



# Heurs et malheurs de l'entreprise immobilière Bernheim (c.1890-1945)

**Michel Dreyfus**

DANS **ARCHIVES JUIVES** 2015/2 Vol. 48 , PAGES 84 À 100  
ÉDITIONS **LES BELLES LETTRES**

ISSN 0003-9837

ISBN 9782251694412

DOI 10.3917/aj.482.0084

Date de mise en ligne : 01/10/2015

Article disponible en ligne à l'adresse

<https://shs.cairn.info/revue-archives-juives1-2015-2-page-84?lang=fr>



Découvrir le sommaire de ce numéro, suivre la revue par email, s'abonner...  
Scannez ce QR Code pour accéder à la page de ce numéro sur Cairn.info.



**Distribution électronique Cairn.info pour Les Belles lettres.**

Vous avez l'autorisation de reproduire cet article dans les limites des conditions d'utilisation de Cairn.info ou, le cas échéant, des conditions générales de la licence souscrite par votre établissement. Détails et conditions sur [cairn.info/copyright](http://cairn.info/copyright).

Sauf dispositions légales contraires, les usages numériques à des fins pédagogiques des présentes ressources sont soumises à l'autorisation de l'Éditeur ou, le cas échéant, de l'organisme de gestion collective habilité à cet effet. Il en est ainsi notamment en France avec le CFC qui est l'organisme agréé en la matière.

# MÉLANGES



## *Heurs et malheurs de l'entreprise immobilière Bernheim (c.1890-1945)*

MICHEL DREYFUS



Émile Bernheim en 1926 (1851-1930). © Coll. privée.

L'histoire des entreprises immobilières en France reste aujourd'hui peu connue, à l'exception d'un ouvrage traitant de la région lyonnaise<sup>1</sup>. À notre connaissance, aucune étude n'a jamais été faite sur des entre-

prises immobilières qui aient été créées et dirigées par des Juifs français. Nous voulons donc contribuer à la connaissance de cette histoire en retraçant la trajectoire d'une de ces entreprises, dirigée depuis sa fondation, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, par une fratrie « israélite », jusqu'en 1945. Cette étude a son origine dans des recherches familiales : son auteur est en effet un descendant par cousinage des Bernheim, ce qui lui a permis d'avoir accès à certaines archives de la famille<sup>2</sup>.

### **Aux origines de la famille et de l'entreprise**

Le berceau de la famille Bernheim est le petit village de Bionville, en Meurthe-et-Moselle, où le plus ancien ancêtre connu à ce jour naquit vers 1700. Établi à Nancy, puis à Blénodles-Toul, près de Toul, son arrière-petit-fils Moïse eut huit enfants dont seuls quatre nous intéressent ici : Émile (1851-1930), Julien (1853-1928), Albert

(1859-1905) et Edmond (1864-1957). Nous savons qu'Edmond reçut une instruction primaire et il en fut sans doute de même pour ses frères.

Quels liens la famille entretint-elle avec le judaïsme ? On sait seulement qu'au début des années 1880, alors qu'ils exerçaient avec leur père le commerce de bestiaux dans la région de Toul<sup>3</sup> – une activité typique des Juifs de l'Est –, Albert, Edmond, Émile et Julien ont adhéré à l'Alliance israélite universelle (AIU), qui soutenait l'émancipation des Juifs dans le monde à travers un réseau scolaire destiné à « éduquer » les Juifs d'Orient et les aider à s'émanciper. En 1894, Julien Bernheim répondit à une souscription ouverte par l'association en faveur des Juifs de Russie. Les frères Bernheim appartinrent à l'AIU au moins jusqu'en 1909<sup>4</sup>, mais à cette date, ils vivaient depuis une vingtaine d'années à Paris. Ils conservèrent cependant toute leur vie des liens, sinon avec le judaïsme, du moins avec leur région d'origine, comme en témoigne un vitrail représentant Abraham, visible aujourd'hui dans l'église de Blénod-les-Toul et qui lui fut donné en 1927 par Émile Bernheim : ce dernier ne s'était pas converti et il faut plutôt voir dans ce geste une façon de conserver des liens avec sa commune natale. Il existe d'ailleurs à Blénod-les-Toul une rue au nom d'Émile Bernheim. De même, la tradition familiale rapporte qu'au soir de sa vie dans les années 1920, Julien passait tous ses étés à Toul.

Il semble que ce soit à l'instar d'un oncle qui avait connu la réussite avec une entreprise immobilière que les frères s'établirent comme marchands de biens à Paris vers 1890. L'aîné, Émile, fut le premier à gagner la capitale, on ne sait à

quelle date exactement<sup>5</sup>, bientôt rejoint par ses frères. Ils constituèrent d'abord une société de fait, sans base juridique, puis, le 2 août 1899, ils mirent sur pied, devant Maître Kastler, une société collective immobilière qui permettait la détention de biens immobiliers par plusieurs personnes ; cette structure fut créée pour une durée de vingt ans sous la raison sociale de Bernheim Frères. Ses bureaux furent d'abord situés au 58, rue de Maubeuge à Paris (X<sup>e</sup> arr.) puis, à partir de 1904, au 23, rue de l'Arcade, près de la gare Saint-Lazare. Émile y aurait occupé une position prépondérante, en raison de son rang d'aîné ; Edmond se serait occupé en sus d'une affaire de transports de marchandises. Albert, malade, céda ses droits à ses trois frères, en février 1903. Le 15 octobre 1904, André (1879-1966), fils d'Émile, et Paul (1879-1937), fils de Julien, entrèrent à leur tour dans la société, qui devint alors Bernheim frères et fils.

On sait peu de choses sur les débuts de l'entreprise Bernheim. Profitèrent-ils du boom de l'immobilier parisien qui exista alors et surtout du réseau de relations offert par l'AIU ? Vers 1905, l'entreprise Bernheim, renforcée entre-temps par l'arrivée d'Henri Blum et d'Eugène Mayer (l'un d'eux semble avoir eu des liens familiaux avec les Bernheim)<sup>6</sup>, possédait depuis plusieurs années au moins un immeuble situé avenue de Villiers à Paris (16<sup>e</sup> arr.)<sup>7</sup>, ainsi que d'autres sans doute.

#### **Les débuts d'une entreprise florissante (c. 1890-1914)**

Dès lors, l'entreprise s'investit massivement dans le mouvement des lotissements en région parisienne. La

formule des lotissements, inventée et appliquée par les milieux aristocrates et grands bourgeois à partir des années 1830-1850 aux zones forestières de l'ouest et de l'est de Paris, s'était développée sous le Second Empire. Cédés par de riches propriétaires fonciers (châtelains, banquiers, notaires, etc.), des grands domaines étaient divisés et proposés en petites parcelles à des particuliers désireux d'y édifier des pavillons individuels.

Ces opérations furent d'abord réalisées dans des communes bourgeoises telles que Maisons-Laffitte, Le Raincy ou Le Vésinet. Puis, le modèle de la résidence suburbaine gagna dans les deux décennies précédant la Première Guerre mondiale des couches plus larges de la société. Les lotissements connurent alors une extension que la loi de 1906 sur le repos hebdomadaire, jointe au développement des chemins de fer, vint conforter : la pratique du dimanche à la campagne favorisa la découverte des charmes de la banlieue<sup>8</sup>. Les opérations de lotissement se multiplièrent donc à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. De nombreux propriétaires, incapables d'entretenir leurs domaines, souhaitaient les vendre selon des modalités qui restent encore peu étudiées aujourd'hui. Les grands domaines étaient généralement lotis par d'importantes sociétés immobilières, tandis que les terrains de taille plus modeste l'étaient par des études de notaires locaux ou de lotisseurs de moindre envergure. Bernheim frères réalisa d'abord des lotissements destinés à une clientèle aisée.

