

BRANCOLAR

UN QUARTIER A GEOMETRIE VARIABLE

1867-1914

LAURENT GAUCI

**Résumé d'un mémoire de maîtrise soutenu à la Faculté des Lettres de Nice sous la
direction de M. Schor**

Le rattachement de Nice à la France en 1860 met fin à cinq siècles d'appartenance savoyarde. Cette date marque l'intégration de la ville à l'une des principales puissances économiques et politiques du continent européen. Les instances dirigeantes du Second Empire ont alors la volonté ferme de faire du Comté de Nice une partie intégrante de l'espace national.

En 1864, la ligne de chemin de fer Paris-Lyon-Marseille est prolongée jusqu'à Nice. Elle désenclave ainsi une petite ville, déjà station d'hiver internationale depuis le début du siècle. La ville connaît, avant son rattachement, un succès anglais d'importance qui contribue à faire sa réputation. En effet, les Britanniques, souvent poitrinaires et phthisiques, viennent s'y reposer et profiter du cadre méditerranéen.

L'arrivée du chemin de fer va favoriser et faciliter l'accès d'une population européenne aisée à cette capitale d'hiver. Entre 1864 et 1874, le nombre d'arrivées en gare de Nice passe de 106 000 à 310 000.¹

La saison s'étend de novembre à avril et se concentre en février et en mars. La clientèle est composite : aristocrates, bourgeois et grands bourgeois français, anglais, russes, allemands, suisses...

Léon Pilatte, ancien consul à Nice, dans une lettre à Alphonse Karr, républicain exilé à Nice après la proclamation du Second Empire, journaliste et horticulteur, donne un aperçu des charmes de la cité et de ses alentours, tels qu'ils peuvent apparaître aux visiteurs :

"Allez à Nice ! Allez-y par le télégraphe électrique si vous pouvez ! Climat charmant, situation délicieuse dans une baie nommée non sans raison la baie des Anges, le soleil d'Italie, à une demi-heure de marche la fraîcheur de la Suisse, et des soirées, des nuits plus belles que celles de Naples ! Véritable Paradis."²

A partir de 1860, le développement urbain et la population vont croître, notamment après 1876. La ville se compose alors de deux parties distinctes : la plus petite, le cœur historique de la cité, comprenant le port et quelques quartiers populaires alentours entre le Paillon et la colline du Mont Boron, et, la plaine qui s'étend sur la rive droite du Paillon enchâssée dans un demi-cercle de collines. Cette dernière sera, en toute logique, le site privilégié de l'essor urbain.

Nice se compose en fait de quartiers spécialisés, où plutôt, se développe par la création de quartiers qui se spécialisent en fonction de leur situation, de leur accessibilité et de la politique municipale.

Les touristes délaissent les anciens quartiers de la rive gauche, jugés insalubres et inconfortables, pour aller sur la rive droite. Peu à peu, face à la croissance de la ville, les collines préservées deviennent des sites d'élection pour l'aristocratie et la bourgeoisie locale ainsi que pour les résidents européens : Cimiez-Brancolar au centre, le mont Boron à l'est, le plateau du Piol au nord-ouest et les Baumettes à l'ouest³. Ce sont là des zones de verdure situées à quelques minutes du centre de la ville et de ses nombreuses activités divertissantes : Carnaval, batailles de fleurs, théâtres et spectacles, casino municipal, opéra, courses, tennis, golf, expositions, cercles, salons... Les hivernants et Niçois aisés établissent sur ces zones des villas et jardins, résidences secondaires pour les uns, résidence d'hiver pour les autres.

Le quartier de Brancolar est l'une des unités administratives de la cité de Nice dans laquelle domine une population bourgeoise et aristocratique. Cet espace est caractérisé par

¹ Bordes (Maurice), *Histoire de Nice*, Privat, Toulouse, 1976, page 53

² Bertaut (Jules), *Côte d'Azur*, Hachette, Paris, 1931, page 83

³ 1Fi30, plan de la ville de Nice et banlieue dans la limite de l'octroi, avec indication des principales villas entre 1892 et 1899. Archives municipales Nice.

des traits physiques, une structure foncière et une voirie typiques de la périphérie collinaire de la ville.

L'étude ci-après, porte sur le quartier de Brancolar entre 1867 et 1914.

Le cadre chronologique correspond pour son point de départ, 1867, à l'édification de la principale villa qui deviendra l'un des phares mondains du quartier : le château Valrose. Mille huit cent soixante-sept est proche également de la date de l'établissement de l'une des sources majeures concernant l'espace : le cadastre « napoléonien », établi en 1872. L'étude s'arrête en 1914, date à laquelle le quartier et l'ensemble auquel il se rattache connaissent une nouvelle vague de changements majeurs : transformation de l'hôtellerie en fonction d'accueil et début, après 1918, de l'ère des allotissements. Cela correspond en fait à une césure importante dans le développement du quartier, ainsi qu'à une surabondance des sources.

L'étude retrace donc, sur près de cinquante ans, l'évolution structurelle, lorsque cela est possible, du quartier de Brancolar, et donne ses caractéristiques principales, tant pour ce qui concerne sa population, qu'une partie de ses activités. Une partie de cette étude privilégie l'évolution des limites du quartier et le sentiment d'appartenance de sa population.⁴

ESPACES ET STRUCTURES

L'étude du quartier de Brancolar a pour fondement une délimitation administrative de son espace. Il est donc nécessaire, avant d'analyser les structures du quartier, de définir son espace au sein de la ville ainsi que de donner ses caractéristiques morphologiques principales.

Le quartier a une superficie de 80 hectares, 38 ares à 11 ares près.⁵ Il semble que ce soit une superficie moyenne pour un quartier périphérique.

Brancolar se situe au nord de la ville de Nice. Pour la période étudiée, il est juste en deçà de la limite de l'octroi. C'est un quartier périphérique, considéré comme élément organique de la banlieue par l'administration jusqu'au début du XXe siècle. Eloigné du centre, ce qui en fait d'ailleurs l'un de ses attraits, il n'est qu'à une dizaine de minutes de l'artère principale de la ville : l'avenue de la Gare. Son statut de quartier de banlieue⁶ est justifié : peu urbanisé à la différence de certains quartiers adjacents comme Saint-Maurice à l'ouest et le bas Carabacel au sud, sa voirie est inégalement développée. Il faut attendre 1881 pour qu'un boulevard d'envergure soit ouvert en sa partie est.

Situé sur la colline niçoise centrale dite "de Cimiez", véritable bras de terre plongeant dans une plaine alluviale, le quartier repose sur des poudingues pliocènes à l'ouest et au centre, sur des éboulis de pierrailles à l'est. Il comprend sur son flanc ouest une petite bande composée d'alluvions qui créent une dépression provoquant la formation d'un vallon, coupant ainsi le quartier sur cette partie.

D'un point de vue climatologique, il comprend tous les aspects d'une zone de type collinaire. La partie est du quartier est typique d'un climat de crête, ensoleillement maximal et exposition importante aux vents, toutefois, atténuée par un relief et une végétation qui modèrent les courants latéraux, alors que les parties centrales et ouest sont significatives des climats collinaires abrités des flux occidentaux, ici assez violents.

Le quartier de Brancolar est sur un site en quelque sorte privilégié. La colline, à l'écart du développement naturel de la ville basse, présente des pentes, parfois difficiles

⁴ Cet article constitue un exposé des points originaux du mémoire de maîtrise sur *Brancolar 1867-1914, un quartier bourgeois et aristocratique en voie d'urbanisation*, Université de Nice Sophia-Antipolis, juin 1997.

⁵ Les chiffres avancés proviennent de l'étude des relevés des états de sections : 1G2, n°3, Cimiez, propriétés bâties et non bâties de 1872 (Archives municipales de la ville de Nice).

⁶ 2Mi, Recensement de population de la ville de Nice, canton ouest n°5 à 23 (Archives municipales de la ville de Nice).

d'accès à l'est qui l'ont préservée de l'urbanisation. Le quartier se situe à une altitude qui varie entre 0 mètre, pour le vallon, et 120 mètres environ pour les hauteurs. Il est fait de pentes traversées par quelques chemins ruraux qui desservent les propriétés. Emile Négrin en trace dans son guide le portrait suivant :

"Le quartier montueux de Brancolar, compris entre le hameau de Saint-Barthélémy et le bureau d'octroi de Cimiez, présente presque partout la campagne."⁷

Les origines du nom du quartier de Brancolar demeurent inconnues. Il est seulement possible d'affirmer que le nom de Brancolar est ancien dans la langue niçoise et qu'il signifie chanceler, selon les annuaires des Alpes-Maritimes.

L'existence du quartier n'est pas récente, il est déjà présent sur le cadastre sarde de 1808. Ses limites sont, pour cette époque, difficiles à définir. De très rares chemins traversent un bloc, regroupant plusieurs quartiers, auquel il appartient sur les plans cadastraux. Cet ensemble est composé exclusivement de terres de culture et de pacages. La voirie est alors presque inexistante.

Si ce n'est la dominante agricole, le lien avec le cadastre de 1872 est difficile à établir. Le quartier a dû connaître un engouement de la part de la bourgeoisie et de l'aristocratie locale et française ainsi qu'internationale, qui a provoqué l'acquisition de la majorité des terrains privilégiés en vue de l'établissement de villas. La ville de Nice, cité touristique du littoral méditerranéen en plein essor a offert, à une population hétéroclite exigeante, des espaces dont Brancolar fut probablement l'un des principaux.

Brancolar, bien qu'à la périphérie nord de la ville, est entouré par de nombreux quartiers⁸. Il a des frontières communes avec cinq d'entre eux :

Carabacel au sud-ouest (quartier à dominante bourgeoise en sa partie nord et populaire en sa partie sud).

Cimiez au sud-est (quartier de la haute aristocratie et de la grande bourgeoisie à partir de 1882, dont le nom est probablement dérivé de celui de la cité antique voisine : Cemenelum).

Cap de Croix à l'est et au nord-est (quartier à dominante bourgeoise).

Saint-Maurice au nord-ouest et à l'ouest (quartier populaire avec quelques éléments bourgeois).

Fuancauda, assez petit, à l'ouest (quartier populaire dont le nom est dû à la découverte d'une source chaude, ce que le nom niçois signifie d'ailleurs).

