505(9)120/4

4274

(1937-39, 42-43,
49, 53, 59, 62)

4274

V. D. 4245 : Indemnité compensatrice du loyer

Loyer des agents logés dans les immeubles de la S.N.C.F.

	C.D.	15.12.37	40	VII e	
	C.A.	22.12.37	40	VIII 5°	
	C.D.	12. 1.38	37	X f (e)	
	C.A.	19. 1.38	44	XIV a	
(s)	C.D.	17. 1.39	44	Vbis	
(s)	C.A.	13. 6.39	49	IX	
Note aux Services		19. 6.39			
	C.A.	21. 6.39	29	V	
Avis Général Personnel 8		25. 6.39			
Instruction Générale 18		26. 6.39			
	C.D.	18. 7.39	65	(X b)	
Note du Service Personnel		27. 7.39			
	C.A.	14.10.42	7	VI	
Note remise au Sre Gl		15.10.42			
Consultation LABBE		31.10.42			
Note du Contentieux		5.11.42			
Arrêt du Tribunal des Conflits		12.12.42			
Consultation LABBE		14. 4.43			
Note du Contentieux		17. 4.43			
Rectificatif 1 à l'I.G. 18		16. 6.43			
	C.A.	8. 9.43	32	Qd b)	
Avis gal P 13 b n° 2		5.10.43			
	C.A.	**16. 3.49**	**24**	**IX**	
6ème Commission Budgétaire		**25. 3.49**			
	C.A.	30. 3.49	40	Qd b)	
	C.A.	14.12.49	19	VIII	
Avis général P. 13 b - n° 3		19. 6.53			
Commission Spéciale		**18. 2.59**			
	C.A.	25. 2.59	8	IV	4°)
	C.A.	21. 2.62	5	IV	
(s)	C.A.	14. 3.62	12	VI	4°)

Loyer des agents logés dans les immeubles de la S.N.C.F.

4274

SOCIÉTÉ NATIONALE
des
CHEMINS DE FER FRANÇAIS

P

AVIS GÉNÉRAL PERSONNEL N° 8

Paris, le 25 juin 1939.

AFF.

TAUX DES LOYERS DES LOGEMENTS MIS PAR LA S. N. C. F. A LA DISPOSITION DU PERSONNEL

Le Conseil d'Administration de la Société Nationale a décidé, dans sa séance du 21 juin 1939, de réviser les taux des loyers des logements mis par elle à la disposition de son personnel en vue de les mettre en harmonie avec les taux des loyers des logements privés.

Les augmentations des loyers qui résulteront de cette révision auront effet du 1er août 1939 et seront déterminées dans l'Instruction Générale Série Personnel N° 18.

Toutefois, les agents qui occupent **actuellement** un logement dont le loyer est inférieur aux nouveaux taux fixés par l'Instruction susvisée ne supporteront, au 1er août 1939, qu'une majoration de 5 % du loyer de ce logement (principal et accessoires). Le complément de la majoration applicable en sus de 5 % sera réalisé par paliers à l'occasion des augmentations de traitement fixe dont bénéficieront les intéressés.

Les conditions d'application seront précisées dans l'Instruction Générale Série Personnel N° 18.

Le Directeur Général,

R. LE BESNERAIS.

48233. — Imp. E. Desfossés. — 6-39. — Cde 8430.

4274

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

Services Financiers.

Paris, le 19 juin 1939.

F^2 AG n° 875

MM. les Directeurs de l'Exploitation des Régions,
MM. les Directeurs des Services Centraux,

RETENUE DE LOYERS SUR MANDAT DE SOLDE

Le loyer des agents logés dans les immeubles appartenant à la S.N.C.F. est en principe retenu sur mandat de solde du mois au cours duquel le loyer est exigible.

Toutefois, ce mode de règlement ne peut pas être imposé aux agents qui ne l'accepteraient pas bénévolement. Dans cette éventualité, une quittance de loyer, comportant acquit régulier, est jointe au mandat de solde, et remise par le payeur, contre les espèces correspondantes, à l'agent intéressé.

Dans tous les cas où l'agent réclamerait une quittance de loyer, les frais de timbre de la quittance seraient à sa charge.

La présente lettre annule et remplace mes notes S.O.- 478 du 6 juillet 1938 et F^2 AG n° 272 du 1er août 1938.

Le Directeur des Services Financiers,

BROCHU.

NOTA - Cette lettre doit avoir la même diffusion qu'une Instruction Générale de la Série Finances et Comptabilité.

4274

SOCIÉTÉ NATIONALE des CHEMINS DE FER FRANÇAIS

P

AVIS GÉNÉRAL

P 13 b

N° 2

DISTRIBUTION		
P 1		
EX	MT	VB
1 à 4	1 - 2	1
11 à 14	11 à 19	10 à 12
18	21 à 25	31 - 32
21	29	41 - 43
31	31 - 32	57
91 à 93	41 - 42	61 - 64
	49	71 - 75
	55 - 56	86 à 88
	64	91 - 92
	91 à 93	

REVISION DU TAUX DES LOYERS DES LOGEMENTS MIS PAR LA S.N.C.F. A LA DISPOSITION DU PERSONNEL

Le montant des loyers dus par les agents logés par la S.N.C.F. a été fixé par l'Instruction Générale Série Personnel n° 18.

Ceux des logements dont le loyer était inférieur aux nouveaux taux devaient subir, à partir du 1er août 1939, les majorations progressives indiquées à l'art. 7 de ladite Instruction.

Une nouvelle augmentation de la rémunération du personnel vient d'être décidée. En conséquence, les valeurs annuelles des loyers qui n'ont pas encore atteint les taux prescrits (principal et accessoires) seront majorés, à partir du 1er juillet 1943, de la moitié de l'augmentation du traitement fixe.

Elles seront également majorées de la moitié de l'augmentation de la prime normale de fin d'année qui résulte pour chacun des intéressés de la majoration des taux de ladite prime fixée par l'Ordre Général n° 42 du 16 août 1943.

Paris, le 5 octobre 1943.

Le Directeur Général,

R. LE BESNERAIS.

80 W. 3.659. — Paris, Imprimerie administrative Centrale, 8, rue de Furstenberg. (2719) - Marché 20

4271

SOCIÉTÉ NATIONALE des CHEMINS DE FER FRANÇAIS

P

RECTIFICATIFS

N° 2 A L'INSTRUCTION GÉNÉRALE

SÉRIE PERSONNEL N° 17

du 26 juin 1939

« Gestion des cités et logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel — Attribution des logements vacants — Conditions de location et obligations des agents logés ».

N° 1 A L'INSTRUCTION GÉNÉRALE

SÉRIE PERSONNEL N° 18

du 26 juin 1939

« Fixation du taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du Personnel ».

Paris, le 16 juin 1943.

En vue de simplifier les formalités relatives aux locations d'immeubles à usage de logement, nos agents locataires seront à l'avenir dispensés de s'assurer contre les risques d'incendie, tant pour les risques locatifs que pour le recours des tiers.

La S.N.C.F. prendra ces risques à sa charge moyennant une majoration appropriée du loyer.

Il sera perçu à cet effet, pour un loyer annuel inférieur ou égal à 1.000 f une redevance forfaitaire de 12 f

.....

Béquet à coller en retombe au bas de l'art. 3 (p. 4) de l'I.G. Série Personnel n° 18 (rectificatif n° 1 du 16-6-1943).

En outre, les loyers peuvent être majorés, dans les conditions définies à la fin de l'article 21 de l'Instruction Générale Série Personnel n° 17, d'une redevance spéciale en contre-partie de ce que la S.N.C.F. couvre elle-même les risques locatifs et recours des voisins en cas d'incendie.

Béquet à coller au bas de la page 7 de l'Instruction Générale Série Personnel n° 17 (rectificatif n° 2 du 16 juin 1943).

La S.N.C.F. renonce et, le cas échéant, fera renoncer les assureurs qui lui seraient subrogés, à l'exercice de tous recours contre le locataire pour les dommages causés à l'immeuble par un incendie, sauf en cas de malveillance. Elle se substitue également au locataire en cas de recours exercé contre lui par les voisins.

Le locataire verse à la S.N.C.F., en compensation des charges spéciales ainsi assumées par celles-ci, une redevance forfaitaire calculée d'après le loyer et payable par trimestre et par quart. Cette redevance est fixée à 12 f pour un loyer principal annuel inférieur ou égal à 1.000 f et majorée de 12 f pour chaque tranche de 1.000 f ou fraction de 1.000 f du montant dudit loyer. Elle n'est pas due par les agents bénéficiant du logement gratuit.

Il est par ailleurs recommandé aux locataires d'assurer leurs mobilier et effets personnels.

Les dispositions faisant l'objet des trois derniers alinéas ci-dessus doivent être insérées dans les contrats de location.

Article 22. — Modifications aux installations.

Il est interdit aux locataires d'apporter aucune modification aux diverses installations existant dans leur logement ou de réaliser des installations nouvelles sans y être autorisés expressément par le Service de la Voie et des Bâtiments. Il en est de même pour les installations annexes (poulaillers, hangars, celliers, garages pour véhicules à moteur, etc...).

Dans le cas où cette autorisation est donnée, les locataires doivent s'engager à remettre à leur départ les lieux en état ou à abandonner sans indemnité l'installation réalisée à leurs frais.

par an. Celle-ci sera augmentée de 12 f par tranche du montant du loyer annuel de 1.000 f ou fraction de 1.000 f.

Les nouveaux agents locataires d'un logement de la S.N.C.F. n'auront donc plus à s'assurer individuellement contre les risques susvisés, mais ils garderont à leur charge l'assurance de leurs mobilier et effets personnels qu'il leur est recommandé de contracter dans tous les cas.

Les occupants actuels pourront faire supprimer la couverture desdits risques à l'occasion du renouvellement décennal de leur police d'assurance, à moins qu'ils n'obtiennent de leur assureur une réduction de prime pour la suppression des capitaux assurés au titre des risques locatifs et recours des voisins. Le montant du loyer sera majoré à partir du moment où les risques seront pris en charge par la S.N.C.F.

Cette mesure ne s'appliquera, bien entendu, qu'aux seuls agents logés dans les immeubles de la S.N.C.F., à l'exclusion des étrangers.

L'article 21 de l'Instruction Générale Série Personnel n° 17 concernant les obligations générales des locataires a été modifié conformément aux nouvelles dispositions exposées ci-dessus : le dernier alinéa dudit article a été remplacé par un nouveau texte figurant sur le béquet ci-contre qu'il y aura lieu de coller sur le texte actuel correspondant de la page 7.

D'autre part, l'article 3 de l'Instruction Générale Série Personnel n° 18 a été complété pour mentionner la redevance nouvelle susvisée : le texte complémentaire figure sur le béquet ci-contre à coller en retombe au bas dudit article, page 4.

Le numéro et la date du présent Rectificatif seront inscrits en marge des Instructions Générales Série Personnel n°s 17 et 18.

Le Directeur Général,

R. LE BESNERAIS.

80/W. 2. — Paris, Imprimerie administrative Centrale, 8, rue de Furstenberg *(2462)* - Marché 201

4274

SOCIÉTÉ NATIONALE des CHEMINS DE FER FRANÇAIS

Pc

INSTRUCTION GÉNÉRALE

SÉRIE PERSONNEL N° 18

Col.

Paris, le 26 juin 1939.

Nm. 47

XIII-B

FIXATION DU TAUX DES LOYERS DES LOGEMENTS MIS PAR LA S. N. C. F. A LA DISPOSITION DU PERSONNEL

Article 1er. — Dispositions générales

Les loyers des logements mis par la S. N. C. F. à la disposition de son personnel sont, à dater du 1er août 1939, fixés, en principe, comme il est indiqué dans le tableau ci-après.

Les taux indiqués ne comprennent pas les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité ou de combustibles ; ces fournitures sont facturées d'après les quantités consommées, soit au compteur, soit à forfait.

Article 2. — Réductions.

Les taux indiqués dans le tableau ci-après s'appliquent à des logements comportant des installations individuelles de W. C., d'eau, de gaz et d'électricité et disposant soit d'un cellier, soit d'un grenier, soit d'une cave.

Les loyers des logements qui sont dépourvus de certaines de ces installations ou dont certaines pièces situées sous comble sont mansardées, sont réduits dans les conditions suivantes :

a) — Défaut d'installation individuelle de

W. C.	réduction	de 8 %.
Eau	—	de 6 %.
Gaz	—	de 6 %.
Electricité,	—	de 5 %.

b) — Logements ne comportant aucune des installations ci-après : cellier, cave, grenier : réduction de 5 %.

c) — Pour une ou plusieurs pièces mansardées : réduction de 5 % par pièce mansardée.

d) — Logements de la catégorie C ne comportant pas de pièce à l'usage de salle de bains ou de cabinet de toilette ou dont le cabinet de toilette n'est pas muni au moins d'un lavabo avec arrivée d'eau et évacuation des eaux usées : réduction de 5 %.

Ces diverses réductions peuvent se cumuler. Les chiffres obtenus après réduction sont arrondis au multiple supérieur de 5 francs

CONSISTANCE DES LOGEMENTS	TAUX DES LOYERS ANNUELS DANS LES			
	0 et 871 f 20		1.016 f 40 et 1.742 f 40	
A. — Chambres de célibataires. Nues	300		300	
A. — Chambres de célibataires. Meublées	480		480	
B. — Logements ordinaires dans des maisons en : et comprenant :	Dur	Bois (2)	Dur	Bois (2)
Cuisine et 1 pièce — Pavillon	780	420	1.020	540
Cuisine et 1 pièce — Collectif	720	»	900	»
Salle commune et 1 pièce.. — Pavillon	900	480	1.140	600
Salle commune et 1 pièce.. — Collectif	840	»	1.020	»
Cuisine et 2 pièces — Pavillon	1.080	540	1.260	660
Cuisine et 2 pièces — Collectif	960	»	1.140	»
Salle commune et 2 pièces. — Pavillon	1.200	600	1.380	720
Salle commune et 2 pièces. — Collectif	1.080	»	1.260	»
Cuisine et 3 pièces — Pavillon	1.320	660	1.560	780
Cuisine et 3 pièces — Collectif	1.200	»	1.440	»
Salle commune et 3 pièces. — Pavillon	1.440	720	1.740	900
Salle commune et 3 pièces. — Collectif	1.320	»	1.560	»
Cuisine et 4 pièces — Pavillon	1.560	780	1.920	960
Cuisine et 4 pièces — Collectif	1.440	»	1.740	»
Salle commune et 4 pièces. — Pavillon	1.740	900	2.040	1.020
Salle commune et 4 pièces. — Collectif	1.560	»	1.860	»
Cuisine et 5 pièces — Pavillon	1.860	960	2.160	1.080
Cuisine et 5 pièces — Collectif	1.680	»	1.980	»
Salle commune et 5 pièces. — Pavillon	1.980	1.020	2.400	1.200
Salle commune et 5 pièces. — Collectif	1.800	»	2.160	»
C. — Logements pour agents dirigeants comprenant cuisine, toilette ou salle de bains, W.-C., et :	Sans chauffage central	Avec chauffage central (3)	Sans chauffage central	Avec chauffage central (3)
2 pièces — Pavillon	1.800	1.980	1.860	2.040
2 pièces — Collectif	1.620	1.800	1.680	1.860
3 pièces — Pavillon	2.220	2.460	2.340	2.580
3 pièces — Collectif	2.040	2.280	2.100	2.340
4 pièces — Pavillon	2.880	3.180	3.060	3.360
4 pièces — Collectif	2.640	2.940	2.760	3.060
5 pièces — Pavillon	3.720	4.140	3.960	4.380
5 pièces — Collectif	3.360	3.780	3.600	4.020

(1) — Y compris les deux majorations successives de 10 % de juin 1937 et de janvier 1938.
(2) — Les constructions en matériaux légers tels que fibro-ciment, carreaux de plâtre, etc., sont assimilées aux maisons en bois.
(3) — Le loyer ci-dessous ne tient compte que de l'installation proprement dite, le chauffage des locaux étant facturé en sus (article 1er).

NOTA. — Le loyer des maisons dites « semi-provisoires » existant dans la Région du Nord notamment (constructions en bois et briques) est égal à 75 % du loyer fixé pour les constructions en dur, les chiffres obtenus après réduction étant arrondis arithmétiquement à des multiples de 5 francs.

LOCALITÉS OU L'INDEMNITÉ DE RÉSIDENCE (1) EST COMPRISE ENTRE :

1.887 f 60 et 2.613 f 60		2.758 f 80 et 3.049 f 20		3.194 f 40 et 3.339 f 60		3.484 f 80 et 3.630 f 00	
360 540		360 540		420 600		480 660	
Dur	Bois (2)	Dur	Bois (2)	Dur	Bois (2)	Dur	Bois (2)
1.200	600	1.320	660	1.440	720	1.560	780
1.080	»	1.200	»	1.320	»	1.440	»
1.320	660	1.440	720	1.680	840	1.860	960
1.200	»	1.320	»	1.500	»	1.680	»
1.440	720	1.680	840	1.860	960	2.100	1.080
1.320	»	1.500	»	1.680	»	1.920	»
1.560	780	1.860	960	2.100	1.080	2.400	1.200
1.440	»	1.680	»	1.920	»	2.160	»
1.860	960	2.100	1.080	2.400	1.200	2.640	1.320
1.680	»	1.920	»	2.160	»	2.400	»
1.980	1.020	2.220	1.140	2.580	1.320	2.880	1.440
1.800	»	2.040	»	2.340	»	2.640	»
2.220	1.140	2.520	1.260	2.820	1.440	3.180	1.620
2.040	»	2.280	»	2.580	»	2.880	»
2.460	1.260	2.760	1.380	3.120	1.560	3.420	1.740
2.220	»	2.520	»	2.820	»	3.120	»
2.580	1.320	2.880	1.440	3.300	1.680	3.720	1.860
2.340	»	2.640	»	3.000	»	3.360	»
2.760	1.380	3.180	1.620	3.540	1.800	3.960	1.980
2.520	»	2.880	»	3.240	»	3.600	»
Sans chauffage central	Avec chauffage central (3)	Sans chauffage central	Avec chauffage central (3)	Sans chauffage central	Avec chauffage central (3)	Sans chauffage central	Avec chauffage central (3)
1.980	2.220	2.340	2.580	2.880	3.180	3.840	4.140
1.800	2.040	2.100	2.340	2.640	2.940	3.480	3.780
2.520	2.820	3.000	3.300	3.720	4.080	4.800	5.160
2.280	2.580	2.700	3.000	3.360	3.720	4.380	4.740
3.360	3.720	3.960	4.320	4.860	5.280	6.180	6.600
3.060	3.420	3.600	3.960	4.440	4.860	5.640	6.060
4.500	4.980	5.280	5.760	6.420	6.960	7.920	8.460
4.080	4.560	4.800	5.280	5.820	6.360	7.200	7.740

(1) — Y compris les deux majorations successives de 10 % de juin 1937 et de janvier 1938.

(2) — Les constructions en matériaux légers tels que fibro-ciment, carreaux de plâtre, etc., sont assimilées aux maison en bois.

(3) — Le loyer ci-dessous ne tient compte que de l'installation proprement dite, le chauffage des locaux étant facturé en sus (article 1er).

NOTA. — Le loyer des maisons dites « semi-provisoires » existant dans la Région du Nord notamment (constructions en bois et briques) est égal à 75 % du loyer fixé pour les constructions en dur, les chiffres obtenus après réduction étant arrondis arithmétiquement à des multiples de 5 francs.

Article 3. — Majorations.

Les taux indiqués dans le tableau d'autre part sont majorés dans les conditions ci-après, lorsqu'indépendamment du logement le locataire dispose d'une ou plusieurs annexes ou d'un jardin :

a) — Poulailler-clapier (1).	En bois. — Majoration de	60 f	par an.
	En dur. — — de	120 f	—
b) — Etable ou remise...	En bois. — — de	60 f	—
	En dur. — — de	120 f	—
c) — Buanderie	En bois. — — de	120 f	—
	En dur. — — de	240 f	—
d) — Pigeonnier	En bois. — — de	60 f	—
	En dur. — — de	120 f	—
e) — Jardin	Jusqu'à 200 mq. — Majoration de 60 f par an.		
	Au-dessus de 200 mq. — Majoration de 120 f par an.		
f) — Chambre de bonne..	Logements type C. — Majoration de 600 f.		

Article 4. — Familles nombreuses.

Les agents qui ont 5 ou 6 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille et qui occupent un logement de plus de quatre pièces (cuisine ou salle commune comprise) paient le loyer correspondant à un logement comprenant une chambre de moins que celui qu'ils occupent.

Ceux qui ont plus de 6 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille ne paient que le loyer correspondant à un logement de 4 pièces (cuisine ou salle commune comprise).

Article 5. — Agents logés au 1/10e du traitement.

Les dispositions de la présente Instruction Générale ne s'appliquent, en principe, qu'aux agents logés de gré à gré.

Toutefois, les agents logés moyennant une retenue du 1/10e du traitement ne paient que le loyer fixé ci-dessus, lorsqu'il est inférieur pour le logement qu'ils occupent, à cette retenue du 1/10e.

Article 6. — Dérogations.

Il peut être exceptionnellement dérogé aux dispositions de la présente Instruction :

1° Si l'application des règles ci-dessus conduit à fixer des taux de loyers nettement supérieurs à ceux pratiqués dans la même localité pour des logements analogues ;

2° Si l'état de vétusté du logement ou ses conditions d'accès le justifient.

Dans ces divers cas, le Directeur de l'Exploitation de la Région adresse au Directeur Général (Service Central du Personnel) les propositions utiles.

Article 7. — Mesures transitoires.

Pour les agents qui occupent *actuellement* un logement dont le loyer est inférieur au nouveau taux résultant de l'application des dispositions qui précèdent, la majoration de loyer nécessaire pour atteindre ce nouveau taux sera réalisée par paliers dans les conditions suivantes :

1° A la date du 1er Août 1939, le loyer actuel (principal et accessoire) sera majoré de 5 % au maximum ;

2° A partir du 1er Août 1939, le loyer actuel sera également majoré de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficiera chacun des intéressés (y compris celles ayant effet du 1er août 1939).

Le Directeur Général,

P. O. : LE DIRECTEUR DU SERVICE CENTRAL DU PERSONNEL,

R. BARTH.

(1) Les poulaillers-clapiers en dur ancien modèle existant sur la Région du Nord sont assimilés aux poulaillers-clapiers en bois.

48225. — Imp. E. Desfossés. — 6-39. — Cde 8425.

25 février 1959

Extrait du P.V. de la séance du Conseil d'Administration

du 25 février 1959

P.8

IV - Questions de personnel

(1°) Modalités de participation de la S.N.C.F. aux frais de séjour des enfants d'agents en établissements de vacances.

(2°) Subventions aux Sociétés d'agents pour 1959.

(3°) Programme financier de construction de logements pour 1959.

(4°) Révision des règles de détermination des redevances d'occupation des logements loués par la S.N.C.F. à ses agents.

M. MICHEL, Président de la Commission chargée d'examiner

.....

ces questions, expose les mesures qu'elle propose au Conseil d'adopter (1).

