu'il est inutile de rappeler, l'ont obligé de modifier ses premiers projets et que postérieurement il a adressé une nouvelle demande réduisant à 47 hectares, 87 ares 75 centiares la concession sollicitée ;

« Que cette seconde demande n'a pas eu de résultat plus favorable que la première ;

« Que dans le but de répondre aux pressants désirs plusieurs fois renouvelés de la commune toute entière d'Arcachon, et d'aplanir les difficultés qu'une vente paraissait soulever il s'était décidé à présenter cette affaire sous une forme nouvelle en proposant à l'Etat en échange des terrains demandés 1° une pièce de bois de pin enclavée dans la forêt domaniale d'Arcachon spécialement acquise par la Compagnie pour cet échange et 2° une autre propriété également enclavée dans celle de l'Etat et située dans la commune de Sainte-Eulalie (Landes) ;

¹ AD Gironde, 7 M 527.

² Le 28 juillet 1860, trois lois sont votées : 1/ sur le reboisement et le gazonnement des montagnes (voir Pierre Fourchy, Les lois du 28 juillet 1860 et 8 juin 1864 sur le reboisement et le gazonnement des montagnes, dans *Revue de géographie alpine*, T.51, 1963, vol. 51, p. 19-41), 2/ sur la mise en valeur des marais et terres incultes appartenant aux communes (voir Pierre Charbonnier, *Les espaces collectifs dans les campagnes. XI^e-XXI^e siècle*, p. 249) et 3/ sur l'exécution des routes forestières. Contrairement à ce qui est régulièrement affirmé, ce n'est pas cette dernière loi qui intéresse la Compagnie du Midi et Emile Pereire pour leur projet de « ville d'hiver », mais bien la première citée.

³ Rappelons que la première municipalité arcachonnaise n'a été élue que le 7 juin 1857.

« Que cette proposition d'échange suivait son cours régulier, lorsqu'elle a été accueillie par une fin de non-recevoir par suite de l'autorisation accordée par la loi du 22 juillet dernier¹ à S. E. Mr le Ministre des finances d'aliéner une certaine quantité de forêts domaniales situées dans diverses conservations forestières et dont font partie, avec d'autres plus considérables dépendant également de la forêt d'Arcachon, les immeubles demandés en échange. Quelques mots suffiront pour vous démontrer, Monsieur le Préfet, que le projet de la Compagnie des chemins de fer du Midi est d'un très grand intérêt public.

« Les stations où l'on trouve, pendant l'hiver surtout, une température douce et uniforme et un air favorable à la guérison ou au soulagement des maladies de poitrine, sont excessivement rares. La science a reconnu que certaines parties de la forêt d'Arcachon jouissent de ce précieux privilège. C'est donc faire une œuvre éminemment utile et toute française que d'y former un établissement que nos riches nationaux vont souvent chercher jusque dans des états voisins, et qui même attirent, dans ces contrées, un grand nombre d'étrangers.

« Ce n'est pas seulement Arcachon qui bénéficiera de développement que lui apportera cette création. Le Gouvernement lui-même recueillera les plus grands avantages de cet accroissement de prospérité. Des constructions importantes s'élèveront au milieu de ces forêts de pins, dont le produit actuel est relativement insignifiant ; et les revenus publics seront augmentés dans des proportions considérables du produit des contributions de toutes sortes : directe, indirecte, postes, etc., qui résultera du nouvel état de choses.

« Les deux parcelles de forêt nécessaires à l'exécution de ce projet et qui sont désignées sur le plan annexé à la demande d'échanges sous les lettres A et B ne forment qu'une faible partie de la contenance que S. E. Mr le Ministre des finances est autorisé à aliéner dans la commune d'Arcachon par la loi du 22 juillet dernier.

Le soussigné a l'honneur de vous prier, Monsieur le Préfet, de vouloir bien faire composer un lot de ces deux parcelles réunies d'une contenance totale de 47 hectares 87 ares 75 centiares, afin qu'il puisse se présenter à l'adjudication pour la réalisation des projets dont il vient de vous entretenir.

« Le soussigné espère d'autant plus que la demande sera favorablement accueillie que la réalisation des projets de la Compagnie ne peut qu'apporter une très forte plus-value au restant des immeubles qui sont à vendre, et dont la contenance dépasse de plus des neuf dixièmes celle du lot dont il sollicite la formation.

