



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

**[www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)**

## Les Pereire : Une autre conception de la banque.

- 1 **Une autre conception de la banque.**
- 2 **Des pionniers des chemins de fer.**
- 3 **Une présence active dans de nombreux secteurs de l'économie.**
- 4 **La création du Crédit mobilier.**
- 5 **Des obstacles sur la route des Pereire...**
- 6 **...qui ont raison de leur détermination.**
- 7 **Questions / Réponses.**

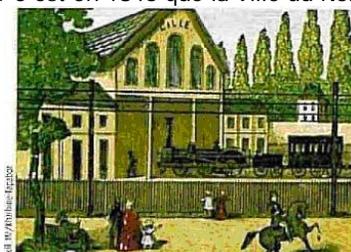
### 1 - Une autre conception de la banque.

L'originalité de la dynastie Pereire réside dans le fait qu'elle n'a pas fondé une maison de la Haute Banque, mais a essayé, au contraire, d'imposer un concept d'établissement opposé au type traditionnel de la banque privée. Mettant en oeuvre les principes saint-simoniens, les deux frères Pereire participent au mouvement d'innovation à l'origine de l'essor économique du second Empire, en essayant de promouvoir de nouvelles méthodes de financement.

S'ils échouent finalement, c'est pour s'être attaqués à plus puissants qu'eux et n'avoir pas disposé de la surface financière suffisante pour faire face à des affaires trop risquées. Toute leur vie, les frères Emile et Isaac Pereire s'efforceront de mettre en oeuvre l'idée selon laquelle la production, condition de la croissance économique et du progrès social, doit être diffusée par des moyens de communication et de financement efficaces et accessibles à tous.

### 2 - Des pionniers des chemins de fer.

Gare de Lille, vers 1890. C'est en 1846 que la ville du Nord est reliée à la capitale.



Les Pereire se lancent très tôt, avec les Rothschild comme chefs de file, dans les syndicats formés pour obtenir la concession de lignes de chemin de fer. Dès 1832, ils consacrent toute leur fortune à l'acquisition de 600 actions sur les 10 000 de la compagnie de chemin de fer de Paris à Saint-Germain, dont Emile devient le directeur et Isaac le sous-directeur en charge de la comptabilité.

Inaugurée le 24 août 1837, cette première ligne pour voyageurs, longue de dix-neuf kilomètres et aboutissant au Pecq, est une

grande réussite : achevée dans les délais prévus, elle n'utilise que la force locomotrice et passe sous le premier tunnel construit en France, long de 331 mètres. Leur compétence ainsi reconnue, les Pereire dirigent toutes les nouvelles concessions, par exemple le Paris-Versailles Rive droite en 1838, le Paris-Lille (Compagnie du Nord) en 1845 ou le Paris-Lyon en 1852.

Estimant que le système ferroviaire français doit être conçu sous forme d'étoile depuis la capitale et d'un seul endroit, ils construisent la gare Saint-Lazare, d'où part, le 9 mai 1843, le premier train pour Le Havre. Les autres compagnies obtiennent, cependant, leur propre gare: le Nord en 1845 et Lyon en 1857.

La détérioration de leurs rapports avec les Rothschild entrave la poursuite de l'hégémonie des Pereire dans ce secteur. Si le divorce effectif entre les deux familles date de la création du Crédit mobilier, en 1852, les relations avec James de Rothschild se tendent dès le milieu des années 1840, Emile reprochant à son ancien patron de ne pas reconnaître ses compétences.

Il démissionne de la Compagnie du Nord en 1856 et est progressivement évincé des regroupements imposés par les pouvoirs publics. Ainsi, alors qu'il pensait que le Grand Central, constitué en 1853 à partir de la Compagnie des chemins de fer de Rhône et Loire, pourrait être le pivot de la ligne Paris-Méditerranée, c'est le PLM des Rothschild qui l'emporte.

De même, il n'obtient pas la Cette (Sète) -Marseille. En revanche, il s'implante dans l'Est avec la Compagnie des Ardennes et de l'Oise et, surtout, dans le Sud-Ouest avec la Compagnie du Midi et les lignes Bordeaux-Cette et Bordeaux-Bayonne, ce qui lui permet de relier la Méditerranée à l'Atlantique. Mais il s'agit de lignes secondaires peu rentables.