M. DEVAUX - encore qu'il reconnaisse que cette question soit surtout de principe - regrette que la Commission spéciale ait abandonné, pour la détermination de la participation des familles aux frais de séjour des enfants en colonies de vacances S.N.C.F., le critère du prix de revient pour celui de la variation du niveau des traitements. Il souhaiterait, pour sa part, que le Conseil s'en tienne à la règle qu'il s'était tracée antérieurement, à savoir que la participation des familles doit être portée progressivement au tiers des frais de fonctionnement assumés par la S.N.C.F. Cette proportion n'ayant pu encore être atteinte, l'application de cette règle commanderait évidemment de majorer cette année le taux de la dite participation au minimum de l'augmentation constatée dans les dépenses de 1957 à 1958, soit de 8 %, et non de 4 % ainsi qu'il est proposé.

M. MICHEL fait observer que cette proposition a été formulée par la Commission qu'il préside à l'unanimité de ses membres et qu'elle répond, dans leur esprit, au souci , non pas d'abandonner le principe de la participation des familles à concurrence du tiers de la dépense rappelé par M. DEVAUX, mais, tout simplement, de marquer dans la mise en oeuvre de ce principe une pause justifiée par la conjoncture économique et sociale du moment.

M. DECOUDUN ajoute que les membres de la Commission représentant le Personnel ont accepté, de leur côté, le rajustement des loyers perçus des agents logés par la S.N.C.F., eu égard aux nécessités économiques, bien que ce rajustement représente pour eux un sacrifice infiniment plus considérable que celui correspondant, pour la S.N.C.F., à la légère modération du relèvement des remboursements perçus pour frais de séjours en colonies de vacances.

M. LE PRESIDENT précise, en outre, que l'incidence financière de cette dernière mesure - soit environ 15 millions - demeure à l'intérieur du budget social de la S.N.C.F. dont le montant global restera inchangé, de telle sorte qu'en définitive, les conditions générales de l'équilibre financier pour l'exercice 1959 n'en seront nullement affectées.

Dans ces conditions, il considère personnellement comme tout a fait justifié l'assouplissement que la Commission est

.....

(1) Les conclusions de la Commission sont exposées dans le rapport figurant en annexe au présent Procès-Verbal.

d'avis d'apporter momentanément à la règle qu'elle avait elle-même suggérée et il propose au Conseil d'approuver l'ensemble des propositions de cette Commission.

Ces propositions sont adoptées.

S.N.C.F.

DIRECTION DU PERSONNEL

Paris, le 13 janvier 1959

CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 25 FEVR 1959
Questions de Personnel
n° 4

N O T E

pour Messieurs les Membres du Conseil d'Administration

Révision des règles de détermination des redevances d'occupation des logements loués par la S.N.C.F. à ses agents

Les logements loués par la S.N.C.F. à son personnel ne sont pas soumis aux législations de droit commun sur les loyers.

En fait, il a été admis en 1949 que les dispositions de la loi du 1er septembre 1948 - qui, dans le droit commun, ne s'applique qu'aux logements construits avant le 1er septembre 1948 - seraient appliquées aux logements S.N.C.F., quelle que soit leur date de construction.

Dans sa séance du 14 décembre 1949, le Conseil avait, en effet, posé comme principe qu'il convenait de ne pas créer une disparité trop forte entre les logements occupés à diverses dates et de ne pas avoir des loyers en flèche les uns par rapport aux autres, suivant qu'il s'agit de logements S.N.C.F. ou H.L.M. Comme, à cette époque, les loyers H.L.M. étaient voisins des loyers S.N.C.F. et que la loi du 1er septembre 1948 avait prévu des clauses d'indexation pour tenir compte de l'évolution future du coût de la vie, on pouvait penser que le principe posé se trouverait respecté dans l'avenir.

En réalité, depuis cette date, les loyers H.L.M. ont été fortement augmentés, la législation de 1955 à laquelle ils ont été soumis ayant prévu qu'ils doivent assurer la rentabilité des opérations de construction. Par contre, les clauses d'indexation inscrites dans la loi de 1948 n'ont pas été appliquées aux loyers de droit commun, et ces loyers se trouvent maintenant à un niveau très inférieur à celui des H.L.M.

Pour remédier à cette disparité, dans l'esprit du principe posé en 1949, et pour tenir compte aussi des dispositions du décret 58-1348 du 27 décembre 1958 sur les loyers des logements construits avant le 1er septembre 1948, nous vous proposons les mesures ci-après. Ces mesures tendent à soumettre exactement la détermination des redevances d'occupation des logements S.N.C.F. aux dispositions du droit commun qui classent, à ce point de vue, les logements en deux catégories, suivant qu'ils ont été construits avant ou après le 1er septembre 1948.

...

I - LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT LE 1er SEPTEMBRE 1948
(Logements auxquels est applicable dans le droit commun, la législation instituant les règles de calcul des loyers à la surface corrigée).

Nous proposons de continuer à appliquer, comme actuellement, pour le calcul des redevances d'occupation de ces logements, les dispositions de la loi du 1er septembre 1948.

En conséquence, les loyers de ces logements subiront les taux nouveaux de majorations semestrielles prévus par le décret du 27 décembre 1958.

Toutefois, certains d'entre eux - construits avant le 1er septembre 1939 - dont les loyers ne sont pas encore au niveau actuel des loyers "surface corrigée", se verront appliquer, comme cela est déjà pratiqué actuellement, un taux de majoration semestrielle un peu plus élevé - taux majoré de 5% uniformément - tant qu'ils n'auront pas atteint le niveau "surface corrigée", c'est-à-dire pendant une durée de 1 à 4 ans, suivant les cas.

II - LOGEMENTS CONSTRUITS APRES LE 1er SEPTEMBRE 1948

A l'exception des H.L.M., il y a pour ces logements, dans le droit commun, liberté complète des loyers.

a) Logements de normes assimilables aux normes H.L.M. ou LOGECO

Nous proposons pour ces logements - qu'ils aient été construits directement par la S.N.C.F. ou par des sociétés de construction qui les louent en bloc à la S.N.C.F. pour être sous-loués par elle à ses agents (1) - d'appliquer les règles H.L.M. suivies par la S.I.C.F. pour les logements de mêmes normes construits par ses filiales.

Le mode de calcul de la valeur locative est identique à celui défini par la loi de 1948 (surface corrigée) mais le taux de la redevance au mètre carré est fixé de façon à assurer immédiatement la rentabilité.

Par application des règles applicables aux H.L.M., tous les logements construits après le 1er septembre 1948 qui seraient mis pour la première fois en location, ou qui changeraient de locataire, seraient loués aux taux pratiqués par la S.I.C.F. pour ses H.L.M.

Pour les logements occupés, le loyer serait progressivement porté au niveau des loyers H.L.M. de la S.I.C.F., en appliquant, comme le permet la législation H.L.M. sur laquelle nous nous alignons, une majoration semestrielle égale à 10% du loyer du semestre précédent. Le niveau H.L.M. serait ainsi atteint en 5 ou 6 majorations, c'est-à-dire vers 1962.

...

(1) LOGECOS construits par la S.I.C.F. ou la S.F.C.I. (Société Française de Construction Immobilière).

b) Logements dits "de cadres", de normes supérieures aux normes H.L.M., construits après le 1er septembre 1948

Pour le calcul des redevances d'occupation, ces logements sont actuellement classés dans les catégories II B et II C de la loi de 1948, alors que les logements H.L.M. peuvent généralement être assimilés à la catégorie III A.

Nous proposons de prévoir, entre les loyers des logements récents de cadres et ceux des logements H.L.M., le même écart qu'entre les valeurs locatives des mêmes catégories de logements construits avant le 1er septembre 1948, soit par rapport aux H.L.M., 10% de majoration pour les logements de la catégorie II C et 15% pour ceux de la catégorie II B.

Pour atteindre le niveau ainsi fixé, il serait appliqué aux redevances actuelles des majorations semestrielles de même importance que celles prévues par le décret du 27 décembre 1958 pour les logements de même catégorie.

III - CONSEQUENCES, POUR LE PERSONNEL, DE L'APPLICATION DES NOUVELLES REGLES PROPOSEES

L'augmentation des loyers sera évidemment à la charge des agents locataires. Toutefois, ils n'en supporteront qu'une incidence partielle, compte tenu du jeu des allocations-logement perçues par les occupants qui, pour la plupart, ont des charges de famille. En effet, en cas d'augmentation des loyers, les sommes restant à la charge des locataires qui perçoivent l'allocation-logement n'augmentent que dans les proportions suivantes :

- ménage avec	1 enfant	: 40%	de l'augmentation du loyer
- "	2 enfants	: 20%	"
- "	3 enfants	: 10%	"
- "	4 enfants et plus	: 5%	"

IV - DATE D'APPLICATION DES MESURES PROPOSEES

Les nouveaux taux de majorations semestrielles applicables aux redevances de location des logements actuellement occupés seraient mis en application à compter du 1er juillet 1959, pour éviter tout effet rétroactif.

Le Directeur du Personnel,

BOURRIE

NOTE DE COMMENTAIRES

Redevances d'occupation des logements mis par la S.N.C.F.
à la disposition du personnel

I - Statistique des logements intéressés par les nouvelles mesures concernant les loyers -

- Logements S.N.C.F. anciens dont les redevances d'occupation sont calculées d'après les règles de surface corrigée prévue par la loi du 1/9/1948. . . . . 71.000
- Logements S.N.C.F. neufs dont les redevances seront calculées d'après les règles prévues par la législation H.L.M. en matière de loyer. 10.000
- Logements S.I.C.F. dont les loyers sont calculés d'après les règles H.L.M. 8.000

Total 89.000

II - Résultats d'exploitation des logements S.N.C.F. pour l'année 1957

1° - Recettes

a) Comptabilisées (loyer des logements mis en location compte 91.2110)..... 1.911 M.
b) Non comptabilisées (évaluation) représentant le loyer des logements statutaires qui auraient été payés si leurs occupants n'avaient pas été logés gratuitement..... 596 M.

Total des recettes..... 2.507 M.

2° - Dépenses

a) Entretien (compte 92.443)..... 2.489 M.
b) Grosses réparations (compte 92.444)..... 854 M.
c) Voirie et divers (compte 92.445)..... 644 M.
d) Dépenses diverses (impôts fonciers, assurances, divers)..... 134 M.
e) Frais de gestion (estimation à 5% des éléments a, b et c ci-dessus)... 206 M.
f) Charges financières d'amortissement des immeubles..... 850 M.

Total des dépenses..... 5.177 M.

3° - Déficit d'exploitation brut (total II - total I)..... 2.670 M.

4° - Déficit d'exploitation compte non tenu des charges d'amortissement (850 M.)..... 1.820 M.

Il paraît intéressant de comparer ce déficit au montant de la participation obligatoire à l'effort de construction (contribution du 1%) qui était pour 1958 de 2.420 M. et qui sera pour 1959 de l'ordre de 2.478 M.

...

III - Déficit prévisible d'exploitation des logements de la S.F.C.I. en fonction des anciens prix de loyers et de prix de loyers analogues à ceux des logements H.L.M. de la S.I.C.F.

1° - Prix de revient annuel de l'opération (à raison de 2.000 Fr par m2 de surface corrigée)

Si l'on admet que la surface corrigée moyenne des logements est de 70 m2 le prix de revient global sera de : 2,000 x 70 x 4.000 = 560 M.

2° - Bilan d'exploitation résultant de l'application des loyers actuels du P 13

Compte tenu des abattements de zone applicables aux loyers dans certaines régions on peut estimer que la valeur locative moyenne d'un logement de 70 m2 de surface corrigée (catégorie III A) serait de 55.000 Fr par an (valeur locative 1957).

L'ensemble des loyers serait donc de 55,000 x 4.000 = 220 M. par an d'où un déficit d'exploitation de 560 M. - 220 M. = 340 M.

3° - Bilan d'exploitation résultant de l'application de loyers analogues à ceux des logements H.L.M. de la S.I.C.F.

Le loyer le plus faible étant de 1.200 Fr le m2/an et le plus fort 1.450 Fr le m2 par an on peut estimer que le loyer moyen sera de l'ordre de 1.300 Fr le m2 par an.

Le loyer global serait donc de : 1.300 x 70 x 4.000 = 364 M. d'où un déficit d'exploitation réduit à 560 M. - 364 M. = 196 M.

IV - Disparité entre les logements neufs de la S.N.C.F. et les logements H.L.M. de la S.I.C.F.

L'idée directrice ayant présidé à la définition de la politique des loyers de la S.N.C.F., en 1949, avait été de ne pas créer de disparité trop forte entre les loyers des logements S.N.C.F. et ceux des logements H.L.M. (S.I.C.F.); compte tenu des valeurs respectives du taux de ces loyers et des prévisions que l'on pouvait faire à cette époque on avait pensé que l'adoption des règles de surface corrigée définies par la loi du 1er septembre 1948 pour les loyers S.N.C.F. permettraient d'obtenir ce résultat.

Cependant, ces prévisions ne se sont pas réalisées du fait de la volonté des gouvernements successifs qui, désirant éviter toute hausse brutale des loyers, ont refusé de faire jouer les clauses d'indexation prévues par la loi, alors que les loyers H.L.M., depuis le 1er janvier 1957, ont été sérieusement relevés afin d'assurer la rentabilité intégrale des opérations de construction.

C'est ainsi que le prix de location par mètre carré de surface corrigée est actuellement de :

- 650 à 700 Fr pour les logements neufs S.N.C.F. (de normes comparables à celles des H.L.M.) construits par la S.N.C.F. ou qui lui sont loués globalement;
- 1.200 Fr pour les logements H.L.M. construits par les filiales de la S.I.C.F.

...

Bien que l'application aux loyers S.N.C.F. des nouvelles règles de calcul des loyers à la surface corrigée, définies par les décrets du 28 décembre 1958 fixent des valeurs locatives comparables pour les logements S.N.C.F. et H.L.M., il nous a paru préférable, compte tenu de l'expérience des dix dernières années, d'aligner définitivement les loyers des logements S.N.C.F. construits après le ler septembre 1948 sur ceux des H.L.M. de la S.I.C.F.; nous aurons ainsi l'assurance d'éviter à l'avenir toute disparité de loyers entre les logements neufs offerts aux cheminots quel que soit l'organisme constructeur. Le problème se pose de façon toute différente pour les logements construits avant le ler septembre 1948 pour lesquels nous continuerons d'appliquer les règles de surface corrigée définies par la loi du ler septembre 1948 modifiée par les décrets du 28 décembre 1958 ; ces logements seront ainsi loués dans des conditions identiques à celles des logements de droit commun, construits avant le ler septembre 1948

V - Rappel de la législation des loyers H.L.M.

Les loyers des logements H.L.M. construits avant le 3 septembre 1947 sont calculés sur la base de la surface corrigée avec des prix au mètre carré identiques à ceux fixés pour les loyers de droit commun par la loi du ler septembre 1948 et les textes pris pour son application.

Les loyers des logements H.L.M. construits après le 3 septembre 1947 sont également calculés sur la base de la surface corrigée mais avec des prix au mètre carré fixés par arrêté ministériel différents de ceux fixés pour les logements anciens.

L'arrêté du 8 août 1956 a fixé des minima et maxima de prix au mètre carré de surface corrigée des logements H.L.M. neufs :

- pour les H.L.M. B (ordinaires) et A bis (logements économiques et familiaux)
- pour les H.L.M. A (logements économiques, opération "million" - LOPOFA, etc)
- pour les logements de première nécessité (logements d'urgence).

Pour les H.L.M. ordinaires (type le plus couramment construit par les filiales de la S.I.C.F.) le prix au mètre carré doit être compris entre 1.100 Fr et 1.500 Fr par an, pour un coefficient d'adaptation départemental (C.A.D.) égal à 21. Ces prix varient dans chaque département en fonction du C.A.D. applicable dans ce département à la date du ler juin 1956 (pour la Seine où le C.A.D. était de 22,90, les prix maxima et minima sont respectivement de 1.635 Fr 51 et de 1.199 Fr 50). Ils peuvent être révisés tous les trois ans.

Les prix demandés pour les loyers H.L.M. doivent obligatoirement se situer dans la fourchette ainsi déterminée mais peuvent être révisés, si l'équilibre financier de l'organisme H.L.M. propriétaire l'exige, en restant toutefois dans les limites prévues.

EVOLUTION DES REDEVANCES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS S.N.C.F.

Commentaires des graphiques

1° - Graphique relatif aux logements construits avant le 1er septembre 1948

Ce graphique indique les formules permettant au loyer d'un logement S.N.C.F. calculé d'après le barème figurant au Règlement P 13, de se raccorder au loyer résultant de la surface corrigée.

Les courbes en pointillé correspondent au loyer surface corrigée et à la valeur locative avant la parution des textes du 27 décembre 1958 ainsi qu'à la formule de raccord qu'il avait été prévu d'appliquer à partir du 1er janvier 1959. Cette formule permettait d'atteindre la valeur locative au moment où le loyer surface corrigée atteindrait lui-même cette valeur et comportait des majorations semestrielles uniformes correspondant à :

$$\frac{\text{valeur locative - loyer P 13}}{\text{nombre de semestres}}$$

Les courbes en trait plein correspondent au loyer surface corrigée et à la valeur locative après application des nouvelles dispositions prévues en cette matière (majorations semestrielles égales à 7,5% du loyer du semestre précédent au lieu de majorations constantes correspondant à 20% du loyer au 1er janvier 1949 et valeur locative plus élevée) et à la nouvelle formule permettant de raccorder le loyer P 13 au loyer surface corrigée au moyen de majorations semestrielles égales à 7,5% + 5% = 12,5% du loyer du semestre précédent.

2° - Graphique relatif aux logements construits après le 1er septembre 1948

Les courbes indiquées concernent les loyers de logements de catégories différentes (les courbes en traits pleins correspondent à la catégorie II B - en tirets à la catégorie II C et en pointillé à la catégorie III A).

Pour chacune de ces catégories les courbes correspondent aux loyers résultant de l'application de la surface corrigée :

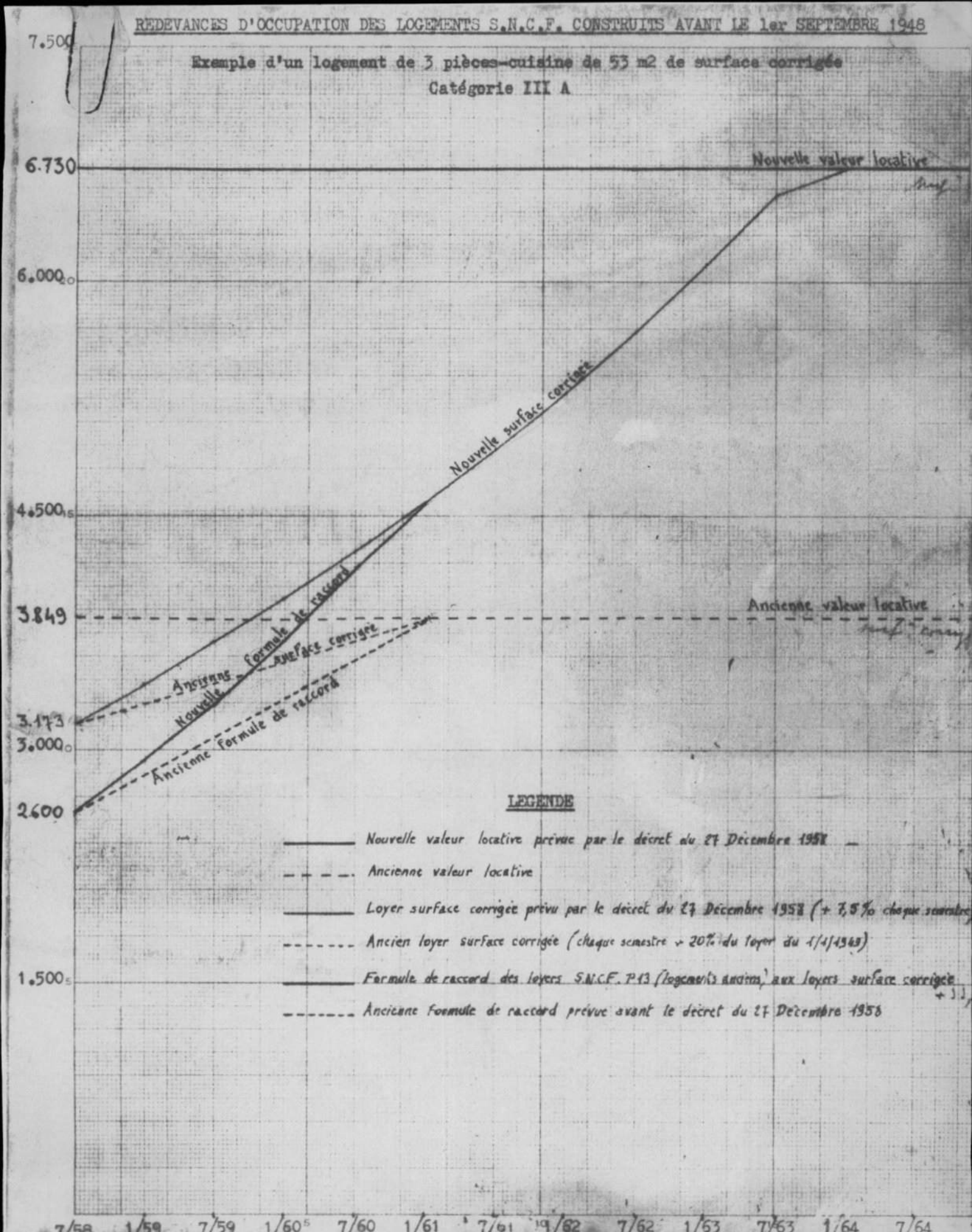
- avant la parution des décrets du 27 décembre 1958 : ancienne surface corrigée comportant des majorations semestrielles constantes égales à 20% du loyer au 1er janvier 1959 et applicables jusqu'au moment où le loyer atteindrait la valeur locative;
- après la parution des décrets du 27 décembre 1958 : nouvelle surface corrigée avec majoration, chaque semestre d'un pourcentage du loyer du semestre précédent (12,5% pour la catégorie II B - 10% pour la catégorie II C et 7,5% pour la catégorie III A). Ces majorations seront appliquées jusqu'au moment où le loyer surface corrigée atteindra le niveau des loyers correspondants de la S.I.C.F. (H.L.M. ou cadres).

...

C'est cette dernière formule qui sera appliquée pour permettre aux loyers actuels de se raccorder aux loyers S.I.C.F. sauf pour les logements de la catégorie III A pour lesquels les majorations semestrielles seront supérieures à celles prévues par la loi (10% au lieu de 7,5%) ce qui permettra un alignement plus rapide sur les loyers H.L.M.