« Agréez, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma haute considération... »²

Y-a-t-il une relation de cause à effet ? Le préfet convoque enfin une première commission mixte « pour désigner les parcelles de semis à aliéner » ; composée de MM. Malaure, ingénieur en chef des Ponts et chaussées, Poirson, conservateur des Eaux et forêts à Bordeaux, et des Méloizes, conservateur des Eaux et forêts à Bourges, elle se réunit le 12 novembre 1860 et rend son verdict le 19³.

Etrangement, ce n'est que le 7 octobre 1861 que, pour la future ville d'hiver, la Compagnie du Midi fait l'acquisition de 16 hectares 11 ares dans le « canton de Peymaou » par l'intermédiaire de l'abbé Moulis, qui fait aussitôt une « déclaration de command » : il a agi pour le compte de Damas junior « administrateur de la Compagnie des chemins de fer du Midi », et non à la demande expresse d'Emile Pereire, comme le veut la tradition locale. Les premières réalisations de la Ville d'hiver vont pouvoir être envisagées.⁴

¹ Date souvent reprise mais erronée : la loi est bien du 28 juillet 1860.

² AD Gironde, 7 M 527.

³ *Ibid.*

⁴ Cette acquisition n'a nullement été faite en catimini. Courant septembre, la direction girondine de l'Administration des Forêts annonce par voie de presse (régionale et parisienne : ainsi *La Presse* du 18 septembre 1861) la vente d'un lot de la forêt domaniale de La Teste – avec une précision surprenante : « terrains boisés destinés à l'établissement d'un casino et de villas d'hiver » !

3. Comment la « ville d'hiver » a-t-elle été créée ?

Quelques semaines plus tard, courant décembre 1861, l'ingénieur en chef de la Compagnie du Midi Paul Régnauld, par ailleurs neveu d'Emile Pereire, arrive à Arcachon pour étudier *in situ* la création de la Ville d'hiver. Le 12 février 1862, Régnauld écrit à sa mère :

« Je vais à peu près toutes les semaines à Arcachon où j'essaie de réaliser un des rêves de Cécile¹, une ville d'hiver, c'est-à-dire une ville sans hiver, où il fera toujours chaud et où les poitrines viendront refaire leurs poumons. Si tout cela pouvait être, j'aurais la consolation d'avoir contribué à sauver beaucoup de malheureux et malheureuses. Espérons toujours... »²

Février n'est pas achevé que s'ouvre enfin le (vaste) chantier de cette ville d'hiver tant attendue, sous la direction du conducteur de travaux François Gaussens. Il s'agit de mettre en état par des défrichements, nivellements, etc., les premières acquisitions de la Compagnie du Midi pour réaliser en priorité le Casino, *lato sensu*, c'est-à-dire en premier lieu le parc, l'édifice ensuite. Emile Pereire semble obsédé par la concrétisation de son idée première, celle qui lui a permis d'obtenir le soutien de la municipalité arcachonnaise dès juin 1857. Les poitrines malades qui préoccupent Cécile Rhoné-Pereire peuvent attendre un peu, d'autant que le président de la Compagnie du Midi doute du succès d'un casino auprès de la clientèle toussotant... et s'interroge, dès ce printemps 1862, sur l'opportunité d'une paire de casinos : un sur la plage pour les bien-portants, un dans la forêt pour les malades.

A preuve la lettre qu'il adresse de Paris, le 2 avril, à Paul Régnauld alors à Bordeaux :

« Je remets ces lignes à M. Strauss³ qui, d'après mon conseil, se rend à Bordeaux pour examiner s'il est possible de faire à Arcachon ce qu'il a si heureusement mené à bonne fin à Vichy.

« Je te prie de le conduire à Arcachon, de lui montrer tes travaux qu'Hippolyte Rodrigues⁴ m'a dit avoir visités avec le plus grand plaisir, de lui communiquer les projets de Casino sur lesquels il pourra te donner des avis basés sur une longue expérience. Il sera peut-être bon de le mettre en rapport avec M. Lamarque [le maire] et avec M. le Curé [l'abbé Moulis].

« Cependant il est indispensable qu'on ne sache pas son voyage et qu'on en dissimule le but, car cela pourrait contrarier les projets que nous aurions à exécuter.