Deux à trois décennies plus tard, ces châteaux de la noblesse ainsi que leurs parcs furent reconvertis, une fois

vendus, en « châteaux du social » ; ils accueillirent à partir des années 1920 des œuvres charitables et philanthropiques telles que des colonies de vacances ou des organismes de protection sociale puis, à partir de la Libération, des œuvres de la Sécurité sociale et des comités d'entreprise<sup>9</sup>. Mais il en allait autrement à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, comme le montrent les activités de l'entreprise Bernheim. Le modèle aristocratique persistait. Dans la France républicaine de la « Belle Époque » la noblesse n'était plus au pouvoir mais n'en continuait pas moins d'influencer la société, de diffuser ses valeurs et ses modèles auprès des élites bourgeoises en pleine ascension<sup>10</sup>. En achetant des propriétés seigneuriales, ces dernières avaient l'impression d'accéder au grand monde. Bernheim comprit ces aspirations et en fit le fondement de son activité jusqu'en 1914.

Ainsi, l'entreprise Bernheim acquit-elle en 1902 le domaine de Meaux à Eaubonne, qu'elle morcela l'année suivante en 209 parcelles. Cette opération eut d'abord du mal à trouver des acheteurs, ce qui n'empêcha pas Bernheim de la renouveler dix ans plus tard avec le parc de l'ancienne seigneurie d'Eaubonne. Le conseil municipal s'était en effet contenté d'acheter le château qui devait ultérieurement abriter la mairie. Bernheim acquit la propriété en 1913 et la mit sur le marché l'année suivante<sup>11</sup>. La publicité vantait les agréments rustiques de la commune et soulignait la rapidité des transports : le train pour Paris mettait alors moins de temps qu'il n'en faut aujourd'hui ! Bernheim devait recéder à Eaubonne en 1926 avec le Petit

Château, puis en 1931 avec le château du Val Joli. Cependant, cette dernière opération ne déboucha pas sur un lotissement, en raison peut-être de la crise économique ou de la mort d'Émile Bernheim l'année précédente.

À Vaires-sur-Marne, les héritiers de l'un des deux grands propriétaires de la commune vendirent en 1901 leur domaine à Bernheim, qui entreprit de le lotir en 1 700 parcelles. L'un des premiers pavillons édifié le fut dans le style Louis XIII (briques rouges, toit pointu en ardoises, etc.) pour donner au lotissement un aspect de qualité, mais il resta seul du genre. À Pontault-Combault, l'entreprise Bernheim acheta en 1906 à l'avocat Reitlinger, propriétaire du château, les 70 hectares du domaine qu'elle mit en vente en 1910. Une bonne opération car Pontault-Combault, comme de nombreuses cités pavillonnaires de la banlieue de Paris, se transforma dans l'entre-deux-guerres en une véritable ville. Bernheim réédita l'opération à Ermont et à Gagny en 1910, en partageant une ancienne propriété du roi Louis-Philippe en 126 lots de 450 mètres carrés chacun. En 1914, Bernheim entreprit de lotir également le parc du château de Sucy-en-Brie ; l'opération, interrompue par la guerre, reprit ensuite. Jusqu'à la Grande Guerre, Bernheim acquit ainsi nombre de grands domaines dans la région parisienne et les divisa en petites parcelles où fut construit un habitat pavillonnaire notamment à Ivry-sur-Seine à partir de 1903, puis dans l'actuel département de l'Essonne dans les années 1910, à Draveil<sup>12</sup>, Savigny-sur-Orge, Paray-Vieille-Poste, Juvisy-sur-Orge, Athis-Mons, Morsang-sur-

Orge, Sainte-Geneviève-des-Bois et Villemoisson-sur-Orge.

On sait encore peu de choses sur l'activité de l'entreprise Bernheim dans la capitale-même. Commencée dans les années 1890, elle propulsa rapidement Bernheim au premier rang des agences immobilières, comme en atteste l'épisode suivant. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la Banque de France, située près des jardins du Palais-Royal, entreprit d'agrandir ses locaux, ce qui passait par l'acquisition d'immeubles dans le quartier ; cette opération devait être effectuée en toute discrétion pour ne pas exciter la convoitise des vendeurs. Un projet de réaménagement de ses locaux fut également confié en 1907 à l'architecte Alfonse Defraisse. À partir de décembre 1911, la Banque de France racheta donc tout un îlot à proximité de ses locaux et cette opération fut réalisée en sous-main par Émile Bernheim. En juillet 1912, le gouverneur de la Banque de France se félicitait que son établissement ait pu ainsi « obtenir des promesses de vente dans des conditions de prix relativement favorables [...] grâce à M. Émile Bernheim, notre intermédiaire, qui a mené l'affaire assez discrètement pour qu'aucun des propriétaires ne connaisse encore à l'heure actuelle le bénéficiaire des options »<sup>13</sup>. Émile Bernheim toucha 4 % sur cette opération immobilière qui se monta à 4 823 000 francs. Il se peut qu'il ait rencontré à cette occasion la famille Schowb d'Héricourt, dont l'un des membres aurait été, selon certaines sources, l'un des deux cent actionnaires de la Banque de France ; mais ceci reste à vérifier. Quoi qu'il en soit, Léonce, le fils d'Émile, devait épouser en 1920 Renée Schwob d'Héricourt, issue de cette riche famille.

Enfin, Bernheim élargit son action dans les mêmes années à la province, en particulier à Dijon à partir de 1902 et à Nérès-les-Bains en Auvergne deux ans plus tard. Mais l'entreprise misa surtout sur les stations balnéaires qui commençaient alors à se développer. Elle s'intéressa d'abord à la « Côte d'Azur », selon le nom donné à cette région depuis les années 1880. En 1910, Bernheim acquit une importante surface boisée près de Sainte-Maxime et du golfe de Saint-Tropez, y aménagea des routes et un lotissement de luxe, le Beauvallon<sup>14</sup>. Sur de grandes parcelles d'un à trois hectares furent édifiées de riches villas autour du Golf Hôtel, un établissement capable de loger 150 personnes que réalisa de 1911 et 1914 l'architecte Julien Flegenheimer, cousin d'un parent, Edmond Fleg. De nombreuses célébrités (Lady Churchill, Colette, etc.) le fréquentèrent<sup>15</sup>. En 1928, Bernheim devait acquérir 150 hectares supplémentaires à Sainte-Maxime.

Lorsqu'éclata la Grande Guerre, l'entreprise Bernheim était donc devenue une importante société immobilière, visant une clientèle aisée comme plus populaire. L'entreprise cherchait-elle ainsi à équilibrer ses activités entre les banlieues prospères et celles qui l'étaient moins ? Faisait-elle au contraire preuve de pragmatisme ? On sait déjà qu'en 1890, Edmond et sans doute ses frères travaillaient avec la banque Varin-Barnier de Bar-le-Duc<sup>16</sup>. Continuèrent-ils à collaborer avec elle ? Il n'est pas possible pour l'instant de répondre à ces questions comme à celle de savoir qui étaient leurs concurrents. Il est certain en revanche que Bernheim prit son essor lorsque la réussite écono-

mique des Juifs en France atteignait son apogée<sup>17</sup>, mais aussi que la conjoncture se retournait dans l'immobilier après sept décennies fastes, le secteur entrant alors dans une crise qui dura jusqu'au début des années 1950<sup>18</sup>. Ce contexte ne semble pourtant pas avoir nui à Bernheim : peut-être la jeunesse de l'entreprise lui épargna-t-elle les difficultés d'adaptation rencontrées par ses concurrents plus anciens<sup>19</sup> ?