REDEVANCES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS S.N.C.F. CONSTRUITS AVANT LE 1er SEPTEMBRE 1948

Exemple d'un logement de 3 pièces-cuisine de 53 m2 de surface corrigée
Catégorie III A



LEGENDE

——— Nouvelle valeur locative prévue par le décret du 27 Décembre 1958

– – – – Ancienne valeur locative

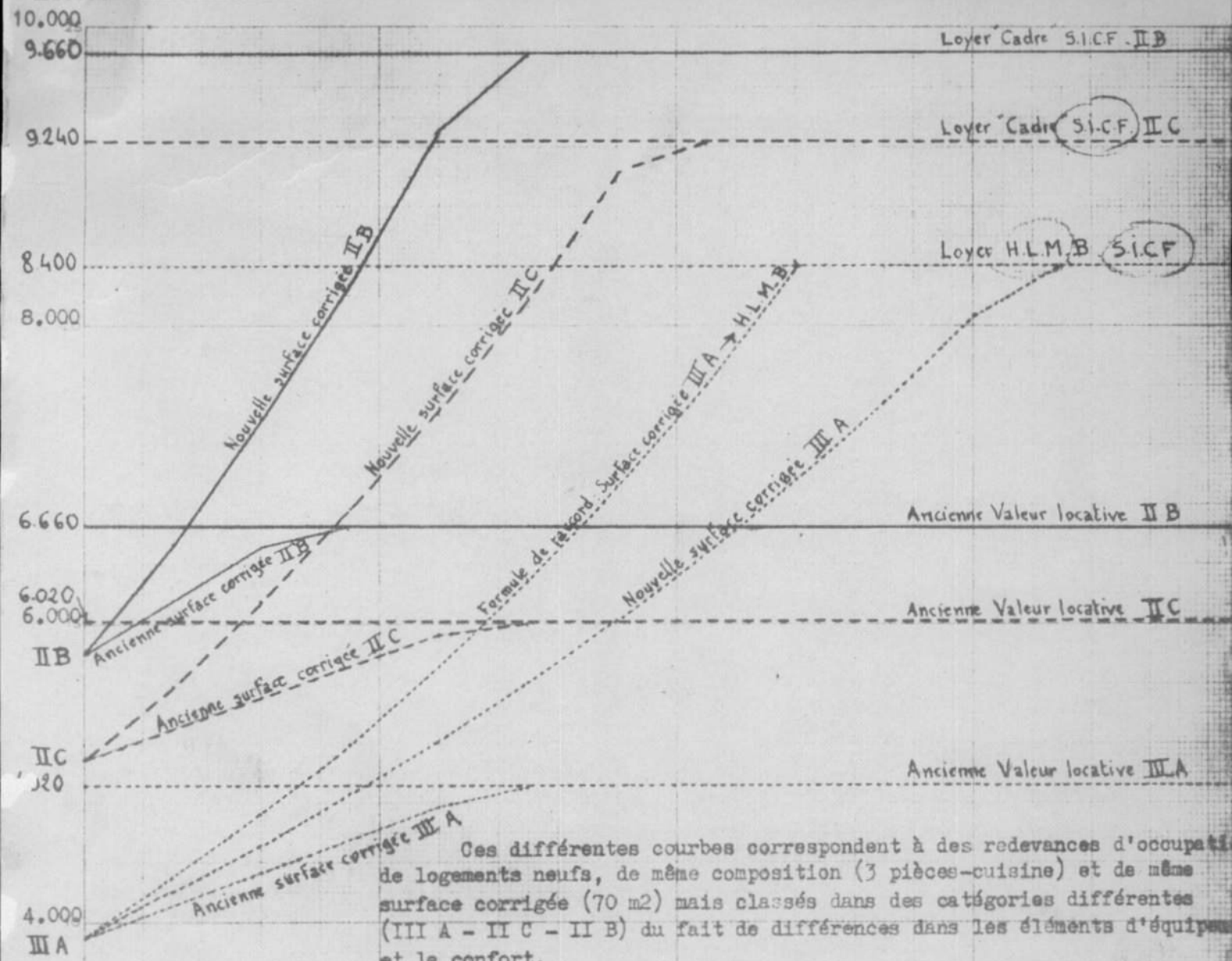
——— Loyer surface corrigée prévu par le décret du 27 Décembre 1958 (+ 7,5 % chaque semestre)

------- Ancien loyer surface corrigée (chaque semestre + 20% du loyer du 1/1/1948)

——— Formule de raccord des loyers S.N.C.F. P13 (logements anciens) aux loyers surface corrigée

------- Ancienne formule de raccord prévue avant le décret du 27 Décembre 1958

REDEVANCES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS S.N.C.F. CONSTRUITS OU ACHEVES APRES LE 1er SEPTEMBRE 1948



Ces différentes courbes correspondent à des redevances d'occupati de logements neufs, de même composition (3 pièces-cuisine) et de même surface corrigée (70 m2) mais classés dans des catégories différentes (III A - II C - II B) du fait de différences dans les éléments d'équipem et le confort.

L E G E N D E

Catég.ie : III A
- ..... Loyer analogue à ceux des logements H.L.M. B de la S.I.C.F
- ..... Loyer surface corrigée prévu par le décret du 27/12/58 (+ 7,5% chaque semestre)
- ..... Loyer surface corrigée avant le 27/12/58 (chaque semestre +20% du loyer au 1/1/49)
- ..... Formule de raccord entre le loyer surface corrigée au 1/7/58 et le loyer H.L.M. (+ 10% chaque semestre)
- ..... Valeur locative avant le 27/12/58 (les loyers ne devaient pas dépasser cette valeur)

Catég.ie : II C
- ---- Loyer analogue à ceux des logements "Cadres" de la S.I.C.F assimilés à cette catégorie (loyer H.L.M. + 10%)
- ---- Loyer surface corrigée prévu par le décret du 27/12/58 (+ 10% chaque semestre)
- ---- Loyer surface corrigée avant le 27/12/58 (chaque semestre +20% du loyer au 1/1/49)
- ---- Valeur locative avant le 27/12/58

Catég.ie : II B
- ——— Loyer analogue à ceux des logements "Cadres" de la S.I.C.F assimilés à cette catégorie (loyer H.L.M. + 12,5%)
- ——— Loyer surface corrigée prévu par le décret du 27/12/58 (+ 12,5% chaque semestre)
- ——— Loyer surface corrigée avant le 27/12/58 (chaque semestre +20% du loyer au 1/1/49)
- ——— Valeur locative avant le 27/12/58

7/58 1/59 7/59 1/60 7/60 1/61 7/61 1/62 7/62 1/63 7/63 1/64 7/64 1/

4274

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration

du 14 décembre 1949

QUESTION VIII - Règlementation des loyers des logements de la S.N.C.F. et bases d'une politiuue des loyers.

p.19

M. BOURREL expose les propositions contenues dans la note distribuée aux membres du Conseil.

M. LE PRESIDENT déclare que si, comme il le croit, la "surface corrigée" ne joue que dans les villes d'une certaine importance, certaines localités échappent à cette réglementation.

M. BOURREL en convient et indique que, dans ce cas, les loyers seront fixés par comparaison.

M. PAILLIEUX reconnait que, dans leur ensemble, ces propositions lui donnent satisfaction; un gros effort a été fait en vue de rapprocher les prix des différentes catégories de logements. Il est bien entendu cependant qu'il sera tenu compte de la qualité des logements, notamment au point de vue du confort; certains logements laissent, en effet, beaucoup à désirer sous ce rapport alors que d'autres immeubles, plus modernes, sont dotés d'installations très confortables.

M. LE PRESIDENT précise que la "surface corrigée" tient compte des conditions de confort.

M. PAILLIEUX désire présenter une seconde observation d'ordre plus général : il est évident que la mise en oeuvre de cette législation nouvelle qui, d'ailleurs, se justifie pleinement, n'a malheureusement pas coïncidé avec une déflation des prix ou un rajustement des salaires; le pouvoir d'achat des cheminots reste très bas et il a même diminué dans les derniers mois. Or l'application des nouveaux taux de loyer conjugués avec la mise à la disposition du personnel d'immeubles nouveaux - d'ailleurs parfaitement convenables - crée une situation tragique. C'est ainsi qu'à Caen, par exemple, des cheminots logés dans une cité en bois refusent absolument de prendre place dans des immeubles en dur mis à leur disposition, parce que les loyers de ces derniers dépassent leurs possibilités. Il y a une période transitoire à traverser ; c'est pourquoi il souhaiterait que la Direction Générale examinât s'il serait possible d'apporter provisoirement aux loyers théoriques un abattement substantiel, afin de tenir compte des circonstances du moment. Il n'est pas douteux en effet que l'alimentation ne représente actuellement une proportion vraiment anormale des dépenses d'un budget ouvrier. Dans aucun pays d'Europe cette proportion n'est aussi élevée. Il en résulte qu'en France la part que les ouvriers peuvent consacrer à leur loyer s'en trouve diminuée d'autant.

M. LE PRESIDENT ne méconnaît pas l'exactitude de cette observation. Il rappelle toutefois qu'il existe une allocation-logement.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT précise que la diminution du pouvoir d'achat présente un caractère général; toute hausse de

salaires aurait une répercussion sur le coût de la vie et des expériences récentes ont prouvé que les conséquences n'en étaient pas heureuses pour les intéressés.

M. OURADOU déclare que, si l'allocation-logement présente de l'intérêt pour les cheminots chargés de famille, elle n'en a aucun au contraire pour ceux qui n'ont qu'un enfant ou qui n'en ont pas, bien que ces derniers éprouvent autant de difficultés que les autres pour se loger.

M. LE PRESIDENT indique que la S.N.C.F. fait un gros effort pour atténuer, autant que possible, l'incidence de la législation actuelle sur les loyers.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT ajoute que les Services du M.R.U., consultés, considèrent que les propositions soumises au Conseil constituent un régime particulièrement favorable.

M. REDON ne méconnaît pas l'importance des efforts faits par la S.N.C.F., mais il désire attirer l'attention du Conseil sur un point qui concerne les agents logés statutairement. Un certain nombre de ces derniers sont obligés de se loger à leurs frais; ils touchent bien, dans ce cas, une prime de logement, mais cette prime devient de plus en plus insuffisante à chaque nouvelle majoration des loyers. D'ailleurs la Direction Générale était d'accord, lorsque la question lui a été soumise, pour l'examiner à nouveau.

M. BOURREL répond qu'il va être procédé à cet examen.

Le Conseil, approuvant les propositions qui lui sont soumises, décide :

- pour les logements anciens construits avant le 1er septembre 1939, de maintenir les règles actuelles, mais d'adopter, pour l'avenir, comme limite, les taux de loyer résultant de l'application des règles de "surface corrigée";

- pour tous les logements nouveaux, construits depuis le 1er septembre 1939, d'appliquer les règles de "surface corrigée", la limite supérieure des loyers perçus ne pouvant ultérieurement dépasser, dans une localité donnée, ou, sur la Région, pour une localité comparable, les loyers appliqués aux H.B.M.

Ces mesures auront effet du 1er juillet 1949.

17.11.1949

Réglementation
des loyers des logements de la S.N.C.F.
et bases d'une politique des loyers

CONSEIL D'ADMINISTRATION
du - 7 DEC 1949
Question N° VIII

Les Instructions du 30 mars 1949 ont fixé les règles suivantes:

1° - Logements anciens (c'est-à-dire construits avant le 1er septembre 1939). Nombre de ces logements existant au 1er octobre 1949: 65.030 dont 26.658 logements statutaires (maison de garde, logement de B.V.) et 38.372 logements non statutaires. Loyers fixés par le barème du titre II du fascicule XIII du Règlement du Personnel. Majoration de 33% tous les 6 mois du loyer du barème (loyer au 1er juillet 1948), cette majoration n'étant applicable qu'à partir du 1er avril 1949.
Le loyer au 1er juillet 1954 sera 5 fois le loyer du barème

C'est l'application de la loi du 1er septembre 1948 aux logements anciens de la S.N.C.F.

Le loyer de base à partir duquel la S.N.C.F. applique la loi est inférieur à celui résultant de la surface corrigée; au début cette réglementation est donc plus favorable aux agents que l'application de la surface corrigée, par la suite cela dépend du logement mais les résultats sont assez voisins suivant l'une ou l'autre formule.

Propositions - Maintenir les règles actuelles mais adopter pour l'avenir comme limite les taux de loyer résultant de l'application des règles de surface corrigée.

2° - Logements nouveaux (c'est-à-dire construits après le 1er septembre 1939) Assimilation aux logements H.B.M. Nombre de ces logements au 1er octobre 1949: 4.286.

a) occupés avant le 1er janvier 1949: 2.478 logements
Taux des loyers H.B.M. de l'arrêté du 31 mai 1948 (avec abattement de 0 à 10% suivant la zone de résidence), et majoration de 33% tous les 6 mois, jusqu'à ce que ces loyers aient atteints les loyers de l'Arrêté du 29 juin 1949 c'est-à-dire en fait le 1er janvier 1955. Or 1.471 de ces logements ont été achevés avant le 1er septembre 1948 et relèvent donc légalement de l'application des règles de surface corrigée; 1.007 logements seulement pourraient être justiciables de l'arrêté H.B.M. du 31 mai 1948.

b) occupés après le 1er janvier 1949: 1.808 logements
Taux des loyers H.B.M. de l'arrêté du 29 juin 1949 (avec abattement de zone de 0 à 10%), majoration de 10% tous les semestres à partir du 1er janvier 1950.
Loyer au 1er juillet 1954 = deux fois le loyer au 1er juillet 1949

Or dès le 1er janvier 1950 les loyers fixés pour ces 1.808 logements sont élevés malgré l'allocation logement.

Propositions - La S.N.C.F. est juridiquement libre en principe de ses redevances d'occupation. Par ailleurs, pour nos H.B.M., les 10 augmentations semestrielles de 10% ne seront pas toutes nécessaires donc pas toutes appliquées; la 1ère, au 1er janvier 1950 sera très vraisemblablement différée.

...

Il paraît souhaitable de ne pas créer une disparité trop forte entre les logements occupés à diverses dates, et de ne pas avoir, pour 1.808 logements seulement, des loyers en flèche dès le 1er janvier 1950 sur les loyers de nos H.B.M. On peut dans ce but accorder à ces locataires comme aux locataires anciens l'application des règles de surface corrigée, la limite supérieure des loyers perçus ne pouvant ultérieurement dépasser dans la localité, ou sur la Région pour une localité comparable, les loyers appliqués aux H.B.M., ce qui pourrait être le cas de certains grands logements.

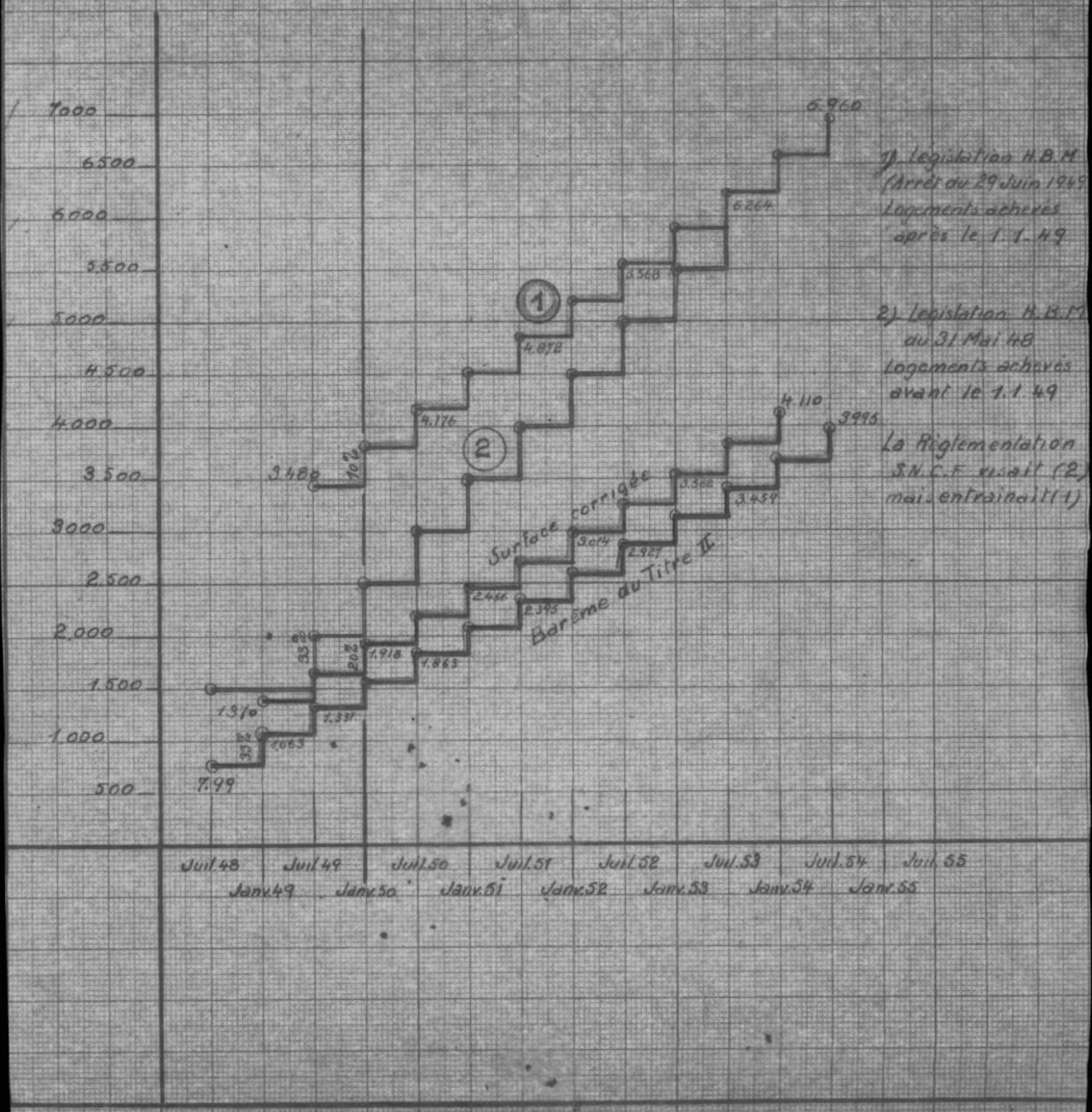
Les augmentations semestrielles n'auraient pas ainsi à être remises en question.

Entrée en vigueur de ces règles: 1er juillet 1949.

EXEMPLE D'UN LOGEMENT,

COMPORTANT { 1 Cuisine, 1 Cabinet de toilette W.C et 4 pieces, sans chauffage central, en collectif dans la région Parisienne.

(Type III.B _ H.B.M. ou comparable)



1) législation H.B.M (Arrêt du 29 Juin 1949 Logements achevés après le 1.1.49

2) législation H.B.M du 31 Mai 48 Logements achevés avant le 1.1.49

La Réglementation S.N.C.F visait (2), mais entraînait (1)

30 mars 1949

4274

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration

du 30 mars 1949

Questions diverses

b) Relèvement des taux de redevances d'occupation perçues des agents logés par la S.N.C.F.

p.40

M. LE PRESIDENT rappelle que le Conseil, dans sa séance du 16 mars 1949, a chargé la 6ème Commission Budgétaire d'arrêter, en liaison avec la Direction Générale, les modalités de relèvement des redevances d'occupation perçues des agents logés par la S.N.C.F. et demande à M. MICHEL de rendre compte au Conseil des décisions prises par cette Commission.

M. MICHEL expose qu'en exécution de la décision prise par le Conseil d'Administration dans sa séance du 16 mars dernier, la 6ème Commission Budgétaire, après avoir entendu M. le Directeur Général, a arrêté, comme suit, les modalités de relèvement des redevances d'occupation perçues des agents logés par la S.N.C.F.

1°) Pour les logements anciens, c'est-à-dire construits antérieurement à la Libération, les taux de redevance actuels seront majorés d'un tiers à partir du 1er avril 1949, puis d'un nouveau tiers le 1er juillet 1949 et d'un tiers supplémentaire chaque semestre suivant jusqu'au 1er juillet 1954. La Commission s'est expressément réservé de revoir ultérieurement - en fonction de l'évolution qu'accusera en fait le niveau des loyers de droit commun, dans les localités où sont situés les logements de la S.N.C.F. - les règles précédentes qui procèdent d'une transposition, selon leur modalité la plus modérée, des dispositions législatives récentes relevant les loyers au cas des agents qui ne constituent juridiquement que des occupants à titre précaire.

2°) Pour les logements neufs, c'est-à-dire ceux qui ont été construits depuis la Libération - en dehors des H.B.M. pour lesquelles les taux de location à pratiquer par les Sociétés propriétaires sont fixés par arrêté ministériel, - il y a lieu de distinguer entre les locations à intervenir et celles déjà en cours actuellement :

- pour les premières, les taux appliqués continueront d'être ceux prévus à la date de la location pour les logements similaires d'H.B.M., avec un léger abattement, en province, tenant compte de l'échelonnement des indemnités de résidence S.N.C.F.;

- pour les locations en cours, les taux actuels seront relevés dans les mêmes conditions que pour les logements anciens (un tiers au 1er avril 1949, un tiers au 1er juillet 1949 et un tiers chaque semestre suivant) jusqu'à ce qu'ils aient atteint le niveau des loyers d'H.B.M. correspondants.

Le Conseil prend acte de ce compte rendu.

6ème COMMISSION BUDGETAIRE

Séance du 25 mars 1949

Sont présents : M. MICHEL, Président de la Commission
M. de LAVIT, Membre de la Commission

Excusé : M. CUSIN

Assistent à la séance : MM. LEMAIRE, Directeur Général;
CHAMBON, Directeur du Service Central du Personnel;
FLAMENT, Chef adjoint du Service Central du Personnel;
MARCY, Inspecteur Principal au Secrétariat du Conseil d'Administration;
COMBES, Inspecteur Principal au Service du Budget et des Contrôles;
ROUSSEAU, Inspecteur Principal Adjoint au Service du Budget et des Contrôles;
Mlle BICHOFFE, Chef de bureau principal au Secrétariat du Conseil d'Administration.

La séance est ouverte à 10 heures 30.

En exécution de la décision prise par le Conseil d'Administration dans sa séance du 16 mars 1949, la Commission, après avoir entendu M. le Directeur Général, arrête comme suit les modalités de relèvement des redevances d'occupation perçues des agents logés par la S.N.C.F.

1°) Pour les logements anciens, c'est-à-dire construits antérieurement à la Libération, les taux de redevance actuels seront majorés d'un tiers à partir du 1er avril 1949 puis d'un

.....

nouveau tiers le 1er juillet 1949 et d'un tiers supplémentaire chaque semestre suivant jusqu'au 1er juillet 1954. Ces règles transposent, dans le cas particulier des agents de chemin de fer qui doivent être considérés comme occupants à titre précaire et selon leur modalité la plus modérée, les dispositions législatives récentes relevant les loyers de droit commun. La Commission se réserve expressément de revoir la question en fonction de l'évolution qu'accusera en fait le niveau des loyers ordinaires dans les localités où sont situés les logements de la S.N.C.F.

2°) Pour les logements neufs, c'est-à-dire construits depuis la Libération(1), il y a lieu de distinguer entre les locations à intervenir et celles déjà en cours actuellement :

- Pour les premières, les taux appliqués continueront d'être ceux prévus à la date de la location pour les logements similaires d'H.B.M., avec un léger abattement, en province, tenant compte de l'échelonnement des indemnités de résidence S.N.C.F;

- Pour les locations en cours, les taux actuels seront relevés dans les mêmes conditions que pour les logements anciens (un tiers au 1er avril 1949, un tiers au 1er juillet 1949 et un tiers chaque semestre suivant), jusqu'à ce qu'ils aient atteint le niveau des loyers d'H.B.M. correspondants.