Ses efforts en France étant contrariés, il cherche à constituer, toujours en s'opposant aux Rothschild, un réseau européen et obtient des succès en Autriche, en Hongrie, en Russie, en Suisse, au Piémont, en Espagne.

### 3 - Une présence dans de nombreux secteurs de l'économie.

Les Pereire s'intéresse aussi aux activités maritimes. Très tôt, pariant sur les voyages transatlantiques, ils achètent, en 1854, la Terre-Neuvienne, une entreprise d'armement de Granville ; ils l'intègrent à la Compagnie générale maritime qu'ils fondent un an plus tard et qui deviendra la Compagnie générale transatlantique.

Mais ils doivent se contenter de destinations moins prestigieuses (Australie, Mexique, Argentine, Pérou, Réunion...) que les lignes vers les États-Unis obtenues par les Rothschild.

Les Frères Pereire. Ils sont inséparables en affaires, les qualités de gestionnaire d'Isaac (à droite) complétant les dons de visionnaire d'Emile.



En 1860, ils fédèrent plusieurs affaires dans la compagnie des entrepôts et magasins généraux qui ouvre des dépôts de marchandises dans les grands ports (Marseille, Le Havre) et aux principaux carrefours ferroviaires. En 1862, ils créent le chantier naval de Penhoët, près de Saint-Nazaire, avec 2000 salariés.

Ils aident également Ferdinand de Lesseps à monter son projet de canal à Panama. Ils investissent dans l'aménagement urbain et rural. Afin d'assurer la promotion immobilière à Paris, dans le cadre de la rénovation de Haussmann, ils fondent, en 1854, la Société de l'hôtel et des immeubles de la rue de Rivoli, transformée, en 1858, en Compagnie immobilière de Paris.

Ils construisent des hôtels de luxe, comme le Louvre, participent à l'aménagement des Grands Boulevards, de la plaine Monceau, du boulevard qui porte leur nom, créé de leur vivant en 1863, embellissent la ville avec la Compagnie parisienne

d'éclairage et de chauffage par le gaz, regroupent plusieurs compagnies de voitures pour créer la Société d'omnibus parisiens tirés par des chevaux et imaginent la ligne de métro Bois de Boulogne – Bois de Vincenne.

Ils ont également des projets à Marseille avec une autre compagnie immobilière, chargée, entre autres, de construire une rue Impériale et un quartier d'habitation près du port. Resté fidèle à sa région d'origine, à l'instar des Rothschild, propriétaires du domaine de Mouton, Emile achète au général Palmer les vignobles de Gascq, à Cantenac.

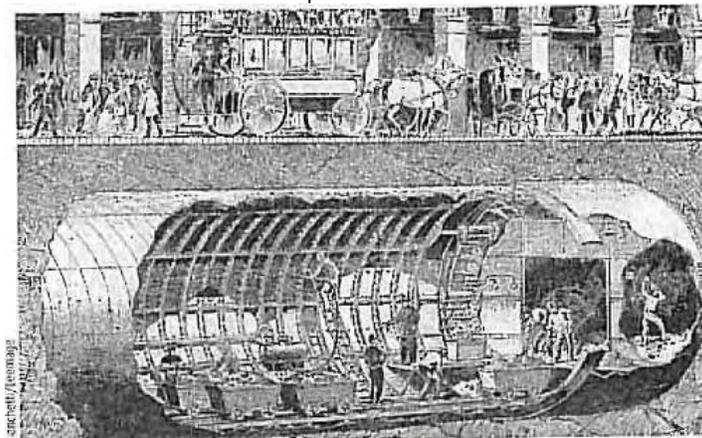
Le château Palmer (nom qu'il donne également aux produits de sa conserverie de sardines de Concarneau) restera dans la famille Péreire jusqu'en 1938. Il transforme les Landes en y plantant des pins. Conquis par Arcachon dont le climat lui permet de soigner son asthme, Emile en fait une station balnéaire à la mode. Il y acquiert de nombreux terrains sur lesquels il fait construire en un temps record un casino mauresque, un Grand Hôtel sur le modèle de celui de Paris, près de cent villas dans des rues en arc de cercle, pour éviter les courants d'air.