Les limites de Brancolar sont assez bien définies par des chemins ruraux classés et non classés pour les parties est (chemin de Cimiez), nord (chemin de la Galère et chemin du Vallon de Saint-Pons) et ouest (chemin du Vallon des Fleurs) alors qu'au sud, elles sont matérialisées par de simples limites de propriétés. (Principalement celle du Baron Von Derwies et celles des frères Gioan).

Indépendamment des voies limitatives, le quartier a trois artères principales. Deux sont déjà présentes en 1867 : le chemin de Brancolar et le chemin rural de Valrose n° 30⁹. Ces deux artères ouvrent et desservent véritablement le cœur du quartier. Seul le centre de la partie est ne comporte pas de voie. En fait, en 1881, deux sociétés foncières : la Foncière

⁷ Négrin (Emile), *Promenades à Nice 1869-1870*, Nice, 1870, page 275. Cimiez est un quartier situé à l'est de Brancolar, Saint-Barthélémy n'est pas adjacent à Brancolar mais à Saint-Maurice qui lui est voisin de Brancolar à l'ouest.

⁸ Voir le plan représentant les voies et voisins du quartier. Il a été élaboré à partir de la confrontation des sources cadastrales et divers documents figurés.

⁹ Registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Nice, n°3, 1867 (Archives municipales de la ville de Nice).

Lyonnaise et la Société Immobilière et de Construction de Nice percent, avec l'accord du conseil municipal, un boulevard long de 2 400 mètres, classé chemin vicinal n° 33¹⁰, dont le dernier segment traverse Brancolar. Cette voie a pour nom le Boulevard de Cimiez. Elle constituera la voie urbaine la plus large et la mieux équipée du quartier¹¹.

Le quartier compte également quelques voies secondaires et un nombre important de chemins privés, menant aux habitations, assez difficiles à définir, excepté pour 1872, date d'élaboration du cadastre.

La principale voie secondaire est la rue des Lilas raccordant le chemin de Brancolar à l'avenue des Acacias. La deuxième voie secondaire est l'allée des Palmiers qui relie dans la partie sud du quartier le chemin de Brancolar au chemin de Valrose. Les autres voies secondaires sont privées et moins longues.

Il est possible d'affirmer, qu'excepté le boulevard de Cimiez, véritable création, les futurs chemins et avenues du quartier sont, à l'origine, des voies privées qui seront par délibération du conseil municipal enregistrées comme chemin et plus souvent comme avenue témoignant ainsi de l'urbanisation du quartier et par la même de son intégration à la ville.

Il est assez difficile de chiffrer les dimensions du quartier, seules les longueurs des voies peuvent fournir des renseignements numériques. Or, devant la pauvreté de ceux-ci les chiffres avancés ne peuvent être qu'approximatifs. La longueur maximale du quartier serait comprise entre 1 800 et 2 100 mètres et la largeur entre 1 300 et 1 700 mètres.

Toutes les voies prennent leur origine dans un quartier situé en contre bas, Cimiez et Carabacel, Brancolar constitue en fait le quartier d'aboutissement de plusieurs d'entre elles : notamment du boulevard de Cimiez, du chemin de Valrose et du chemin de Cimiez.

Les chemins ont une largeur facilement quantifiable. Les largeurs sont toutes comprises entre 3 et 6 mètres¹², certaines voies verront leur largeur étendue à 9 mètres. Le boulevard de Cimiez fait figure d'exception avec 20 mètres dès sa création¹³.

Après les présentations historiques et géographiques, l'ébauche d'une définition très formelle du quartier, le premier point d'analyse réel, afin de découvrir en profondeur l'espace, porte sur les structures foncières du quartier.

L'étude des structures foncières pour la fin du XIXe siècle et le début du XXe dépend d'une source incontournable par la qualité de ses informations : le cadastre de 1872. Cette source est d'autant plus précieuse que les autres (plans municipaux, plans d'architectes, plans régulateurs, permis de construire, dossiers de voirie, annuaires...) sont rares, voir même inexistantes pour les plans, ou n'apportent que peu d'informations sur l'état des structures foncières et de leur évolution.

Le cadastre demeure ainsi par la précision de ses renseignements un élément privilégié pour appréhender l'espace. Toutefois, il présente un caractère figé, car il donne une photographie ponctuelle d'un espace et ne permet pas, ou avec d'extrêmes difficultés, d'en suivre l'évolution. L'absence de plan de référence mis à jour régulièrement montre les limites de son exploitation. Qui plus est, il présente des difficultés pour ce qui concerne son maniement. Son exploitation implique de manipuler plusieurs milliers de chiffres ce qui occasionne des erreurs.

¹⁰ Registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Nice, n° 14, 1880-1882 (Archives municipales de la ville de Nice).

¹¹ Plan non inventorié des Archives municipales de la ville de Nice, daté entre 1884 et 1894, établi par la Société Immobilière et de Construction de Nice.

¹² Chiffres émanant de la confrontation des différents dossiers de voirie qui concernent les chemins du quartier.

¹³ O 11205, ouverture du boulevard de Cimiez 1882-1884. (Archives municipales de la ville de Nice).

Le quartier présente un caractère rural prononcé. Sa surface de 80 hectares, 38 ares et 7 centiares se décompose de la manière suivante¹⁴.

Nature de la surface	Etendue			Pourcentage de la surface totale
	hectare	are	centiare	
Bois	4	15		5,1 %
Orangers	3	87	05	4,8 %
Orangers/oliviers		59	20	0,7 %
Oliviers	23		85	28,6 %
Oliviers/terre	3	26		4 %
Oliviers/vignes		97	80	1,2 %
Oliviers/terre/vignes		95		1,1 %
Vignes	23	93	37	29,7 %
Terre	8	42	10	10,4 %
Terre arrosable	2	9	80	2,6 %
Terre/vignes	2	50		3,1 %
Pâture		12	55	0,1 %
Jardins		83	20	1 %
Passages			7	0 %
Chemins privés ¹⁵	1	18	45	1,47 %
Total	75	90	44	94,42 %

Le quartier est couvert à 94,42 % d'un tissu de végétation.

L'olivier, la vigne et les terres labourables constituent à eux seuls près de 71,1 % du paysage. On retrouve avec la vigne, 29,7 %, et l'olivier, 28,6 %, deux des plantes caractéristiques de l'économie des régions méditerranéennes. Les bois, seuls espaces sauvages par essence, sont peu représentés : 5,23 %. Cela témoigne de la domestication et de la mise en valeur des sols. Les pâtures sont inexistantes : moins de 0,2 %. L'élevage n'est donc pas développé. D'ailleurs, aucune vacherie n'est présente à Brancolar à la différence des quartiers adjacents, comme Saint-Maurice et Cimiez¹⁶. Les jardins sont très minoritaires avec 83 ares et 20 centiares. Ils montrent que si l'espace est domestiqué, il est peu acclimaté. Cet avis est toutefois à nuancer, car les relevés cadastraux ne sont pas suffisants pour décrire avec minutie l'espace d'une propriété, ils en donnent simplement les tendances. Il est de plus difficile de dire dans quelle mesure les parcelles sont exploitées par les habitants.

¹⁴ Les chiffres avancés proviennent de l'étude des relevés des états de sections : 1G2, n°3, Cimiez, propriétés bâties et non bâties de 1872 (Archives municipales de la ville de Nice).

¹⁵ Les chemins publics ne sont pas pris en compte dans les relevés cadastraux car ils ne sont pas imposables.

¹⁶ 7M135 *Vacheries de Nice* (Archives départementales des Alpes-Maritimes).

Les données précédentes sont à mettre en parallèle avec le nombre de parcelles de chaque type de couverture du sol, afin d'avoir une idée réelle des structures foncières du quartier.

Le quartier est, en fait, bien loin d'être structuré en grandes étendues d'oliviers, vignes, orangers... Il présente la structure inverse : une juxtaposition de petites parcelles dont les plus grandes, souvent d'oliviers, de vignes et de terres, n'excèdent pas 1 hectare 50 ares.

Dans le tableau suivant, qui précise le nombre de parcelles et leur taille moyenne par nature de sol, les chemins privés et les passages ne sont pas pris en compte.

Nombre de parcelles en fonction de la nature des sols

Nature de la surface	Etendue totale			Nombre de parcelles	Taille moyenne des parcelles		
	h.	a.	c.		h.	a.	c.
Bois	4	15	00	21		19	76
Orangers	3	87	05	26		14	88
Orangers/oliviers		59	20	4		14	80
Oliviers	23	00	85	88		26	14
Oliviers/terre	3	26	00	8		10	75
Oliviers/vignes		97	80	1		97	80
Oliviers/terre/vignes		95	00	1		95	00
Vignes	23	93	37	66		36	26
Terre	8	42	10	36		23	39
Terres arrosables	2	09	80	9		23	31
Terre/vignes	2	50	00	10		25	00
Pâture		12	55	3		4	18
Jardins		83	20	7		11	88

Il ressort que compte tenu du nombre de parcelles, près de 278, l'espace se décompose en une complexe juxtaposition de parcelles de nature différente.

Les cultures qui occupent une grande surface, telles que celles d'oliviers et de vignes, sont comme les petites cultures, réparties en un nombre important de parcelles. Cependant leur superficie par parcelle demeure légèrement supérieure, 26.14 ares pour les oliviers et 36.26 ares pour les vignes, à celle des petites surfaces comme les bois, 19.76 ares, orangers, 14.88 ares, jardins, 11.88 ares et pâtures.

Même si le tableau ne met en évidence que des moyennes, il est notable de voir que parmi treize types de parcelles différentes, seulement trois ont une moyenne de plus de 30 ares : oliviers/vignes, oliviers/terre/vignes et vignes. Les deux premiers types de parcelles ne sont pas significatifs car ils ne sont présents qu'à l'unité.