La Commission charge son Président de rendre compte au Conseil des décisions ainsi prises.

La prochaine séance de la Commission est fixée au 26 mars 1949 à 10 heures et sera consacrée à l'audition de M. BOYAUX

....

(1) Il s'agit ici, bien entendu, des logements autres que les logements d'H.B.M. pour lesquels les taux de location à pratiquer par les Sociétés propriétaires sont fixés par arrêté ministériel.

sur la question de l'abaissement des barèmes-plafonds et sur la question de la procédure de discussion au sein du Conseil Supérieur des Transports.

La séance est levée à 12 heures.

4274

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration

du 16 mars 1949

QUESTION IX - Redevances applicables aux agents pour logement dans des immeubles de la S.N.C.F.

p.24

M. LEMAIRE expose que, comme l'indique la note distribuée aux membres du Conseil, les loyers des locaux à usage d'habitation mis par la S.N.C.F. à la disposition de ses agents ont été relevés d'une manière analogue à ceux des locaux particuliers (70 % du taux de base de 1939). Il a d'ailleurs toujours été fait une distinction de rigueur, confirmée par le Service du Contentieux, entre ces deux genres de location. S'agissant, en effet, de biens dépendant du domaine public, les agents ne versent pas un loyer à proprement parler, mais une redevance d'occupation.

En ce qui concerne, tout d'abord, les logements autres que ceux situés dans les nouvelles constructions, les loyers atteignaient au 1er mars 1948, pour un logement de 4 pièces avec cuisine, 4.896 fr en immeuble collectif et 5.412 fr en maison individuelle. Si on leur applique les dispositions prévues en matière de locaux d'habitation qui prévoient, au 1er janvier 1949, en cas d'accord amiable, une majoration forfaitaire de 33 % et des augmentations semestrielles successives de 33 % également jusqu'au 1er janvier 1954, les loyers des maisons individuelles atteindraient, à cette dernière date, 24.895 fr par an et, pour les maisons d'un confort supérieur, 48.355 fr par an.

Mais la question de pose de savoir si ces loyers ne doivent subir que l'augmentation forfaitaire de 33 % ou une augmentation dont le taux pourrait être légèrement différent, afin de maintenir la distinction qui vient d'être indiquée entre le régime de ces loyers et celui du droit commun, ou bien s'il pourrait leur être fait application du mode de calcul en fonction de la surface corrigée. Les quelques sondages effectués n'ont pu fournir que des indications d'ordre général, étant donné le grand nombre et la diversité des logements; mais il semble néanmoins que le recours au système de la surface corrigée entraînerait une majoration de l'ordre de 75 % et permettrait de porter le montant total actuel des loyers perçus par la S.N.C.F. de 136 M.5 à 224 M.

Quant aux loyers des logements neufs, la S.N.C.F. a toujours considéré qu'il convenait de s'aligner, en principe, sur les loyers appliqués aux H.B.M. par le M.R.U. :

- pour la région parisienne, il est fait application pure et simple des taux des H.B.M. ;

.....

- pour la province et les centres où l'indemnité de résidence est inférieure à celle de la région parisienne, il a été décidé de prévoir sur ces taux un abattement de 10 %.

M. LEMAIRE ne croit pas qu'il soit opportun de revenir sur cette manière de voir en ce qui concerne les loyers de la région parisienne, mais il se demande s'il convient ou non de maintenir l'abattement allant jusqu'à 10 % pour la province.

M. LE PRESIDENT demande au Directeur Général quelle est, à son avis, la meilleure solution.

M. LEMAIRE considère qu'il importe de maintenir une certaine harmonie, d'une part, entre les loyers payés par les agents et ceux demandés aux tiers et, d'autre part, entre ceux des logements anciens et ceux des logements nouveaux. En s'appuyant sur ces considérations, les logements anciens pourraient subir la majoration forfaitaire légale portée, dans certains cas, à un taux légèrement supérieur; les nouveaux logements, assimilés aux H.B.M., suivraient le sort de ces dernières.

M. MICHEL rappelle que ce problème a été évoqué par la 6ème Commission budgétaire qui a, dans l'ensemble, abouti à des conclusions conformes à celles exposées par M. LEMAIRE. Cette Commission pourrait donc être utilement consultée sur la détermination des nouveaux taux de loyer.

M. LE PRESIDENT est entièrement d'accord pour que l'examen de la question soit renvoyé à la 6ème Commission budgétaire.

M. LEMAIRE tient à souligner l'urgence de la question; il semble, en effet, opportun que les majorations de loyers puissent intervenir au 1er avril 1949.

Le Conseil approuve le principe du relèvement, sur des bases analogues à celles prévues par la nouvelle législation sur les loyers, des redevances d'occupation perçues par la S.N.C.F. de ses agents et donne mandat à la 6ème Commission budgétaire de déterminer, en liaison avec la Direction Générale, les modalités d'application de cette décision.

S.N.C.F

Paris, le 8 mars 1949

CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 16 MARS 1949
Question N° IX

N O T E

pour Messieurs les Membres du Conseil d'Administration

Redevances applicables aux agents pour logements de la S.N.C.F.

Conformément aux prescriptions de la loi du 1er septembre 1948, les loyers des locaux à usage d'habitation sont augmentés à partir du 1er janvier 1949. Ces prescriptions et celles des décrets d'application ne visent toutefois pas les Habitations à Bon Marché, qui ont fait l'objet d'un arrêté spécial du Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme en date du 31 décembre 1948.

Les logements que la S.N.C.F. met à la disposition de son personnel appartiennent au Domaine Public du chemin de fer et sont loués à nos agents dans le cadre de l'activité professionnelle.

De l'avis du Service du Contentieux, ils échappent, de ce fait, à la réglementation commune. Les agents qui en bénéficient nous versent non un loyer, mais une redevance d'occupation. Le montant de cette redevance est déterminé d'après les taux du barème du Titre II du Fascicule XIII du Règlement du Personnel. Ces taux varient avec la consistance du logement et avec la localité, mais ils sont communs à l'ensemble des Régions.

Ils ont été fixés et mis en vigueur par la S.N.C.F. à la date du 1er août 1939. Pour tenir compte des augmentations applicables aux loyers de droit commun, et pour ne pas créer d'inégalités choquantes entre la situation des agents logés par la S.N.C.F. et celle des agents qui occupent des logements privés, ces taux de redevance ont subi des majorations successives qui ont atteint, au 1er mars 1948, 70 % des taux de base de 1939. C'est ainsi que les agents ont versé pour un logement ordinaire de 4 pièces et d'une cuisine, dans la région parisienne, une redevance annuelle de :

	dans un immeuble collectif	dans une maisons individuelle
au 1er août 1939	2.880 frs	3.180 frs
le 1er juillet 1946	3.744 "	4.134 "
le 1er octobre 1947	4.118 "	4.547 "
le 1er mars 1948	4.896 "	5.412 "

Pour rester en harmonie avec les dispositions prescrites par la loi à l'égard des logements du Secteur privé, qui prévoient 33 % d'augmentation du montant des loyers en vigueur au 1er juillet 1948, il conviendrait de majorer de la même importance les redevances d'occupation de nos logements à partir du 1er avril prochain, sauf nouvelles dispositions légales applicables aux loyers de droit commun. En outre, à dater du 1er juillet 1949, des majorations semestrielles successives seraient appliquées jusqu'au 1er juillet 1954.

A titre d'exemples, les redevances majorées seraient les suivantes pour un logement ordinaire de 4 pièces et cuisine, dans la région parisienne, en supposant un taux d'augmentation égal à 30 % du loyer en vigueur au 1er juillet 1948 :

	au 1/7/1948	au 1/4/1949	au 1/7/1949	au 1/1/1950	au 1/7/1954
en bâtiment collectif.	4.896f	6.365f	7.833f	9.302f	22.522f
en maison individuelle	5.412	7.036	8.659	10.283	24.895

S'il s'agit d'un logement amélioré pour le personnel des cadres, comportant quelques installations supplémentaires de confort et d'hygiène, les redevances seraient les suivantes:

	au 1/7/1948	au 1/4/1949	au 1/7/1949	au 1/1/1950	au 1/7/1954
en bâtiment collectif	9.588f	12.464f	15.341f	18.217f	44.105f
en maison individuelle	10.512	13.665	16.819	19.973	48.355

En ce qui concerne les logements neufs construits depuis la libération, ils ont été assimilés, sur instruction de la Direction Générale, aux Habitations à Bon Marché. Les redevances d'occupation demandées aux agents sont identiques aux taux des loyers des H.B.M., tels qu'ils sont déterminés par l'arrêté du 31 mai 1948 du Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme avec, toutefois, un léger abattement en province. Quel que soit

l'organisme propriétaire: M.R.U., S.N.C.F., Office ou Société d'H.B.M., l'agent paie ainsi un taux analogue pour un même logement.

Or, l'arrêté du 31 décembre 1948, pris à l'égard des logements d'H.B.M. prescrit une augmentation très sensible de ces loyers. C'est ainsi qu'un logement de 4 pièces, cuisine et salle d'eau, pour lequel il est payé:

- 17.844 frs dans un bâtiment collectif et 20.552 frs dans une maison individuelle

passe

à 32.124 frs dans un bâtiment collectif et à 36.960 frs dans une maison individuelle

L'application de ces divers taux de redevance soulève un problème qu'il convient de résoudre rapidement. Il faut d'ailleurs considérer que les taux relatifs aux H.B.M. devront être appliqués aux logements qui vont être construits au titre des Sociétés filiales d'H.B.M. de la S.N.C.F.

Le Directeur Général,

LEMAIRE

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration

du 8 septembre 1943

Questions diverses

b) Révision du taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la dispositions de son personnel.

P.V (p.7)

M. LE PRESIDENT rappelle les décisions prises par le Conseil le 21 juillet 1939, fixant les nouveaux taux de ces redevances. Un relèvement général de 5 % avait été appliqué à cette date, mais il avait été entendu que le complément de majoration ne serait réalisé que par paliers successifs sur la base de la moitié des augmentations du traitement fixe dont pourraient bénéficier les agents locataires.

Les traitements et primes ayant été augmentés à la date du 1er juillet 1943, il y a lieu de faire jouer cette décision pour ceux des agents ne payant pas encore les taux fixés.

La question a été examinée de savoir si les dispositions de la loi du 28 février 1941, relative aux loyers, ne faisaient pas obstacle à cette mise en oeuvre de la décision de 1939. Mais il résulte de l'étude à laquelle il a été procédé que, compte tenu d'une décision récente du Tribunal des Conflits en date du 12 décembre 1942, le contrat d'occupation consenti aux agents sur les dépendances du domaine public doit être regardé comme un contrat de jouissance de nature administrative, d'où il suit que les règles du droit civil sur les baux à loyers ne lui sont pas applicables. En conséquence, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé au relèvement envisagé.

M. LIAUD, étant donné les conclusions contraires de l'avis qu'il a lui-même sollicité, estime devoir faire toute réserve sur ce point de droit que les Tribunaux pourront, le cas échéant, être appelés à trancher.

Le Conseil approuve les propositions qui lui sont soumises.

Sténo (p.32)

M. LE PRESIDENT - Je vous rappelle les décisions prises par le Conseil le 21 juillet 1939, fixant les nouveaux taux de ces redevances. Un relèvement général de 5 % avait été appliqué à cette date, mais il avait été entendu que le complément de majoration ne serait réalisé que par paliers successifs sur la base de la moitié des augmentations du traitement fixe dont pourraient bénéficier les agents locataires.

.....

Les traitements et primes ayant été augmentés à la date du 1er juillet 1943, il y a lieu de faire jouer cette décision pour ceux des agents ne payant pas encore les taux fixés.

La question a été examinée de savoir si les dispositions de la loi du 28 février 1941, relative aux loyers, ne faisaient pas obstacle à cette mise en oeuvre de la décision de 1939. Mais il résulte de l'étude à laquelle il a été procédé que, compte tenu d'une décision récente du Tribunal des Conflits en date du 14 décembre 1942, le contrat d'occupation consenti aux agents sur les dépendances du domaine public doit être regardé comme un contrat de jouissance de nature administrative, d'où il suit que les règles du droit civil sur les baux à loyers ne lui sont pas applicables. En conséquence, rien ne s'oppose à ce qu'il soit procédé au relèvement envisagé.

M. LIAUD - Je fais toutes réserves sur cette manière de voir, étant donné que la consultation que nous a donnée notre avocat près le Conseil d'Etat et la Cour de Cassation aboutit à des conclusions diamétralement opposées à celle qui a été fournie par l'Avocat de la S.N.C.F. Il n'est donc pas impossible que, par la suite, si les loyers sont augmentés, un ou plusieurs agents attaquent la S.N.C.F. devant les Tribunaux. Comme il s'agit d'un point de droit à trancher, ce sont ceux-ci qui décideront en dernière analyse.

Je ne sais pas si, à la suite de la dernière consultation donnée à la S.N.C.F., notre avocat modifiera sa manière de voir, mais, jusqu'à présent, il était en complet désaccord avec celui de la S.N.C.F.

M. LE PRESIDENT - Nous avons proposé que les avocats confrontent leurs points de vue et le vôtre s'y est refusé. Dans ces conditions, nous ne pouvons que nous ranger à l'avis de notre avocat.

M. TIBARD - Pourquoi le Tribunal des Conflits a-t-il été saisi ?

M. LE PRESIDENT - Il avait été saisi par le Préfet d'Alger de l'espèce suivante : il s'agissait de savoir si une demande de réduction de loyer pour un immeuble appartenant au Domaine public était de la compétence administrative ou de la compétence civile. Le Tribunal des Conflits a décidé qu'elle relevait de la compétence administrative. La décision du Tribunal des Conflits fait donc échec à la jurisprudence antérieure de la Cour de Cassation en la matière.

Le Conseil approuve les propositions qui lui sont soumises.

5 novembre 1942. 4274

N O T E

pour Monsieur le Directeur Général.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir la consultation qui vient de m'être remise par Me Léon LABBE sur la question de l'ajustement des redevances des agents logés.

Cette consultation, qui est signée de Me Léon LABBE a été, en fait, établie par M. le Président LABBE qui en a discuté longuement avec son fils et avec moi-même.

Le Président LABBE écarte l'argument tiré de la domanialité publique et il admet que les contrats passés par la S.N.C.F. avec ses agents ont le caractère de baux civils auxquels s'appliquent ainsi les diverses lois sur les loyers.

Il en conclut, en conséquence, que la loi du 28 février 1941 sur la limitation des loyers s'oppose à tout relèvement du prix des loyers des agents, tels qu'ils étaient effectivement perçus au 1er novembre 1939.

La thèse soutenue par le Président LABBE ne me paraît pas devoir être accueillie en droit, quelles que soient l'autorité et les références dont elle puisse se prévaloir.

La doctrine prédominante qui s'attache à l'interprétation juridique des textes considère, dans sa quasi-unanimité que le domaine public étant hors du commerce et non susceptible d'appropriation privée, ne peut faire l'objet d'un contrat de bail proprement dit, tel que celui-ci est défini par le Code civil.

Comme l'observe M. le Professeur WALINE dans une note au Dalloz (1929.2.136)"les dépendances du domaine public ne peuvent "faire l'objet d'un bail. Elles ne peuvent, en effet, donner lieu "qu'à des concessions précaires et révocables selon les besoins du "service. Cette précarité est incompatible avec la notion de bail. "La précarité de la situation de l'occupant du domaine public signifie qu'il peut voir à tout moment le concédant mettre fin à "son occupation".

Cette doctrine traditionnelle est toujours défendue aujourd'hui par les Professeurs BARTHELEMY, BONNARD et JEZE.

L'Administration elle-même a invariablement soutenu l'inconciliabilité des occupations du domaine public avec les textes de droit privé régissant les baux et locations et, à cet égard, le Ministre des Finances, répondant le 5 novembre 1935 à une question

.....

.....

qui lui était posée au sujet de l'application du décret-loi du 16 juillet 1935 portant réduction de 10% du montant des loyers, affirmait ce qui suit :"Quant aux immeubles dépendant du domaine public, "leur occupation est autorisée, selon des modalités qui relèvent "du droit public et non du droit privé. La législation des loyers "ne leur est donc aucunement applicable et les redevances perçues pour "cette occupation ne sauraient tomber sous le coup des dispositions "du décret du 16 juillet 1935".

Plus récemment encore, le rapport qui précède le décret-loi du 17 juin 1938 étendant la compétence des Conseils de Préfecture, pose le principe que "le domaine public est, par sa nature, essen- "tiellement hors du commerce et qu'en conséquence les contrats aux- "quels sa gestion peut donner lieu sont des actes administratifs qui "échappent à ce titre, en principe, tant à la compétence des tribu- "naux judiciaires qu'aux règles de fond de notre législation civile".

La jurisprudence a, de son côté, formellement consacré la thèse de l'impossibilité d'un contrat de louage sur le domaine public, à maintes reprises..

C'est ainsi que quatre arrêts de Cassation, des 22 avril 1926, 8 juillet 1926, 3 février 1927 et 25 novembre 1937, rendus en matière d'application des lois sur les loyers, prorogation ou réduction de prix, ont jugé que ces lois ne pouvaient pas s'appliquer aux contrats portant sur le domaine public même si ces contrats étaient qualifiés de baux, l'appellation donnée à un contrat ne pouvant pas en modifier la nature.

De même, trois arrêts de principe, rendus par la Cour de Paris, l'un du 25 juillet 1906, l'autre du 26 mars 1920, le troisième du 9 avril 1932, ont jugé que la notion de bail et de domanialité publique étaient incompatibles.

Enfin, un grand nombre de jugements de tribunaux civils sont intervenus dans le même sens, parmi lesquels on peut citer les jugements du tribunal civil de la Seine des 10 juin 1929, 22 octobre 1934, 6 novembre 1934 et 16 mai 1937.

Toute cette interprétation doctrinale et jurisprudentielle, qui a toujours été celle de l'Administration et des Réseaux se heurte, par contre, à deux arrêts du tribunal des conflits de 1934 et de 1937 et à trois arrêts de la Cour de Cassation, l'un de la Chambre des Requêtes du 1er décembre 1930 et deux de la Chambre Sociale du 29 août et du 6 décembre 1940.

Ce sont ces arrêts qui, malgré ses hésitations personnelles, ont amené le Président LABBE à conclure pratiquement comme il l'a fait.

Déjà, avant le décret du 17 juin 1938, les deux arrêts des Conflits et l'arrêt de Cassation étaient très critiquables et MM. ALIBERT et Achille MESTRE ne se sont pas fait faute de faire des réserves. Aussi bien, malgré l'arrêt de 1930, le tribunal civil de

.....

la Seine en 1934 et en 1937 et le tribunal de Nantes en 1936 ont adopté une solution opposée, écartant toute possibilité de bail proprement dit sur le domaine public.

Mais, depuis le décret-loi de 1938, la position prise par la Chambre Sociale de la Cour de Cassation est indéfendable.

Ce décret-loi a été pris précisément pour faire échec à la jurisprudence du Tribunal des Conflits et c'est pourquoi, quelle que soit la forme ou la dénomination des contrats comportant occupation du domaine public, il a été donné compétence exclusive au Conseil de Préfecture pour les litiges y afférents, ce qui ne s'expliquerait pas si la législation de droit commun relevant de juridictions civiles spéciales pouvait concerner ces occupations.

Dans une étude parue à la Revue du Droit Public et de la Science Politique de juin 1941, M. DUVERGER de la Faculté de droit de Bordeaux conclut que "la solution de la Cour de Cassation est "très critiquable au point de vue juridique en face des dispositions "formelles du décret-loi du 17 juin 1938 qui font une application "correcte de la précarité de toutes les occupations consenties sur "le domaine public".

La question, en définitive, n'est pas épuisée, pour deux raisons : elle n'a, d'une part, pas fait l'objet d'un arrêt de Cassation toutes Chambres réunies; et, d'autre part, elle n'a pas donné lieu, depuis le décret de 1938, à un nouvel arrêt du Tribunal des Conflits.

Peut-être la S.N.C.F. peut-elle juger inopportun de recourir à ces procédures extrêmes pour résoudre les difficultés soulevées au sujet des locations du personnel en service. Mais si l'occasion nous y oblige, nous ne devrons pas hésiter, à l'encontre de tiers occupants, à soutenir jusqu'au bout notre thèse traditionnelle.

L'intérêt est d'importance.

Il ne s'agit pas, en effet, seulement d'une question purement pécuniaire. Les mêmes textes de droit commun qui nous sont opposés portent, en outre, sur des questions de maintien dans les lieux, de prorogations, de propriété commerciale, tous avantages résultant de la notion même de bail, et si nous nous inclinions sur le principe, nous serions ainsi amenés à des situation absolument inconciliables avec les nécessités de l'exploitation du service public.

LE CHEF DU CONTENTIEUX,

signé: AURENGE.

4274

Léon LABBE

Avocat au Conseil d'Etat
et à la Cour de Cassation

21, av. George V - Paris

Paris, le 31 octobre 1942

Ajustement des redevances
des agents logés

Monsieur le Président,

Vous m'avez saisi de trois questions qui ont trait à l'ajustement des redevances dues par les agents à la disposition desquels la S.N.C.F. met des logements et qui, fixées par la décision du Conseil d'Administration du 21 juin 1939, n'avaient pas été immédiatement appliquées, les agents devant supporter une majoration de 5 % au maximum seulement à la date du 1er août 1939 et, à partir de cette date, une majoration de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficierait chacun des intéressés.

Cette dernière majoration a été appliquée depuis 1939 à l'occasion de chaque augmentation individuelle de traitement par voie d'avancement. Il n'a pas été tenu compte, au contraire, des relèvements de la rémunération du personnel parce qu'ils n'ont pas porté sur le traitement lui-même et ont été alloués sous forme d'indemnités; une mesure récente ayant fait entrer ces indemnités en compte pour le calcul de la prime de fin d'année, il vous a semblé qu'il pourrait désormais en être tenu compte en les considérant comme une majoration du traitement au sens de la décision du Conseil du 21 juin 1939.

Vous avez toutefois estimé que cette solution ne pouvait être adoptée avant que n'ait été résolue la question préalable de savoir si la loi du 28 février 1941, relative à la majoration abusive des loyers des locaux d'habitation et dont l'article 1er prohibe, à dater de la publication de la dite loi et jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités, toute augmentation du prix des loyers, et des charges des locaux d'habitation, est applicable aux rapports de la S.N.C.F. et de ses agents.

C'est la première question que vous me posez, les deux autres ayant un caractère subsidiaire et la supposant résolue par l'affirmative.

I.- Première question : Une juridiction civile s'attacherait-elle, pour admettre que la législation des loyers n'a pas à intervenir dans les relations de la S.N.C.F. et de ses agents, au caractère de domanialité publique qui affecte les immeubles de la S.N.C.F. et au fait que le logement est un accessoire du traitement des agents ?

.....