### **De la Grande Guerre aux années vingt : une réussite économique**

Trop âgés, Edmond, Émile et Julien ne furent pas mobilisés, mais, patriote, à l'image des israélites français, Edmond souscrivit par deux fois au moins, et de façon significative, aux emprunts de la Défense nationale<sup>20</sup>. Le conflit semble avoir peu affecté la marche de l'entreprise, notamment dans la partie sud du pays, éloignée géographiquement des combats. Mais qu'en fut-il à Paris et sa banlieue ? Il est possible que l'entreprise Bernheim ait été soutenue par la société de transport de marchandises dont se serait occupé Edmond — le rôle des transports fut essentiel pendant les quatre ans de guerre — ainsi que par les relations de Raymond, un des fils de Julien, qui exerçait la profession de courtier maritime. Quoiqu'il en soit, durant et après le conflit, le prestige de l'aristocratie fut renforcé par le courage, supposé ou réel, dont ses membres avaient fait preuve lors des combats. Le modèle aristocratique continua donc d'influencer la bourgeoisie et de susciter les besoins auxquels Bernheim avait su si bien répondre depuis une vingtaine d'années<sup>21</sup> : l'entreprise avait donc de beaux jours devant elle au lendemain de la victoire.

En juillet 1919, la société immobilière Bernheim frères et fils fut prorogée en nom collectif jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 1940 par Émile, Edmond et André. En revanche, Julien et Paul, son fils, s'en retirèrent ; toutefois ce dernier semble y être associé à nouveau au début des années 1930. Bernheim reprit ses activités de plus belle. En région parisienne, l'entreprise acquit en 1920 le domaine du château de Saint-Assise, près de Melun<sup>22</sup>, et elle lotit toute la décennie durant en Seine-et-Marne. Elle le fit également à Paray-Vieille-Poste à partir de 1921, deux ans plus tard à Sainte-Geneviève-des-Bois et en 1924 dans le Val de Montmorency. Bernheim intervint également dans des lotissements défectueux. En effet, à partir des années 1920, la majorité des quartiers pavillonnaires de la banlieue parisienne était dépourvue de toute infrastructure<sup>23</sup>. En juillet 1924 une loi sur les lotissements chercha à contrôler leur extension et à remédier à leurs dysfonctionnements mais peu de choses changèrent, en dépit des lois Sarraut et Loucheur, votées à leur tour en 1928 et 1930.

L'exemple d'Aulnay-sous-Bois nous aide à comprendre comment les affaires se négocièrent de la « Belle Époque » aux années 1930. En 1904, Bernheim avait acquis près de la gare 24 parcelles d'une superficie de 12 hectares. En 1910, l'entreprise proposa à la commune de lui céder pour un franc symbolique un terrain de 8 000 mètres carrés, situé au centre du futur lotissement pour que la municipalité y construise sa nouvelle mairie. De plus, l'entreprise Bernheim acceptait de lui céder trois voies et lui proposait d'aménager une place publique aux abords de

la future mairie. L'expérience lui avait appris que la proximité d'une mairie lui permettrait de vendre ses lots plus facilement, mais cette solution permettait aussi à la commune d'économiser l'achat du terrain. Le site retenu était le centre de l'agglomération, donc son poumon économique, que Bernheim s'engageait à relier directement au vieux bourg : ce projet permettait d'unifier la commune jusqu'alors divisée en deux lotissements séparés. Enfin Bernheim était prêt à financer à 50 % avec la commune la viabilisation du terrain et des trois avenues ainsi que les plantations d'arbres. Mais Aulnay dut attendre trois années supplémentaires pour avoir la jouissance effective du terrain et peu après éclatait la Grande Guerre. La vente des premiers lotissements ne débuta donc qu'au début des années 1920 et leur aménagement fut plus tardif encore. Les rues, viabilisées, furent cédées à la commune en 1926 et le nouvel hôtel-de-ville inauguré en 1934<sup>24</sup>.

Durant cette décennie, Bernheim élargit ses activités à plusieurs régions de France, tout en continuant de centraliser la conduite de ses opérations à Paris. Continuant de s'adresser en priorité à une clientèle aisée, l'entreprise profitait du fait qu'à la différence des communes de la banlieue parisienne, la plupart des villes françaises bénéficiaient de lotissements convenables. À partir du début des années 1920, on trouve des traces de plus en plus nombreuses de l'activité de Bernheim en province : à Montluçon en 1920, à Pessac près de Bordeaux en 1923, et la même année à Faches-Thumesnil près de Lille. En 1925, le domaine du quar-

tier de la Plage à La Ciotat fut vendu à une société créée la même année par Bernheim ; des travaux de lotissement furent alors entrepris puis cessèrent bientôt, peut-être, là encore, en raison de la mort d'Émile en 1930.

Après la Première Guerre mondiale, la clientèle aisée montra un vif engouement pour les activités balnéaires. Bernheim orienta alors son activité vers des villes côtières. Alors que les lotissements littoraux augmentaient rapidement en Bretagne<sup>25</sup>, André Bernheim investit sur la Côte d'Émeraude à compter des années 1920. Après avoir repris le Grand Hôtel de Paramé à Saint-Malo, il acheta à partir de 1926 de très nombreuses parcelles dans le secteur, la plupart situées en bordure de mer. Certaines, de grande taille, furent divisées ; d'autres étaient plus réduites, comme à Concarneau en 1937. Bernheim lotit également à Deauville en Normandie, en Vendée à partir de 1924, dans le Finistère à Penfoul et Tréboul l'année suivante, dans les Côtes-du-Nord (actuelles Côtes d'Armor) en 1926, à Hossegor dans les Landes, ainsi que dans le Midi, à Antibes, Cannes, Hyères, La Ciotat et Nice. Cette activité foisonnante nécessita la mise sur pied de plusieurs sociétés de nature différente sur le plan juridique. L'entreprise Bernheim devait trouver toujours plus de capitaux, d'où sans doute les relations nouées avec la Société générale à la fin des années 1920<sup>26</sup>.

### **Une réussite sociale marquée par le mécénat**

La notion de génération est essentielle pour comprendre l'histoire de l'entreprise Bernheim qui s'est organisée en

effet autour de trois générations. Cette étude s'arrêtant à la Libération, nous nous en tiendrons essentiellement aux deux premières d'entre elles.

La première génération, celle d'Edmond, d'Émile et de Julien, connut une ascension sociale fulgurante : doués pour les affaires, les trois frères s'enrichirent rapidement, entre la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et les années 1920. En cela, ils différaient de ces « fous de la République », dont l'intégration et l'ascension dans la société française, commencées sous Louis-Philippe, furent bien plus lentes<sup>27</sup>. Les Bernheim, eux, accédèrent très vite à un milieu social fortuné bien différent de celui dont ils étaient issus. En 1902, Julien dota largement sa fille, Marcelle, à l'occasion de son mariage, et ses deux autres enfants ne furent pas oubliés : Paul notamment acquit dans les mêmes années une superbe propriété en Touraine. En 1920, Edmond acheta une grande propriété à Villeflix, dans la commune de Noisy-le-Grand, près de Paris. Durant cette décennie, Edmond, André et Paul possédaient chacun un appartement à Paris, respectivement rue d'Anjou, rue de Lille et rue de Varenne. En 1924, Julien acheta une concession perpétuelle au cimetière du Petit Montparnasse ; Annie, la fille d'Edmond, vivait alors dans des conditions luxueuses, etc. Toutes ces acquisitions supposent une solide fortune.