Les surfaces bâties occupent 5,4 % de l'espace. Elles présentent une grande diversité de formes :

Nature de la surface	Taille			Nombre	Réprésentation par rapport à la surface totale
	h.	a.	c.		
Réservoirs		32	22	40	0,4 %
Citernes			37	6	0 %
Puits		4	11	30	0,05 %
Maisons	3	26	69	75	4,06 %
Serres		11	9	5	0,1 %
Bâtiments ruraux		43	2	41	0,5 %
Hangars ruraux		11	41	8	0,14%
Chapelles		1	19	2	0,01 %
Kiosques			17	1	0 %
Ruines factices		2	55	1	0,03 %
Bassins		1	5	1	0,01 %
Escaliers			5	1	0 %
Ecuries		1	19	1	0,01 %
Fours à pains			1	1	0 %
Aires			9	2	0 %
Total	4	37	46	215	5,4 %

Les maisons sont au nombre de 75. Elles constituent près de 80 % de l'espace bâti. La taille moyenne des maisons est de 4 ares et 35 centiares.

Les bâtiments ruraux sont au nombre de 41, chiffre normal dans une zone campagnarde. Ils servent essentiellement au stockage des outils et récoltes.

Le nombre de puits, réservoirs et citernes est important, 76. Il correspond aux besoins non négligeables de l'arrosage des cultures dans un climat méditerranéen.

Les puits sont présents dans la mesure où les nappes phréatiques existent. Ainsi une même propriété possède sept puits, soit 23 % du total des puits du quartier. Les propriétés sans puits possèdent en général des réservoirs ou des citernes. Il est à remarquer que la propriété de Paul Von Derwies¹⁷, deuxième par sa surface, possède un réservoir de 10 ares. Il représente 31 % de la surface totale des réservoirs..

Il est difficile de faire une étude valable des maisons du quartier à partir des informations cadastrales. Leur nature fiscale fournit des renseignements très pauvres. Il est

¹⁷ Von Derwies (Paul) (1825-1881) est un aristocrate russe, proche du tsar qui a fait fortune en construisant et en exploitant les principales lignes de chemin de fer de Russie. Il fait construire en 1867 une luxueuse "villa-château" à Brancolar qui deviendra sa résidence d'hiver.

précisé uniquement la surface au sol de la maison et le nombre de portes et fenêtres. Il est peu aisé d'établir la capacité d'accueil des maisons.

Pour donner un ordre d'idée de la diversité des tailles des maisons, la plus grande, au sol, appartenant au Baron Von Derwies, est de 21 ares et 70 centiares. Elle présente une porte cochère et cent quarante portes et fenêtres. La plus petite est de 0,2 ares, et présente une porte.

L'espace se divise en cinquante-huit propriétés très disparates par leur surface.

Nombre de propriétés par surface

Surfaces exprimées en ares	1-5	6-10	11-50	51-100	101-150	151-200	201-300	301-500	501 +	Total
Nombre de propriétés	9	3	17	5	4	9	5	3	3	58

Un nombre important de propriétés, près de 15 %, a une petite surface. Il s'agit souvent de propriétés d'un seul lot : une maison ou une vigne ou une terre ou encore un escalier. Dix-sept propriétés, soit 29 %, sont comprises entre 10 et 50 ares. C'est le type même de la parcelle moyenne. Elles se composent le plus souvent d'une vigne, d'une parcelle d'oliviers et d'orangers ou de terre ainsi que d'une petite maison. En fait, 50 % des propriétés, soit vingt-neuf concentrent des surfaces moyennes. On trouve encore un nombre important de propriétés d'un à deux hectares, treize, au delà, le nombre de parcelles par surface est dans l'ensemble décroissant.

La part la plus importante des terres du quartier, environ 76 %, est possédée par seulement la moitié des propriétaires. Les classes supérieures détiennent d'ailleurs la majorité des grosses parcelles.

Les onze propriétaires les plus importants, soit 18 % du total des propriétaires, possèdent 60 % des terrains. Parmi ceux-ci, six sont étrangers (trois Russes, deux Anglais, un Suisse). Ils possèdent près de 36 hectares, 47 ares et 67 centiares, soit 28 % du quartier. La propriété la plus étendue représente à elle seule 11 % du quartier. Cela spécifie la place tenue par les étrangers dans les possessions foncières du quartier.

Les grosses parcelles sont détenues par des nobles et des rentiers dans la plupart des cas. Ils possèdent les plus grandes propriétés. Les Français, après étude de l'ensemble des parcelles, ont 45 % des grandes propriétés et la majorité des petites et moyennes.

L'analyse du cadastre a permis d'esquisser une photographie précise du paysage et de ses structures. Il est par contre moins aisé de cerner les changements morphologiques de l'espace de Brancolar.

Le quartier de Brancolar connaît à l'approche du XXe siècle un développement important qui intègre complètement le quartier à la cité.

Le quartier connaît à partir de 1906, au moins, un changement de statut, signe de l'extension progressive de la ville, qui fait sortir Brancolar de la zone de "banlieue".¹⁸ Plusieurs voies privées sont d'ailleurs transformées en avenues par la municipalité.

Ce changement de statut est la conséquence de l'augmentation générale de la population de la ville de Nice sur l'ensemble de son territoire. Brancolar voit ainsi son taux d'habitants à l'hectare presque quadrupler en l'espace de 34 ans (3,2 en 1872 ; 5 en 1886 ; 12,7 en 1906).

¹⁸ 2Mi20 Recensement de population de Nice, canton ouest.

Le nombre d'habitants par hectare, en 1906, demeure encore faible pour un quartier qui n'est plus compris dans la banlieue. Cela implique que le paysage bien que modifié demeure toujours à dominante campagnarde.

Il est difficile de quantifier la croissance en terme d'habitations. Après étude des constructions nouvelles portées au cadastre, il est possible d'affirmer que le nombre de maison à Brancolar s'élève à 126 en 1897, alors qu'il était de 75 en 1872. Il est fort probable que les habitations aient atteint en 1914 un nombre compris, compte tenu de l'évolution de la population et du nombre de constructions nouvelles et de destructions, entre 160 et 210 maisons.

Dans la pratique cette croissance va transformer le quartier et singulariser progressivement des zones qui n'apparaissaient pas en 1872.

L'étude des mutations des terrains permet de dégager pour les propriétés deux évolutions distinctes : à l'ouest une division importante des propriétés, à l'est et au centre la préservation des grandes parcelles, ainsi que l'acquisition d'une partie des terrains par des entreprises foncières pour construire un boulevard de prestige qui modifie profondément les dynamiques de l'espace.

Les mutations des propriétés, font ressortir que de 1867 à 1914, donc sur quarante-deux années, la division des parcelles est assez élevée. Les changements de propriétaires sont fréquents : en moyenne entre 2,5 à 4 par propriété. Les divisions des parcelles varient beaucoup. Les grandes propriétés de l'est et du centre du quartier sont préservées alors que les propriétés moyennes et petites de l'ouest se segmentent, augmentant ainsi la densité des constructions.¹⁹

Si le quartier ne comporte en 1872 que des villas classiques, luxueuses et quelques maisons, il acquiert en plus de quarante ans des structures à vocation commerciale variées : pour la zone est, l'association de deux sociétés immobilières²⁰ avec la municipalité permet la création, en 1882, d'un boulevard dont l'extrémité se trouve sur Brancolar. Elles ont entrepris de mettre en valeur, par une opération foncière d'envergure, la colline de Cimiez, peu urbanisée à l'époque et présentant les caractéristiques indispensables à la réussite d'un tel projet.

Les sociétés ont acquis les terrains nécessaires au percement du boulevard ainsi que les terrains adjacents afin de contrôler leur mise en valeur.

Le boulevard est classé par la municipalité "zone luxueuse".²¹ Plusieurs hôtels sont alors édifiés : avant 1893, l'Hôtel-Pension-Vitali ; en 1893, le Grand Hôtel de Cimiez ; et en 1897, le plus luxueux d'entre eux, l'hôtel Régina.

La partie centrale du quartier est composée essentiellement de villas de prestige : Valrose, Liserb, Montebello, Mezzomonte... situées entre le boulevard de Cimiez et le chemin de Brancolar, qui ne subissent presque aucun changement. Leur structure reste stable de 1872 à 1914.

La zone ouest connaît des changements importants qui vont dans un sens différent de ceux de la partie est.

Le nombre d'habitations croît sensiblement comme on l'a vu précédemment. La superficie des parcelles diminue. Les nouveaux propriétaires inscrits sur les registres des

¹⁹ 1G2 n°15 à 18 propriétés non bâties, Archives municipales de Nice.

²⁰ La Société Immobilière et de Construction, basée à Nice, et la Société Foncière Lyonnaise, filiale du Crédit Lyonnais basée à Paris.

²¹ SC 20653, Eclairage des rues, caniveaux, trottoirs. Archives départementales des Alpes-maritimes.

mutations du cadastre appartiennent à des catégories socio-professionnelles inférieures à celles des propriétaires des vastes parcelles du centre et de l'est.

La zone est à trois hôtels de standing alors que la zone ouest n'en compte pas un seul. Elle compte, par contre, sept lieux de consommation et de vente divers : restaurant, bar, buvette, tabac, jeu de boule et un vélodrome, à la pointe nord-ouest, pour lequel les sources restent muettes.

Après avoir étudié l'évolution des structures foncières, il faut aborder un autre élément de l'espace : ses infrastructures.

Le boulevard de Cimiez représente l'unique création de voie moderne pour le quartier de Brancolar. Son percement en 1882 résulte en fait de l'association de deux entreprises foncières et de la municipalité d'Alfred Borriglione.²² Dans le projet de mise en valeur foncière de la colline de Cimiez les élus locaux voient un moyen "de créer dans une situation exceptionnelle une des plus belles promenades de Nice.[...] Monsieur le maire constate que la réalisation de ce projet aura pour effet de doter la ville d'une promenade magnifique sans que la municipalité ait à supporter une grande dépense."²³

La construction est réalisée selon un cahier des charges bien établi. Les matériaux sont tous de grande qualité²⁴ et les modes d'exécution des travaux sont pleinement définis.

Le boulevard est en fait long de 2400 mètres, dont les 200 à 300 derniers mètres sont situés sur Brancolar, large de 20 mètres, et doté de trottoirs, caniveaux et égouts.

Les égouts de Brancolar sont assez modernes, notamment après l'action de la municipalité d'Honoré Sauvan.²⁵ Bien qu'une partie du réseau du quartier soit remis à neuf lors des travaux de 1908-1910, ce quartier, à dominante bourgeoise et aristocratique, est pourvu très tôt d'un réseau d'égouts efficient²⁶ qu'il suffit ensuite d'adapter à la croissance de la population.