Monsieur le Président du Conseil d'Administration de la Société Nationale des Chemins de fer français - 45, rue Saint-Lazare - PARIS -

Je suis personnellement d'avis que le juge appelé à résoudre le conflit qui pourrait naître entre la S.N.C.F. et ceux de ses agents qui sont logés dans des locaux qu'elle met à leur disposition, à l'occasion d'une augmentation des loyers qu'ils payent actuellement, et qui serait le juge civil, comme je l'expliquerai plus loin, ne déduirait ni du caractère domanial des habitations dont le loyer est en jeu, ni du caractère d'accessoire du traitement que présente le logement la conclusion que la loi du 28 février 1941 doit rester étrangère au litige.

Si l'on s'en tient à la jurisprudence de la Cour de Cassation, on constate que celle-ci a, de manière constante, jugé que la circonstance que des immeubles font partie du domaine public ne met pas obstacle à ce qu'ils soient l'objet d'un bail.

Un arrêt de la Chambre civile du 7 juillet 1869 (D. 70. 1.9), tout en décidant que le bail alors en cause était nul, a affirmé que l'Etat a sur le "domaine public un droit général en vertu duquel "il peut concéder certaines jouissances sur les choses qui en dépendent". Un arrêt de la même Chambre du 13 mars 1906 (D. 09.1.83) a admis dans une espèce qui se rapproche du cas actuel, que la Compagnie d'Orléans avait pu valablement établir quai d'Orsay, sur un terrain incorporé du domaine public de sa ligne une gare avec un hôtel Terminus, loué par elle à la Société des Grands Magasins du Louvre qui l'exploite.

Et cet arrêt énonce explicitement, dans un motif qui suit celui que je viens de reproduire, que la Société des Grands Magasins du Louvre était locataire de la Compagnie.

C'est dans le même sens que se sont prononcés deux arrêts du Tribunal des Conflits, l'un du 5 mars 1934, l'autre du 11 janvier 1937 (S. 38.3.57) décidant que des contrats passés par l'administration du port autonome de Bordeaux et par la Chambre de Commerce d'Alger en vue de mettre à la disposition d'armateurs et de commerçants des hangars aménagés sur les terre-pleins de ces ports avaient le caractère de contrats de droit civil.

C'est, il est vrai, après ces deux arrêts et pour les condamner qu'a été pris le décret-loi du 17 juin 1938 dont l'article 1er dispose que "sont portés en premier ressort devant le Conseil de Pré"fecture, sauf recours au Conseil d'Etat, les litiges relatifs aux "contrats comportant occupation du domaine public, quelle que soit "leur forme ou leur dénomination, passés par l'Etat, les départements, "les communes, les établissements publics ou leurs concessionnaires". Cette dernière expression s'applique directement à la S.N.C.F. et ses termes, entendus à la lettre, justifient la note insérée dans le titre de l'Instruction Générale, série personnel n° 17, relative aux conditions de location et aux obligations des agents logés quand les logements font partie d'immeubles dépendant du domaine public.

Je ne sais si la jurisprudence, soit judiciaire, soit administrative ne sera pas amenée par la force des choses et pour les raisons d'ordre pratique que M. ALIBERT a lui-même analysées en critiquant les arrêts du Tribunal des Conflits de 1934 et de 1937, à apporter

....

quelque tempérament dans l'application du décret de 1938 et à admettre, quand il s'agira, comme dans l'espèce, de conventions ayant pour objet des prestations se rattachant par nature à des rapports de droit privé, des solutions conformes à celles que le Conseil d'Etat a consacrées en matière de fournitures lorsque la forme adoptée est celle du commerce ou en matière de réquisitions dans l'hypothèse d'achats au comptant.

Cela me paraît toutefois sans importance pour résoudre la question que vous m'avez soumise : la loi du 28 février 1941 pose, dans son article 1er, une règle absolue et, dans son article II, précise le juge compétant pour connaître des contestations auxquelles son application peut donner lieu. Elle a trait à une matière spéciale et elle doit, par suite, se suffire en principe à elle-même.

Or, son article 1er prohibe, de façon formelle " nonobs-"tant convention contraire, même conclue antérieurement, toute "augmentation du prix des loyers et des charges des locaux d'ha-"bitation". Le texte est général, il vise tous les locaux d'habitation sans faire de distinction entre les locaux selon leur nature propre ou la qualité de leur propriétaire. Du moment qu'il s'agit d'un local affecté à l'habitation, le loyer, c'est-à-dire le prix qui constitue la contre-partie de la jouissance, doit demeurer fixé au taux exigible le 1er septembre 1939. Le texte fait - il est vrai - état du bail qui lie les parties; mais là encore l'intention des auteurs de la loi n'est pas douteuse et l'on doit, pour répondre à cette intention, admettre que le mot "bail" doit être entendu dans le sens du titre en vertu duquel le local est occupé, c'est-à-dire du contrat qui définit les conditions de cette occupation.

Quant à l'article II, il est non moins net : il renvoie au juge des loyers, l'autorité judiciaire, la connaissance de toutes les contextations civiles qui naîtront de l'application de la loi.

Il suit de là, d'une part, qu'il n'y a pas lieu de s'attacher, pour décider si la loi est ou non applicable dans l'espèce, au fait que les locaux affectés au logement des agents font partie du domaine public ou du domaine privé de la S.N.C.F. : il suffit que ces locaux soient des locaux d'habitation pour que l'interdiction d'augmenter le prix fixé par les parties comme contre-partie de l'occupation s'impose à celles-ci d'une manière absolue puisque la loi a un caractère d'ordre public et, d'autre part, que la juridiction compétente

.....

est nécessairement l'autorité judiciaire à l'exclusion du Conseil de Préfecture, même si la jouissance de l'agent porte sur un local dépendant du domaine public de la S.N.C.F.

Cette conclusion qu'emporteraient à eux seuls les termes et l'objet de la loi du 28 février 1941 est, d'ailleurs, confirmée par un arrêt de la Chambre Sociale de la Cour de Cassation du 6 décembre 1940 (S. 41.1.169) dans lequel est énoncé le double raisonnement que je viens de vous exposer.

Cet arrêt a, en effet, fait prévaloir la compétence de l'autorité judiciaire sur celle du Conseil de Préfecture en s'attachant au caractère spécial de la législation sur les loyers et au principe que les lois spéciales dérogent aux lois générales. Et, sur le fond, il a décidé que les lois réglant les relations des propriétaires et des locataires ont un caractère absolu et s'appliquent à toutes les situations donnant naissance aux rapports qu'elles visent quand leur texte n'apporte pas, à propos d'une situation déterminée, de dérogation explicite aux principes qu'elles posent.

Ce sont ces deux propositions dont j'ai fait état plus haut et je ne doute pas, dès lors, que, dans le cas où la question que vous m'avez posée serait soumise à la Cour de Cassation, celle-ci lui donnerait la solution qu'elle a consacrée en 1940.

J'ajoute que les termes de l'Instruction n°17 inciteraient certainement la Chambre Sociale à demeurer fidèle à sa jurisprudence : malgré la réserve contenue dans la note I de cette instruction, il est impossible de ne pas être frappé par le fait que les obligations des agents, que le local fasse partie du domaine public ou du domaine privé, sont les mêmes et sont analogues à celles que les parties insèrent dans les baux entre particuliers. Le titre V de l'instruction n'est, dans la réalité des choses, que la reproduction d'un bail ordinaire, ce qui suffit, à mon avis, à établir que l'on est nécessairement en présence d'un contrat relatif à un local d'habitation au sens de la loi de 1941 et soumis à cette loi.

Si le caractère domanial du logement ne peut entraîner l'inapplicabilité de la législation des loyers aux rapports de la S.N.C.F. avec ses agents, il n'en saurait être autrement du fait que le logement est un accessoire du traitement ou, plus exactement, comme l'énonce l'Instruction Générale n°17, un accessoire du contrat de louage de services. Cette circonstance ne fait pas disparaître la situation juridique qui est la condition de l'application de la législation des loyers aux relations des parties, à savoir l'occupation contractuelle d'un local d'habitation.

.....

La qualité du locataire ne saurait s'opposer à ce qu'il invoque cette législation que dans la mesure dans laquelle il y a contradiction entre les conséquences directes de cette qualité et le droit invoqué. C'est ainsi que, dans l'hypothèse où un logement est accordé par le maître, même à titre onéreux, en vertu d'un contrat de louage de services, le bénéficiaire du logement n'est pas recevable, au cas de rupture du contrat, à se prévaloir du droit de prorogation. Au contraire, l'actionnaire d'une société immobilière, appelé à ce titre à devenir propriétaire d'un appartement qui lui est, en attendant, donné en location en vertu d'un bail qui comporte toutes les clauses habituelles d'un tel contrat a été admis à demander une réduction de loyer - (Trib. de la Seine, 20 janvier 1941. Revue des Loyers 1941. 196).

Je suis amené, en dernière analyse, à résoudre la première question par la négative.

II - Deuxième question. - Application de la loi du 28 février 1941.

A - Quel est, dans l'espèce, le loyer au sens de la loi du 28 février 1941 ?

Etant constant que la loi du 28 février 1941 règle les rapports de la S.N.C.F. avec les agents à la disposition desquels elle met des logements, que faut-il entendre par "le prix du loyer"? Est-ce le prix effectivement perçu de l'agent le 1er septembre 1939 ou le prix fixé par la décision du Conseil d'Administration le 21 juin 1939 comme maximum à atteindre ?

Il ne saurait y avoir d'hésitation sur la réponse à faire à cette question : le texte de la loi est précis. Le prix du loyer légalement exigible est celui qui était fixé par le bail au 1er septembre 1939, c'est-à-dire celui qui pouvait être exigé à cette date par le propriétaire.

Dans l'espèce, le prix dû par les agents à la S.N.C.F. était le prix ancien augmenté, à la date du 1er août, de 5 % par la décision du Conseil d'Administration du 21 juin 1939 ; c'est ce prix qui est visé par la loi de 1941, à l'exception de celui dû par des agents qui auraient eu, avant cette date, une augmentation de traitement dont la moitié aurait dû être affectée au 1er septembre 1939 à l'augmentation de leur loyer.

La jurisprudence qui s'est déjà formée sur ce point est constante. (C. de Paris, 2 juillet 1941, G.P. 41.2.198 ; 1941, G.P. 41.2.199 ; Trib. de Montbrison 27 février 1942, Dalloz Hebdomadaire 1942.116).

B - La S.N.C.F. peut-elle mettre en oeuvre actuellement les paliers successifs prévus en 1939 ?

Cette question comporte une réponse négative comme la précédente, sans plus d'hésitation.

.....

Le loyer dû à une certaine date en vertu d'un bail par paliers est celui du palier en vigueur à la date donnée ; en effet, à cette date, le propriétaire n'aurait pas été fondé à exiger du locataire une prestation supérieure à celle définie par le contrat pour le palier considéré.

La Cour de Paris, dans son arrêt du 2 juillet 1941, le Tribunal de la Seine dans son jugement du 30 mai 1939, le Tribunal de Montbrison depuis son jugement du 27 février 1942 ont ainsi décidé et la solution qu'ils ont adoptée est incontestable, le prix d'un loyer étant, encore une fois, celui qui doit être payé par le locataire à l'époque de son exigibilité et non un prix qui deviendra ultérieurement exigible soit en vertu du texte même du bail, soit en vertu d'une formule de révision insérée dans de dernier.

Cette conclusion est d'autant plus certaine que la loi énonce que le prix du loyer est celui du 1er septembre 1939, nonobstant toute clause contraire, et enlève ainsi tout effet aux clauses par lesquelles les parties avaient aménagé des augmentations de loyer devant produire leur effet après la date fixée par la loi.

C - Etant donné les termes de la loi de 1941, le Conseil d'Administration peut-il interpréter ou modifier sa décision de 1939 en ce qui concerne la référence au traitement ?

Je ne pense pas qu'il soit possible de répondre affirmativement à cette question : par sa délibération du 21 juin 1939, le Conseil d'Administration a édicté des mesures transitoires en ce qui concernait l'augmentation des loyers des logements des agents. Il a prévu que tous les loyers seraient majorés de 5 % au maximum le 1er août 1939 et qu'ultérieurement le loyer serait majoré de la moitié des augmentations de traitement fixe dont bénéficierait chacun des intéressés.

Il va de soi que, quelle que soit l'interprétation à donner au mot "traitement fixe", il est impossible de substituer à la clause que je viens de reproduire une clause nouvelle : celle-ci resterait sans effet comme la première doit le rester, à compter de la promulgation de la loi du 28 février 1941, soit le 15 mars 1941.

Depuis cette loi, la situation des agents et de la S.N.C.F. est consolidée à la date du 1er septembre 1939 : le loyer dû à cette date dans les conditions que j'ai précisées plus haut est le seul loyer légalement exigible. Un texte nouveau, quels que soient les éléments qu'il contienne, ne pourra valoir parce qu'il constituera, dans les termes de la loi, "une disposition contraire" à laquelle celle-ci enlèverait effet.

III - Troisième question - Les augmentations de loyers réalisées depuis 1939 à l'occasion des majorations personnelles de traitement sont-elles régulières ?

La solution de cette question dépend du parti à prendre au sujet de la rétroactivité de la loi du 28 février 1941.

.....

Il est certain que la S.N.C.F., en majorant le loyer des agents à l'occasion des augmentations de traitement fixe dues à un avancement, a appliqué purement et simplement les dispositions de l'Instruction n° 18 qu'elle avait notifiée aux intéressés à une époque où l'exécution des stipulations de cette instruction était licite. Les paiements effectués par les agents ont donc été corrects et ont donné naissance à des droits acquis que la loi nouvelle ne doit atteindre que si elle le prévoit expressément.

Le Garde des Sceaux a adopté cette conclusion dans sa circulaire aux Procureurs Généraux du 26 mars 1941 : "Cette loi", écrit-il,"n'a pas d'effet rétroactif, c'est-à-dire qu'elle ne s'ap-"plique pas aux loyers qui ont couru avant sa publication". Cette déclaration ne s'impose pas, à la vérité, au juge ; mais son importance est incontestable et il faudrait, pour la condamner, que le texte de la loi contienne des dispositions qui la contredisent.

Je ne crois pas personnellement que ces dispositions existent et j'estime que la S.N.C.F. serait fondée à refuser tout remboursement des sommes payées au titre de l'augmentation des loyers avant le 15 mars 1941. Au contraire, les perceptions faites à partir de cette date et portant sur des loyers augmentés depuis le 1er septembre 1939 devraient être remboursées conformément à l'article 3 de la loi.

Croyez, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Signé : Léon LABBE.

4274

I5/IO/I942

Ajustement des redevances
des agents logés.

Note relevée à la Fédération des questions soulevées par le Conseil d'Administration.

1ère question : Une juridiction civile retiendrait-elle l'argumentation, présentée par M. AURENGE, tirée :

- du caractère de domanialité publique affectant les immeubles de la S.N.C.F.;
- de ce que le logement est un accessoire du traitement ?

Cette argumentation, si elle est acceptée, aurait pour conséquence que la législation des loyers n'a pas à intervenir en l'espèce.

2ème question : En admettant une réponse négative sur la question ci-dessus, que peut faire la S.N.C.F. au regard de la loi du 28 ~~février~~ I94I ?

A. - Quel était le "loyer", dans l'espèce qui nous occupe, au sens de la loi du 28 février I94I, au moment où cette loi est intervenue ? Etait-ce :

- le loyer effectivement perçu de l'agent;
- le loyer fixé par la décision du Conseil du 2I juin I939 comme maximum à atteindre ?

Pour la solution de cette question, qui revient à interpréter, en les appliquant à notre cas, les mots de la loi "prix fixé par le bail", il y aura lieu d'examiner de près les termes dans lesquels la décision du Conseil de I939 a été notifiée aux agents.

B. - Avons-nous le droit de mettre en oeuvre aujourd'hui les paliers successifs prévus en I939, alors que les possibilités de majorations que nous laissait la décision du Conseil n'ont, jusqu'ici, pour des raisons qui ne sont pas notre fait, jamais

....

été utilisées.

La solution de cette question se déduira de la position prise en ce qui concerne le point A.

C. - Etant donné les termes de la loi de I941, le Conseil peut-il, aujourd'hui, interpréter ou, le cas échéant, modifier sa décision de I939 en ce qui concerne la référence au traitement ?

Ceci amènera à rechercher, au préalable, si les modifications apportées au caractère des indemnités permettent ou non de les assimiler, en l'occurence, au traitement.

Il sera intéressant, d'autre part, de savoir ce que l'Administration a décidé de faire elle-même pour ses fonctionnaires logés (retenue de 10 % sur le traitement).

3ème question : Toujours dans l'hypothèse d'une réponse négative à la première question, les augmentations réalisées depuis I939 à l'occasion des majorations personnelles de traitement (avancement) sont-elles régulières ?

Le cas échéant, la question se posera de savoir si et dans quelles conditions nous aurions à les rembourser.

Projet
Cleon à soumettre au Conseil

17 juin I943

Revision des taux des redevances d'occupation afférentes aux logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel

---

Dans sa séance du 2I juin I939, le Conseil d'Administration a fixé les taux des redevances d'occupation des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel. Toutefois, dans le souci d'éviter les rajustements trop brusques qui auraient pu résulter de ces nouveaux taux, il a adopté les mesures transitoires suivantes :

- à la date du 1er août I939, majoration de 5 %,
- à partir du 1er août I939, majoration de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficient les intéressés

En fait, aucune augmentation générale des traitements n'étant intervenue depuis lors, cette dernière majoration n'a été appliquée qu'à ceux des agents ayant bénéficié d'avancement d'échelle ou d'échelon.

A la suite du relèvement de la rémunération le 1er août I942 et en raison de ce que les indemnités entrent désormais en compte pour le calcul de la prime de fin d'année, il a semblé légitime, bien que le traitement fixe ne fût pas augmenté, de prévoir la mise en oeuvre de la décision de I939 en dehors du cas individuel de l'avancement. Néanmoins, étant donné les circonstances, il est apparu raisonnable d'instituer un échelonnement plus large de la majoration. Le Conseil d'Administration a donc été saisi,

dans sa séance du 14 octobre I942, de propositions tendant à relever, à compter du 1er août I942, les redevances dont les taux sont encore inférieurs à ceux fixés par l'Instruction Générale n°18 dans la limite de ces derniers taux mais à concurrence seulement du quart de l'augmentation, à partir de la même date, de la valeur mensuelle de l'indemnité spéciale temporaire, y compris l'indemnité pour supplément de travail et l'indemnité de fonction s'il y a lieu.

Au cours de l'échange de vues auquel a procédé le Conseil à ce sujet, la question a été soulevée de savoir si le relèvement proposé était compatible avec les dispositions de la loi du 28 février I94I qui prohibe jusqu'à la fin des hostilités toute augmentation du prix des loyers tel qu'il était fixé le 1er septembre 1939. Le Conseil a, en conséquence, ajourné sa décision.

Cette question a fait l'objet d'un examen approfondi du point de vue juridique, de concert avec les Conseils de la S.N.C.F. Or, ainsi que cet examen l'a établi, on doit déduire d'un arrêt récent du Tribunal des Conflits en date du 12 décembre I942, lequel, en application des dispositions du décret-loi du 17 juin I938, reconnaît en la matière compétence exclusive à la juridiction administrative, que l'occupation de logement consentie par la S.N.C.F. à ses agents s'analyse en une concession de jouissance de nature administrative, en tous points étrangère aux règles du droit civil sur les baux à loyer. La loi du 28 février I94I ne saurait, en conséquence, être opposée en l'espèce.

Dans ces conditions, nous présentons à nouveau au Conseil les propositions qui lui avaient été soumises le 14 octobre I942, la date d'application étant fixée au

4174

Léon LABBÉ

Avocat au Conseil d'Etat
et à la Cour de Cassation

21, avenue George V
Elys. 71 - 85

14 avril 1943

COPIE

Ajustement des redevances des agents logés -

Monsieur le Président,

Conformément à votre demande, j'ai étudié la question que soulève l'arrêt récent du Tribunal des Conflits reconnaissant au Conseil de Préfecture compétence exclusive des litiges relatifs aux contrats qui comportent une occupation du domaine public, et j'ai examiné son incidence sur la légalité d'un ajustement des redevances payées par les agents logés dans des immeubles appartenant au domaine public. Cet arrêt modifie les bases de la consultation que je vous ai donnée antérieurement à ce sujet et, bien que je ne me rallie pas sans hésitation à la jurisprudence nouvelle, j'estime que la S.N.C.F. y trouverait des éléments d'une argumentation favorable à un ajustement des redevances.

Les conclusions que je vous avaient soumises tendaient à admettre l'application aux rapports entre la S.N.C.F. et les agents logés sur le domaine public de la loi du 28 février 1941, relative à la majoration abusive des loyers des locaux d'habitation, et à reconnaître la compétence de l'autorité judiciaire pour les litiges nés de l'application de cette loi. Cette opinion se fondait d'une part sur le caractère spécial de la législation des loyers qui devait, à mon avis, déroger au décret-loi général du 17 juin 1938 attribuant au Conseil de préfecture compétence des litiges relatifs aux contrats comportant occupation du domaine public, d'autre part sur cette proposition que le caractère domanial du logement ne saurait entraîner l'inapplicabilité de la législation des loyers aux rapports de la S.N.C.F. avec ses agents, dans la mesure où ces rapports sont analogues à ceux qui résultent d'un bail passé entre des particuliers.

Cette conclusion était conforme à la jurisprudence de la Cour de Cassation : des arrêts de la Chambre Civile (7 juillet 1869 . D. 1870. 1.9; 13 mars 1906. D. 1909.1.63), reconnaissent le caractère de contrat de droit civil à des contrats comportant occupation du domaine public, et des arrêts de la Chambre Sociale de la Cour de Cassation (6 décembre 1940, S. 1941.1.169; 23 octobre 1942. Gaz. Pal. 22 janvier 1943), affirmant que le domaine public peut être l'objet d'un bail, dont l'application relève de l'autorité judiciaire.

II.- Cependant un arrêt du Tribunal des Conflits du 12 décembre 1942 (G.P. 10.II.1943), est venu décider, à l'encontre de cette jurisprudence, et précisément en matière de bail portant sur le domaine public, que le Conseil de préfecture avait seul compétence pour "connaître

....

Monsieur le Président du Conseil d'Administration de la Société Nationale
des Chemins de fer français.-

"des litiges relatifs aux contrats comportant occupation du domaine "public, quelle que soit leur forme ou dénomination, passés par l'Etat, "les départements, les communes, les services publics ou leurs conces- "sionnaires". Par cet arrêt, le tribunal des conflits revient sur sa jurisprudence de 1934 (25 mars 1934 - Sté de Navigation Worms, Leb. p. 1.243) et de 1937 (11 janvier 1937. Chavon et Scelles, Leb. p.1109)- qui admettait que des contrats comportant occupation du domaine public mais ne contenant aucune clause exorbitante du droit commun fussent considérés comme des contrats du droit privé. Il invoque aujourd'hui "les dispositions générales et absolues de ce texte englobant tous les "litiges qui surgissent entre parties à des contrats comportant une oc- "cupation du domaine public". Tous les contrats ayant ce caractère échappent donc désormais à la compétence des tribunaux civils; les litiges qui y sont relatifs sont portés devant le Conseil de Préfecture en premier ressort - Dans l'état actuel de la jurisprudence, cette attribution de compétence ne saurait faire aucun doute, quelle que soit l'analogie qui puisse exister entre le contrat passé par la personne publique ou le concessionnaire et un contrat de droit privé : dès lors que le contrat stipule occupation du domaine public, le tribunal des conflits considère, aux termes du décret-loi du 17 juin 1938, le Conseil de Préfecture comme seul compétent pour en connaître.