La seconde génération — André et Léonce, les fils d'Émile, Paul, le fils de Julien, enfin Annie et Jean Dalsace, la fille et le gendre d'Edmond — fit travailler des artistes d'avant-garde, notamment ceux appartenant au courant cubiste. Cette propension débuta en 1910 lorsqu'Annie Bernheim,

filles d'Edmond, fit la connaissance de Dolly Chareau, l'épouse de l'architecte, designer et décorateur Pierre Chareau (1883-1950). Jean Dalsace (1893-1970), qui épousa Annie Bernheim en novembre 1918, fit connaître à Edmond le peintre et tapissier Jean Lurçat (1892-1966), avec qui il s'était lié avant la guerre au lycée d'Épinal, où ce dernier l'avait défendu contre des élèves antisémites. Grâce à Jean Dalsace, Edmond acheta une aquarelle à Jean Lurçat en 1921, puis lui commanda l'année suivante une grande fresque pour la maison de Villeflaix, qu'il offrit à sa fille à l'occasion de la naissance de sa petite-fille, Aline<sup>28</sup>. Pour Edmond et Émile, Pierre Chareau imagina en 1927 l'architecture moderniste du Club House de l'hôtel Beauvallon. Toujours en 1927, Émile demanda à l'architecte de « concevoir une villa pour trois générations », la villa *Vent d'Aval*, également dans le Var, et de 1929 à 1931, ce dernier construisit à Paris, en collaboration avec Bernard Bijvoet, la *Maison de Verre*, commandée par Annie et Jean Dalsace<sup>29</sup>. En 1927, Paul, l'un des fils de Julien, fut le promoteur du Grand Hôtel de Tours, construit par l'architecte Maurice Boille et aménagé par Pierre Chareau, comme l'avaient été son appartement et son jardin de la rue de Varenne.

Cette seconde génération des Bernheim fut également liée à des peintres renommés qu'elle aida. Ainsi en 1923, Annie et Jean Dalsace achetèrent-ils plusieurs œuvres de Braque et de Picasso lors de ventes des biens mis sous séquestre du marchand d'art Daniel-Henry Kahnweiler (1884-1979). Ce dernier avait ouvert une galerie de

tableaux à Paris en 1907, mais né en Allemagne, il fuit en Suisse et sa galerie parisienne fut séquestrée en tant que bien appartenant à l'ennemi. Revenu en France en 1920, il dut repartir de zéro avec l'aide de ses amis et de ses clients collectionneurs<sup>30</sup>. Annie et Jean Dalsace se lièrent très tôt aussi avec la galeriste Jeanne Bucher (1872-1946), à qui ils achetèrent des tableaux de Braque, Dufy, Gris, Lurçat, Picasso, etc. Ils acquirent également des sculptures de Lipchitz, Max Ernst, Modigliani. Ils comptaient au rang de leurs amis des musiciens comme Darius Milhaud, des chefs d'orchestre (Roger Désormière, Charles Munch) et participèrent au financement de la salle Pleyel. Léonce, fils d'Émile, constitua lui aussi une magnifique collection de tableaux qui fut pillée par les nazis durant la Seconde Guerre mondiale. Très lié aux Dalsace, Paul Bernheim aida la grande pianiste roumaine Clara Haskil. Ainsi les Bernheim furent-ils les mécènes de nombreux artistes.

En revanche, la première génération des frères Bernheim ne semble pas avoir été liée aux nombreux intellectuels juifs qui se faisaient les meilleurs défenseurs de la Troisième République. Ils ne partageaient pas leur sensibilité, le plus souvent de gauche. L'on n'a pas trouvé trace non plus de prise de position durant l'affaire Dreyfus qu'ils ne purent pas ne pas connaître, sinon celle de Marcelle, la fille de Julien, qui aurait été dreyfusarde. On ne sait pas en fait quel furent les choix politiques des Bernheim, à supposer qu'ils en aient eu, avant comme après 1914. André Bernheim aurait été proche du radical Paul Painlevé après 1918, mais

si tel fut le cas, ces liens n'apparaissent pas dans l'ample biographie qu'Anne-Laure Anizan a consacrée à ce savant et politicien<sup>31</sup>. Durant l'entre-deux guerres, Léonce milita en revanche à la SFIO<sup>32</sup>, parti dont Jean Dalsace fut proche jusqu'en 1940. Mais tous deux appartenaient à la seconde génération et il semble bien qu'en ce domaine également, des différences sensibles aient existé avec leurs ascendants.

Sur un autre plan, quelle fut la position des Bernheim à l'égard du sionisme ? Avant 1914, ce courant ne touchait en France qu'un milieu fort restreint<sup>33</sup>, et nous ne savons guère ce qu'en pensaient Émile, Edmond et Julien, mais, là encore, les choses semblent avoir évolué à la génération suivante. Madeleine, la fille d'Émile, épousa en 1907 Edmond Fleg (1874-1963), une figure du sionisme en France avant comme après la Grande Guerre<sup>34</sup>. Des liens existaient également entre la famille d'Edmond Bernheim et André Spire (1868-1966), peut-être depuis le passage de ce dernier au collège de Toul au début des années 1880<sup>35</sup>. Or, André Spire s'était converti au nationalisme juif sous sa forme territorialiste en 1904 et au sionisme proprement dit en 1917<sup>36</sup>. En France, le sionisme, conçu comme un idéal s'adressant aux seuls Juifs malheureux dans leur pays de naissance, gagna des sympathies durant l'entre-deux guerres comme en témoignent la création, à la fin de 1917, de la Ligue des amis du sionisme par André Spire, puis le ralliement à sa cause d'un certain nombre d'hommes politiques (A. Briand, L. Blum, E. Herriot, R. Poincaré). Ensuite, et plus directement en ce qui concerne la famille Bernheim,

Léonce, le fils d'Émile, s'engagea activement en sa faveur<sup>37</sup>. Georges Dreyfus, un des petits-fils de Julien, épousa en 1938 à Paris la petite fille du grand rabbin Zadoc Kahn, elle-même fille de Suzanne et Léon Zadoc-Kahn, tous deux sionistes. Suzanne avait fondé en 1923, avec Yvonne Netter, l'Union des femmes juives pour la Palestine, future section française de la WIZO<sup>38</sup>. Pour toutes ces raisons, on peut supposer qu'au moins une partie de la seconde génération des Bernheim considéra le sionisme avec une certaine sympathie. Sur le rapport des membres de la famille au judaïsme en général, l'examen de leurs sépultures, notamment à Toul, Blénod-les-Toul ainsi qu'au cimetière du Petit Montparnasse à Paris, permettrait sans doute d'en savoir davantage.

### Difficiles années 1930

L'entreprise Bernheim entra dans une nouvelle étape de son histoire au début des années 1930, du fait de la crise économique et de la mort d'Émile, son principal fondateur. Elle réagit à ces deux chocs en élargissant son activité et en adaptant son organisation.