Il relie la ville à la Teste par le train qui vient de Bordeaux et dont il préside la société d'exploitation. Dans toutes leurs entreprises, les Pereire appliquent le système social prôné par les saint-simoniens, fait de salaires élevés et de mécanismes de prévoyance précurseurs.

De même, dans leur vie publique (Emile est conseiller général en 1855 et député de Gironde en 1863 ; Isaac est député des Pyrénées-Orientales la même année), ils pratiquent la générosité qu'Isaac conseille à tous les puissants : « Donnez, donnez sans compter, faites-vous pardonner votre richesse par votre magnificence.

» Après sa mort, sa veuve suivra ce précepte en ouvrant un hôpital aux soins gratuits à Levallois-Perret.

De la Compagnie des omnibus au projet de la première ligne de métro, les deux frères vont bouleverser les transports parisiens.



Le chantier naval de Penhoët, créé en 1862 par les Pereire. Ici, le lancement du paquebot transatlantique, « Provence »



#### 4 - La création du Crédit mobilier.

Pour les Pereire, l'industrialisation nécessite des capitaux importants que seule une nouvelle sorte d'établissement de crédit peut rassembler, la Haute Banque n'accorde pas de prêt de ce type aux entreprises.

Prenant comme modèles la Société générale de Belgique, créée en 1822, et la Caisse hypothécaire dont le caissier principal est Enfantin, première banque française à émettre, en 1828, des obligations privées, les Pereire proposent, dès 1830, la création

de la «Compagnie d'assurances mutuelles pour l'escompte des effets à toutes échéances et pour les avances faites au commerce et à l'industrie sur de bonnes garanties».

La banque émettrait des bons au porteur rapportant 3,65 % par an (0,01 % par jour) et escompterait, à ce taux (plus 0,5 à 2 %), des effets à deux signatures à toutes échéances, au lieu de 3 signatures et d'une échéance maximale de 90 jours exigées par la Banque de France.

Mais cette dernière fait échouer le projet. Il leur faut attendre l'arrivée au pouvoir de Napoléon III, qui se méfie de la Haute Banque et veut trouver un contrepoids à l'influence des Rothschild, pour relancer et mettre en oeuvre leur idée. Ils parviennent d'abord à développer les activités du Comptoir d'escompte par la création d'une filiale, le Sous-Comptoir des chemins de fer, qui donne aux sociétés de ce secteur la troisième signature nécessaire au refinancement de la Banque de France.

Ils fondent, ensuite, le 9 septembre 1852, avec l'aide de banquiers privés comme les Mallet ou le baron Seillière, un établissement de crédit pour les grandes entreprises, la Société générale de crédit mobilier, sans l'autorisation de la Banque de France. En revanche, le Conseil d'Etat leur refuse le lancement d'une Caisse centrale de crédit mutuel pour les petites entreprises.

Le Crédit mobilier a pour mission, grâce à l'épargne publique abondante qu'il va mobiliser, de financer les investissements des sociétés industrielles et des travaux publics, en souscrivant leurs actions et en leur accordant des crédits à des taux plus faibles que ceux pratiqués par la Banque de France.

Comme il dispose de peu de capital, il est prévu qu'il émette des titres rémunérés (omnium), à la fois obligations d'une durée équivalente à celle des effets qu'elles représentent et billets, consacrant ainsi la pluralité des banques d'émission que les Pereire souhaitent depuis longtemps.

Ouverture de l'avenue de l'Opéra, à Paris, dans le cadre des grands travaux du baron Haussmann



## 5 - Des obstacles sur la route des Pereire...

Sous la direction de James de Rothschild les maisons privées s'élèvent contre cette création, reprochant à la banque sa forme de société anonyme, alors que le propre d'un banquier est de s'engager personnellement, le monopole qu'elle ne manquera pas d'exercer sur l'économie, l'inconvertibilité et l'absence de fixité pour la valeur de ses titres omnium, les risques que présentent les effets qu'elle détiendra.