C'est là, à mon avis, une application excessivement stricte du décret-loi - en réaction contre la tendance qui assimilait la gestion du domaine public à celle du domaine privé. Une fois affirmé le caractère administratif des contrats comportant occupation du domaine public, la jurisprudence sera sans doute amenée à tempérer ce principe comme elle l'a fait par exemple dans l'application du décret du 11 juin 1805 soumettant à la compétence du Conseil d'Etat les marchés de fournitures de l'Etat. L'éventualité d'une telle évolution ne suffit pas à limiter actuellement la portée de l'arrêt du 12 décembre 1942.

III.- De cette attribution de compétence, faut-il conclure à une modification des règles de fond applicables en la matière ? Le fait que certains litiges sont soustraits, par une dérogation expresse, à la compétence de l'autorité judiciaire, n'emporte pas nécessairement pour leur solution abandon des principes de droit privé. S'il est rare, en effet, que la juridiction administrative applique un texte de droit privé dans ses propres termes (le Conseil d'Etat a pourtant visé dans ses arrêts l'article 1154 du Code Civil relatif à l'anatocisme), elle s'inspire souvent de principes identiques à ceux de la législation civile : l'attribution de compétence à un tribunal administratif a alors pour objet de permettre l'appréciation des nécessités propres au service; c'est ainsi que la jurisprudence administrative en matière de responsabilité de la puissance publique repose d'abord sur l'idée de faute, bien que les articles 1382 et suivants du Code Civil ne soient pas invoqués.

En l'espèce pourtant, la règle de compétence établie par le décret-loi de 1938 et dont l'arrêt du Tribunal des Conflits rappelle la portée générale, a nécessairement pour effet de modifier les règles de fond applicables. Le contrat portant occupation du domaine public est sans aucun doute un contrat administratif. Or, le contrat de louage

....

de droit privé est inconnu en droit administratif. Il en résulte que les dispositions régissant le bail du droit civil sont sans application lorsqu'il s'agit d'un contrat soumis à la compétence administrative. L'exclusion des règles de fond de la législation civile est d'ailleurs expressément prévue par l'exposé des motifs du décret-loi qui déclare : "Le domaine public est par sa nature essentiellement "hors du commerce et, en conséquence, les contrats auxquels sa gestion "peut donner lieu sont des actes administratifs qui échappent à ce "titre tant à la compétence des tribunaux judiciaires qu'aux règles de "fond de notre législation civile". La question de savoir si le domaine public peut valablement être donné à bail a fait l'objet de nombreuses discussions en doctrine et d'arrêts contradictoires des tribunaux administratifs et judiciaires (Cf. arrêts cités dans la note de M. Mestre sous Cass. soc. 6 décembre 1940. S. 1941.I.169 et notamment C.E. 30 avril 1863. Bourgeois S. 1863.II.183; Tribunal des Conflits 5 mars 1934, Worms ; 11 janvier 1937 Chavon; en sens contraire, Cour de Paris 26 juillet 1906. S. 1908.II.169; id. 26 février 1943).

Le décret-loi de 1938 apparait comme une réaction contre la jurisprudence antérieure du tribunal des conflits qui rapprochait la notion du domaine public de celle de domaine privé et assimilait à un bail l'occupation du domaine public en vertu d'un contrat ne comportant ni clause exorbitante du droit commun, ni participation à un service public. Il consacre l'abandon de la théorie civiliste qui tendait à absorber le domaine public. Ce n'est pas à dire pourtant que les nouvelles dispositions, quelle que soit leur portée, aient pour objet le retour à la conception ancienne d'après laquelle l'utilisation du domaine public procède d'une autorisation unilatérale de l'administration et n'est possible qu'à titre précaire. L'Administration a sur le domaine plus qu'un droit de garde et de police : elle peut le soumettre à une exploitation économique et en retirer des ressources. C'est là même une nécessité pratique à laquelle sont soumises surtout celles des dépendances du domaine public qui, par leur nature, sont susceptibles d'utilisation privative des particuliers. Tel est le cas, en particulier, des immeubles à usage d'habitation qui font partie du domaine public du chemin de fer.

De l'arrêt du tribunal des conflits affirmant la portée générale du décret-loi il faut déduire que le caractère de domanialité publique affecte les contrats portant sur ces immeubles. Mais de la nature de l'occupation du domaine, on peut conclure à la possibilité d'un véritable contrat, conférant au preneur la plupart des droits d'un locataire.

La conciliation de ces deux propositions tendrait donc à faire naître la notion d'un "bail du domaine", contrat administratif réglant des rapports entre l'administration et un particulier quant au lieu du domaine public susceptible de location. Le conseil de préfecture, connaissant des litiges relatifs à ce contrat, est à même d'apprécier dans quelle mesure l'intérêt du domaine autorise l'application des règles du droit privé. En d'autres termes, le "preneur" n'est pas le "locataire" du contrat de louage privé, il n'est pas non plus un "occupant" du domaine tenant son titre d'une autorisation unilatérale de l'administration. Ses droits naissent d'un contrat; mais le fait que l'objet du contrat est l'occupation du domaine public entraîne des conséquences particulières.

.....

L'application de cette théorie du domaine qui semble résulter de la jurisprudence récente amène à en déduire des conclusions qui sont différentes suivant que l'on considère l'aspect contractuel du bail administratif ou son objet.

IV.- S'agissant d'un contrat administratif, l'exécution des obligations de l'administration, conformément aux principes généraux du droit administratif, est subordonnée aux intérêts généraux qu'elle assume. Les règles du droit privé ne s'appliquant que dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec ces intérêts généraux. L'étude de la jurisprudence relative à l'octroi ou au retrait des permissions de voirie permet d'apprécier l'étendue des prérogatives de l'administration; la formule en a été sans cesse étendue : des décisions de refus ou de retrait de permission sont justifiées lorsqu'elles ont pour objet non seulement la défense du domaine public proprement dite, mais la sauvegarde d'"intérêts généraux (C.E. 20 mai 1927 - Fabre. Leb. p. 581; 8 mai 1932. Taillandier, S. 1932.III.68; 15 mai 1936. Belot D. 1937.III.I)- tels que le fonctionnement d'un service public ou même le maintien de l'ordre public.

Dans la mesure où un intérêt de cette nature n'est pas en cause, l'administration ne serait pas fondée à intervenir par des moyens exorbitants du droit commun. C'est ainsi qu'il a été jugé, en matière de permission de voirie, que l'administration ne pouvait subordonner son autorisation à un engagement de la Société requérante de ne pas augmenter le prix d'une fourniture de gaz (C.E. 17 mars 1934. Société des fours à coke de Montluçon, Leb. p. 366).

Ces règles conduisent à distinguer trois situations dans un contrat comportant occupation du domaine public.

En premier lieu, s'il s'agit d'une jouissance concédée à une personne dans des conditions n'offrant aucun des caractères du bail, la législation des loyers et les principes du louage de choses ne sauraient s'appliquer.

En second lieu, si la jouissance est assimilable à un bail, les règles du droit privé doivent, en principe, s'appliquer si aucun motif d'intérêt public ne s'y oppose : c'est ainsi que la résiliation ne pourrait intervenir pour des motifs exorbitants du droit commun pour concéder le local à un autre preneur; il ne saurait être exclu dans une telle situation que la juridiction administrative admette le blocage des loyers, aucune raison ne justifiant que les sommes versées par les occupants d'immeubles du domaine public échappent au principe général interdisant toute augmentation des versements afférents à la jouissance des locaux d'habitation.

Mais, les règles du droit privé ne joueraient pas si un motif d'intérêt public s'y opposait : la résiliation pourrait être poursuivie à tout moment.

L'application de ces principes autorise en l'espèce la S.N.C.F. à ajuster les redevances des agents logés, parce que ses relations avec ses agents, en matière de logement, n'offrent aucun des

....

caractères du bail. L'agent logé par la S.N.C.F. occupe le domaine en vertu d'une autorisation d'un caractère particulier qui interdit de reconnaitre à la redevance la qualité de loyer.

Les règles d'attribution et de paiement des logements destinés aux agents confirment cette proposition. Une partie de ces agents est logée "statutairement", par attribution d'office d'un local d'habitation; d'autres sont admis suivant un ordre de classement arrêté par une Commission. Dans l'un et l'autre cas, la fourniture d'un logement fait donc, dans une certaine mesure, partie du statut des agents, que la puissance publique fixe unilatéralement. Les conditions du "loyer" présentent un caractère analogue. Le prix ne dépend pas des qualités intrinsèques du local; s'il a pour limite supérieure la valeur locative du logement assigné, il est fixé en fonction de la rémunération de l'agent. Quand ce dernier reçoit de l'avancement, il paie plus cher pour une même jouissance. Il s'agit donc d'un prix différentiel, véritable élément de la situation règlementaire faite à l'agent, et non du résultat d'un loyer discuté entre les parties. Le fait qu'une échelle ait pu être établie, proportionnant le prix du logement à la rémunération de l'agent, constitue à lui seul une clause exorbitante du droit commun : l'aménagement de cette échelle devrait ressortir du pouvoir règlementaire de l'administration ou de son concessionnaire. La S.N.C.F. ne ferait donc qu'user de son droit en incorporant certains relèvements récents au calcul du traitement qui sert de base à la fixation du loyer.

Elle y est autorisée, parce qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un local concédé en vue de retirer un revenu d'un élément du domaine public. L'attribution de logements aux agents ne constitue pas un mode de gestion du domaine, mais une modalité de gestion d'un service public, ce qui est entièrement différent. Comme le précise l'instruction générale série personnel n° 17 "les immeubles dépendant du "domaine public ne sont pas susceptibles d'être donnés en location. "Le droit qui peut être concédé à un agent ou à un tiers n'est qu'une "permission d'occupation, accordée à titre précaire et révocable".

Il s'ensuit que, dans une telle situation, le Conseil de Préfecture et éventuellement le Conseil d'Etat devraient reconnaitre la régularité des rehaussements envisagés par la Compagnie.

Telles sont les conclusions qui me paraissent devoir découler de l'arrêt du Tribunal des Conflits du 12 décembre 1942.

Je vous prie, Monsieur le Président, de croire à l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

4274

17 avril 1943

N O T E

pour Monsieur le Secrétaire Général

J'ai l'honneur de vous retourner ci-joint le dossier que vous m'aviez confié concernant la révision des taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel.

Conformément aux instructions de M. le Président, j'avais demandé à Me Labbé une consultation complémentaire, compte tenu de l'arrêt du Tribunal des Conflits du 12 décembre 1942, réservant au Conseil de Préfecture la compétence des litiges relatifs aux contrats comportant une occupation du domaine public, quelle que soit leur forme ou dénomination, passés par l'Etat, les Départements, les Communes, les Etablissements Publics ou leurs concessionnaires.

Après une étude approfondie, Me LABBE me fait parvenir sa seconde consultation.

Comme vous le verrez, Me LABBE conclut que le Conseil de Préfecture et éventuellement le Conseil d'Etat devront reconnaître la régularité des rehaussements envisagés par la S.N.C.F.

Je partage entièrement cette manière de voir.

A mon sens, on doit logiquement déduire de l'arrêt du Tribunal des Conflits que le contrat d'occupation consenti aux agents dont la connaissance appartient aux seuls Tribunaux administratifs constitue un contrat de jouissance de nature administrative, et est absolument étranger aux règles du droit civil sur les baux à loyers.

La S.N.C.F. ne peut donc se voir opposer, en la circonstance, une loi limitant le prix des baux, telle que la loi du 28 février 1941.

Le Chef du Contentieux,

AURENGE.

TRIBUNAL DES CONFLITS

12 décembre 1942

Société Méditerranéenne de Combustibles

contre

Chambre de Commerce d'Alger

Conflit d'attribution élevé par le Préfet d'Alger devant le Président du Tribunal Civil d'Oran, saisi sur renvoi de Cassation (Cass. Civ. 29 août 1940, Gaz. Pal. 1940.2.104) d'une demande en réduction de loyer introduite par la Société Méditerranéenne de Combustibles dontre la Chambre de Commerce d'Alger.

Arrêt :

Le Tribunal des Conflits,

Vu l'arrêté, en date du 13 août 1941, par lequel le Préfet d'Alger a élevé le conflit d'attribution, dans une instance pendante devant le Président du Tribunal Civil d'Oran entre la Société Méditerranéenne de Combustibles, d'Affrètement et de Transit et la Chambre de Commerce d'Alger.

Sur la régularité du conflit :

Considérant, d'une part, que le Préfet, compétent pour proposer le déclinatoire et élever le conflit d'attribution devant les Tribunaux compris dans la circonscription de son département, a qualité pour faire ces actes devant le Tribunal où les affaires, que l'autorité administrative veut revendiquer, sont ultérieurement portées par suite de renvoi; qu'aucune disposition de l'ordonnance du 1er juin 1928 n'autorise d'exception à cette règle pour le cas où c'est par suite d'un renvoi ordonné par la Cour de Cassation que le Président du Tribunal saisi se trouve hors du département.

Qu'ainsi il appartenait au Préfet d'Alger de proposer le déclinatoire et d'élever le conflit devant le Président du Tribunal d'Oran, saisi par suite du renvoi ordonné par l'arrêt de la Cour de Cassation cassant la décision rendue par le Président du Tribunal Civil d'Alger.

Considérant, d'autre part, qu'il est sans intérêt que l'arrêté de conflit vise une copie du mémoire du déclinatoire de compétence datée du 13 août 1941, alors que le mémoire lui-même a été déposé au Parquet d'Oran le 20 janvier 1941, antérieurement à l'ordonnance du 30 juillet 1941.

Sur la compétence :

Considérant que suivant acte s.s.p. en date du à Alger du 16

février 1928, la Chambre de Commerce d'Alger, concessionnaire des terrains du port, a donné à bail à la Société Méditerranéenne de Combustibles, d'Affrètement et de Transit un terrain de 15.000 m^2 pour une durée de 20 années ayant commencé à courir le ler juillet 1928, moyennant un loyer annuel au mètre carré; que ce bail a été résilié le ler juillet 1933, mais que la Société a été maintenue comme locataire dudit terrain pour une durée de 15 années, à compter du ler juillet 1933, moyennant l'application du tarif en vigueur pour les dépôts de charbons et la passation d'un traité de rétrocession signé à Alger le 5 juillet 1933.

Considérant que la Société Méditerranéenne a demandé le 13 janvier 1936 la révision du prix du loyer, conformément aux dispositions de la loi du 13 juillet 1933 ainsi que des décrets des 16 juillet et 8 août 1935, et que, sur renvoi de cassation, elle a saisi de sa requête le Président du Tribunal Civil d'Oran, qui s'est reconnu compétent malgré le déclinatoire opposé par le Préfet.

Considérant que si les décrets des 16 juillet et 8 août 1935, par référence à la loi du 13 juillet 1933, déterminaient la compétence exceptionnelle et exclusive du Président du Tribunal Civil en matière de loyers, le décret du 17 juin 1938 réserve, au contraire, au Conseil de Préfecture la compétence en premier ressort des litiges relatifs aux contrats comportant une occupation du domaine public, quelle que soit leur forme ou dénomination passés par l'Etat, les départements, les communes, les établissements publics ou leurs concessionnaires.

Considérant, d'autre part, que les dispositions générales et absolues de ce texte englobent tous les litiges qui surgissent entre parties à des contrats comportant une occupation du domaine public, apportant une dérogation formelle à la législation spéciale de 1933 et de 1935.

Considérant, d'autre part, que ce décret fixe une règle de compétence est applicable aux instances en cours lors de sa promulgation.

Décide : L'arrêt de conflit pris le 13 août 1941 par le Préfet d'Alger est confirmé.

Est considéré comme nulle et non avenue l'ordonnance rendue le 30 juillet 1941 par le Président du Tribunal Civil d'Oran.

Gaz. Pal. 12 février 1943.

4274

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration

du 14 octobre 1942

QUESTION VI - Révision des taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel.

P.V.(p.2)

Après échange de vues auquel prennent part M. LE PRESIDENT, M. GRIMPRET, M. LAURENT-ATTHALIN, M. BOUTET, M. DAYRAS, M. LIAUD, M. de TARDE, M. ZAFFREYA, ainsi que M. le COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT, le Conseil ajourne l'affaire en vue d'une étude complémentaire.

Sténo (p.7)

M. LE PRESIDENT.- Dans sa séance du 21 juin 1939, le Conseil a examiné dans quelles conditions devait être fixé le taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel, avec la double préoccupation, d'une part, d'établir

.....

une uniformité plus grande entre les différentes Régions et, d'autre part, d'arrêter des taux qui, tout en étant naturellement loin de couvrir le déficit correspondant à l'exploitation de ces logements, en atténuent néanmoins le montant.

La situation était alors la suivante : le montant total des charges était évalué à 99 M. et le déficit d'exploitation à 62 M. Les prix approuvés par le Conseil, calqués dans une certaine mesure sur le taux des loyers des Habitations à Bon Marché, devaient amener une rentrée supplémentaire de 18 M.

Toutefois, pour éviter des rajustements trop brusques, le Conseil a décidé les mesures transitoires suivantes, destinées à échelonner la majoration par paliers successifs : d'une part, à la date du 1er août 1939, majoration de 5 % ; d'autre part, à partir du 1er août 1939, majoration de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficieraient les agents. Cette majoration a été appliquée à l'occasion de chaque augmentation individuelle de traitement par voie d'avancement. Mais on n'a pas tenu compte jusqu'à présent des relèvements d'ensemble de la rémunération du personnel, ces relèvements n'ayant pas porté jusqu'ici sur le traitement lui-même.

Il semble qu'à l'heure actuelle, étant donné que les indemnités entrent désormais en compte pour le calcul de la prime de fin d'année, nous pourrions tenir compte de ces relèvements de rémunération en les considérant comme une majoration du traitement au sens de la décision du Conseil de juin 1939.

Sur les 34.000 logements mis à la disposition du personnel, il y en a 17.000 dont les loyers n'ont pas encore atteint les taux fixés en juin 1939.

Je vous propose seulement, en raison des circonstances, au lieu de fixer la majoration à la moitié de l'augmentation de rémunération, de la ramener au quart, de façon à obtenir un plus

grand échelonnement. Il en résulterait que, sur les 17.000 loyers encore inférieurs au barème fixé en 1939, 12.000 seraient rajustés à leur prix ; seuls 5.000 demeureraient encore en-dessous de ce barème.

M. LIAUD.- En 1939, les représentants du personnel au Conseil d'Administration se sont associés à la mesure préconisée, les nouveaux barèmes proposés ayant été établis dans une large mesure en fonction des loyers d'H.B.M.

Chaque fois qu'il y a eu un déclenchement d'échelon pour un agent, la majoration prévue par le Conseil a été appliquée. Aujourd'hui, compte tenu de ce que l'indemnité spéciale temporaire a été quelque peu transformée et augmentée et de ce que la gratification de fin d'année va être majorée aussi, l'automaticité de l'augmentation prévue par le Conseil d'Administration doit-elle jouer, bien que le traitement proprement dit n'ait pas lui-même été augmenté ? Ceci est un premier point.

D'autre part, je ne suis pas certain que la S.N.C.F. ait le droit d'augmenter les loyers. La loi du 28 février 1941 dispose, en effet, dans son article 1er :

"Est prohibée, à dater de la publication de la présente "loi et jusqu'au décret fixant la cessation des hostilités, no-"nobstant convention contaire même antérieurement conclue, toute "augmentation du prix des loyers et des charges des locaux d'ha-"bitation ou à usage professionnel, appartements ou chambres, "loués nus ou meublés, tel qu'il était fixé par le bail le 1er "septembre 1939 ;

"Dans le cas où les locaux n'étaient pas loués à cette "date, le prix est déterminé par analogie avec le prix payé pour "les locaux similaires".

Je sais bien qu'on peut soutenir qu'il s'agit de locaux qui sont mis à la disposition du personnel et plus particulièrement d'agents que la S.N.C.F. doit, autant que possible, s'efforcer de loger et que cela fait partie du contrat de travail. Mais j'ai reçu beaucoup de réclamations de la part du personnel.

Il peut se faire que les intéressés engagent contre la S.N.C.F. une action judiciaire en se fondant sur cette loi du 28 février 1941. Ils ont consulté des avocats qui estiment que la S.N.C.F. n'est pas fondée à appliquer la majoration qui est envisagée.

M. LE PRESIDENT.- Il faut bien voir comment la que tion se présente actuellement. Ainsi que je viens de le dire, il ne s'agit pas d'une mesure générale tendant à augmenter les loyers, mais uniquement de rajuster des loyers au taux qui a été fixé en juin 1939, et pour lesquels, par mesure de faveur, des paliers échelonnés d'augmentation ont été prévus. Les taux des loyers, que l'on propose à l'heure actuelle d'atteindre, sont ceux qui ont été fixés en juin 1939. Il n'est donc pas question d'augmenter les loyers, mais de les porter peu à peu au niveau fixé à cette époque.

Ces propositions ne paraissent pas contraires à la loi. Encore une fois - c'est là le point important - il ne s'agit pas de rajuster l'ensemble des loyers, mais seulement de mettre les loyers, qui n'ont pas encore atteint le taux fixé par la S.N.C.F. en 1939, au niveau de ce taux.

La meilleure preuve que, jusqu'à présent, ces augmentations ont été considérées comme régulières, c'est que, comme vous l'indiquez, chaque fois qu'il y a eu augmentation de traitement due à un déclenchement d'échelon, ces augmentations de loyer ont été appliquées, sans qu'ait été soulevée aucune difficulté. Si la loi du 28 février 1941 avait eu la portée que vous indiquez, c'est lorsque l'augmentation de loyer a été appliquée à la suite d'un déclenchement d'échelon que l'instance aurait dû être introduite.

D'autre part, nous ne revenons aujourd'hui devant le Conseil que pour deux raisons. Il s'agit, d'abord, de décider que la majoration ne sera plus que du quart au lieu de la moitié des augmentations du traitement fixe. Par ailleurs, il s'agit d'interpréter les mots "traitement fixe". Il est évident que, lorsque le Conseil a réglé

.....

cette question en juin 1939, il avait voulu dire que l'augmentation des loyers devait suivre l'augmentation des émoluments. Nous demandons au Conseil d'interpréter sa décision antérieure, les augmentations de rémunération du personnel depuis le mois de juin 1939 n'ayant plus été accordées sous forme de majoration du traitement, mais sous forme d'indemnités.