De la fin de la décennie 1920 jusqu'en 1931, la France avait connu une période d'embellie économique. Les années 1926-1929 se caractérisèrent par les plus forts excédents budgétaires dégagés entre 1870 et 1950 et le poids de la dépense étatique régressa par rapport à la richesse nationale. Dans ces conditions, les dépenses à caractère économique et social s'accrurent de plus de 80 % de 1928 à 1930. Les équipements ruraux, militaires et urbains, ainsi que les subventions pour les lotissements défectueux et les constructions profi-

tèrent largement de ce contexte. Mais l'embellie fut brève : la crise économique qui frappa la France à la fin de 1931 entraîna une réduction des transactions immobilières<sup>39</sup>. De plus, Émile Bernheim, qui avait joué un rôle prépondérant dans l'entreprise, mourut en 1930, en pleine activité semble-t-il. La disparition de Julien deux ans plus tôt n'eut pas le même impact, celui-ci, nous l'avons dit, s'étant retiré de l'affaire en 1919. Quoi qu'il en soit, Edmond restait désormais le seul membre fondateur survivant, secondé par André, le fils d'Émile.

L'entreprise Bernheim fut complètement réorganisée en 1931 suivant un schéma certainement pensé dans les années précédentes, dans un contexte économique favorable. Le curisme et le thermalisme tenaient déjà une part importante dans l'activité de Bernheim et continuaient de se développer. Pour exploiter ce potentiel sur l'ensemble du territoire, l'entreprise dut se doter d'un réseau d'agences régionales. La réorganisation peut aussi s'expliquer par la nécessité de résoudre les problèmes posés par la mort d'Émile, en particulier le règlement de diverses dettes bancaires. On ne sait avec quelle(s) banque(s) Bernheim avait travaillé dans ses premières décennies d'existence, mais depuis la fin des années 1920 sa partenaire était la Société générale : dans une correspondance échangée en novembre 1940 entre André Bernheim et Henri Ardant, le directeur de cette banque, il est évoqué une collaboration vieille de « plus de dix ans »<sup>40</sup>.

Avec Henri Blum et Eugène Mayer, Edmond, André, ainsi que Paul, constituèrent, le 22 juillet 1931, la Société

anonyme immobilière Bernheim frères et fils (SAIBFF), qui prit la suite de la société en nom collectif. La SAIBFF voulait procéder « à une large décentralisation [...] afin que ses représentants locaux détiennent des pouvoirs très étendus de gestion, leur permettant de traiter facilement avec les acquéreurs ou les vendeurs, sans avoir à en référer au siège social, autrement que pour recevoir de lui des directives générales »<sup>41</sup>. La Société débuta avec un capital de 10 millions de francs<sup>42</sup> : André et Edmond en possédaient chacun 18,75 %, Paul Bernheim, Henri Blum et Eugène Mayer chacun 12,50 % et la Société générale 25 %, soit le quart du total<sup>43</sup>. L'association avec la Société générale se fit d'abord à travers l'une de ses filiales, la Société financière des valeurs de banque et des valeurs industrielles.

Au début de 1932, la SAIBFF constitua 25 filiales sous forme de sociétés anonymes dans toute la France : Amiens, Bordeaux, Bourges, Chartres, Châteauroux, Clermont-Ferrand, Dijon, Épernay, Le Havre, Joigny, Lille, Limoges, Lyon, Méditerranée (*sic*), Melun, Montluçon, Nantes, Nevers, Orléans, Périgueux, Quimper, Troyes, Tulle, Vannes, Vichy ; des lotissements furent également entrepris à Rennes en 1936. Chacune de ces filiales disposait d'un capital initial de 100 000 francs dont la plus grande partie provenait de la SAIBFF. Cette dernière rayonnait donc sur la plus grande partie de l'Hexagone, à l'exception de l'Alsace et de la Lorraine, sans doute parce que les Bernheim, Lorrains d'origine, estimèrent à partir de 1933 que la menace hitlérienne pesait trop lourdement sur ces deux régions<sup>44</sup>. Au niveau national,

la SAIBFF était gérée ainsi : Paris et la grande banlieue relevaient d'André, le Limousin, la Champagne et la Bretagne d'Edmond, l'Auvergne et le littoral méditerranéen d'Henri Blum, le Nord et le Bordelais d'Eugène Mayer, le Lyonnais et la Haute-Loire, enfin, d'un certain M. Fleg.

Cette réorganisation coïncida avec le début de la crise économique, qui comme le dirent les dirigeants de la SAIBFF, atteignit « par répercussion le marché de l'immobilier [... moins par] l'incertitude dans l'avenir immédiat que par le manque de ressources ». Ce contexte suscita une « extrême prudence » dans la gestion durant deux ans, ce qui explique le bénéfice modeste dégagé en 1932 : 43 191 francs. Malgré ces efforts, les années suivantes accusèrent un déficit (794 193 francs en 1935, 664 504 francs en 1936) avant le retour aux bénéfiques, d'abord fragiles en 1937<sup>45</sup>, plus solides les deux années suivantes. Par ailleurs, Paul mourut en 1937 ; on ne sait pourquoi, son nom avait complètement disparu des rapports d'activité depuis cinq ans. En 1939, la SAIBFF employait, à Paris et dans ses filiales, 90 personnes<sup>46</sup>.

### **L'Occupation : spoliations et résistance**

La société en nom collectif fut liquidée au 31 décembre 1939, pendant la Drôle de guerre<sup>47</sup>. Il est vrai que celle-ci expirait à cette date mais il n'est pas exclu que cette décision ait été précipitée par les dangers et les menaces liés à la situation de guerre ou se trouvait le pays depuis septembre 1939. Que s'est-il passé pendant la bataille de France, en mai et juin 1940 ? Mystère, mais après

la défaite, Edmond et André se partagèrent la responsabilité de l'entreprise : Edmond en prit les rênes en zone sud et s'installa à Vichy cependant que la zone nord occupée était confiée à André. Tous deux, ainsi que les autres dirigeants de l'entreprise Bernheim, espéraient que la politique antisémite de Vichy ne les toucherait pas. Toutefois, André était inquiet, comme le montre la correspondance échangée en novembre 1940 avec Henri Ardant, qui le rassura : en dépit des lois raciales, il serait maintenu à la direction, estimait ce dernier, à tort comme allait le montrer la suite des événements<sup>48</sup>.

La SAIBFF fut en effet aryanisée à la fin 1940 et devint la Société immobilière générale pour la France. La déclaration de patrimoine imposée alors par le gouvernement de Vichy comptabilisait quelque 3 500 actions de 100 et 500 francs pour ses filiales françaises, des participations dans une quinzaine de sociétés et enfin un immeuble ainsi que deux terrains à Noisy-le-Grand<sup>49</sup>. La SAIBF employait alors 46 personnes au siège central, 23 en zone nord et 18 en zone sud. En février ou mars 1941, elle fut placée pour la zone nord sous la férule du commissaire-gérant Louis Thomas (1885-1962), un antisémite qui écrivait dans *La Gerbe* et qui fut un grand profiteur de l'aryanisation<sup>50</sup>. Selon l'un de ses biographes, les autorités d'occupation qui l'imposèrent à la tête de l'ex-SAIBFF se seraient aussi efforcées de lui confier la direction du commissariat général aux Questions juives (CGQJ), mais en vain<sup>51</sup>.

Comme le firent alors un certain nombre de Juifs, Edmond Bernheim tenta de prévenir l'aryanisation de l'en-

MODELE N° 8

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
**SAUF-CONDUIT**  
VICHY

**PARTIE A DÉTACHER**  
Capitaine C<sup>o</sup> la Section

Indication de l'autorité qui a délivré le sauf-conduit : *Gendarmerie à LAPALISSE*

Sauf conduit n° *8731*

Valable pour *un* voyage (1)  
du *treizième et quatorzième Mai 1940* au *treizième Juin* 1940  
(Dates en toutes lettres.)

