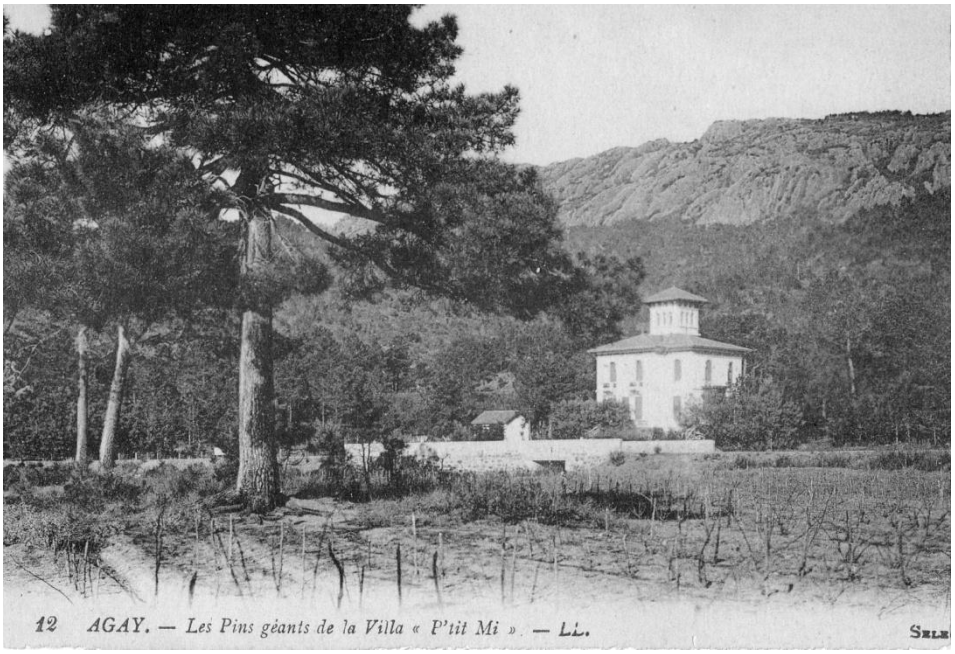
L'HISTOIRE D'UNE VILLA D'AGAY ET DE SES PROPRIÉTAIRES (1895-1960)

Alain DROGUET

Lorsque l'on longe la plage d'Agay en direction du phare de la Baumette, on aperçoit, au bout de la ligne droite, un imposant belvédère qui émerge, sur la gauche, au-dessus d'habitations plus basses. Si, guidé par cet élément architectural, on se met à la recherche de la construction qu'il couronne, on découvre une imposante et très belle villa, aujourd'hui dénommée *Les Pléiades*, mais à l'origine et pendant très longtemps *P'tit Mi.*



La villa P'tit Mi, construction et agrandissement

La consultation du registre des déclarations des constructions nouvelles permet de découvrir le début de l'histoire de ce bel édifice : le 1er juillet 1895, un certain M. Mouton déclare par l'intermédiaire de son mandataire, Perreymond, entrepreneur, la construction d'une villa à Agay depuis le mois de mai[1]. Mais déjà un peu plus tôt, dans son édition du 24 mars, la *Saint-Raphaël-Revue* annonçait : « Une nouvelle villa pour le compte de M. Mouton, propriétaire, va être construite à Agay, par M. Perreymond fils, entrepreneur, sous la direction de M. Deullaf, architecte à Nice », tout en ajoutant : « Si nos renseignements sont exacts, le quartier d'Agay va devenir, sous peu, le centre d'importants travaux de construction ; on parle d'édifier un grand hôtel et plusieurs villas ; des démarches ne tarderont pas à être faites pour prolonger le canal des eaux de la Siagnole et très probablement aussi celle du gaz », avant de signaler un peu plus tard que d'importants travaux d'agrandissement de l'*Hôtel d'Agay* étaient

1 Archives communales de Saint-Raphaël, 2 G 4. Le même jour, il déclare la construction d'une autre villa à Agay, pour le compte de M. Midleton.

en cours[2]. L'orthographe du nom de l'architecte semble erronée car celui-ci est très probablement Adam Dettloff, architecte d'origine polonaise établi à Nice où il construisit de nombreuses villas à partir de 1885 ainsi que l'Hôtel Impérial, aujourd'hui lycée du Parc Impérial entre 1899 et 1902[3].