Pour ce qui concerne l'éclairage de Brancolar il est permis de supposer que le gaz fut utilisé peu après son arrivée à Nice.²⁷ L'étendue du réseau d'éclairage est par contre difficile à définir. Les artères principales et les alentours des riches villas devaient seuls en être pourvus.

Les sources sur l'arrivée de l'électricité sont par contre plus explicites. En 1895, l'usage de l'électricité est attesté sur le boulevard de Cimiez par le fonctionnement du tramway et de l'ascenseur de l'hôtel Régina, deux ans après l'installation de la première centrale électrique en 1893. Après avoir étudié l'ensemble des structures foncières et des infrastructures, il est intéressant d'essayer de comprendre de quelle manière le quartier est considéré par l'administration et comment les habitants le perçoivent.

Avant d'analyser l'identité du quartier de Brancolar, il est nécessaire de donner une définition stricte du quartier : "Division administrative d'une ville, partie d'une ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité;"²⁸ l'étude du quartier doit donc, à partir d'un champ territorial restreint dont les limites préalables sont administratives, tenter de définir un site, ses articulations internes et externes, ses activités ainsi que son identité. Le choix de l'échelle est simple : le quartier apparaît comme un élément particulièrement cernable des structures

²² Maire de Nice de 1878 à 1886.

²³ Registre des délibérations du conseil municipal de la ville de Nice, n°14, 1880 à 1882. Archives municipales de Nice.

²⁴ O 11205 Ouverture du Boulevard de Cimiez. Archives municipales de Nice.

²⁵ Maire de Nice de 1896 à 1912, il lance un projet à l'échelle de la ville de rénovation et de création du réseau d'égouts, à partir de 1905, pour remédier à une situation problématique en matière d'hygiène.

²⁶ Avant 1885 pour les voies principales.

²⁷ le 23 avril 1854.

²⁸ *Le Grand Robert*, tome VII, page 939.

urbaines. Les villes se découpent, s'appréhendent et singularisent leurs éléments organiques par quartier.

Pour Brancolar la manière dont le quartier est traité par les différents services administratifs présente des caractéristiques singulières au regard du traitement réservé aux autres quartiers.

Le quartier de Brancolar n'apparaît pas textuellement à travers les sources. Il n'existe aucun dossier ni aucun plan de Brancolar au sens strict du terme. Des parties du quartier se découvrent toujours intégrées à un autre quartier. Quel que soit le dossier de voirie : plan régulateur, plan des services topographiques, construction et amélioration du réseau d'égout et éclairage, Brancolar n'apparaît pas en tant que tel.

Indépendamment des plans cadastraux et des plans d'ensemble de la ville de Nice où le quartier est bien défini, il n'a été trouvé qu'un seul plan sur lequel il figure en intégralité. Il s'agit d'un plan non inventorié des archives municipales, établi par la Société Immobilière de construction de Nice, dont le titre ne mentionne pas Brancolar mais : "Cimiez, Carabacel, avenue de la Gare prolongée".

S'il a bien une existence administrative à travers le cadastre et les recensements de population, il semble que pour les autres services de l'administration il soit laissé de côté.

Un élément de réponse explique l'absence de Brancolar des dossiers administratifs. Au regard des sources le quartier est segmenté en deux parties. La première, à l'ouest, est intégrée à l'espace du quartier Saint-Maurice et la seconde, à l'est, est intégrée à celui du quartier de Cimiez.

Quel que soit le dossier de voirie, le quartier est toujours divisé en deux blocs. Pour les plans régulateurs la zone comprise entre le boulevard de Cimiez et le chemin Valrose est intégrée au quartier de Cimiez et l'autre partie est intégrée à celui de Saint-Maurice.²⁹

Cette segmentation peut-être en partie expliquée par la perception que les habitants ont de leur quartier.

Le référent qui donne la première définition du quartier, pour la période étudiée, est le cadastre de 1872.

Ses concepteurs ont divisé l'espace afin de faciliter la recherche des propriétaires. A cet effet, "le géomètre de concert avec le maire, opérait ce fractionnement (en sections), en s'attachant notamment aux habitudes et aux convenances locales.³⁰ Les sections sont ensuite elles-mêmes divisées en sous-sections et en lieux-dits. "Le lieu-dit correspond à un ensemble de parcelles auxquelles les habitants ont coutume d'appliquer une certaine appellation."³¹

Le quartier de Brancolar doit donc correspondre à un espace auquel la population, celle y vivant particulièrement, accorde une identité propre. Le problème de cette définition réside dans le fait qu'elle demeure figée. L'épreuve du temps peut ne plus faire correspondre la définition avec la réalité. Ce n'est donc pas un invariant. Cette définition est de plus mise à mal dans un quartier en pleine croissance qui voit les dynamiques de son espace changer.

D'après les éléments recueillis, deux zones du quartier de Brancolar se singularisent entre 1872 et 1914 : Brancolar-Cimiez et Brancolar-Vallon des Fleurs.

Pour la partie Brancolar-Cimiez à l'est, le quartier reste probablement le même jusqu'au percement du Boulevard de Cimiez en 1882. La partie sur laquelle s'effectue l'établissement du boulevard est en fait le sommet ouest de la colline de Cimiez. Le boulevard relie alors directement la partie haute de Brancolar aux quartiers de Cimiez et Carabacel. Il désolidarise cette zone du reste du quartier.

²⁹ 01Fi238 plan régulateur du quartier de Cimiez 1882, 01Fi237 plan régulateur du quartier Saint-Maurice.

³⁰ Maurin (André), *Le cadastre en France*, Editions du C.N.R.S., Marseille, 1990, page 118.

³¹ Maurin (André), *Ibid.*, page 118.

Plusieurs preuves viennent appuyer ce raisonnement.

La première concerne l'établissement des hôtels sur le boulevard, dont la partie nord est située à Brancolar. Ils sont établis au point d'aboutissement du boulevard avec les arènes de Cemenelum.³² Pour l'un de ces hôtels, le nom même est une preuve flagrante : le Grand Hôtel de Cimiez, construit en 1893. Le plus grand bâti en 1896, l'Excelsior Régina, revendique dans toutes ses publicités le lien avec Cimiez : menus, cartes postales, affiches.³³ En fait, il y a confusion entre la colline de Cimiez, sur laquelle Brancolar est établi, et le quartier de Cimiez.

Ces hôtels se sont affiliés logiquement à la colline de Cimiez, à son boulevard et à sa ville antique. Il faut du reste ajouter qu'ils n'auraient jamais vu le jour sans le percement du boulevard.

La seconde concerne les dossiers de voirie qui incluent systématiquement et en toute logique la partie haute de Brancolar, la fin du boulevard principalement, dans le quartier de Cimiez. Le quartier de Cimiez se définit d'ailleurs par son boulevard et ses rues adjacentes.

La dernière preuve est extraite du dossier de permis de construire de la villa Montebello, située à proximité du chemin de Valrose. En 1910, son propriétaire veut faire des modifications. Il adresse la demande d'autorisation au maire. Dans sa lettre son architecte situe la villa Montebello au quartier de Cimiez.³⁴

Les preuves accumulées laissent à penser que les parties centrales et est de Brancolar sont intégrées à Cimiez par la population à partir du percement du boulevard en 1882. Cette zone s'étend du chemin de Cimiez au chemin de Valrose. Cela correspond à près de la moitié de la surface du quartier de Brancolar.

La zone ouest, Brancolar-Vallon des Fleurs est plus complexe à cerner.

En effet, une partie de la population de Brancolar se rattache au quartier du Vallon des Fleurs, or ce quartier n'a aucune existence administrative. Ce n'est qu'un lieu-dit. Le "quartier du Vallon de Roses et en fait une partie du quartier Saint-Maurice.

Les habitants de l'avenue des Acacias demandent en 1903 à la ville d'agrandir une partie de l'avenue. Les propriétaires se définissent comme "propriétaires au Vallon des Fleurs."³⁵ Cela ne pourrait être qu'un lieu-dit, faisant référence à l'ancien nom de l'avenue des Acacias, mais leur demande est enregistrée comme suit : "Les habitants du quartier du Vallon des Fleurs sollicitent depuis longtemps, de l'administration municipale..."³⁶

A cela, il faut ajouter qu'une partie des hivernants qui réside habituellement sur la colline de Cimiez ne doit pas tenir compte de la division en quartier de la colline. Ils viennent séjourner sur la colline de Cimiez ou à la périphérie de Nice.

En fait, ces exemples témoignent de l'extrême complexité de l'opération qui consiste à vouloir suivre dans le temps le sentiment d'appartenance d'une population à un quartier et l'évolution de ses limites morphologiques.

Le quartier de Brancolar est donc en 1867 un quartier rural. Il est constitué, dans l'ensemble, de villas s'étendant sur de grandes parcelles. La nature de sa couverture végétale présente une relative homogénéité : oliviers, vignes, terres labourables, et orangers. Ces parcelles sont de tailles variables. Les propriétés sont composées en majorité de parcelles de nature différente.

³² Ruines de l'ancienne cité romaine de Cemenelum.

³³ Voir pour les illustrations le livre *Hôtel Régina* de Moreau G.-J et C. Serre, Nice, 1996, 95 pages..

³⁴ Pc 224, n°424, villa Montebello. Archives municipales de Nice.

³⁵ 10004 avenue des acacias, acquisitions diverses, 1896-1908.

³⁶ *Ibidem*.

Le quartier va connaître, entre 1872 à 1814, une urbanisation progressive qui va l'intégrer à la ville et transformer ses structures.

Sa croissance se matérialise par une augmentation du nombre de propriétaires qui ont dans l'ensemble un statut social assez élevé et par la spécialisation du quartier en zones.

Ses infrastructures sont multiples. A l'est, un boulevard de prestige a été construit à la suite d'une mise en valeur foncière. Pour le reste, les avenues et les chemins sont dans l'ensemble convenablement équipés.

Après avoir étudié l'espace, fruit des activités et des transformations de l'homme, l'analyse suivante porte sur la population du quartier.

LA POPULATION

L'étude de la population constitue un moyen privilégié d'analyser les structures du peuplement et de descendre à l'échelle de l'homme.

Le quartier connaît entre 1867 et 1911 une croissance impressionnante, typique des zones en voie d'urbanisation.