Mode de locomotion autorisé (2) : *fer ou auto*

Localités ou périmètres de circulation autorisés : *Paris 65*  
*M BERNHEIM Edmond and sa famille*

Numéro de la carte d'identité :

Nationalité : *Française*

Profession *chef de ménage*

Né le *9-4-1854* *Préval Co. Guil (44)*

Domicile « adresse complète » : *Paris 65 rue d'Angoulême*  
*Résidence : Vichy 3 rue du Commerce*

Est autorisé à faire usage du présent sauf-conduit dans les conditions ci-dessus indiquées.

Je certifie qu'il a ma connaissance son attitude au point de vue national n'a jamais donné lieu à remarque.

Fait à *Lapalisse* le *23 Mai 1940*

Le Capitaine C<sup>o</sup> la Section  
Gendarmerie à LAPALISSE

*Lesquay*

Signature du titulaire :

Sauf dispositions spéciales, le présent sauf-conduit servira de permis de séjour dans les limites des dates énoncées.  
Si le sauf-conduit, une fois périmé, n'a pas été retiré au porteur à la gare de retour, il est à rendre par l'intéressé à l'autorité qui l'a délivré.

(1) Mettre, selon le cas, la mention « un » ou « plusieurs ». Le retour est de droit, sans mention spéciale. (Voir au verso pour les séjours dépassant 24 heures.)  
(2) Modes de locomotion autorisés, à pied, à cheval, en voiture hippomobile, à bicyclette, en chemin de fer, en véhicule automobile ou en bateau affectés à un transport public.

Sauf-conduit délivré à Edmond (1864-1957),  
le benjamin de la fratrie Bernheim, en 1940. © Coll. privée.

treprise en plaidant auprès du gouvernement de Vichy l'ancienneté des racines de sa famille en France. Il retraça donc son histoire familiale, en mentionnant notamment ses membres qui étaient morts pour la France en 1870-1871, en 1914-1918 et en 1939-1940, dans un long texte, non signé, mais plus que probablement rédigé de sa main et adressé le 26 février 1941 au maréchal Pétain. Cette lettre reçut une réponse lénifiante le 12 mars 1941 : certes, la nouvelle législation avait été appliquée avec « une rigueur un peu excessive », mais cette dernière « tendait à s'atténuer dans une assez large mesure, [sauf...] pour les Juifs

qui avec l'aide de la maçonnerie avaient accaparé des fonctions importantes de l'État et [avaient] traité les affaires de la France d'une façon catastrophique »<sup>52</sup> ; il ne semble d'ailleurs pas y avoir eu de maçons chez les Bernheim. Par la suite, Edmond écrivit dans le même sens, de Vichy, au sous-préfet de Lapalisse le 13 juillet 1941. Enfin, le 22 juillet 1941, Edmond s'éleva contre l'ordre qui avait été donné aux Juifs de quitter Vichy dans les huit jours. Est-il besoin de dire que toutes ces protestations restèrent sans effet ? Edmond vécut ensuite, semblait-il, dans la clandestinité à Avignon, Aix-en-Provence et Aix-les-Bains.

Louis Thomas paraît avoir eu quelques difficultés à mener à bien sa « mission », du fait entre autres de certaines frictions avec le CGQJ. Au mépris des principes adoptés par les responsables de l'aryanisation, Louis Thomas mit sur pied une nouvelle structure destinée à absorber celle qu'il administrait en zone nord. De leur côté, Edmond et André avaient transformé toutes les filiales de Bernheim de zone sud en société en nom collectif, avant de la liquider au début de l'année 1941 pour échapper à l'aryanisation. Louis Thomas dénonça cette liquidation, chercha les moyens de la contrecarrer et demanda l'internement d'Edmond au préfet de l'Allier. Mais celui-ci se contenta en octobre 1941 de confier l'administration de ce qu'il restait de l'entreprise Bernheim en zone sud à un administrateur provisoire, un certain Joseph Jouglar<sup>53</sup>.

Bientôt, Louis Thomas et Joseph Jouglar entretenirent des relations exécrables : « une lutte des plus grotesques » les opposa jusqu'en 1944<sup>54</sup>.

Le volumineux dossier « Bernheim » aux Archives nationales témoigne de cet épisode sordide<sup>55</sup>. Résumons-en les principaux aspects. Louis Thomas consacra une énergie considérable à traquer les cessions fictives opérées par Edmond et à engager des poursuites pour y remédier, mais sans grand succès. Quant à Joseph Jouglar, il refusa de confier à son collègue les avoirs de Bernheim que Louis Thomas lui demandait pour gérer ce qu'il restait de l'entreprise en zone occupée. Ce blocage suscita la colère de Louis Thomas, comme le montrent les nombreuses lettres d'injures qu'il envoya à Joseph Jouglar ainsi que sa correspondance avec Yves Regelsperger, le chef de la direction de l'aryanisation économique au CGQJ<sup>56</sup>. En mars 1944, Louis Thomas obtint le remplacement de Joseph Jouglar par un autre administrateur provisoire. Il espéra alors pouvoir disposer de l'ensemble des ressources de l'ex-SAIBFF, mais ce projet se heurta à d'autres obstacles jusqu'à la fin de la guerre<sup>57</sup>. Au-delà de cette lutte entre les deux hommes, l'histoire de Bernheim pendant ces quatre années, une entreprise située dans les deux zones, présente de ce fait une extrême complexité.

Dès l'occupation de Paris, la Gestapo avait envisagé à la fin de juin 1940 d'investir la Maison de Verre mais elle s'en abstint. La famille put ainsi transférer la plus grande partie des meubles et des tableaux dans une propriété du Bourbonnais appartenant à Léon Vellay, l'associé de Bernheim pour la région Centre : en avril et en mai 1941, 62 caisses y furent expédiées. Les Dalsace confièrent certains de leurs biens mobiliers à la galeriste Jeanne

Bucher qui put aussi installer le peintre Nicolas de Staël dans une ancienne petite maison, 54 rue Nollet, que les Dalsace prêtaient à Pierre Charreau. La Maison de Verre, laissée vide et à l'abandon, tomba ainsi pratiquement dans l'oubli. Elle fut cependant vendue en mars 1944. À la Libération, les Dalsace furent accueillis par Jeanne Bucher puis, à l'issue d'un long procès, ils obtinrent en 1946 la restitution de la Maison de Verre. Ils y firent alors revenir meubles et tableaux<sup>58</sup>.

Les Bernheim participèrent-ils à la Résistance ou furent-ils au moins en liaison avec elle ? Si l'on ne peut rien dire d'Edmond, il est possible d'avancer un certain nombre d'éléments pour les générations suivantes. On ne sait à quelle date, André partit à Grenoble où il fut certainement en rapport avec Léonce, lui-même réfugié dans cette ville et lié à des résistants<sup>59</sup>. Jean Dalsace fut, tout comme son gendre Pierre Vellay, un résistant actif dans l'Allier où il organisa en 1944 un hôpital clandestin pour les Forces françaises de l'intérieur (FFI). Sa sœur, Yvonne Dalsace, participa avec son mari, Louis Aron, au sauvetage des enfants juifs d'une institution de Neuilly. Représentant de la troisième génération, Bernard Dalsace, petit-fils d'Edmond et fils de Jean Dalsace, rejoignit après un long périple la Grande-Bretagne, où il s'engagea dans les Forces françaises libres (FFL). Enfin, durant la guerre, la fille de Julien, Marcelle, fut en contact avec Madeleine Lévy (1911-1958), résistante depuis 1942 sous le nom de Letort<sup>60</sup>, emprunté à la mère de l'abbé Henri Ménardais (1882-1965), un résistant avec lequel elle était en relations. Curé en Seine-et-

Marne depuis 1934, ce dernier fit de sa cure un centre de la Résistance. Il était également en rapport avec l'hôpital Rothschild qui accueillait provisoirement des Juifs malades. Madeleine Lévy, Henri Ménardais et Esther Nordmann appartinrent au réseau *Ajax*, comme en témoigne une plaque accolée rue Saint-Honoré à Paris. Henri Ménardais reçut la Croix de guerre en 1946 et fut décoré en 1997 de la médaille des Justes à titre posthume.