Le 15 juin 1895, par un acte passé devant M[e] Sidore, notaire à Fréjus, Eugène de Giraud d'Agay, très grand propriétaire foncier[4], avait vendu au prix de 3000 F un terrain d'environ 10 000 m^2 détaché du domaine rural dit « domaine d'Agay » à Jules André Mouton, banquier demeurant à Nice. Les conditions de cette vente étaient que l'acquéreur du terrain, qui en avait en fait pris possession dès le 23 mars, s'obligeât « à y édifier dans un délai de trois mois une villa avec jardin d'une valeur d'au moins quinze mille francs, laquelle construction actuellement en cours est à peu près terminée » et que, de son côté, le vendeur n'élève de mur ni de construction ni ne complante d'arbres sur la portion de terrain pouvant lui rester entre la limite sud du terrain et la mer, de façon, on peut le comprendre, à ne pas gêner la vue depuis la villa[5].

Pour la construction, Jules Mouton fit donc appel à Gustave Perreymond, entrepreneur de maçonnerie. Né le 20 octobre1863 à Bagnols, celui-ci est le fils d'Antoine, lui-même qualifié de « maître-maçon » dans l'acte de mariage de son fils le 26 septembre 1889. Ce dernier signe d'ailleurs les déclarations de construction nouvelles enregistrées entre 1895 et 1904 « Perreymond fils ». Il construisit de nombreuses villas durant la décennie1895-1905 dans le centre de Saint-Raphaël, mais surtout le long du chemin vicinal ordinaire n° 7, futur chemin de la Corniche d'Or, à Boulouris, Camp Long, Agay et Anthéor. Il possède aussi, au moins au début du XX[e] siècle, une agence immobilière, l'« Agence des Étrangers » sise rue Jules Barbier où il demeure au début du XX[e] siècle avec son épouse et leurs deux filles, selon les recensements de population de 1901 et 1906. C'est très certainement la maison d'habitation visée par la déclaration du 15 juillet 1897. Il a aussi déclaré par la suite la construction de trois villas pour son propre compte dont on peut deviner qu'il s'agissait d'investissements pour la location[6]. Ce n'est que vingt ans plus tard, en 1926, que l'on trouve trace d'une nouvelle construction et cette fois aussi pour lui-même, la villa « *Les Ramiers* », boulevard des Myrtes[7], où il est recensé en 1931.

Mais revenons à notre villa. Par acte passé le 25 mai 1899 devant M[e] Silvy, notaire à Saint-Raphaël, Jules François Paul André Mouton et son épouse Adèle Agathe Henriette Perrault vendent à Eugène de Giraud d'Agay, au prix de 16 000 F, avec son terrain de 10 000 m^2, la villa « élevée sur sous-sol ou caves de rez-de-chaussée, premier étage et belvédère, composée au rez-de-chaussée de quatre pièces et d'une véranda vitrée, et au premier étage de cinq pièces dont quatre chambres de maître »[8]. On peut remarquer au passage que c'est une opération qu'ils ont effectuée à perte puisqu'ils avaient acheté le terrain 3 000 F et devaient construire une villa d'une valeur d'au moins 15 000 F.

2 *Saint-Raphaël-Revue*, 2 juin 1895.

3 THUIN Véronique, « La construction de l'Hôtel du Parc Impérial », *Cahiers de la Méditerranée*, n° 62, 2001, p. 233-248 et « Dettloff Adam », *Dictionnaire historique et biographique du Comté de Nice*, Ed. Serre, Nice, 2002, p. 127.

4 C'est lui qui avait vendu quelques années plus tôt, en novembre 1891 exactement, à Sylvain Joseph Ravel, un important terrain à Boulouris. Voir DROGUET Alain et GOUDAIL Agnès, *Deux architectes raphaëlois de la Belle Epoque : Ravel et Lacreusette*, Société d'Histoire de Fréjus et de sa région, 2021, hors- série n° 25, p. 46-49.