Après avoir, de lui-même, renoncé à l'émission de bons à court terme en juin 1853, le directeur du Crédit mobilier, Isaac Pereire, se voit interdire, en septembre 1855, l'émission d'obligations à long terme, source de ses difficultés futures en raison de l'insuffisance de ses fonds propres. Voyant leur projet condamné en France, les Pereire cherchent à exporter leur modèle dans toute l'Europe, regroupant les Crédits mobiliers de chaque pays dans un holding centralisé.

Biens qu'aidés par certaines maisons de la haute banque, ils se heurtent à la concurrence de la Réunion financière, formée, en 1856, par les Rothschild, qui les évince en Autriche, en Italie et en Turquie. En revanche, ils arrivent à s'implanter en Espagne, aux Pays-Bas, en Angleterre, en Allemagne, au Luxembourg.

En 1863, alors que la province vient d'être cédée à la France, les Pereire pensent tenir leur revanche sur la Banque de France en s'appropriant la Banque de Savoie, afin d'en faire un véritable institut d'émission pour les compagnies de chemin de fer.

En effet, tout en conservant son privilège de création de billets admis dans toutes les sociétés ferroviaires, l'établissement, grâce aux fonds que lui apporte le Crédit mobilier, pourra ouvrir des succursales et devenir la banque des entreprises de ce secteur, gérant leurs dépôts, leur prêtant, escomptant leurs effets et émettant leurs obligations.

Mais le projet échoue car, face à la réprobation générale, la Banque de Savoie est intégrée à la Banque de France le 19 novembre 1864.

## 6 - ...qui ont raison de leur détermination.

Il s'agit du premier signe du déclin des deux frères, lâchés par Napoléon III qui se rapproche de James de Rothschild, ayant besoin de son argent pour financer l'aventure mexicaine et commençant à s'inquiéter de la puissance des Pereire : Emile siège dans dix-neuf conseils d'administration et Isaac dans douze.

De plus, certaines sociétés qui dépendent du crédit mobilier connaissent des difficultés : le Crédit Foncier, la Compagnie immobilière de Marseille, la Compagnie générale transatlantique... Comble de l'humiliation pour les Pereire qui ont combattu toute leur vie la Banque de France, lui reprochant de se préoccuper davantage de ses actionnaires que de l'économie, ils sont obligés de lui demander son aide, en échange de leur démission et de leur caution personnelle.

Transformé en Société de crédit mobilier français, le Crédit mobilier disparaît dans la tourmente bancaire des années 1930. Condamnés dans plusieurs procès, les anciens dirigeants doivent vendre des terrains dans la plaine Monceau et une grande partie de leur collection de tableaux pour satisfaire leurs créanciers.

Ils abandonnent la plupart de leurs mandats d'administrateurs. Emile consacre la fin de sa vie à la Compagnie du Midi, à sa Société immobilière d'Arcachon et à la gestion de son propre patrimoine foncier et immobilier : les forêts de Crécy et d'Armainvilliers, où il a bâti un château, l'hôtel du 35, rue du Faubourg-Saint-Honoré (où se trouve aujourd'hui l'ambassade de Grande-Bretagne).

Isaac reprend son métier de journaliste en 1871 et, après avoir démissionné de la Compagnie générale transatlantique en 1869, y revient cinq ans plus tard comme directeur commercial avec son fils Eugène, qui en sera président de 1880 à 1904.

Au total, si plusieurs des entreprises des Pereire ont disparu de leur vivant à cause de leurs conceptions avant-gardistes auxquelles les décideurs de l'époque n'étaient pas préparés, toutes ont permis à l'économie française de s'adapter à la révolution industrielle et ouvert la voie à la mise en place d'institutions considérées aujourd'hui comme naturelles.

En particulier, leur oeuvre principale, le Crédit mobilier, a servi de modèle pour la constitution des grands établissements de crédits et, plus tard, des banques d'affaires.

Le « Pereire » construit à Glasgow, il reliera en 1868 le port de Brest à celui de New York en huit jours.



## 7 - Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondront dans les meilleurs délais..



### Les derniers messages de la rubrique [placement](#) :

- ▶ Compte à terme en cas de décès
- ▶ carte de retrait

- ▷ Perte financière lors du rachat d'une assurance-vie
- ▷ crack boursier et PEE
- ▷ ouverture de LDD en cas de non résidence en france

### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.