« Je l'ai engagé à examiner le château Deganne⁵, qu'il pourrait peut-être louer pour en faire une succursale du Casino de la Forêt. Tout cela est à examiner, mais il faut y apporter le plus grand secret... »⁶

Il ne fait aucun doute qu'Isaac Strauss, en bon chef d'orchestre du Casino de Vichy, a dû donner d'excellents conseils à Paul Régnauld, qui ne ménage pas sa peine, « installant des promenades qui n'existaient pas... »⁷. Rentré à Bordeaux le lundi 8 septembre 1862, Paul

¹ Cécile Pereire, épouse de Charles Rhoné.

² Archives privées (famille Régnauld).

³ Isaac Strauss (Strasbourg, 2 juin 1806 - Paris, 9 août 1888), compositeur et chef d'orchestre mais aussi collectionneur. Lorsqu'il est nommé chef d'orchestre des Bals de l'Opéra, en remplacement de Philippe Musard, il est éreinté par Albert Perrin, dans *La Presse musicale* du 7 décembre 1854, non seulement en tant que musicien mais aussi en tant que directeur du Casino de Vichy qu'il a rejoint en 1843 après avoir quitté Aix-les-Bains ! Il quitte Vichy en 1863, avant de disparaître de la scène musicale en 1870.

⁴ Jacob Hippolyte Rodrigues (Bordeaux, 1812 - Paris, 1898), ancien agent de change, homme de lettres et historien des religions.

⁵ Actuel Casino de la Plage.

⁶ Archives privées (famille Régnauld).

⁷ *Ibid.* Lettre de Paul Régnauld à sa mère (5 avril 1862).

Régnauld s'empresse de raconter à son épouse Adèle Dejean un dimanche arcachonnais particulièrement chargé :

« Samedi soir, je suis parti pour Arcachon où mon oncle Emile Pereire n'a pu se trouver parce qu'il était resté à Biarritz avec l'Empereur ; il ne doit rentrer que demain matin.

« Hier matin [7 septembre], grand'messe solennelle fort bien chantée par la Société Chorale de La Bastide, temps superbe, monde énorme, sermon filandreux par sa Grandeur de Rodez¹, puis bénédiction des cloches, où il me fallut être parrain d'une cloche avec la petite Marie Rhoné² pour commère...

« Après on a fait une visite officielle dans notre parc et le cardinal [Mgr Donnet] a béni la ville d'hiver du haut de la petite passerelle³ qui domine la vallée des Emotions⁴, le coup d'œil était merveilleux ; S. E., suspendu pour ainsi dire dans les airs, accompagné de ses évêques, bénissant d'en haut plus de 4.000 personnes, c'était fort beau... ».

Quinze jours plus tard, le 22 septembre, alors même que le chantier de l'observatoire (ou belvédère) est lancé depuis peu sur la dune Sainte-Cécile⁵, Régnauld brosse pour sa mère son emploi du temps pour les semaines à venir.

« ... Tu sais sans doute qu'indépendamment de tous les travaux que j'ai en ce moment sur la ligne, nous ferons presque une ville entière à Arcachon, nous y créerons des routes, des maisons, des jardins ; mon oncle Emile m'a chargé de lui construire un chalet et de lui dessiner un parc, toutes choses qui, ajoutées les unes aux autres, m'occupent beaucoup ».⁶

Ce billet tend à prouver qu'à la fin de l'été 1862 aucune villa n'est encore en construction et que le chalet Pereire n'est alors qu'un projet. Cette situation est aisément explicable : d'abord par l'importance des travaux d'aménagement qu'il a fallu réaliser en un peu plus de six mois pour le parc du futur Casino, mais surtout par l'exigüité des terrains acquis jusqu'alors, soit par la Compagnie du Midi, soit par Emile et Isaac Pereire qui ont établi entre eux, le 29 mars 1862, une Société Universelle, suivant acte passé devant Me Emile Fould et son collègue à Paris.

Fort opportunément, les opérations d'achat reprennent dès le mois de décembre. Le 16, Paul Régnauld acquiert pour le compte d'Emile Pereire 17 parcelles des héritiers Richon, de Félix Calvé et de Louis Gustave Hernozant⁷, au total : 11 hectares 27 ares et 7 centiares. Le 24 février 1863, Paul Régnauld qui détient à nouveau une procuration d'Emile Pereire, obtient pour le compte de la Compagnie du Midi l'adjudication de 55 lots aliénés par l'Etat dans les « cantons Port et Peymaou », soit 21 hectares.