5 Archives départementales du Var, 4 Q 3784, transcription n° 41 et 3 E 81/140.

6 Dont deux « au quartier des Vieilles à Agay », l'une en 1899, l'autre en 1900 et une à Camp Long en 1904.

7 Archives communales de Saint-Raphaël, 33 W 32/31.

8 Archives départementales du Var, 4 Q 3841, transcription n° 17 et 3 E 68/132.

Quelques années plus tard, le 7 juillet 1906, Eugène de Giraud d'Agay revend à Alfred Antoine Amédée Frachon, avocat près la cour d'appel de Paris, et Renée Nicolle Amélie de Toussaint, son épouse, cette villa et le terrain de 3 450 m^2 qui l'entoure au prix de 25 000 F[9]. Les nouveaux propriétaires revendent à leur tour cette propriété par acte passé le 15 septembre et le 3 octobre 1913 devant M^e Joseph Malphette, notaire à Albi, à la baronne Toussaint, acquérant seule, la villa *P'tit Mi*[10] et environ 300 m^2 de terrain ainsi que « tous les meubles et objets mobiliers y enfermés », pour la somme de 20 000 F[11]. La « baronne Toussaint » s'appelle en fait Joséphine Marie Thérèse Taillefer de Laportalière. Elle est l'épouse de René Jules Casimir baron Toussaint dit Maizeroy qui n'est autre que le père de la venderesse, fille d'un premier lit[12]. Environ deux ans plus tard, la villa est agrandie. Le 29 octobre 1915, le « baron Toussaint René Maizeroy » déclare « par son mandataire, M. Arrighi, demeurant à Saint-Raphaël, avoir fait entreprendre le 25 octobre 1915 des travaux d'agrandissement de la villa *P'tit Mi* à Agay »[13]. Ils ont dû être achevés au plus tard en 1917 car dans la matrice cadastrale est enregistrée en 1919 une nouvelle construction de 53 ouvertures alors que la précédente n'en comptait que 19[14]. La villa prend alors son aspect actuel.

Opérations immobilières sur la villa et les terrains autour

On fait plus précisément connaissance un peu plus tard avec l'architecte de cet agrandissement par le biais d'une opération en trois étapes qui suscite quelques interrogations.

Le 26 avril 1916, lors d'un conseil de famille tenu devant le juge de paix de Fréjus, René Toussaint-Maizeroy émancipe sa fille Colette Amélie Marie Blanche née à Albi le 10 juin 1897. Le 1er mai suivant se tient un nouveau conseil de famille pour lui nommer un curateur : celui-ci est Maurice Bunau-Varilla et l'on peut noter que dans les représentants de la ligne maternelle de ce conseil de famille figure Léon Arrighi, architecte, qui est très certainement l'auteur de l'agrandissement précédemment évoqué[15]. Une semaine plus tard, le 9 mai, René Toussaint-Maizeroy vend à sa fille la villa *P'tit Mi*, le terrain de 300 m^2 l'entourant ainsi que tous les meubles et objets mobiliers renfermés dans la villa et ses dépendances. Y sont ajoutées deux parcelles de terrain en partie boisées situées à l'ouest de la villa, d'une superficie totale d'un hectare et demi. Le prix de la vente est de 6 000 F pour les meubles et objets, 14 000 F pour l'immeuble et 60 000 F pour les deux parcelles de terrain[16].

En marge de la transcription hypothécaire figure la mention suivante : « Ratification le 19 février 1919 par Colette Marie Amélie Blanche, épouse Berne Bellecour Louis Pierre, née à Albi le 10 juin 1897 et mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat passé devant M^e Aubron, notaire à Paris, le 9 juillet 1917 »[17].

On peut se demander si la fille de Toussaint-Maizeroy n'a pas été en fait qu'un simple prête-nom car elle vend le 11 février 1919 à la Société immobilière du *Matin*, société anonyme au

9 Archives départementales du Var, 4 Q 3949, transcription n° 33 et 3 E 68/153 (avec plan).
10 C'est la première fois qu'apparaît dans un acte cette dénomination de la villa qui correspond au titre d'un roman publié par René Toussaint-Maizeroy en 1889.
11 Archives départementales du Var, 4 Q 4047, transcription n°1.
12 Selon des indications trouvées sur Généanet, la mère de Renée Nicole Amélie Toussaint est Marie Alexandrine Jeanne de Nays Candau, née le 26 avril 1854 à Pau, décédée le 15 juillet 1881 à Paris.
13 Archives communales de Saint-Raphaël, 2 G 4. Le mandataire du propriétaire était toujours l'architecte ou l'entrepreneur.
14 Archives départementales du Var, 3 PP 1369, case 263. Rappelons que l'imposition était basée sur le nombre d'ouvertures.
15 Archives départementales du Var, 10 U 790.
16 Archives départementales du Var, 4 Q 4062, transcription n° 87.
17 *Ibid.*

capital de 3 millions de F. créée le 14 juin 1913, dont le siège social est situé 12 boulevard Poissonnière à Paris et dont le président n'est autre que Maurice Bunau-Varilla qui avait été désigné comme son curateur trois ans plus tôt, les biens suivants situés au lieu-dit « La Plage » :