Il faut préciser que les recensements représentent des données partielles, parce qu'ils figent sur une année une population en constante évolution et parce qu'il leur est difficile de prendre en compte une population hivernante, flottante par définition. Celle-ci doit probablement faire doubler ou tripler la population du quartier.

Evolution de la population totale du quartier et de ses étrangers³⁷

Années	Population du quartier	Evolution en % par rapport à l'année précédente	Etrangers	Evolution en % par rapport à l'année précédente
1868	262		³⁸	
1872	199	75 % ³⁹	40	
1876	171	85 %	13	32,5 %
1881	319	186 %		
1886	405	126 %	55	
1891	552	136 %	180	327 %
1896	572	103 %	116	64 %
1901	537	93 %	61	52 %
1906	1023	190 %	311	509 %

Le quartier connaît une croissance de 390 % entre 1868 et 1906. Sa croissance moyenne, par année de recensement, est de 110 %.⁴⁰

³⁷ 2Mi20, n°5 à 23, Recensements de la population de Nice, canton ouest. Il est à noter que le dénombrement de 1911 n'est pas retenu car son exploitation pose problème. Pour plus de détails voir Laurent Gauci, Brancolar 1867-1914, un quartier à dominante bourgeoise et aristocratique, mémoire de maîtrise, Université de Nice-Sophia-Antipolis, Juin 1997.

³⁸ Données lacunaires ou absentes des dénombremments.

³⁹ Lorsque l'évolution est négative, le pourcentage est inférieur à 100.

⁴⁰ Par souci de netteté le graphique a été réalisé par ordinateur. Il comporte une petite erreur d'échelle qui fausse peu les courbes. L'écartement des années de recensement est le même pour chacun d'eux. Or pour les trois

L'évolution connaît deux fléchissements, en 1872, avec 199 habitants et, en 1876, avec 171. Cette baisse indique une régression de la croissance du quartier. Elle peut être provoquée en partie par une absence de population hivernante lors des recensements.

Le quartier connaît trois pics de croissance, 1881, avec 319 personnes, 1891, avec 405 et surtout 1906, avec 1023 habitants. Par rapport à 1901, la population de 1906 augmente de 190 %.

Lors de chaque augmentation de population le nombre d'étrangers croît sensiblement. L'accroissement général de la population est expliqué en partie par des arrivées importantes d'étrangers.

Ainsi pour 1891 la population étrangère passe de 55 à 180 membres. Cela correspond à une croissance de 327 %. En 1906, elle passe de 61 à 311 membres, soit une croissance record de 509 %. La comparaison de la courbe d'évolution de la population totale avec celle de la population étrangère vérifie que les étrangers influencent grandement l'augmentation ou la diminution du nombre d'habitants. D'ailleurs, les courbes sont presque symétriques. La population étrangère reste toutefois très fluctuante.

Le quartier est en fait typique des zones périphériques des villes en développement. Il draine trois types de population :

- Les habitants de villages de l'arrière pays niçois attirés par le cœur économique du département, la ville de Nice, qui focalise l'essentiel du développement.

- Une population étrangère à faible niveau de vie, principalement italienne, qui vient émigrer en France pour trouver un emploi.

- Une population étrangère aisée, accompagnée le plus souvent de sa domesticité qui vient jouir de la saison d'hiver.

Comparaison de la croissance des populations du quartier de Brancolar et de la ville de Nice

Années	Population du quartier	Evolution en % par rapport à l'année précédente	Population de Nice ⁴¹	Evolution en % par rapport à l'année précédente
1868	262			
1872	199	75 %	52 377	
1876	171	85 %	53 397	100,1 %
1881	319	186 %	66 279	124,1 %
1886	405	126 %	78 478	118,4 %
1891	552	136 %	88 273	112,4 %
1896	572	103 %	93 760	106 %
1901	537	93 %	105 109	112 %
1906	1023	190 %	134 282	127,7 %
1911			142 940	106,4 %

premiers, l'échelle doit être légèrement plus petite car les recensements s'effectuent tous les quatre ans et non tous les cinq ans, comme c'est la règle à partir de 1876.

⁴¹ Laurent (Louis-Jean), *Mutation économique et développement urbain dans les Alpes-Maritimes de 1860 à 1914*, Annales de la Faculté des Lettres et Sciences Humaines de Nice, Paris, 1975, n°25, page 53.

L'analyse des données et des courbes témoigne de la similitude des deux évolutions. Quelques particularités apparaissent néanmoins.

L'accroissement réel de la ville et du quartier débute en 1881. Nice connaît par rapport à 1876 une croissance de 124 % et le quartier de 186 %.

On retrouve les deux fléchissements de 1896 et 1901 ainsi que la forte augmentation de 1906.

La croissance du quartier est légèrement supérieure à celle de la ville. Elle peut être expliquée par la situation périphérique du quartier. Il est, a priori, plus à même qu'un quartier du centre ville, de supporter une forte croissance car les espaces constructibles sont plus grands, et parce qu'il peut absorber un accroissement de population important.

Après avoir cerné l'évolution générale de la population du quartier, la population étrangère apparaît comme un élément constitutif important.

La population étrangère s'avère être très fluctuante selon les années de recensement, témoignage de la grande mobilité de ses membres.

Le tableau suivant est consacré à l'analyse de l'évolution du nombre d'étrangers par rapport à la population totale du quartier.⁴²

Années	Population du quartier en nombre	Etrangers en nombre	Etrangers en % de la population du quartier
1868	262		
1872	199	40	20,1 %
1876	171	13	7,6 %
1881	319		
1886	405	55	17,2 %
1891	552	180	32,6 %
1896	572	116	20,2 %
1901	537	61	11,3 %
1906	1023	311	30 %

La population étrangère représente une part non négligeable de la population du quartier. Elle oscille selon les années entre 7,6 % et 32,6 %.

Pour 1876, on trouve moins d'un étranger pour dix Français alors que pour 1891 et 1906, on trouve un étranger pour trois Français.

Cette population présente en fait une très grande diversité de nationalités qui atteste de l'internationalisation et de la renommée de la station hivernale niçoise.

Il est à noter que 3 années de recensement, 1868, 1881 et 1886, ne sont pas représentées dans le tableau ci-après car elles ne comportaient pas de renseignements sur les nationalités.

⁴² 2Mi20, n°5 à 23, Recensements de la population de Nice, canton ouest.

Répartition des étrangers par nationalité⁴³

	1872	1876	1891	1896	1901	1906
Anglais	12	1	42	6	6	16
Suisse	7	6	17	16	8	10
Allemand	4	2	8	1	1	27
Italien	15	3	92	87	45	203
Russe	2	1	5	1		2
Espagnol			5	2		3
Américain			9			3
Belge			2	2		7
Ecossais				1		3
Autrichien					1	17
Danois						1
Turc						1
Brésilien						2
Cubain						1
Hollandais						3
Suédois						1
Hongrois						10
Monégasque						1
Population étrangère totale	40	13	180	116	61	311

Brancolar draine une population variée originaire de différents continents : le quartier comptabilise dix-neuf nationalités sur trente-quatre ans.

Il est à noter que les nationalités se diversifient.

Le nombre d'individus est très variable selon les groupes nationaux. Certains sont représentés par quelques membres isolés. Quelques nationalités n'apparaissent d'ailleurs que sur un seul recensement. Le quartier compte néanmoins plusieurs nationalités dont la présence est régulière : italienne, allemande, suisse, russe, anglaise, américaine, et belge dans une moindre mesure.

A l'exception des Italiens, les autres nationalités représentent les cinq principales familles d'hivernants de la Côte-d'Azur. Les Italiens sont présents en moyenne avec 74,1 membres par année de recensement, les Anglais avec 13,4 et les Suisses avec 10,8. Seule la population italienne se démarque sensiblement. Ils constituent un vivier de main d'oeuvre pour les hivernants en quête d'une domesticité.

⁴³ 2Mi20, Recensement de population, 1872, 1876, 1891, 1896, 1901, 1906.

L'année 1906 est celle où l'on recense le plus grand nombre de nationalités. Elle correspond à une forte croissance des communautés italienne, allemande et autrichienne contrairement aux Anglais et aux Suisses.

Les recensements de population fournissent également des informations sur les professions des habitants ce qui permet de donner une image de la répartition sociale du quartier.

Le quartier connaît sur près de 40 ans une évolution importante de la composition sociale de sa population.

Groupes professionnels recensés en 1872⁴⁴

Secteurs d'activité	Nombre d'individus	Pourcentage
Agriculteurs ⁴⁵	107	78,6 %
Bâtiment ⁴⁶	2	1,4 %
Equipement, entretien ⁴⁷	5	3,6 %
Gens de maison ⁴⁸	13	9,5 %
Rentiers	8	5,8 %
Militaire ⁴⁹	1	0,73 %
Total	136	100 %

Le groupe professionnel dominant est celui des agriculteurs, 78 %. Il se compose dans le détail de cent-deux cultivateurs, trois jardiniers et deux propriétaires. Le quartier correspond bien à une zone rurale exploitée.

Le second groupe professionnel est celui des gens de maison, nécessaire au maintien du mode de vie des huit chefs de familles rentiers.

Cette structure vérifie les conclusions de l'étude du cadastre de 1872 : Brancolar est un quartier rural, peuplé d'agriculteurs, où des rentiers habitent des villas bourgeoises occupées, pour certaines, en saison.

En 1906, le quartier achève sa transformation, pour la période étudiée.

Le recensement montre que la population bourgeoise et aristocratique est fortement présente. Néanmoins beaucoup de résidents saisonniers restent absents du recensement : on ne trouve pas trace de la nombreuse clientèle des hôtels luxueux de Brancolar.

⁴⁴ 2Mi20, Recensement de la population de Nice, canton ouest, 1872.

⁴⁵ Agriculteurs : cultivateurs, jardiniers, propriétaires...

⁴⁶ Bâtiment : maçons, charpentiers, menuisiers, tailleurs...

⁴⁷ Equipement, entretien : cordonniers, charretiers, marqueteurs.

⁴⁸ Gens de maison : domestiques, bonnes à tout faire, femmes de chambre, gouvernantes...

⁴⁹ Militaires : officier supérieurs.