Un an après le lancement de l'opération, où en est-on ? Parmi les travaux « sur la ligne » de chemin de fer qui préoccupaient Régnauld six mois plus tôt, la construction de la nouvelle gare d'Arcachon, dont les aménagements ont été dessinés par l'architecte L. Bourset, enfin lancée, doit pouvoir être achevée en juillet⁸ ; le chantier du casino mauresque se poursuit normalement et les premières villas, édifiées avec le concours de l'architecte Gustave

¹ Louis Auguste Delalle (Revin [Ardennes], 9 octobre 1800 – Rodez, 6 juin 1871), évêque de Rodez depuis août 1855.

² Marie Rhoné (1847-1912), fille de l'ingénieur Charles Rhoné et de Cécile Pereire, épousera le 12 octobre 1870 à Arcachon l'ingénieur Félix Laroche (Saint-Cyr-l'Ecole, 2 juillet 1830 - ?).

³ Celle-ci relie les dunes Saint-Paul et Sainte-Cécile - dunes qui ont, à l'évidence, été baptisées pour récompenser Paul Régnauld et Cécile Pereire de leur zèle en faveur de la ville d'hiver.

⁴ Actuelle allée Pasteur.

⁵ Le journal d'Arcachon du 28 septembre 1862.

⁶ Archives privées (famille Régnauld).

⁷ AD Gironde, 3 E 42817 (Me Jean Eugène Livran, notaire à Bordeaux, acte du 16 décembre 1862).

⁸ Le Courrier d'Arcachon du 29 janvier 1865.

Alaux, vont être progressivement proposées à la location dès le début de la saison estivale 1863 : *Moulin-Rouge*¹, *Faust*, *Marguerite*, *Brémontier*, *Eugénie*, *Coecilia*, *Montesquieu*, *Noémi*. Le professeur de gymnastique et d'équitation Charles Bertini va pouvoir ouvrir son nouveau gymnase-manège² et le théâtre de Polichinelle (ou théâtre San Carlino) sera fin prêt pour accueillir les enfants.

L'été venu et la gare terminée, Paul Régnauld est prêt à recueillir les lauriers auxquels son zèle et son talent lui donnent droit : la double inauguration du Casino mauresque (12 juillet et 16 août) et le second voyage de Napoléon III à Arcachon avec visite de la villa Pereire et du Casino (4 octobre 1863) consacrent sa réussite, s'ils ne marquent pas le terme de ses grands travaux arcachonnais

En effet, si le parc et le casino – tout comme les premiers chalets - sont équipés du gaz et sont approvisionnés en eau, ces équipements ne sont que provisoires. Pour assurer un éclairage à la pointe du progrès, y compris dans le dédale de la voirie toujours plus étendue, le 9 novembre 1863, la construction d'une usine à gaz est autorisée³ sur les terrains acquis par la la Compagnie du Midi au sud de la gare ; elle entre en fonctionnement courant 1864⁴.

Entretemps, Régnauld aura mis à profit l'attente du feu vert préfectoral pour lancer la construction du *Buffet Restaurant Chinois* qu'il a conçu « d'une architecture et d'une décoration qui sont du style chinois le plus pur ». Neuf mois plus tard, en juillet 1864, le villégiaturant a la joie de découvrir, au sortir de la gare, « une des curiosités architecturales de ce temps-ci. L'intérieur est somptueux : ce ne sont que lambris cartouchés d'or et peintures superbes, d'une vérité locale à laquelle se méprendraient les plus habiles émailleurs du Céleste Empire. Ce décor étrange, qui tient plus du temple ou du palais que du restaurant, fait le plus grand honneur à M. [Jules] Salesses »⁵... et Bernard Bernier⁶, peintres décorateurs du du Grand-Théâtre de Bordeaux⁷.

La seconde saison d'été s'annonce-t-elle sous les meilleurs auspices ? On peut le penser. Le pavillon Mozart, destiné aux concerts en plein air, paraît être une heureuse innovation. Dans son premier numéro daté du 21 août 1864, *Le Courrier d'Arcachon* indique que la Compagnie du Midi et les Pereire proposent désormais à la location 18 villas meublées ; aux huit de l'année précédente sont venues s'ajouter : *Graciosa*, *Franca*, *Berquin*, *Peyronnet*, *Laetitia* [Newton], *Montaigne*, *Montretout*, *Riquet* [Océanic], *Napoléon* et *Palmer*. Pour ceux qui n'aiment pas se sentir trop à l'écart, il y a deux maisons de familles : *Victoria* [Tivoli] et *Isabelle*⁸...