« I - 1° villa sise au lieu-dit "rade d'Agay", autrefois appelée "P'tit Mi", actuellement "Villa Maizeroy",
- 2° une parcelle de terrain attenante actuellement transformée en jardins et parc, confrontant à l'est à l'ancienne propriété Giordan acquise par la société immobilière du Matin, d'une surface de 3 351,25 m^2
- 3° une seconde parcelle de terrain, boisée en partie, située à l'est de la villa "P'tit Mi" de la contenance d'environ 12 173 m^2,
II 1. La nue-propriété d'un immeuble situé à Agay, comprenant une villa élevée d'un étage sur rez-de-chaussée et sous-sol, avec dépendances et terrain de la contenance de 1 401 m^2,
- 2. La toute propriété d'une petite parcelle de terrain, à l'ouest de "P'tit Mi" de 267,75 m^2,
III. Une propriété sise au même lieu de la Plage comprenant une villa en construction et cinq pavillons à usage d'habitation et d'exploitation de la superficie de 12 300 m^2 ».

On peut ainsi relever l'accroissement progressif de la propriété foncière et immobilière autour de la villa *P'tit Mi*, la dernière acquisition, celle de la « villa, pavillons et terrain » signalée au point III, étant toute récente car effectuée un mois plus tôt, le 13 janvier, par M^me^ Berne Bellecour de M. Edmond Albert Bouchard dit Dufresne, auteur lyrique et de M^me^ Marguerite Rauscher, son épouse, par acte reçu par M^e^ Silvy, au prix de 73 000 F.

Le prix total de l'acquisition faite par la Société immobilière du *Matin* s'élève à 213 000 F[18].

Il est assez remarquable qu'en l'espace de moins de trois ans, Colette Toussaint, qui devient entretemps madame Berne Bellecour, fasse toute une série d'acquisitions, dont des villas construites autour de la villa *P'tit Mi*, qui tombent ensuite, au lendemain de la Grande guerre, dans l'escarcelle de Maurice Bunau-Varilla.

Des propriétaires bien connus

Deux des propriétaires de ce début de XX^e^ siècle sont des personnalités bien connues : le baron René Toussaint dit Maizeroy et Maurice Bunau-Varilla[19].

Le premier est né le 8 mai 1856 à Metz. Sorti de l'école militaire de Saint-Cyr et débutant dans les lettres alors qu'il est sous-lieutenant, il prend son pseudonyme littéraire et donne sa démission en 1880. Édouard Manet a fait dans les années qui suivent un portrait de lui conservé au musée des Beaux-Arts de Boston. Ses premiers ouvrages sont des études de la vie militaire puis il se lance dans les romans de mœurs dont il fut un auteur prolifique. Proche de nombreux auteurs de son temps, il se lie d'amitié avec Guy de Maupassant qui est son voisin à Etretat. Il décède en novembre 1918.

Maurice Bunau-Varilla marqua plus profondément Agay de son empreinte. Né également en 1856, le 18 septembre, il était le frère de Philippe, ingénieur et homme d'affaires qui travailla à la construction du canal de Panama, ce qui permit à tous les deux de faire fortune tout en étant impliqués dans le scandale afférent. Il investit ensuite dans le journal *Le Matin* lancé en 1883 par Samuel Chamberlain et dont il devient l'actionnaire majoritaire puis, en décembre

18 Archives départementales du Var, 4 Q 4081, transcription n° 135.

19 Sur ces deux personnages, voir aussi ce qu'en dit Émilie Michaud-Jeannin dans *Promenades dans Saint-Raphaël en 2007*, Environnement Var, n° 67, p. 99-100, 108.

1901, le président du conseil d'administration[20]. Sous sa direction, ce journal devint l'un des quatre plus grands quotidiens d'avant-guerre, grâce à un ton accrocheur et une intense publicité. Il possédait une très belle villa en Suisse, construite en 1912-1913 à l'extrémité orientale du lac de Joux dans la commune de L'Abbaye. Cette villa dite « Haute Roche » présente la particularité d'avoir été l'une des premières à être construite en béton armé selon la technologie développée par l'ingénieur François Hennebique. Richissime propriétaire, Maurice Bunau-Varilla marqua de sa présence le quartier d'Agay par le biais des nombreuses réceptions qu'il donnait lorsque, durant l'été, il se trouvait dans sa villa et par le mouillage dans la rade de son imposant yacht de près de 50 mètres, *Pays de France*[21]. Il fit preuve aussi de libéralités. Il était prêt en 1923 à céder à la commune un terrain au quartier de Sainte-Guitte pour la construction d'une école, mais celui-ci fut jugé inadapté car trop loin du centre de l'agglomération, trop en pente et trop éloigné du passage de l'eau de la Siagnole[22]. C'est lui qui fit construire le bureau de poste d'Agay comme cela apparaît dans l'acte passé le 30 décembre 1941 devant Me Paul Emile Louis Houdart, notaire à Paris[23].