Groupes professionnels recensés en 1906⁵⁰

Secteur d'activité	Nombre d'individus	Pourcentage
Agriculteurs	104	16,9%
Bâtiment	13	2,1%
Equipement, entretien	21	3,4%
Gens de maison	188	30,7%
Rentiers	62	10,1%
Cadres, libéraux, diplomates... ⁵¹	56	8,9%
Etudiants, écoliers...	22	3,5%
Textile ⁵²	50	8,1%
Alimentation ⁵³	13	2,1%
Ménagères ⁵⁴	74	12%
Illisibles	7	1,1%
Total	610	100%

Les agriculteurs sont maintenant en deuxième position. Il ne représentent plus que 16,9% des groupes professionnels. Le nombre de jardiniers augmente. Il est passé à 44 membres. Les jardiniers représentent la première profession dans le groupe des agriculteurs avec 42%, alors que les cultivateurs sont passés à 17% et les propriétaires 12,5%. Le reste des agriculteurs est composé de journaliers, fleuristes, métayers, garde champêtre et laitiers. Ces derniers logent à Brancolar, mais n'ont pas de laiterie dans le quartier.

La présence d'un nombre important de jardiniers et une nette diminution des agriculteurs rémoignent de la transformation d'une partie de l'espace foncier en jardins qui nécessitent un entretien régulier.

Le groupe le plus important est maintenant celui des gens de maison qui représentent 30,7% des actifs.

Si les étudiants et écoliers ne sont pas pris en compte, un actif sur trois est employé de maison.

Détail des professions du groupe des gens de maison, recensées en 1906

Professions	Nombre
Instituteurs	2
Dame de compagnie	1
Gouvernantes	8
Maîtres d'hôtel	5

⁵⁰ 2 Mi 20, Recensement de population de Nice, canton ouest, 1906.

⁵¹ Cadres, libéraux, diplomates : pharmaciens, consuls, négociants, architectes, ingénieurs, banquiers...

⁵² Textile : repasseuses, lanchisseuses, couturières.

⁵³ Alimentation : boulangers, bouchers ...

⁵⁴ Ménagères : femmes qui entretiennent la maison, élèvent les enfants.

Nourrices	3
Sommelier	1
Cochers	14
Valets de chambre	8
Femmes de chambre	38
Domestiques	53
Garde malade	1
Cuisinières	42
Concierges	4
Bonnes à tout faire	8
Total	188

Les professions les moins représentées correspondent aux statuts des gens de maisons les plus élevés. Les instituteurs, dames de compagnie, sommelier... sont employés souvent par la haute bourgeoisie et l'aristocratie financière dont plusieurs membres sont présents à Brancolar.

Afin de définir correctement les statuts sociaux des employeurs et des employés, il faut revenir sur la définition des termes, bourgeois et bourgeoisie, "ces mots à la fois usés par le temps et sujets à de perpétuelles déviations de sens"⁵⁵. Jean-Pierre Chaline en donne la définition suivante : "Etre bourgeois, c'est d'abord avoir, disposer de biens, de revenus qui distinguent d'emblée de la masse. Mais l'avoir n'est-il pas le moyen de paraître, c'est-à-dire de manifester son niveau social par un certain train de vie, par certaines dépenses qui classent"⁵⁶.

Les instituteurs, maîtres d'hôtels, gouvernantes, nourrices, sommeliers, et les valets de chambre ont un statut tel, que seuls des résidents qui ont un train de vie important peuvent se permettre de les employer, tels ceux relevant de la bonne bourgeoisie, de la haute bourgeoisie et de l'aristocratie financière⁵⁷. Leur nombre restreint témoigne du fait que seules quelques familles, parmi celles recensées, jouissent d'un train de vie très élevé à Brancolar.

Les autres gens de maisons sont communs à la bonne et petite bourgeoisie. Ce sont les femmes de chambre, les cuisinières, les bonnes, et les domestiques. Ces catégories représentent d'ailleurs 75% de la domesticité du quartier en 1906.

Le nombre de rentiers est assez élevé : 62, soit près de 10% des groupes professionnels. Si l'on compte les rentiers avec leurs familles, 20 à 25% de la population doit vivre de ses rentes.

Les cadres ont des professions très diversifiées qui attestent toutefois d'un haut niveau de vie : directeur de banque, juge de paix, directeurs d'hôtels (Grand hôtel de Cimiez et hôtel Régina), industriels, architectes, compositeur de musique, ministre plénipotentiaire, médecin, général de division en retraite...

⁵⁵ Chaline (Jean-Pierre), *Les Bourgeois de Rouen, une élite urbaine au XXe siècle*, Presses de la fondation nationale des Sciences politiques, Saint-Just-la-Pendue, 1982, page 22.

⁵⁶ Chaline (Jean-Pierre), *Ibidem*, page 162.

⁵⁷ La classification de la bourgeoisie en classes sociales par Adeline Daumard dans son ouvrage *Les bourgeois de Paris au XIXe siècle*, Flammarion, Science de l'histoire, Paris, 1970, page 96.

Le dernier groupe notable est celui du textile dont l'activité représente près de 8% de la population active. L'activité est liée à l'entretien du linge des villas et des hôtels.

La grande diversité des professions est un élément qui permet de conclure à l'extension de la ville, intégrant progressivement les quartiers périphériques comme Brancolar. L'espace se transforme en un site dont la fonction première est réservée à la villégiature.

La population est composée selon les années d'un taux d'étrangers variant entre 7,6% et 32,6%. Cette particularité est commune à l'ensemble des quartiers de Nice dont la croissance est entretenue par cet apport considérable de population étrangère et de Français nés en dehors de Nice.

Les étrangers sont divisés en deux groupes. Celui des Italiens en quête de travail, poussés de leur pays par un fort taux d'accroissement naturel, et celui composé d'une pluralité de nationalités, européennes dans l'ensemble, dont les membres sont partagés entre des représentants des classes supérieures de la société et des gens de maison.

Le quartier de Brancolar, et plus généralement la colline de Cimiez, consacré en partie à la villégiature, voit se développer, dès 1860-65, de nombreux sites où une activité mondaine diversifiée s'installe.

LES ACTIVITES MONDAINES

Le quartier de Brancolar au sens strict, tel que défini par le cadastre de 1872, a plusieurs lieux d'élections réputés courus par la haute société européenne.

Ces lieux principaux, le château Valrose et les hôtels, déjà traités, souvent partiellement, par des études antérieures, ne font pas l'objet ici d'une étude exhaustive. Il leur a été préféré, développé plus loin, un site qui est resté vierge de toute étude : le salon de Madame Blanche Vuitry.⁵⁸

Le parc Valrose est l'un des plus beaux domaines de la ville de Nice par l'originalité et la grandeur de ses constructions, de style néogothique composite, et par la richesse et la profusion de ses jardins aménagés avec le plus grand soin⁵⁹.

Le baron Von Derwies, à l'origine de l'édification de ce parc, va offrir entre 1872 et 1881 une intense activité musicale et festive au château. Passionné de musique, il fit construire un "opéra privé" et entretenait un orchestre d'une cinquantaine de personnes⁶⁰. Ses soirées musicales, au cours desquelles plusieurs premières furent données, vont devenir les plus courues et les plus réputées de la ville de Nice. Plusieurs de ses réceptions demeurent parmi les plus importantes, pour la presse mondaine, de certaines années, notamment la réception en l'honneur du grand Duc Nicolas de Russie en 1881.

Si aucune villa, du quartier de Brancolar, ne peut soutenir la comparaison face à la villa Valrose, seuls les hôtels et plus particulièrement le Régina, avec leurs hôtes prestigieux dépassent par leur prestige l'aura du domaine Von Derwies.

Les trois hôtels de Brancolar, après leur édification, ont transformé la zone ouest du quartier. Ils sont présents et s'imposent dans le paysage par leurs façades, notamment le Régina qui se situe au devant des autres⁶¹. Les palaces possèdent tous un parc aménagé

⁵⁸ Madame Germain (1841-1913) née Blanche Vuitry est issue d'une vieille famille des Ardennes. Elle est la fille d'Adolphe Vuitry (1813-1885), président du Conseil d'Etat sous le Second Empire, ministre des Finances, gouverneur de la banque de France. Elle épouse en 1869, Henry Germain, député de l'opposition républicaine, fondateur du Crédit Lyonnais en 1863. elle est ambitieuse, instruite et cultivée, de formation classique. Elle meurt à Biarritz en 1913.

⁵⁹ Le domaine fait plus de 7 hectares.

⁶⁰ *Le Monde élégant*, le 13 décembre 1876.

⁶¹ La longueur de la façade principale est de 195 mètres. L'ensemble est de style haussmannien.

devant chaque bâtisse. Ils offrent toutes les activités traditionnelles d'hôtels de luxe : restaurant gastronomique, réceptions, bals, concerts...

Leur situation dans la ville de Nice, la notoriété qui les entoure et la qualité de leurs services offrent à une clientèle internationale des sites privilégiés. L'une des plus célèbres et des plus fidèles « clientes » demeure la reine Victoria d'Angleterre qui y séjourna cinq fois, entre 1895 et 1899, pour la saison d'hiver.

Pour chacune de ses venues, l'hôtel est loué dans son intégralité ou partiellement. Elle vient avec un important contingent anglais et offre ainsi aux gazettes mondaines, fort nombreuses, un intarissable sujet d'articles. Durant ses séjours une partie de l'activité du quartier se focalise sur la reine Victoria, sa suite et ses nombreuses visites.

Les hôtels demeurent pour la Belle-Epoque, la zone la plus dense en activité pour « le quartier de Brancolar » durant la saison d'hiver.

Parmi les nombreuses villas de Brancolar, dont l'activité peut se résumer à de petites réceptions et des après-midi musicales, un site se démarque : la villa Orangini, dans laquelle Madame Blanche Germain tient un salon mondain entre 1881 et 1913.

Le salon de Madame Germain semble être selon certains acteurs des lieux « le cercle mondain le plus en vue de la Côte d'Azur »⁶². Le salon se tient à la villa Orangini, sur les hauteurs de Brancolar.