Le 24 septembre 1864, la Compagnie du Midi fait une nouvelle acquisition : 15 hectares (13 lots) dans la forêt domaniale. Le 4 octobre, les travaux du *Grand Hôtel du Casino* – tel est l'appellation originelle d'un nouvel édifice sur lequel Régnauld planche

¹ « La première construite à l'angle de l'avenue des Anglais et de la vallée des Emotions » (*Le courrier d'Arcachon* n° 30 du 26 mars 1865).

² A l'emplacement de l'actuelle villa *Toledo*.

³ Le chantier est confié à l'entreprise bordelaise d'Augustin Félix Fragneau ; ce « mécanicien » est par ailleurs propriétaire à Arcachon depuis le 4 janvier 1856 (AD Gironde, 3 E 312016, notaire Dumora).

⁴ Eliane Keller, La ville d'hiver d'Arcachon, dans *Une histoire du Bassin. Arcachon, entre landes et océan*, éd. Mollat, 1995, p. 157.

⁵ Charles Cocks, *Guide de l'étranger à Bordeaux et dans le département de la Gironde*, 1869.

⁶ H. Massicault, *ouvrage cité*.

⁷ La Compagnie du Midi et Emile Pereire, soucieux de promouvoir la Ville d'Hiver et le Casino mauresque y organisent un dîner pour la presse, présidé par Charles Monselet, « le roi des gastronomes », le 12 décembre 1864 et un déjeuner en l'honneur d'Alexandre Dumas le 22 juin 1865.

⁸ Quelques semaines plus tard (septembre), *Napoléon* et *Riquet* deviennent à leur tour des maisons de famille, avant d'être rejointes par *Moulin-Rouge*, *Montesquieu*, *Eugénie*, *Noémie*, *Berquin* et *Montretout* (octobre) !

depuis plusieurs mois – sont adjugés à l'ingénieur civil Eugène Ormières et à Jean Fleurant jeune, entrepreneur de travaux publics à Bègles¹, qui se constituent alors en société car ils ont aussi obtenu l'adjudication des travaux du lycée impérial de Mont-de-Marsan. Au même moment, ce sont trois nouvelles villas meublées qui sont proposées à la location : *Halévy*, *Meyerbeer* et *Bagatelle*².

Courant novembre 1864, le chantier du Grand-Hôtel s'ouvre enfin³ ; c'est un Paul Régnault, nouvellement élu conseiller général de la Corrèze qui le visite le 17 décembre⁴. Mais quelques semaines plus tard, le 5 janvier 1865, la société Ormières-Fleurant est dissoute : Fleurant entendant se limiter au lycée de Mont-de-Marsan, Ormières se charge alors de « continuer de son côté les travaux du Grand-Hôtel d'Arcachon jusqu'à leur parfait achèvement. »

Ce même mois de janvier 1865, la Compagnie du Midi confie à l'ingénieur Timothée Billiot⁵ le forage d'un puits artésien à eau jaillissante, toujours à l'arrière de la gare, à proximité de l'usine à gaz : une première en Gironde, qui est rapidement menée à bien et permettra d'approvisionner, entre autres, la buanderie qui lui sera accolée. En février 1865, 17 nouvelles villas, à peine terminées, sont proposées à la location : *Buffon*, *Descartes*, *Turenne*, *Richelieu*, *Papin*, *Cassini*, *Shakespeare*, *Humboldt*, *Turgot*, *Condé*, *Vauban*, *Fénelon*, *Franklin*, *Sully*, *Mozart*, *Molière* et *Colbert*.⁶

Lorsque le 15 avril 1865 Paul Régnault paraphe son plan de la Ville d'Hiver qui couvre quelque 100 hectares⁷, répartis en 205 lots appartenant à la Compagnie du Midi et 142 au Domaine d'Arcachon – nom désormais donné aux biens que la société d'Emile et Isaac Pereire possède en ville d'hiver, il peut mesurer l'ampleur de l'œuvre sortie de terre. De nouveaux chalets sont en construction qui viendront s'ajouter aux 25 de la Compagnie du Midi et aux 16 de la société Pereire et il ne reste que deux grands chantiers à terminer :

- la mise en service du puits artésien (béni le 24 septembre 1865, il livrera le 28 septembre, dans un jaillissement sonore, « une eau d'une pureté et limpidité parfaites », de loin préférable à l'eau jaunâtre des puits arcachonnais⁸), avec de nouveaux réservoirs,
- et le Grand-Hôtel, « placé sur le bord du Bassin », à l'extrémité nord de la rue du Casino (son ouverture n'interviendra que le 12 juin 1866)⁹.