Les montages financiers de Bunau-Varilla et sa collaboration pendant la guerre

Cet acte de décembre 1941 nous renseigne sur le montage financier des opérations effectués les vingt années précédentes. Il nous apprend la création d'une nouvelle société dont les acteurs sont la Société immobilière du Matin, le liquidateur de la « Compagnie générale de publicité parisienne »[24], Maurice Jules Bunau-Varilla, demeurant à Paris, 21 avenue du Président Wilson, et son fils, propriétaire, demeurant à la même adresse. Sont énumérés les biens de cette nouvelle entité :

« 1° Une propriété d'agrément dite "Villa Varilla" sise à Agay d'une contenance de 76 811 m^2,
2° un immeuble à usage de bureau de poste à Agay d'une contenance de 600 m^2,
3° une propriété de forêt et inculte dite "Le Rastel d'Agay" d'une contenance de 661 500 m^2,
4° Un terrain de 8 012 m^2 à Agay traversée par la route de la Corniche d'or ».

Il est décidé que la dénomination de cette nouvelle société sera « Le Pays de France », ce qui n'est pas sans rappeler la dénomination du yacht de Bunau-Varilla. Son siège est situé 6 boulevard Poissonnière, à proximité donc des deux autres.

En outre, détail fort intéressant, cet acte notarié nous donne la liste des acquisitions et constructions effectuées par Bunau-Varilla par le biais de ses sociétés. Ainsi la « Villa Varilla », d'une superficie de 76 811 m^2 est composée de cinq immeubles groupés : « Un immeuble principal formé en 1919 de la réunion de plusieurs propriétés et comprenant une grande villa , autrefois appelée « Villa P'ti Mi », une petite villa autrefois appelée « Villa Claudius » […], un pavillon autrefois appelée « Villa Marie » […], une villa autrefois appelée « Villa Astoux »[25] […], un petit pavillon dit « maison du jardinier » […], lesdites

20 Voir Dominique Pinsolle, *"Le Matin", 1884-1944 : une presse d'argent et de chantage*, Presses universitaires de Rennes, 2012.

21 Voir *Le Var*, 20 février 1921 et Dr Alphonse Donnadieu, *Paysages de Provence. La Côte d'Azur de Saint-Raphaël à la baie de Nice,*1936.

22 Archives communales de Saint-Raphaël, 1 D 19, délibérations des 11 avril et 16 juillet 1923. Est conservé aux Archives départementales un dossier (2 Op 119/2) datant des années 1932-1933 concernant un projet de l'architecte Santamaria pour la construction d'un groupe scolaire sur un terrain de près de 5 000 m^2 correspondant plus ou moins à l'emplacement de l'actuelle salle municipale du Togo, acquis par expropriation de la veuve d'Odon d'Agay, mais ce projet ne semble pas avoir abouti

23 Archives départementales du Var, 4 Q 7416, transcription n° 33 du 13 août 1942.

24 Société anonyme ayant son siège social 10 boulevard Poissonnière à Paris, fondée le 20 novembre 1912 et dissoute suivant délibération de l'assemblée générale du 21 octobre 1940 et dont on peut deviner que Maurice Bunau-Varilla fut le président.

25 Gustave Perreymond avait déclaré le 12 mars 1899 la construction d'un étage supplémentaire de cette villa acquise le 18 février 1919 par la Société immobilière du *Matin*.

constructions entourées de cours jardins et parcs plantés de pins, de mimosas et d'eucalyptus, d'une contenance totale de 40 000 m^2 environ ». Cet ensemble d'acquisitions a été effectué entre le 13 et le 19 février 1919 par la Société immobilière du *Matin*. Cette propriété est « louée à M. Maurice Varilla pour 3, 6, 9, 12, 15, 18, 21, 24 ou 27 ans à sa volonté en vertu d'un acte reçu par Me Silvy le 1er mai 1919 pour un loyer annuel de 36 300 F ». « Le Pays de France » héritait également d'une importante propriété foncière, la Compagnie générale de publicité parisienne ayant fait l'acquisition en 1919 et 1922 d'une partie, un peu plus de 66 hectares, du Rastel d'Agay, dont environ 40 hectares d'Odon et Melchior d'Agay.