Blanche Germain vient à Nice pour la saison d'hiver en janvier ou février jusqu'en mars ou avril. Elle a pour habitude de tenir à Paris un salon, rue du Faubourg Saint-Honoré, où la concurrence est loin d'être négligeable. Dès les premières années de son installation à Orangini, quelque peu esseulée, elle s'ennuie de son manque d'activité intellectuelle : « Ici, le temps est merveilleux depuis lundi dernier et la campagne est embaumée ; je jouirais vraiment de mon séjour à Orangini si j'avais un entourage tant soit peu intellectuel »⁶³. Blanche Germain va donc utiliser et mettre en place un réseau relationnel afin d'attirer à la villa des personnalités locales et des passages, dignes de son intérêt.

Les mieux aisés de la société française ont pour habitude de se réunir par petits groupes afin de se retrouver autour de sujets de discussions qui peuvent être politiques, mondains, littéraires... Un salon peut se définir de la manière suivante : « réunion périodique, suivant un rythme plus ou moins strict, d'un certain nombre d'invités, fixé à l'avance ou aléatoire, autour d'un hôte ou plus souvent d'une hôtesse, puisqu'il s'agit d'un lieu où le sexe féminin, longtemps tenu en marge des activités politiques ou culturelles institutionnalisées, exerce une évidente primauté »⁶⁴.

Un salon est un lieu informel par définition qui ne laisse pas de trace, qui ne possède pas de registre. Aussi est-il difficile de connaître la nature des conversations. La presse locale ne parle pas des réunions de la villa Orangini, ce qui renforce le caractère informel du salon. Les participants y sont conviés, s'ils sont susceptibles d'intéresser l'hôtesse, sur invitation soit directe, soit par l'intermédiaire d'un ami ou d'une connaissance commune.

Le salon de Madame Germain connaît un grand succès durant les saisons où le maître des lieux officie avec régularité, entre 1881 et 1913. Elle est, conformément à la définition, le véritable maître d'œuvre de son salon. « Celui de la villa Orangini semble un lieu d'élection, un des plus amusants, des plus intéressants, et enfin des plus intellectuels que j'ai fréquenté. La maîtresse de maison en était un des principaux attraits »⁶⁵.

⁶² Bertaud (Jules), *op. cit.*, page 276.

⁶³ Lettre 14, correspondance de Madame Germain à son mari. Archives privées de Madame Yolande Blanc.

⁶⁴ Sinirelli (Jean-François), *Histoire des droites en France*, tome 2, NRF, Essais Gallimard, Paris, 1992, page 114.

⁶⁵ Bertaud (Jules), *op. cit.*, page 179.

Madame Germain est décrite comme une petite femme énergique, très sûre d'elle-même : « Cette petite personne qui s'avancait à pas menus et comme trottinants, sans nulle recherche de toilette, sous un mantelet de satin noir, un petit chapeau dont l'aigrette grise tremblait au branle nerveux de sa petite tête si fine (...) Cette petite dame de mise très simple prenait des airs de reine »⁶⁶. Elle est décrite comme une femme anti-conventionnelle et au caractère rompu, dès son plus jeune âge, aux fréquentations de personnalités importantes de l'Etat français. Pour preuve de son excentricité, elle va jusqu'à fumer dans son jardin, lors de promenades, en compagnie de ses invités à Orangini, en allant à l'encontre des règles de la bienséance.

Véritable maître de cérémonie, elle préside aux conversations en les orientant. Elle parle d'ailleurs avec une ferveur, semble-t-il distrayante. « Elle allait d'un groupe à l'autre, attisant les conversations, recueillant les nouvelles, lançant un mot drôle. Après avoir fait causer ses grands hommes, elle causait à son tour, et cela avec liberté, une franchise, une vivacité, une malice, une fantaisie prime-sautière »⁶⁷. En fait, elle dénote vis-à-vis des lourdes jouissances matérielles de la vie mondaine traditionnelle en apportant une certaine originalité et fraîcheur. Si sa singularité est indéniable, car un salon ne peut perdurer si son hôtesse est insignifiante, les témoins nuancent l'originalité de celle-ci : « Et, bien entendu, malgré ses allures frondeuses, ses boutades déconcertantes, ses propos anarchistes, son besoin presque maladif de rompre tous les cadres, elle était très conservatrice, au moins par éducation et par tradition, oscillant entre un Empire libéral et une République de Monsieur Thiers »⁶⁸.

L'étude d'une partie de la correspondance qu'elle entretient avec son mari permet d'affiner son portrait et de vérifier les témoignages des témoins du salon. Il ressort qu'elle paraît très liée à son époux avec lequel elle n'hésite pas à discuter de sujets politiques et à donner son avis, parfois tranché, sur la manière dont il traite ses affaires. Elle fait preuve d'ailleurs d'un pragmatisme qu'elle ne trouve pas chez son mari. « L'égoïsme doit être érigé en principe dans la vie publique si on veut ne pas être dupe et ce n'est pas la peine de tant me prêcher la prudence si tu ne dois pas la pratiquer pour ton propre compte »⁶⁹. « Depuis vingt ans que je te pratique, je t'ai toujours vu négliger ce qui pouvait te concerner en tant qu'homme pour te dévouer à ce que tu regardais comme l'intérêt général, en un mot, tu as des affinités avec Don Quiche⁷⁰ ».

Elle tient parfois des propos assez durs à l'égard du monde politique, qu'elle dit mépriser pour son incompetence et ses sautes d'humeurs, et dont paradoxalement elle aime à fréquenter les membres dans son salon : « Cette France stupide trouve toujours le moyen de décharger sa responsabilité sur un Napoléon, un Lehauf ou un Gambetta ; je m'étonne qu'il se trouve des hommes pour servir un pays indigne d'être bien gouverné et qui sait briser ses idoles ou ses jouets comme un enfant d'un mauvais caractère. Plus je songe aux événements et plus je me dis que sans la fièvre de l'ambition et de l'intérêt personnel on vivrait détaché des agitations politiques ; le prince Napoléon a bien qualifié notre nation d'imbéciles et de polichinelles ; tout à tout, les uns menant les autres, chacun cherche à se hausser le plus possible aux dépens de ses voisins et il n'y a d'estime et de foi pour personne. Je me soucie peu de tout cela mais sachez que je ne vous méprise pas avec le reste »⁷¹.

Blanche Germain est souvent en contradiction avec elle-même car elle dit détester le monde politique, auquel elle s'intéresse et qu'elle cotoie depuis son plus jeune âge. Qui plus est, elle adopte parfois l'attitude qu'elle méprise tant chez les politiques. A propos

⁶⁶ Bertrand (Louis), *La Riviera que j'ai connue*, Fayard, Paris, 1933, page 180.

⁶⁷ Bertrand (Louis), *op. cit.*, page 207.

⁶⁸ *Ibidem* page 213.

⁶⁹ Lettre 4.

⁷⁰ Lettre 3.

⁷¹ Lettre 26.

d'adversaires de son mari à la tête du Crédit Lyonnais, elle dit : « De moins en moins, je suis d'avis que tu fasses du sentiment à l'égard des personnes ; il faut profiter de l'occasion actuelle pour écraser Joubert et Pignatel qui seront toujours tes ennemis et user largement des journaux pour tenir en respect tes adversaires »⁷². Sa correspondance montre qu'elle est une femme opiniâtre, avisée, qui se prononce sur des sujets souvent réservés à la gent masculine.

Si un salon est un lieu informel dont il est difficile de préciser la nature et de savoir ce qui s'y raconte, en revanche il est plus aisé de connaître de manière partielle sa composition. La liste donnée ci-dessous résulte de la confrontation de l'ensemble des sources portant sur Orangini. Pour certains membres une courte biographie précise statut et activités.

Diplomates :

Lozé

Bihourd

Politiques :

Hanotaux (Gabriel) 1853-1944, archiviste-paléographe, chef de cabinet de Gambetta puis de Jules Ferry. Député de l'Aisne de 1886 à 1889. Ministre des affaires étrangères dans les cabinets Dupuy et Ribot, de mai 1894 à 1895, et, dans le cabinet Melin d'avril 1896 à juin 1898. C'est un partisan de l'expansion coloniale. Il siège depuis 1897 à l'Académie française.

Bourgeois (Léon) 1851-1925, co-fondateur et leader du Parti Républicain Radical et Radical-socialiste, membre influent de la Maçonnerie. Il est l'un des leaders de la gauche pendant plus de quarante ans. Député, sénateur, plusieurs fois ministre, président du conseil. Il obtient le prix Nobel de la Paix en 1920.

Ribot (Alexandre) 1842-1923, avocat puis magistrat, il siège au Parlement de 1878 à 1923. Il fut le leader des républicains du centre. Il appartient à dix gouvernements. Il sera plusieurs fois ministre et président du conseil (quatre fois). Il entre à l'Académie des Sciences morales en 1903 et à l'Académie française en 1906.

Constans (Ernest) 1833-1913, professeur de droit, militant républicain, haut dignitaire du Grand Orient, il est député puis sénateur de la Haute-Garonne. Il devient ministre de l'Intérieur à plusieurs reprises. Son nom est associé à la défaite du parti boulangiste.

Pigalle, préfet.

Artistes et gens de lettres :

Taine (Hyppolite) (1828-1893), critique littéraire, philosophe et historien français. Il produit une oeuvre abondante, dont *De l'intelligence* (1870) et *Les philosophes français au XIXe siècle* (1857).

Renan (Ernest) (1823-1892), écrivain. Destiné à la prêtrise, il est traversé par une crise religieuse. Il doit son succès international aux qualités poétiques et originales de *La vie de Jésus* (1863) qui lui fait perdre sa chaire d'hébreu au collège de France. Il influença des hommes comme Maurras, Barrés....

Hallays (André) (1859-1930), docteur en droit, sa culture classique le porte vers la critique littéraire. Il voue sa vie à la défense de la culture et du patrimoine français.

Jolivet (Gaston)

Bellaïque (Camille) (1858-1930), musicographe. Il se consacre à la critique musicale, entre à la *Revue des Deux Mondes*. Son avis faisait autorité.

Marni (Jeanne)

⁷² Lettre 7.

Farrère (Claude) (1876-1933), colonel de l'armée, commence une carrière d'écrivain en 1902, et obtient le prix Goncourt en 1906 pour *Les civilisés*.

Adam (Paul) (1862-1920), écrivain proche à ses débuts des naturalistes, se tourne vers le symbolisme. Proche des républicains, il soutient Barrès. Il écrit deux oeuvres majeures *Mystère des foules* et *Trust*.