Nous ne l'avions pas fait jusqu'ici parce que ces indemnités paraissaient bien avoir un caractère différent de celui du traitement. Mais, dès l'instant où ces indemnités entrent en compte pour le calcul de la prime de fin d'année, nous leur donnons un caractère analogue à celui du traitement. J'ai considéré qu'il était peut-être un peu excessif de prendre sur moi la responsabilité de cette interprétation. En tout état de cause, je ne vois pas qu'il y ait, en l'espèce, de la part de la S.N.C.F., un changement de position ou de jurisprudence qui puisse motiver un changement d'attitude de la part du personnel.

Quant à savoir si la S.N.C.F. a le droit de le faire, c'est une question que l'on peut examiner. Le Service du Contentieux a déjà répondu par l'affirmative, avec l'argumentation suivante. Tout d'abord, un caractère de domanialité publique s'attache à nos immeubles, ce qui fait qu'en ce qui les concerne, il est inexact de parler de loyer au sens littéral et juridique du mot. D'autre part, et ceci est, à mon avis, le vrai fond de l'affaire, le logement est un accessoire du traitement de nos agents. Cela est vrai et pour les agents logés statutairement et même pour ceux qui sont logés de gré à gré; pour ces derniers, en effet, le loyer offre un caractère particulier puisque, comme vous le savez, nous nous réservons de résilier à toute époque la location, si, pour une raison quelconque, ils cessent de faire partie du personnel en activité de service. Même les agents retraités n'ont pas le droit de rester dans les locaux loués et doivent les quitter, ce qui montre bien le caractère d'accessoire du traitement conféré au loyer.

.....

M. LAURENT-ATTHALIN.- Si nous avions à nous prononcer sur la question du relèvement lui-même, nous pourrions avoir des hésitations parce que, personnellement, je crois que nous outrepasserions nos droits. Mais, actuellement, le Conseil n'a pas à se prononcer sur ce point; il s'agit seulement de décider qu'on n'appliquera pas dans toute sa rigueur un relèvement d'ores et déjà décidé en 1939, qu'on diminuera la part de l'augmentation de rémunération à prendre en considération.

M. GRIMPRET.- Je crois que notre thèse est forte. Il s'agit simplement d'aménager les modalités suivant lesquelles le relèvement de 1939 sera payé.

M. LAURENT-ATTHALIN.- On ne peut pas nous attaquer sur ce point.

M. LIAUD.- Mais le moment est-il bien choisi pour appliquer une nouvelle augmentation ? la Presse annonce qu'il n'y aura pas d'augmentation de loyer au 15 octobre.

M. GRIMPRET.- Ce n'est pas une augmentation de loyer.

M. LIAUD.- Le personnel a reçu 213 fr d'augmentation à la base. 48 heures après, le beurre est passé de 54 à 66 fr le kg, le prix du vin a été augmenté de 0 fr 50 par litre et la S.N.C.F. vient majorer le loyer de 17.000 de ses agents. Les agents estiment que ce n'était pas la peine de recevoir une augmentation de traitement si, 8 jours après, le bénéfice de cette augmentation se trouve annulé par des relèvements de prix.

M. de TARDE.- Je trouve que la thèse du Service du Contentieux est, en principe, excellente. Le loyer, ici, n'est pas fonction de la valeur commerciale des locaux occupés, mais du traitement des agents qui les occupent, en raison même de ce qu'il est considéré comme une sorte d'annexe au traitement.

.....

S'il s'agissait d'une augmentation de loyer fonction d'un avancement du personnel, il n'y aurait aucune difficulté parce qu'on ne peut pas dire qu'il y ait là un loyer suivant l'augmentation du prix de la vie.

Mais s'il s'agit aujourd'hui d'une augmentation de loyer consécutive à un relèvement général des rémunérations, qui, lui-même, est dû à l'augmentation du prix de la vie; tout se passe, en fait, comme si vous majoriez les loyers en fonction de la hausse générale des prix. Lorsque, au contraire, la majoration de loyer est fonction uniquement d'une augmentation personnelle de la rémunération, elle ne tombe pas sous le coup de la législation sur les loyers.

M. BOUTET.- Je ne crois pas que ce soit sous cette forme qu'il faille poser la question. Celle-ci me paraît extrêmement simple.

En 1939, on avait le droit d'augmenter les loyers et on a fixé de nouveaux taux. Mais, si je comprends bien, on n'a pas voulu appliquer brutalement et d'un seul coup la majoration correspondante; on a voulu, par mesure de faveur, ne la faire payer que progressivement au fur et à mesure des augmentations du traitement fixe dans une limite déterminée.

Dans ces conditions, quel est le problème aujourd'hui ? Il s'agit de savoir si les indemnités qu'on accorde doivent être ou non considérées comme des augmentations du traitement fixe. Chacun sait bien qu'à l'heure actuelle, si le Gouvernement avait pu augmenter les traitements, le relèvement de la rémunération aurait été réalisé sous forme d'augmentation du traitement fixe lui-même. Le Gouvernement a été empêché de procéder ainsi pour les motifs que nous connaissons et c'est la seule raison pour laquelle on a accordé sous forme d'indemnités ce qu'on voulait donner sous forme d'augmentation de traitement. La meilleure preuve en est que ces indemnités sont traitées de façon à représenter un certain pourcentage du traitement. En

.....

définitive, et pratiquement, on a relevé les traitements à concurrence d'un certain pourcentage.

Une seule question se pose : faut-il assimiler les indemnités ainsi majorées au traitement fixe ? S'il faut le faire, les décisions antérieures du Conseil doivent s'appliquer et les propositions qui nous sont soumises tendent seulement à réduire de la moitié au quart l'augmentation de la rémunération à prendre en considération. Ce serait ainsi une mesure de faveur et non pas une mesure de rigueur.

M. GRIMPRET.- M. de TARDE distingue l'augmentation de traitement résultant d'un relèvement général et l'augmentation de traitement individuelle résultant d'un avancement d'échelle ou d'échelon.

M. LE PRESIDENT.- Je ne crois pas qu'on ait fait cette distinction à l'origine et qu'on ait soulevé cette question.

M. de TARDE.- Je ne le conteste pas. Mais je crois que si la majoration de loyer n'est pas due uniquement à une augmentation de traitement résultant d'un avancement personnel, elle peut tomber sous le coup de la législation de droit commun en matière de loyers.

M. DAYRAS.- Personnellement, je fais toutes réserves sur la théorie de droit qui vient d'être exposée à l'appui de la révision des taux des loyers. La loi du 28 février 1941 a eu pour objet d'éviter toute augmentation des loyers. Ce n'est pas douteux. C'est une loi d'une portée absolument générale

.....

Sans doute, peut-on objecter que certaines majorations de loyers demeurent tout de même autorisées. Vous savez que la législation des loyers comporte un certain nombre de paliers de majorations de 10, qui viennent à échéance à des dates généralement d'ailleurs retardées chaque fois qu'elles devaient être appliquées et, à ces majorations de 10, correspond une prorogation de la validité des baux. Il y a certains loyers à Paris et en province pour lesquels la liberté a été rendue aux propriétaires dans une certaine mesure, et qui peuvent subir des augmentations. Mais ces augmentations résultent chaque fois d'une disposition législative.

En l'espèce, il n'existe aucune disposition législative sur laquelle on puisse se fonder pour prétendre que les dispositions de la loi du 28 février 1941 ne sont pas applicables. Peut-on invoquer la décision qui a été prise par le Conseil d'Administration en juin 1939 ? Je ne le crois pas parce que, si nous pouvions l'invoquer, notre discussion n'aurait aucun objet. En réalité, il est demandé au Conseil de modifier la portée de sa délibération de juin 1939 puisqu'il s'agit de changer le sens des mots "traitement fixe" en assimilant au traitement les indemnités. Il y a tout de même là une modification importante. Il se pourrait que certains voient là une véritable augmentation de loyer.

Au surplus, on n'aperçoit pas très bien la portée de l'argument du Service du Contentieux d'après lequel le prix du loyer doit être considéré comme l'accessoire du traitement. Que ce soit un accessoire du traitement, que certaines clauses prévoient que, lorsque l'agent cesse d'être en activité il n'a plus droit à son logement, ce sont là des modalités de résiliation normale d'un bail. Ce sont des conventions particulières. Je ne vois pas comment ces conventions particulières, cette situation

.....

spéciale des agents de la S.N.C.F. pourrait faire obstacle à l'application de la législation de droit commun sur les loyers.

Si les majorations ont été accordées sous forme d'allocation d'indemnité parce qu'il n'était pas possible d'augmenter le traitement lui-même, il n'en reste pas moins que ce sont des indemnités qui ne rentrent pas dans le traitement fixe prévu par la délibération de juin 1939.

M. LE PRESIDENT.- Considérez-vous, en ce qui concerne les fonctionnaires de l'Etat qui sont logés, le plus souvent moyennant une retenue du dixième de leur traitement, que la législation sur les loyers s'oppose à ce que leur loyer augmente en même temps que leur traitement ?

Les fonctionnaires logés le sont non en vertu d'une convention particulière, mais en vertu d'un décret qui fixe le montant du loyer au 10ème du traitement. Est-ce que vous croyez que la législation sur les loyers s'oppose à ce que le fonctionnaire voit son loyer augmenter ?

M. DAYRAS.- Le but de la loi a été de cristalliser les loyers en l'état où ils étaient à cette date.

M. LE PRESIDENT.- La question que je pose est celle-ci : lorsque le traitement augmente, la législation sur les loyers s'oppose-t-elle à ce que la retenue de 10% porte sur les traitements majorés ? Je laisse de côté la question des indemnités. Je prends uniquement le cas du fonctionnaire dont le traitement augmente par suite d'un avancement.

M. DAYRAS.- Il faudrait une disposition légale.

M. LE PRESIDENT.- Je prends l'exemple d'un fonctionnaire dont le traitement passe par exemple de 1 5.000 à 18.000 f: A l'heure actuelle la retenue de 10% s'applique-t-elle à son traitement ainsi majoré ?

.....

M. RAFFEGEAU.- Certainement. Par contre, actuellement, malgré la majoration de l'indemnité spéciale, je ne crois pas que la retenue porte sur le montant de cette indemnité.

M. DAYRAS.- S'il y a une majoration de traitement, on considère qu'elle est déjà incluse dans les conditions initiales du bail.

M. GRIMPRET.- Je suis bien d'accord.

M. BOUTET.- Si l'on s'en rapporte à la décision prise par le Conseil d'Administration le 21 juin 1939, les propositions de la note qui ont été adoptées sont les suivantes :"Les loyers "des logements sont, à dater du 1er juillet 1939, fixés, en prin- "cipe, comme il est indiqué dans le tableau ci-après". Et la note ajoute :"Toutefois, les nouveaux taux proposés étant parfois "très supérieurs aux taux actuels..... nous proposons d'adopter "les mesures transitoires ci-après....". Viennent ensuite toutes les mesures transitoires qui comprennent justement la prise en compte pour la moitié seulement des augmentations du traitement fixe.

M. DAYRAS.- Mais il y a les mots "en principe".

M. BOUTET.- Oui, mais uniquement parce que certaines réductions doivent jouer, notamment les réductions pour les familles nombreuses. Le barème fixe les prix en fonction du traitement de base et il est prévu ensuite des réductions dans certains cas.

M. GRIMPRET.- En réalité, il n'est pas question de fixer de nouveaux taux de loyer. C'est là qu'est toute la question. Ces taux ont été fixés, mais n'ont pas été perçus. Il s'agit de les percevoir suivant certaines modalités. Je crois que c'est absolument légal.

.....

M. LIAUD.- Au point de vue du droit, il reste à savoir si la délibération du Conseil d'Administration de juin 1939 était valable au regard de la législation de droit commun.

Au surplus, on ne peut pas comparer la situation d'un fonctionnaire à celle d'un cheminot logé. La S.N.C.F. répond à l'agent que, s'il n'accepte pas la majoration, il n'a qu'à partir.

M. LAURENT-ATTHALIN.- La loi du 28 février 1941 a cristallisé les loyers au prix qu'ils atteignaient. Toute disposition contraire est nulle. C'est ce que dit la loi :"Nonobstant toute clause contraire". La règle est absolue.

M. LE BESNERAIS.- Même si c'est prévu dans le bail ?

M. LAURENT-ATTHALIN.- Oui. La loi s'applique nonobstant toutes dispositions contraires du bail.

M. LE PRESIDENT.- Nous pouvons procéder à un nouvel examen. Mais je ne suis pas convaincu, malgré tout. Prenez, par exemple, le cas des agents logés moyennant une retenue d'un 10ème du traitement. On a fixé un plafond qui est le plafond prévu par la législation sur les loyers. C'est le dixième du traitement; ce n'est pas un chiffre absolu.

M. LAURENT-ATTHALIN.- Il faut prendre le 10ème du traitement au moment où a été promulguée la loi de 1941.

M. GRIMPRET.- Les conséquences en seraient très graves. Il s'ensuivrait, d'après ce qu'a dit M. de TARDE, que toutes les augmentations de loyer, même dans le cas des avancements individuels, auraient été contraires à la loi.

M. LE PRESIDENT.- C'est tout ou rien. Dans la thèse qui vient d'être exposée, c'est une question d'ordre public.

.....

M. BOUTET - Je crois qu'il faut procéder à un nouvel examen juridique de la question.

M. LE PRESIDENT - Nous allons le faire, quoique le Service du Contentieux ait été très net dans ses conclusions.

M. LAURENT-ATTHALIN - On ne peut exciper de la domanialité publique.

M. GRIMPRET - C'est une notion dont les services se prévalent pour les buffets. Ils y tiennent beaucoup.

M. BOUTET - Je voudrais que l'on précise si la loi de février 1941 permet de revenir sur la décision de 1939.

M. DAYRAS - La difficulté est de savoir quel est le sens des mots "augmentation de loyer" au regard de la loi de 1941.

M. LE PRESIDENT - A mon avis, la question se pose dans les termes suivants. Les loyers ont été fixés en 1939; il a été décidé à cette époque que tel agent qui occupe telle maison paiera, par exemple, un loyer de 1.300 fr, alors qu'il ne payait jusque là que 1.100 fr. On a décidé d'appliquer immédiatement une augmentation de 5 % et d'arriver progressivement au prix de 1.300 fr au fur et à mesure des augmentations de traitement de l'intéressé.

M. DAYRAS - Il y a eu notification ?

M. LE PRESIDENT - Oui, bien entendu. Les taux des loyers ont été fixés en juin 1939 d'une façon précise selon un barème qui varie en fonction du montant des indemnités de résidence. On s'est borné ensuite à prévoir certaines mesures transitoires en échelonnant les augmentations nécessaires pour arriver à ce taux. Mais le loyer a été fixé à ce taux-là et nous ne le changeons pas. La décision prise par le Conseil en 1939 n'a pas été de fixer les conditions dans lesquelles le loyer serait progressivement augmenté, mais on a fixé le prix du loyer lui-même : on a seulement prévu

qu'on n'appliquerait immédiatement qu'une augmentation de 5 % et ultérieurement une augmentation de la moitié des augmentations du traitement fixe jusqu'à ce que le taux fixé pour le loyer soit atteint.

M. CRIMPRET - Il y a eu en quelque sorte une remise bénévole.

M. DAYRAS - Il n'en résulte pas que vous soyez dans votre droit en assimilant les indemnités au traitement fixe.

M. LE PRESIDENT - Cela dépend. Du moment que vous admettez que le prix du loyer dont il s'agit aujourd'hui est bien le même que celui fixé en juin 1939, la question de la définition du traitement ne se pose plus, au point de vue juridique : nous ne sommes plus dans le domaine de la loi. La seule question qui puisse être discutée, au point de vue légal, est celle de savoir si nous avons ou non le droit d'augmenter les loyers effectivement perçus pour arriver aux taux fixés en juin 1939. Celle de savoir suivant quelles modalités nous le ferons échappe au domaine de la loi. Peu importe que nous ayons accordé des délais pour réaliser les augmentations de loyer; si vous admettez que le loyer, au sens de la loi de 1941, est celui qui a été fixé en juin 1939, la question ne relève pas de la loi.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Si on admet que les modalités ~~xxxxxx~~ arrêtées par le Conseil d'Administration sont valables, il reste tout de même la possibilité d'interpréter, en droit, les mots "traitement fixe".

M. LE PRESIDENT - Il s'agit de savoir si le loyer d'un agent qui paie par exemple à l'heure actuelle 1.100 fr pour un logement dont le prix a été fixé en 1939 à 1.000 fr, peut être augmenté. Voilà la seule question. Quant à savoir dans quelles conditions cette majoration sera réalisée, cela n'a plus rien à

.....

voir avec la loi. C'est une décision qui appartient au Conseil.

Le Conseil aurait parfaitement le droit d'adopter tel échelonnement d'augmentation qu'il lui plairait, s'il était reconnu que, légalement, le prix du loyer peut être porté à 1.300 fr.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Il y a une première question, celle de savoir si on a le droit, dans l'exemple que vous avez choisi, de porter le loyer à 1.300 fr. Mais je crois tout de même qu'il faudrait aussi examiner les modalités de cette augmentation.

M. LE PRESIDENT - C'est une question d'opportunité.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Vous avez transformé les règles adoptées par le Conseil en dispositions contractuelles. Vous avez dit aux agents "votre loyer sera de 1.300 fr, mais vous ne paierez ce prix que dans telles ou telles conditions". Or, dans ces conditions, il n'est prévu que des augmentations de traitement fixe.

M. LE PRESIDENT - Ce n'est pas une disposition contractuelle

M. DAYRAS - Il serait utile que nous connaissions exactement les termes dans lesquels cette augmentation a été notifiée au personnel.

M. LE PRESIDENT - L'Instruction Générale qui a été adressée au personnel, dans son article 1er, fixe les taux des loyers. Ce n'est qu'à la fin de cette Instruction qu'il est question des mesures transitoires.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Pour que la question puisse être définitivement tranchée, je crois que, outre la question essentielle de savoir si, en droit, la S.N.C.F. peut réaliser cette augmentation, on pourrait également poser la question

.....

subsidiaire de savoir si on peut assimiler les indemnités à une augmentation du traitement fixe.

M. LE PRESIDENT - Sur ce dernier point, aucune difficulté juridique ne se pose. Le Conseil est maître de sa décision. La seule question qui se pose au point de vue juridique est celle de savoir si l'augmentation du loyer effectivement perçu peut être réalisée.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Les mesures transitoires forment un tout avec la décision qui a été prise.

M. LE PRESIDENT - Pas du tout, le Conseil peut les modifier à son gré. Il les a arrêtées, en toute liberté de décision, en 1939. Elles n'ont rien à voir avec la loi.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Vous avez alors une position bien simple à prendre, c'est de faire payer aux agents le xix prix fixé.

M. LE PRESIDENT - Oui, si la loi le permet. Dans cette hypothèse, il est incontestable que le Conseil aurait le droit de décider que les agents paieront immédiatement le prix fixé en 1939. Au point de vue juridique, cela ne fait pas de doute.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Je ne suis pas sûr que l'un entraîne l'autre.

M. LE PRESIDENT - L'Instruction Générale adressée au personnel est une Instruction unilatérale. Quand nous avons pris ces mesures, au mois de juin 1939, nous étions dans la même position. Nous avons fixé le prix des loyers, mais, pour des raisons d'opportunité, nous avons estimé qu'il valait mieux ne pas le faire payer intégralement d'un seul coup. A l'heure actuelle, la seule question qui se pose, sur le plan juridique, est la question de savoir si la loi du 28 février 1941 permet de faire payer les prix fixés

.....

en 1939. Dans l'affirmative, je considère que le Conseil est maître d'aménager les majorations du loyer comme il l'entend.

Le plus simple est de reprendre l'examen de la question au point de vue juridique. Il s'agit, avant tout, de savoir si la loi du 28 février 1941 s'applique ou non dans ce cas.

Selon les conclusions auxquelles aboutira cet examen, la question sera ou non soumise de nouveau au Conseil.

SOCIETE NATIONALE
DES
CHEMINS DE FER FRANCAIS

7 octobre 1942

Révision des taux des loyers des logements mis par la Société Nationale à la disposition de son personnel

Dans sa séance du 21 juin 1939, le Conseil d'Administration a fixé les taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel.

Les taux ainsi fixés étant généralement supérieurs aux loyers qui étaient alors perçus des agents, le Conseil a arrêté un certain nombre de mesures transitoires pour ne majorer ces loyers que par paliers successifs.

C'est ainsi que, pour les agents qui occupaient au 1er août 1939 un logement mis à leur disposition par la S.N.C.F., le loyer effectivement payé par eux avant le 1er août 1939 n'a pu être majoré, pour ce logement, dans la limite des nouveaux taux, que dans les conditions suivantes :

1°- à la date du 1er août 1939, majoration de 5 % ;

2°- à partir du 1er août 1939, majoration de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficieront les intéressés.

Depuis le 1er août 1939, les majorations prévues au 2° ci-dessus ont été appliquées à ceux des agents qui ont eu leur traitement fixe augmenté par avancement d'échelle ou d'échelon.

Par contre, les relèvements généraux successifs de rémunération accordés jusqu'ici au personnel ayant porté uniquement sur l'indemnité spéciale temporaire, et non pas sur le traitement fixe, n'ont eu aucune répercussion sur le taux des loyers effectivement payés.

Compte tenu du peu d'années écoulées depuis 1939, les taux des loyers effectivement payés restent encore inférieurs à ceux fixés par le Conseil pour environ la moitié des logements mis à disposition du personnel par la S.N.C.F.

Aussi semble-t-il opportun de tenir compte du dernier relèvement de la rémunération du personnel intervenu au 1er août 1942 et d'instituer un nouveau palier de mesures transitoires destinées à rapprocher les loyers effectivement payés des taux prévus par la décision du 21 juin 1939.

.....

En conséquence, j'ai l'honneur de demander au Conseil d'approuver les mesures suivantes :

A compter du 1er août 1942, les loyers dont les taux sont encore inférieurs à ceux fixés par l'Instruction générale n° 16 seront majorés dans la limite de ces taux.

La majoration mensuelle ne dépassera pas le 1/4 de l'augmentation subie à partir de la même date par la valeur mensuelle de l'indemnité spéciale temporaire (y compris l'indemnité pour supplément de travail et l'indemnité de fonction s'il y a lieu) de l'agent intéressé.

P. le Directeur Général,
Le Directeur, adjoint au Directeur Général,

LECLERC du SABLON.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

-:-:-:-:-:-:-:-:-

Conseil d'Administration

-:-:-:-:-:-

Séance du 14 octobre 1942

—#-:-:-:-:-#—

VI - Révision des taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel.-

4274

SOCIÉTÉ NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS

88 RUE SAINT-LAZARE . PARIS IX . TÉL. TRINITÉ 73-00

Direction Générale

Paris, le 27 Juillet 1939.

N° 1996 C/39

XIII B

M.M. les Directeurs de l'Exploitation des Régions,
M.M. les Directeurs des Services Centraux,
M.M. les Secrétaires Généraux des Compagnies.

L'Instruction Générale Série Personnel N° 18 fixant, à partir du 1er Août 1939, le taux des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel indique en son article 7 (mesures transitoires) que pour les agents qui occupent actuellement un logement dont le loyer est inférieur aux nouveaux taux résultant de l'application de la dite Instruction, ce loyer serait majoré de 5 % au maximum.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que pour les agents mobilisés qui ne toucheraient pas la totalité de leur traitement, l'augmentation de loyer de 5 % sera remise à la date de leur démobilisation.