Quant au bureau de poste d'Agay, il a été construit par la Société immobilière du *Matin* sur un terrain lui provenant de l'acquisition qu'elle en a faite de la Compagnie générale de publicité parisienne par acte passé devant Me Silvy le 16 août 1919. Il a été mis à la disposition de l'administration des postes gratuitement jusqu'au 31 décembre 1941.

La villa dans son état actuel

Durant la Seconde Guerre mondiale, Maurice Bunau-Varilla fut collaborationniste et même ouvertement pro-hitlérien. Il mit son journal à la disposition de l'occupant auquel il aurait vendu d'importantes quantités de synthol, produit dont il faisait la promotion depuis le début des années 1920, l'érigeant en remède miracle et donnant son nom au boulevard[26] qu'il fit aménager pour conduire au Rastel d'Agay où il avait fait mettre en place un drapeau-girouette en tôle selon les indications qui m'ont été données par François de Giraud d'Agay et

26 Cette dénomination « boulevard du Synthol » n'apparaît plus sur la carte de Saint-Raphaël d'aujourd'hui.

Laurence Lassalle[27]. Il décéda le 1er août 1944, peu de temps avant la Libération. Il ne fut pas donc témoin de la fin de la parution du *Matin* une quinzaine de jours plus tard et de la condamnation, en janvier 1946, de son fils et associé Guy aux travaux forcés à perpétuité, à l'indignité nationale et à la confiscation de ses biens.

Ayant échappé aux bombardements alliés sur le viaduc voisin d'Anthéor entre septembre 1943 et août 1944 et en particulier à celui du 11 novembre 1943, la villa *P'tit Mi* abrita l'école publique en 1946 et sans doute les années suivantes, en attendant la construction de l'école actuelle.

En mars 1958, la société « Le Pays de France » décida la division en neuf lots de la villa alors dénommée « Le Château » dans l'acte notarié correspondant. Cette situation perdure jusqu'à ce jour.

Merci à Olivier Rolland, Véronique Thuin-Chaudron, Laurence Lassalle, Daniel Mitaut, François et Frédéric d'Agay pour les renseignements qu'ils m'ont fournis pour la rédaction de cet article.

Le tableau d'Henri Marius Camille Bouvet, dit Henry Bouvet, né à Marseille en 1859, présenté sur la page suivante, qui semble être une étude du tableau « En rade, Agay » exposé au salon de 1926, donne une vue intéressante de la plage d'Agay en 1925 où sont représentées les quelques rares villas existant alors et, en particulier, à droite, en deux coups de pinceaux blancs et autant de rouges, la villa P'tit Mi et son belvédère.

27 En raison de l'intérêt des précisions qu'il apporte, je livre l'intégralité du témoignage que m'a fourni Laurence Lassalle : « Ce drapeau du Rastel a été construit, tout du moins sa base, par mon arrière- grand-père Aliprando Innocenti, maçon d'origine italienne, né à Palaïa dans la région de Florence, qui a émigré en France avant 1911 puisque ma grand-mère est née à Agay cette année-là. Il a commencé par travailler aux carrières du Dramont comme beaucoup d'immigrés italiens puis s'est installé à son compte comme maçon à Agay. Il a construit l'hôtel de La Beaumette selon les plans de Georges Giger et plusieurs villas en collaboration avec l'architecte René Darde. Le drapeau aurait porté pendant la guerre une croix gammée. Mon cousin chasseur m'a dit avoir vu les restes de ce pavillon métallique dans des fourrés de l'ubac du Rastel. Bunau Varilla l'a fait installer pour connaitre l'orientation du vent dès le matin tôt, avant que celle-ci ne soit ressentie dans la baie très abritée, information importante pour la navigation à bord de son voilier. D'autre part, mon autre arrière-grand-père, Bernard Libérato, né à San Remo, peintre en bâtiment à Agay, peignait des petits drapeaux bleu-blanc-rouge sur les murs de la pièce de réception de la villa, comme une frise tout autour de la pièce, lorsque Bunau-Varilla recevait des hommes politiques ou des membres du gouvernement (?). Tout était effacé ensuite (peinture à l'eau je suppose) ».
Laurence m'a indiqué aussi que Maurice Bunau-Varilla aurait construit une usine de synthol en Allemagne, mais je n'ai pas réussi à vérifier cette information.

Henry Bouvet, En rade d'Agay,1925, détail
Collection privée