Entretemps, les 29 et 30 mars, 12 avril, 9 et 17 mai 1866, la Compagnie du Midi, toujours présidée par Emile Pereire mais soucieuse de se recentrer sur l'activité ferroviaire, porte sur les fonts baptismaux, devant Maîtres Baleste-Marichon et Loste, notaires à Bordeaux, la « Société Immobilière d'Arcachon » : cette société a responsabilité limitée a

¹ *Le Courrier d'Arcachon* n° 8 du 9 octobre 1864.

² *Le Courrier d'Arcachon* n° 9 du 16 octobre 1864.

³ *Le Courrier d'Arcachon* n° 16 du 18 décembre 1864 (récit de Paul Delurcy).

⁴ *Le Courrier d'Arcachon* n° 25 décembre 1864.

⁵ L'ingénieur Timothée François Billiot (Bordeaux, 19 août 1831 – ID., 28 juillet 1866) débute comme professeur de physique au collège de Sedan, avant de se fixer à Bordeaux en 1858. Il est l'un des premiers à Bordeaux à créer l'industrie de forage des puits artésiens et obtient ses premiers succès en 1862. On lui doit : *Coupes géologiques des sondages effectués dans le sud-ouest de la France. Gironde, Auch et Dax* (1867).

⁶ *Le Courrier d'Arcachon* n° 24 du 12 février 1865 et n° 25 du 19 février 1865.

⁷ Christophe Bouneau avance le chiffre de 96 hectares (La contribution des chemins de fer au développement touristique d'Arcachon de 1841 au second conflit mondial, dans *D'Arcachon à Andernos. Regards sur le Bassin*, Actes du 48^e Congrès d'Etudes régionales de la Fédération historique du Sud-ouest, Bordeaux, 1997).

⁸ *Le Courrier d'Arcachon* n° 57 du 1^{er} octobre 1865. Le forage atteint – 125 mètres.

⁹ Dans *Le Courrier d'Arcachon* n° 8 du 9 octobre 1864, l'ouverture du Grand-Hôtel du Casino est annoncée pour le 1^{er} juin 1865, c'est-à-dire quasiment neuf mois plus tard. La dissolution de la société Ormières-Fleurant ne peut, à elle seule, expliquer le retard d'un an. Des modifications au plan initial de Régnault doivent être prises en considération ».

pour objet « soit l'exploitation et la mise en valeur de *divers* immeubles situés à Arcachon, apportés à la société par la Compagnie des chemins de fer du Midi, soit l'achat et la vente de tous immeubles dans l'arrondissement de Bordeaux »¹.

La constitution de cette société immobilière appelle deux remarques : tout d'abord, le Casino mauresque² ne fait pas partie des apports de la Compagnie du Midi qui se contente d'en confier l'exploitation et l'entretien à la Société ; en second lieu, Emile et Isaac Pereire ne figurent pas parmi les souscripteurs, ni aucun de leurs proches ; en aucune façon donc, la Société immobilière d'Arcachon ne sert à « mettre une partie de la fortune des Pereire à l'abri des tempêtes qui se préparent »³, la faillite et la liquidation du Crédit mobilier notamment.

Une nouvelle page de l'histoire de la Ville d'hiver s'ouvre, avec les ventes et partages de terrains, les cessions et transformations des chalets locatifs, les restaurations et les destructions de villas, la construction d'édifices religieux (église anglicane et synagogue) ou d'équipements sportifs (vélodrome et tennis), la création de places, etc. ; elle reste à écrire.

Michel Boyé

Ancien conservateur du Musée national des Douanes
Président honoraire de la Société historique d'Arcachon

¹ AD Gironde, 3 E 60028 (notaire Albert Dumora, acte du 1^{er} décembre 1908).

² Sa vaste salle réaménagée à l'étage a accueilli le 8 octobre 1865 le dîner de clôture du Congrès médical de France présidée par le docteur Jean Bouillaud.

³ J. Autin, *ouvrage cité*, p. 242.