Quoi qu'il en soit, à l'exception de Léonce, qui fut déporté et gazé ainsi que son épouse, à Auschwitz, les Bernheim survécurent à la guerre. Avec d'autres sociétés juives dont Louis Thomas avait également été l'administrateur, l'entreprise Bernheim retrouva à la Libération ses propriétaires légitimes et reprit son activité. Edmond, le seul survivant de la fratrie, mourut très âgé en 1957, André neuf ans plus tard. L'entreprise Bernheim avait cessé toute activité en 1965.

Qu'advint-il des autres acteurs de cette histoire ? Henri Ardant était resté directeur de la Société générale pendant toute la guerre ; haut responsable de la collaboration bancaire durant cette période, il fut arrêté, interné pendant près d'un an et inculpé par la Haute Cour de justice en novembre 1944, puis mis hors de cause en février 1949. Il semble avoir bien peu fait pour protéger les entreprises juives de l'aryanisation. André Bernheim témoigna à charge à son procès, déclarant : « craignant d'être compromis dans une affaire juive, [il a] simplement voulu s'en débarrasser<sup>61</sup> ». Il était donc amer à l'égard de ce partenaire qui n'avait tenu aucune de ses promesses de novembre 1940.

Emprisonné en 1945, Louis Thomas vit son procès s'ouvrir le 12 octobre 1949. À en croire l'historien Andries van den Abeele, les dirigeants de l'entreprise Bernheim n'auraient pas accablé Louis Thomas, ni demandé de remboursement pour les préjudices subis ; ils lui auraient même délivré un certificat de bonne gestion. De plus, André Bernheim aurait refusé de témoigner au procès pour éviter, prétend-il, d'avoir à répondre à des questions gênantes. Il aurait craint en effet que Louis Thomas n'explique comment durant sa gestion, il avait découvert les nombreuses fraudes et les opérations illégales réalisées par l'entreprise Bernheim à l'égard du fisc. Pour protéger Bernheim, Louis Thomas n'en aurait soufflé mot aux Allemands pas plus qu'aux autorités françaises<sup>62</sup>.

Mais cette analyse est bien trop favorable à Louis Thomas, même s'il n'est pas exclu que, par double jeu, il ait eu des gestes en faveur des Bernheim et notamment de l'épouse d'André, qui vécut à l'étranger à partir de 1943. En revanche, leur fille Françoise fut arrêtée, déportée et ne revint pas. De nombreux documents rassemblés lors du procès de Louis Thomas, montrent en effet son antisémitisme forcené, son hostilité envers le CGQJ et Xavier Vallat qu'il trouvait trop modérés, sa proximité avec Jean Luchaire et la Gestapo et enfin sa dureté envers les Bernheim<sup>63</sup>. Un certain nombre de cadres supérieurs de l'entreprise témoignèrent effectivement en sa faveur au procès, mais rien n'étaye les accusations de fraudes fiscales qu'aurait commises l'entreprise Bernheim. Tout au contraire, dans une lettre

envoyée en octobre 1944, au ministère de l'Économie et des Finances, André Bernheim demandait que toute la lumière soit faite sur la gestion de Louis Thomas, « alors en fuite ». Il réitéra cette démarche en janvier 1945 puis dans une nouvelle lettre envoyée le 22 novembre 1945 à Émile Terroine, le directeur du Service de restitution, pour obtenir des informations sur ce qui s'était passé<sup>64</sup>. Louis Thomas fut condamné le 15 octobre 1949 aux travaux forcés à perpétuité, avant que sa peine ne soit ramenée, quelques mois plus tard, à vingt ans de réclusion. Il fut libéré en 1951.

À travers l'histoire de cette entreprise menée jusqu'au terme de la

Seconde Guerre mondiale, ce sont bien trois générations que l'on a observées. Les parents d'Émile, d'Edmond et de Julien étaient des colporteurs ou des marchands de bestiaux. Leurs fils firent fortune dans les affaires, en l'occurrence l'immobilier. Enfin, la génération suivante s'ouvrit à des professions intellectuelles, avocats, docteurs, etc., tout en se consacrant au mécénat. Il conviendrait de savoir si une telle histoire est significative, si elle se retrouve dans le domaine de l'immobilier ou plus largement celui des affaires. Sommes-nous au contraire en présence d'une trajectoire singulière et quelque peu exceptionnelle ? Souhaitons que des recherches ultérieures permettent de répondre à ces questions.

## NOTES

1. Loïc Bonnevall François Robert, *L'Immeuble de rapport*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013.
2. Un grand merci à Pascal Raimbault, Michèle Rault, Marc Vellay et Danièle Voldmann qui m'ont aidé tout au long de cette recherche et suggéré plusieurs hypothèses stimulantes. Il va sans dire que je porte seul la responsabilité de ce texte.
3. Témoignage familial, avril 2007.
4. Archives de l'Alliance israélite universelle (ci-après : AIU), France XXVIII B 256/2.
5. Sûrement après 1886, puisque son fils Léonce naquit à Toul à cette date.
6. Archives nationales (ci-après : AN), AJ 38/2689, p. 49, *Historique des entreprises Bernheim*, rapport de Joseph Jouglar, Nice, 20 février 1942.
7. Témoignage familial, avril 2007.
8. Annie Fourcaut, *La Banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre-deux*

- guerres*, Grâne, Creaphis, 2000, pp. 28 à 48 notamment.
9. Samuel Bousson et Mathias Gardet (dir.), *Les Châteaux du social*, Paris, Beauchesne-PUV, 2010.
10. Alice Bravard, *Le Grand monde parisien. 1900-1939. La persistance du modèle aristocratique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2013.
11. Le nom de cette commune, ainsi que de toutes celles qui suivent, apparaît sur Internet à « Lotissements Bernheim ».
12. Patrick Kamoun, « Paris-Jardins, cité-jardin de Draveil (Seine-et-Oise) », *Ciudades*, n° 6, 2000-2001, pp. 49-56.
13. Procès-Verbal du Conseil général de la Banque de France, 11 janvier 1912, cité par Arnaud Manas, « La construction de la nouvelle Banque », document de travail. Je remercie chaleureusement Arnaud Manas de m'avoir signalé cette nouvelle piste.
14. Étienne Juillard, « La côte des Maures. Son évolution économique et sociale