Chéret (Jules) (1836-1932), peintre et affichiste. Il fonde un atelier à Paris en 1881 et exécuta plus d'un millier d'affiches de style clair et élégant (*Les patineurs*, *Bal au Moulin-Rouge...*).

Coppée (François)

Boylesve (René) (1867-1926), écrivain, habitait Nice. Personnage tourmenté. Il est élu à l'Académie française en 1918. A écrit notamment *L'enfant de la balustrade*, *Parfum des îles*.

Donnay (Maurice) (1859-1945), auteur dramatique, est élu à l'Académie française en 1907. Il a écrit notamment *La bascule* (1901), *L'autre danger* (1902) et *La belle Angevine* (1922).

Charmes (Francis) (1848-1916), commence une carrière militaire qu'il arrête pour se consacrer au Lettres. Il écrit les bulletins politiques de journaux comme *Le journal des débats*. Elu à la Chambre en 1881, il a une activité soutenue.

Melchin (Eugène)

Bourget (Paul)

Bac (Ferdinand) (1859-1952), compositeur et écrivain, a écrit plusieurs ouvrages sur le Second Empire. Il arrive à Nice en 1884 où il exerce ses talents d'architecte de jardins.

De la Sizeranne (Robert)

Bertrand (Louis)

Comte de Chalus

Le Bon (Gustave) (1841-1931), médecin et sociologue français. Son livre sur la psychologie des foules le rendit célèbre. Il est l'un des premiers à mettre en lumière les mécanismes de la propagande.

Bergson (Henri) (1859-1941), philosophe. Il enseigne au lycée Henry IV, il accède en 1900 au sommet de sa carrière en occupant une chaire au Collège de France. Son ouvrage principal demeure *L'évolution créatrice* (1907).

Prévos (Marcel)

Musiciens et poètes :

Leroux (Xavier)

De Lara (Isadora)

Héglon (Mme)

Couteau (Mme)

Ecclésiastique :

Chapon (1845-1925), Evêque de Nice, ordonné prêtre en 1869, il est un prédicateur doué et sollicité. Esprit ouvert, homme engagé, il s'intègre au monde intellectuel niçois.

Militaire :

Jaurès (amiral)

Les membres du salon cités ne représentent qu'un échantillon des personnes qui le fréquentèrent. Il ressort néanmoins que sa composition est essentiellement masculine. Les membres sont, pour ceux dont la biographie a été établie, tous des personnalités du monde politique et des Lettres de la France de la fin XIXe siècle et du début XXe. Les gens de Lettres sont les plus présents.

Les personnalités occupent pour une partie de hautes fonctions politiques à la tête de l'Etat français. On compte beaucoup d'académiciens, soit certains des plus grands esprits du temps. Souvent parisiennes, ces personnalités viennent prendre leurs quartiers d'hiver à Nice où elles se retrouvent et se rencontrent dans des lieux comme Orangini.

Ferdinand Bac décrit ainsi le départ de Madame Germain et l'arrêt des activités d'Orangini : « Depuis que la villa Orangini s'est fermée, nous n'avons plus de centre de ralliement. Le dernier salon, où l'on causait encore, en Riviera, est entré dans l'histoire et même dans l'archéologie »⁷³

Ce quartier dont la fonction première est vouée à la villégiature et fréquenté par les classes supérieures de la société européenne présente ainsi l'ensemble des activités mondaines de la Belle-Epoque.

Le quartier de Brancolar, d'une superficie d'environ 80 hectares, est donc une zone rurale en 1872. Situé à la périphérie de Nice, il s'urbanise parallèlement à la croissance de la cité.

En 1872, l'espace du quartier est défini par un nombre conséquent de propriétés, 58, composées de parcelles de taille variable, de 0,5 centiares à 1,5 hectares. Elles sont couvertes dans l'ensemble de cultures méditerranéennes : oliviers, vignes, orangers...

Bien que le cadastre indique que les propriétés sont majoritairement des villas, la population s'avère être, entre 1868 et 1876, essentiellement agricole. Elle témoigne ainsi de l'exploitation des terrains. La répartition du sol est profondément inégalitaire, car près de 50 % de la surface du quartier est possédée par quelques propriétaires qui disposent d'étendues dont les plus grandes ont une superficie de 7 à 9 hectares. Ces parcelles sont la propriété d'aristocrates et bourgeois, étrangers et niçois, fortunés.

A compter de 1876-1881 et jusqu'à la fin de la période étudiée, le quartier connaît une croissance qui s'inscrit dans celle, générale, de la ville. Cette croissance provoque une modification des structures foncières par une multiplication des constructions et une sectorisation du quartier en zones distinctes : à l'ouest et au contre ouest, une division des propriétés augmente le nombre des villas et maisons construites. A l'est et au centre est, une préservation des grandes propriétés, le percement d'un boulevard d'envergure et l'édification d'hôtels de luxe, ont pour conséquence de mettre en valeur cette partie du quartier.

Durant cette période les infrastructures sont développées. Les voies assez larges, sont parfois agrandies et une artère principale est créée. Les voies desservent de manière cohérente l'espace. Les quatre principales sont d'ouest en est : l'avenue des Acacias, le chemin de Brancolar, le chemin de Valrose et le boulevard de Cimiez.

Seul le boulevard de Cimiez, dont la partie nord est située sur Brancolar, est le fruit d'une mise en valeur foncière par une entreprise étrangère aux capitaux allogènes. En fait, l'étude de l'espace conclut à une sectorisation telle que le quartier de Brancolar a ses limites profondément modifiées : à partir des années 1880, plus de la moitié du quartier de Brancolar, appartiendrait au quartier de Cimiez et une autre partie au "quartier" du Vallon des Fleurs.

La croissance du quartier se caractérise également par une augmentation de la population de plus de 390 % en trente-huit ans. Cependant, même s'il atteint le millier d'habitants en 1906, sa densité de population n'est alors que de 12 habitants par hectare.

Cette augmentation est la conséquence de la venue de personnes originaires de l'arrière pays niçois, de la France et des pays européens. La population dans son ensemble a certains traits communs avec ceux de la ville de Nice, telle que la présence d'un taux moyen d'étrangers élevé. Ce taux est de 20 % environ sur l'ensemble de la période pour Brancolar.

⁷³ Bac (Ferdinand), *Intimités de la Troisième République, la fin des temps délicieux, souvenirs parisiens*, Hachette, Paris, 1935, page 391.

Le groupe principal de cette colonie est italien. Ses membres, pour la plupart d'origine modeste, viennent en France vendre leur force "brute" de travail. Les autres groupes nationaux sont, pour les plus importants, suisses, anglais, allemands et russes. Leurs statuts sociaux sont divisés en deux groupes distincts : aristocrates et bourgeois, et gens de maison.

Au début de la période étudiée, elle est majoritairement agricole. Elle glisse ensuite progressivement vers le secteur tertiaire, si bien qu'en 1906 le nombre d'actifs, personnel de maison, est de 30 %. L'emploi de gens de maison est lié à la présence de personnes au statut social élevé et dont le train de vie nécessite une domesticité.

Cela vérifie la vocation du quartier à devenir une zone résidentielle.

Les constructions du quartier, essentiellement des villas, répondent aux désirs d'une population en villégiature. Aussi les propriétés, villa et jardins, sont-elles édifiées en fonction des goûts architecturaux d'une population exigeante. Deux sites se démarquent par leur singularité architecturale et par leur dimension : le château Valrose de style néogothique, au parc admirablement agencé, et l'Excelsior Régina Hôtel de style haussmannien, avec sa façade monumentale.

Les activités du quartier, émergeant des sources, sont essentiellement mondaines. Elles varient au gré des spécialisations des sites et des goûts des propriétaires.

Le quartier connaît trois lieux dominants : le château du baron Von Derwies, site consacré à l'art lyrique qui pouvait faire concurrence à tous les salons musicaux de la Côte d'Azur ; les trois hôtels de prestige situés à la fin du boulevard de Cimiez et auréolés par les séjours de la Reine Victoria ; un salon mondain, des plus réputés, centré autour de la personne de Blanche Germain.

Il ressort de l'étude du quartier de Brancolar plusieurs remarques d'ordre méthodologique. La monographie de quartier fonde son étude sur un découpage administratif de la ville en quartiers. Il faut s'interroger à ce sujet sur deux points : le premier, sur l'intérêt du choix de cette définition comme base de l'étude monographique. Certes, la définition constitue un référent préalable à la recherche nécessaire, mais elle doit être vérifiée : c'est à dire qu'il faut chercher à savoir si le quartier est bien défini dans ces mêmes limites tout au long de son évolution. Le second point, corollaire du premier, est de savoir si le quartier a une réalité historique autre qu'administrative. En principe ce devrait être le cas dans la mesure où les employés du cadastre segmentent la ville en quartiers cohérents dont l'identité est propre. Or, pour le quartier de Brancolar, l'existence d'un "quartier de Brancolar", autre qu'administratif est posée. Si le découpage de 1872 a peut-être correspondu à un quartier auquel les habitants accordent une réelle identité, l'évolution et les transformations rapides de l'espace auraient alors brisé son identité encore présente lors de l'établissement du cadastre. Si ce n'est pas le cas, il est difficile d'expliquer que les habitants de la partie est de Brancolar se sentent habiter le quartier de Cimiez, et ceux de la partie nord-ouest, le quartier du Vallon des Fleurs, qui n'a pour sa part aucune existence administrative.

En fait, ces remarques ne sont possibles qu'après avoir étudié dans le détail un quartier en partant de sa définition administrative. L'étude réalisée porte donc sur un quartier défini administrativement. Cela suppose que les limites morphologiques du cadre de l'étude restent celles définies par le cadastre entre 1867 et 1914. Le changement des limites et les sentiments d'appartenance ont toutefois été précisés.

Il était possible d'étudier Brancolar, au sens strict, en suivant l'évolution de ses limites. Cela aurait posé un problème, car par exemple, comment être totalement sûr des nouvelles limites du quartier, et comment étudier sa population lorsque celle-ci est recensée par quartier, à la définition administrative intangible.

Les deux méthodes sont possibles et posent pour chacune des difficultés. En fait, il existe plusieurs réalités historiques difficilement superposables. Cet exemple est néanmoins spécifique des zones en voie d'urbanisation.