- depuis cent ans dans la région de Saint-Tropez », *Revue de géographie alpine*, 1957, t. 45, n° 2, pp. 289-350. Marc Boyer, *L'hiver dans le Midi. L'invention de la Côte d'Azur (XVIII<sup>e</sup>-XXI<sup>e</sup> siècles)*. Paris, L'Harmattan, 2009, p. 398.
15. L'hôtel Beauvallon, fermé en 1956, fonctionne à nouveau aujourd'hui.
16. Information fournie par Marc Vellay.
17. Jean-Marc Dreyfus, *L'Aryanisation économique des banques « juives » en France sous l'Occupation et leur restitution à la Libération*, thèse de doctorat, Université de Paris 1, 2000, p. 51.
18. Michel Lescure, *Histoire d'une filière : immobilier et bâtiment en France (1820-1980)*, Paris, Hatier, 1983, p. 26 et suivantes.
19. Hypothèse formulée par Danièle Voldmann.
20. Information fournie par Marc Vellay.
21. Alice Bravard, *op. cit.*
22. *Le Figaro*, 22 juillet 1920.
23. Soit 185 000 lotissements défectueux sur les 210 000 lotissements existant dans toute la France. Selon Annie Fourcaut, *op. cit.*, p. 16.
24. [http://www.atlas-patrimoine93.fr/pg-html/bases\\_doc/inventaire/fiche.php?idfic=005inv098](http://www.atlas-patrimoine93.fr/pg-html/bases_doc/inventaire/fiche.php?idfic=005inv098), page consultée le 6 mars 2014.
25. Philippe Clairay, Johan Vincent, « Le développement balnéaire breton : une histoire originale », *Annales de Bretagne et des pays de l'Ouest*, 2008, 115-4, p. 47 et suivantes.
26. Archives de la Société générale (ci-après : ASG), 1997-008, B 80758, correspondance entre André Bernheim et Henri Ardant, novembre 1940.
27. Pierre Birnbaum, *Les Fous de la République. Histoire politique des Juifs d'État, de Gambetta à Vichy*, Paris, Fayard, 1992.
28. Cette fresque est aujourd'hui disparue. Gérard Denizeau, *Jean Lurçat*, Montreuil-sous-Bois, Liénard éditions 2013, p. 25. Gérard Denizeau et Simone Lurçat, *L'Œuvre peinte de Jean Lurçat. Catalogue raisonné (1910-1965)*, Lausanne, Éditions Acatos, 1998 : une photographie de cette fresque y figure p. 265.
29. Marc Vellay, *Bernheim, Dalsace, Charreau*, à paraître, 48 p. Je remercie Marc Vellay de m'avoir communiqué ce document.
30. Pierre Assouline, *L'homme de l'art. D. H. Kahnweiler (1884-1979)*, Paris, Balland, 1988.
31. Anne-Laure Anizan, *Paul Painlevé. Science et politique de la Belle Époque aux années trente*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 2012.
32. Cf. Michel Dreyfus et Catherine Nicault, « « Léonce Bernheim, avocat, militant socialiste et sioniste », *Archives juives, revue d'histoire des Juifs de France*, n° 47/1, 1<sup>er</sup> semestre 2014, pp. 146-153.
33. Catherine Nicault, *La France et le sionisme, 1897-1948. Une rencontre manquée ?* Paris, Calmann-Lévy, 1992.
34. Catherine Fhima, « Aux sources d'un renouveau identitaire juif en France. André Spire et Edmond Fleg », *Mil neuf cent*, n° 13, 1995, pp. 171-189.
35. *Ibid.*
36. Catherine Fhima (dir.), *L'existence juive en France, au début du XX<sup>e</sup> siècle, Cahiers Jean-Richard Bloch*, n° 17, 2011. André Spire, *Souvenirs à bâtons rompus*, Paris, Albin Michel, 1962. Jean-Richard Bloch et André Spire. *Correspondance 1912-1947 « Sommes-nous d'accord ? »*, édition établie, préfacée et annotée par Marie-Brunette Spire, Paris, Éditions Claire Paulhan, 2011.
37. Michel Dreyfus, Catherine Nicault, *op. cit.* Son fils, Antoine Bernheim, devait devenir un homme d'affaires reconnu : Pierre de Gasquet, *Antoine Bernheim, le parrain du capitalisme français*, Paris, Grasset, 2011.
38. Catherine Nicault, *La France et le sionisme...*, *op. cit.*, p. 249. Du même auteur, « Le sionisme à Paris dans les années 1920 » in Catherine Fhima (dir.), *op. cit.* Cf. aussi, Jean-Pierre Poussou et Isabelle Robin-Romero (dir.), *Histoire des familles, de la démographie et des comportements*, Paris, Presses universitaires Paris Sorbonne, 2007.
39. Michel Margairaz, « Contexte économique, choix financiers et acteurs politiques », *Autour de l'année 1928. Le social*

- et *l'urbain*, n° spécial de *Vie sociale*, dirigé par Françoise Blum, Michel Dreyfus, Annie Fourcaut et Patrick Kamoun, 1999, 3-4.
40. Archives de la Société générale (ci-après : ASG), 1997-008, B 80758, correspondance entre André Bernheim et Henri Ardant, novembre 1940.
41. *Ibid.*, boîte 80758, n° 1179, lettre des dirigeants de Bernheim du 16 décembre 1932, non signée.
42. Soit 5 683 775 euros actuels.
43. ASG, boîte 80758, article n° 1179.
44. Hypothèse formulée par Marc Vellay.
45. ASG, boîte 80758, article n° 1179, rapports d'activité de la SAIBFF, 1932-1938.
46. AN, AJ 38/2689 (1298-1317), rapport de l'administrateur provisoire, 10 décembre 1941, p. 116.
47. *Ibid.*, p. 49, Historique des entreprises Bernheim, Nice, 20 février 1942.
48. Archives de la Société générale (ci-après : ASG), 1997-008, B 80758, correspondance entre André Bernheim et Henri Ardant, novembre 1940.
49. Document fourni par Marc Vellay.
50. AN, AJ38/2691, notamment n°s 8700, 8704, 8705, 21173, 22445, 26151 à 26153, 26155 à 26163, 28014, 37047 à 37047. Sur Louis Thomas : Joseph Billig, *Le Commissariat général aux questions juives (GGQJ)*, Paris, Éditions du Centre, 1960, t. 3, p. 172 ; Pierre-André Taguieff, Grégoire Kauffmann, Michaël Lenoire (dir.), *L'antisémitisme de plume : 1940-1944*, Paris, Berg, 1999, p. 120 ; Andries van den Abeele « Louis Thomas ou le voisinage du Capitole et de la roche tarpéienne, 1885-1962 », consulté sur Internet le 12 mars 2014.
51. Andries van den Abeele, *op. cit.*
52. Le document d'où cette citation est extraite, comme les autres documents évoqués dans ce paragraphe, m'ont été transmis par Marc Vellay.
53. *Journal officiel*, 14 octobre 1941, Arrêté signé par Xavier Vallat, 11 octobre 1941.
54. Joseph Billig, *op. cit.*, t. 3, p. 172.
55. AN, AJ 38, 2689, *op. cit.*
56. Laurent Joly, *Vichy dans la « solution finale »*, Paris, Grasset, 2006.
57. Je suis ici l'analyse qu'en fait Joseph Billig, *op. cit.*, t. 3, pp. 172-173, tout en m'appuyant sur les documents in AN, AJ 38, 2689, *op. cit.*
58. Marc Vellay, *Bernheim, Dalsace...*, *op. cit.*, pp. 32-33.
59. Michel Dreyfus, Catherine Nicault, *op. cit.*
60. <http://www.fondationfrancoisprevost.com/madeleine-levy-fr.html>, page consultée le 25 février 2014.
61. Cité par Renaud de Rochebrune et Jean-Claude Hazera, *Les Patrons sous l'Occupation*, Paris, Odile Jacob, 1995 (rééd. 2013), pp. 711-712.
62. Andries van den Abeele, *op. cit.*
63. AN, Archives Cour de Justice du département de la Seine, Z6/665, dossier 5237, Louis Thomas.
64. AN, AJ 38/2691 dossier Bernheim 19.