Le Directeur Général,
P.O. Le Directeur du Service Central du Personnel,

R. BARTH.

NOTA .- Cette lettre doit être diffusée dans les mêmes conditions qu'une Note Générale A de la Série Personnel.

QU. X - Questions diverses

b) Augmentation du prix des loyers des immeubles de la Société Nationale.

Pas de P.V. COURT

STENO p. 65

M. LE PRESIDENT.- J'ai été saisi par nos collègues, Administrateurs représentants du personnel, d'une demande tendant à ajourner au 1er octobre l'augmentation des loyers des agents logés dans les immeubles appartenant à la Société Nationale. Vous vous rappelez que le Conseil avait décidé de majorer ces loyers de 5% à partir du 1er juillet, puis, à partir de cette même date, de la moitié des majorations du traitement fixe dont bénéficieront les intéressés.

Ils m'ont déclaré qu'ils ne s'étaient pas associés à cette décision mais que, depuis, un fait nouveau était intervenu, le décret-loi du 1er juillet 1939 qui a reporté du 1er juillet au 1er octobre la majoration de 10% des loyers des locaux à usage d'habitation et professionels, prévue par la loi du 31 septembre 1937.

Ils ont demandé que la Société Nationale fasse le même geste que le Gouvernement et reporte au 1er octobre le point de départ de la majoration de 5% qui avait été fixé au 1er juillet.

M. René MAYER.- Nous avions accepté, il me semble, des dispositions transitoires et un étalement, dans le temps, de ces majorations.

M. LE PRESIDENT.- Oui, nous avons ramené de 10% à 5% la majoration applicable au 1er juillet.

M. GRINPERT.- Si nous modifions la décision du Conseil il faudra lui soumettre à nouveau cette question.

M. LE PRESIDENT.- Nous pourrions en parler demain au Conseil qui fera ce qu'il voudra.

M. LE BESNERAIS.- Je regretterais quant à moi cet ajournement, car on trouvera toujours un prétexte pour demander un nouvel ajournement.

M. LE PRESIDENT.- Dans ces conditions, je n'insiste pas.

M. René MAYER.- L'expérience prouve qu'il est rare qu'une mesure que l'on a décidé de réaliser par paliers soit effectivement appliquée lorsque l'on n'applique pas le premier palier.

M. LE PRESIDENT.- Il y a tout de même, depuis la décision du Conseil, un fait nouveau, le report, par décret-loi du 1er juillet au 1er octobre, de l'augmentation de 10% des loyers d'habitation.

M. René MAYER.- Ce décret-loi a été pris surtout en faveur des mobilisés.

M. LE BESNERAIS.- S'il s'agit de mesures de bienveillance pour les mobilisés qui ne touchent pas l'intégralité de leur traitement, je n'ai aucune objection à surseoir à toute augmentation, en ce qui les concerne, jusqu'à leur démobilisation. Il s'agirait alors de mesures spéciales de bienveillance que je prendrais et qui ne changeraient rien à la décision de principe antérieurement prise par le Conseil.

M. LE PRESIDENT.- D'accord; il serait sursis à l'augmentation de 5% en faveur des agents mobilisés qui ne touchent pas l'intégralité de leur traitement.

QUESTION V - Logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel.

p. 29

M.LE PRESIDENT rappelle que la notice qui a été distribuée aux Membres du Conseil expose très clairement les raisons pour lesquelles le Comité de Direction propose de relever le loyer des logements qu'elle met à la disposition de ses agents.

M.OURADOU déclare, au nom des représentants du personnel, ne pouvoir accepter une augmentation aussi importante que celle qui est envisagée, car cette mesure va compromettre gravement le budget familial des cheminots logés par la S.N.C.F. et ceux-ci ne manqueront pas de protester énergiquement.

Il estime, au surplus, que les raisons invoquées à l'appui de cette majoration des loyers ne sont pas justifiées et que le déficit, dont il est fait état en ce qui concerne la gestion des cités et logements mis à la disposition du personnel, a été exagéré. Il a, pour sa part, participé à la gestion des H.B.M. de la ville de Bondy qui comprend 210 logements. Or, le budget de cet organisme est à peu près en équilibre, malgré les loyers réduits en vigueur actuellement et qui s'établissent comme suit:

Salle commune et cuisine 1.361 fr.40

Deux pièces et cuisine 1.637 fr.50

Trois pièces et cuisine 1.936 fr.70

Les nouveaux prix des loyers, tels qu'ils sont soumis à l'approbation du Conseil, sont nettement supérieurs à ces chiffres et M.OURADOU fait remarquer que l'unification proposée aura pour résultat de majorer les loyers de 60 % à 100 %, ainsi que le prouve le tableau suivant:

Consistance du logement	Taux antérieurs		Taux proposés	Augmentation	
	Nord	Est		Nord	Est
Salle commune et 1 pièce	876	996	1.680	804, soit près de 100 %	684, soit près de 70 %
Salle commune et 2 pièces	1.092	1.248	1.920	828, soit 75 %	672, soit près de 60 %
Salle commune et 3 pièces	1.308	1.500	2.400	1.092, soit 83 %	900, soit 60 %

Ces taux prohibitifs vont grever lourdement le budget des agents qui n'ont pu, par ailleurs, obtenir les relèvements de salaires qu'ils étaient en droit d'espérer, et les représentants du personnel ne peuvent pas souscrire à ces relèvements.

Au surplus, ils devraient, en bonne logique, entraîner automatiquement le relèvement du taux des indemnités de résidence. Sans doute, les indemnités de résidence accordées aux cheminots sont plus élevées que celles allouées aux fonctionnaires, mais il n'est pas possible de comparer la situation d'un agent de chemin de fer à celle d'un fonctionnaire, car ce dernier jouit d'avantages qui ne sont pas accordés aux cheminots.

En outre, le taux des loyers des logements à usage du personnel ne saurait être comparé au taux des loyers des logements ordinaires, étant donné que les premiers répondent aux besoins du service et entraînent certaines sujétions pour le personnel.

En tout état de cause et pour le cas où le Conseil ne suivrait pas les représentants du personnel et ne s'opposerait pas au relèvement proposé, M.OURADOU demande d'échelonner l'augmentation prévue sur une période plus longue que celle qui est envisagée.

M.LE PRESIDENT constate que M.OURADOU s'élève contre le principe du relèvement du taux des loyers des logements mis à la disposition du personnel et, subsidiairement, demande un

échelonnement plus large que celui envisagé. Il rappelle que, dans les propositions soumises au Conseil, la majoration des loyers ne doit pas s'appliquer brutalement, mais progressivement, puisqu'une première augmentation de 10 % seulement sera effectuée au 1er juillet prochain. Néanmoins, il se déclare prêt à faire étudier les mesures permettant de donner certaine satisfaction à M.OURADOU, dans l'ordre d'idée, suggéré par lui, d'un échelonnement plus large des augmentations proposées.

M.JACQUET précise que la demande subsidiaire des représentants du personnel ne porte pas seulement sur un échelonnement plus large des majorations dans le temps, mais encore sur une réduction de l'augmentation initiale de 10 % qui est prévue pour le 1er juillet et qui devrait être ramenée à 5 %.

M.LE PRESIDENT déclare que, pour sa part, il n'aurait pas d'objection à donner satisfaction au personnel sur ce double point d'une augmentation initiale ramenée à 5 % et d'un échelonnement plus large des augmentations ultérieures.

M.LE BESNERAIS déclare qu'il lui paraît possible de réaliser immédiatement un relèvement de 5 % au lieu de 10 %.

L'application immédiate du relèvement de 10 % aurait donné un supplément de recettes de 3 M., tandis qu'une majoration de 5 % ne produira que 1 M.5.

Il en résultera des retards dans la réduction du déficit, mais ces retards s'amortiront avec le temps, étant donné que les loyers seront ensuite majorés de la moitié seulement des augmentations du traitement fixe dont bénéficient les intéressés.

M.LE PRESIDENT se déclare heureux de pouvoir donner cette satisfaction au personnel, dont le Conseil cherche toujours à concilier les intérêts avec ceux de la Société Nationale.

Il met aux voix les propositions soumises au Conseil, compte tenu de la modification proposée par M.le Directeur Général.

Ces propositions sont adoptées à la majorité.

1v

CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 21 JUIN 1939 193
(Question N° 4)

SOCIETE NATIONALE
DES
CHEMINS DE FER FRANCAIS

16 juin 1939

Fixation du taux du loyer des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel -

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les règles relatives à la fixation du taux du loyer des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel sont encore celles des anciens Réseaux; elles différaient assez notablement d'un Réseau à l'autre.

D'autre part, les taux des loyers pratiqués par les Régions sont loin d'assurer la couverture normale des charges d'amortissement et d'entretien des immeubles; ainsi que le montre le tableau ci-dessous, le déficit annuel qui en résulte pour la S.N.C.F. est de l'ordre de 62 millions.

	Montant des charges pour 1937		Nombre approximatif de logements	Total des loyers encaissés en 1937	Déficit d'exploitation
	Intérêt et amortissement du capital	Dépenses d'entretien			
NORD	23 M,500	5 M,700	7.000	8 M,350	20 M,850
EST (ancien Est	13 ,070	2 ,680	6.500	6 ,240	9 ,510
) ancien A.L.	3 ,200	0 ,800	3.000	2 ,050	1 ,950
OUEST	6 ,370	0 ,730	4.800	6 ,050	1 ,050
SUD-EST(1)....	34 ,700	5 ,000	8,900	11 ,670	28 ,030
SUD-OUEST	2 ,420	0 ,980	3.100	2 ,600	0 ,800
	83 ,260	15 ,890	33.300	36 ,960	62 ,190
	99 M. 150				

(1) Y compris les immeubles de la Caisse des Retraites.

.....

On ne peut envisager la résorption totale de ce déficit (1.870 fr en moyenne par logement) sans recourir à des taux de loyer prohibitifs. Mais il est possible de le réduire en relevant les taux de location en vigueur à un niveau raisonnable (1). Il serait, d'autre part, rationnel d'établir pour l'ensemble des agents logés de gré à gré, un tarif unique qui ferait disparaître les différences très sensibles existant actuellement entre les diverses Régions ainsi que le montre le tableau ci-après, où figurent également lex maxima actuels des loyers des habitations à Bon Marché tels qu'ils ont été fixés par le décret du 27 avril 1937 :

.....

(1) La législation des loyers n'est pas applicable aux immeubles du Domaine public.

Consistance du logement	Loyer annuel des logements situés dans des constructions en dur (1)													
	NORD		E S T				SUD - EST		OUEST		HABITATIONS A BON MARCHE (2)			
			Ancien EST		Ancien A.L.				1°Catégorie seulement Agts des éch. 1 à 7		Province		Région parisienne	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Col.	Ind.	Col.	Ind.
Cuisine et 1 pièce	"	"	"	"	"	"	"	"	606	1236	917	1100	1108	1330
Salle commune et 1 pièce	540	876	540	996	"	"	600	1000	816	1644	1070	1284	1293	1552
Cuisine et 2 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	816	1644	1222	1466	1583	1900
Salle commune et 2 pièces	888	1092	792	1248	"	"	900	1500	1026	2052	1426	1711	1847	2216
Cuisine et 3 pièces.....	"	"	"	"	"	"	"	"	1026	2052	1529	1835	1900	2280
Salle commune et 3 pièces	1044	1308	1044	1500	648	984	1200	2000	1236	2460	1784	2141	2217	2660
Cuisine et 4 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	1236	2460	1835	2202	2280	2736
Salle commune et 4 pièces	1212	1416	"	"	768	1104	1500	2500	1428	2868	2141	2569	2660	3192
Cuisine et 5 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	1428	2868	2141	2569	2660	3192
Salle commune et 5 pièces	1380	1716	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

La relativité entre les minima et maxima du tableau ci-dessus correspond à peu près à celle des minima et maxima des indemnités de résidence.

° ° .....

(1) Le loyer des maisons dites "Semi-provisoires" existant dans la Région du Nord, construites en bois et briques, est égal à 75% et celui des maisons en bois à 50% environ de celui des maisons construites en dur.

(2) Ces tarifs peuvent être majorés à concurrence de 20% pour tenir compte des charges et ne comprennent pas divers accessoires, tels que: buanderie, jardin, etc... qui peuvent être facturés en plus.

Le tarif unique que nous proposons d'appliquer à l'avenir et qui figure à l'Annexe au présent rapport est sensiblement égal à celui des locations consenties par les Sociétés ou Offices d'Habitations à Bon Marché et le chiffre du loyer demandé sera presque toujours inférieur au septième des ressources de l'agent-locataire, critérium généralement adopté pour déterminer la part raisonnable des charges de logement dans le budget familial.

La réduction du déficit que ces taux permettront d'obtenir atteindra 18 milliens environ lorsque le nouveau tarif aura son plein effet.

Toutefois, les nouveaux taux proposés étant parfois très supérieurs aux taux actuels, notamment sur les Régions du NORD et de l'EST, nous proposons d'adopter les mesures transitoires ci-après : les taux actuels seront tout d'abord majorés de 10% à partir du 1er juillet 1939; ils seront également majorés , à partir de cette même date, de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficieront les intéressés : les majorations seront naturellement limitées au chiffre nécessaire pour atteindre le taux nouveau du loyer.

La réduction du déficit qui résultera de la majoration de 10% à partir du 1er juillet 1939 sera de l'ordre de 3 millions.

Le Directeur Général,

LE BESNERAIS.

St

FIXATION DU TAUX DES LOYERS DES LOGEMENTS MIS PAR LA S.N.C.F. A LA DISPOSITION DE SON PERSONNEL.

Dispositions générales.

Les loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel sont, à dater du 1er juillet 1939, fixés, en principe, comme il est indiqué dans le tableau ci-après.

Les taux indiqués ne comprennent par les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité ou de combustibles; ces fournitures sont facturées d'après les quantitées consommées soit au compteur, soit à forfait.

Réductions. Les taux indiqués dans le tableau ci-contre s'appliquent à des logements comportant des installations individuelles de W.C., d'eau, de gaz et d'électricité et disposant soit d'un cellier, soit d'un grenier, soit d'une cave.

Les loyers des logements qui sont dépourvus de certaines de ces installations ou dont certaines pièces situées sous comble sont mansardées, sont réduits dans les conditions ci-après:

a) - Défaut d'installation individuelle de:

W.C.	réduction	de 8 %
Eau	"	de 6 %
Gaz	"	de 6 %
Electricité	"	de 5 %

b) - Logements ne comportant aucune des installations ci-après: cellier, cave, grenier: réduction de 5 %.

c) - Pour une ou plusieurs pièces mansardées: réduction de 5 % par pièce mansardée.

d) - Logements de la catégorie C ne comportant pas de pièce à l'usage de salle de bains ou de cabinet de toilette ou dont le cabinet de toilette n'est pas muni au moins d'un lavabo avec arrivée d'eau et évacuation des eaux usées: réduction de 5 %.

Ces diverses réductions peuvent se cumuler. Les chiffres obtenus après réduction sont arrondis au multiple supérieur de 5 francs.

Majorations. Les taux indiqués dans le tableau ci-contre sont majorés dans les conditions ci-après, lorsqu'indépendamment du logement le locataire dispose d'une ou plusieurs annexes ou d'un jardin:

.....

a) - Poulailler-clapier (1)	en bois-	Majoration de	60f	par an
	en dur -	" " de	I20.	"
b) - Etable ou remise	en bois-	" " de	60f	"
	en dur -	" " de	I20.	"
c) - Buanderie	en bois-	" " de	I20f	"
	en dur -	" " de	240.	"
d) - Pigeonnier	en bois-	" " de	60f	"
	en dur -	" " de	I20.	"
e) - Jardin	jusqu'à 200 mq.	"	60f	"
	au-dessus de 200 mq.		I20.	"

f) - Chambre de bonne (logements type C) majoration 600 fr.

Familles nombreuses.

Les agents qui ont 5 ou 6 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille et qui occupent un logement de plus de quatre pièces (cuisine ou salle commune comprise) paient le loyer correspondant à un logement comprenant une chambre de moins que celui qu'ils occupent.

Ceux qui ont plus de 6 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille, ne paient que le loyer correspondant à un logement de 4 pièces (cuisine ou salle commune comprise).

Agents logés au I/IOe du traitement.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent, en principe, qu'aux agents logés de gré à gré.

Toutefois, les agents logés moyennant une retenue du I/IOe du traitement ne paient que le loyer fixé ci-dessus,

.....

(1) - Les poulaillers, clapiers en dur ancien modèle existant sur la Région du Nord sont assimilés aux poulaillers-clapiers en bois.

lorsqu'il est inférieur pour le logement qu'ils occupent, à cette retenue du I/IOe.

Dérogations. Il peut être exceptionnellement dérogé à ces dispositions :

I° - si l'application des règles ci-dessus conduit à fixer des taux de loyers nettement supérieurs à ceux pratiqués dans la même localité pour des logements analogues;

2° - si l'état de vétusté du logement ou ses conditions d'accès le justifient.

Dans ces divers cas, le Directeur de l'Exploitation de la Région adresse au Directeur Général (Service Central du Personnel) les propositions utiles.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

Conseil d'Administration

Séance du 21 juin 1939

V - Logements mis par la S.N.C.F.
à la disposition de son personnel -

13 juin 1939

4274

Q. IX - Gestion des cités et logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel

P.V.COURT

Le Comité arrête les propositions qui seront soumises au Conseil dans sa prochaine séance.

STENO p.49

M. LE PRESIDENT.- Une note très détaillée a été établie par le Service du Personnel, et vous a été distribuée.

M. GRIMPRET.- J'ai été surpris de constater les différences considérables que l'on relève pour les déficits d'exploitation des cités et logements d'une région à l'autre.

Ainsi, le déficit atteint 21 M. sur la Région Nord, pour 7.000 logements, alors qu'il n'est que de 1 M. sur la Région Ouest, pour 4.800 logements. Il atteint, par contre, 28 M. sur la Région Sud-Est pour 8.900 logements. J'aimerais avoir l'explication de cette anomalie.

M. LE BESNERAIS.- Elle s'explique principalement par les grandes différences constatées dans le taux des loyers d'une région à l'autre, taux que nous proposons précisément d'unifier. Ainsi,pour prendre deux situations très comparables

dans la banlieue parisienne, un logement de 4 pièces, comprenant cuisine et salle commune, est loué au Bourget (Région Nord) 1.512 fr et à Asnières (Région Ouest) 2.400 fr.

M. René MAYER.-D'une manière générale, les loyers de la Région Nord ont été fixés à un ~~taux~~ taux très bas à l'origine parce que, lors de la reconstitution d'après guerre, les cités ont été construites sur des emplacements où il n'existait, pour les agents, aucune possibilité de se loger.

Par la suite, on n'a jamais pu les majorer suffisamment.

M. GRIMPRET.- Les loyers perçus par la S.N.C.F. ne dépendent donc pas pratiquement du coût réel des logements ?

.....

M. LE BESNERAIS.- Le prix des loyers, dans les Cités, n'a aucun rapport avec le cours moyen des loyers ; il en est de même des loyers des logements situés dans les immeubles. Nous sommes cependant obligés de tenir compte, dans ce dernier cas, du taux des loyers dans la région, parce que, si nos prix sont trop élevés, les agents iront s'installer dans des immeubles, même beaucoup moins confortables, s'ils peuvent ainsi se loger à un prix plus avantageux. C'est pour cette raison que l'on n'a pas toujours pu relever le prix des loyers dans la région Nord : on a en effet reconstruit des habitations en trop grand nombre, et leurs propriétaires, pour ne pas perdre complètement l'intérêt des investissements qu'ils ont faits, acceptent de louer à des prix dérisoires.

M. GRIMPRET.- Comment sont fixés les loyers des agents dirigeants ? La note n'est pas très explicite sur ce point.

M. LE BESNERAIS.- En principe, on s'efforce de le fixer au 10ème de leur traitement, chiffre qui représente, aux termes du contrat collectif, la rémunération supplémentaire à verser aux agents statutairement logés et que la S.N.C.F. est, en fait, dans l'impossibilité de loger.

M. GRIMPRET.- Est-ce un taux raisonnable ?

M. LE PRESIDENT.- Il correspond sensiblement à celui qui s'applique aux fonctionnaires.

M. ARON.- Oui. C'est le taux que l'Etat applique.

M. GRIMPRET.- Il me paraît, en effet, normal dans le cas des agents statutairement logés. Mais la situation n'est pas la même lorsqu'il s'agit d'agents qui, statutairement, n'ont

.....

pas droit au logement et qui ne sont pas obligés de venir occuper des logements appartenant à la S.N.C.F.

M. LE BESNERAIS.- Il y a cependant des agents non statutairement logés qu'il est très désirable de voir loger à proximité de leur lieu de travail.

M. GRIMPRET.- Est-ce que vous les y obligez ?

M. LE BESNERAIS.- En principe, non. Il s'agit seulement d'une obligation morale.

M. GOY.- C'est une tradition.

M. LE BESNERAIS.- Les Chefs de gare sont statutairement logés ; les Inspecteurs de l'Exploitation ne le sont pas. Mais, lorsqu'un logement pour agents dirigeants existe à proximité d'une grande gare, je tiens à ce que l'Inspecteur y habite, sans pouvoir cependant l'y obliger. Dans ces conditions, il est indispensable que ce logement lui soit loué à un prix très raisonnable, d'autant plus qu'il n'est pas toujours très agréable d'habiter au voisinage d'une gare, d'un atelier ou d'un dépôt.

M. GRIMPRET.- J'ai également lu dans la note que certains logements étaient donnés en location à des personnes étrangères aux chemins de fer. Est-ce que ces locataires paient le même loyer que nos agents ?

M. LE BESNERAIS.- C'est une affaire complexe. Lorsque tous les logements d'une cité ne sont pas occupés par nos propres agents, nous cherchons à en louer à des étrangers, à un prix aussi élevé que possible. Ce sont, d'ailleurs, des

.....

opérations généralement peu avantageuses, parce que ce cas ne se présente que lorsqu'il y a, dans la région intéressée, des logements en excédent. Je signale, d'autre part, une catégorie de locataires avec lesquels nous avons de grandes difficultés, puisque le dixième des réclamations les concernent, je veux parler des retraités et des veuves d'agents.

En principe, nous pourrions leur imposer un prix de location assez élevé, mais, en pratique, il est difficile de les xxxxxxxxx augmenter ou de mettre à la porte nos retraités ou les veuves de nos agents qui viennent de mourir.

M. GRIMPRET.- La Cour Supérieure d'Arbitrage a eu à connaître d'une affaire dans laquelle une Société n'a pu expulser de leurs logements des ouvriers révoqués à la suite de la grève du 30 novembre. Je dois ajouter que l'affaire se complique du fait que l'arbitre a jugé que les ouvriers devaient être réintégrés et qu'ils ne l'ont pas été.

M. LE PRESIDENT.- J'ai connu un cas analogue aux ateliers militaires de Bourges. Des ouvriers révoqués continuaient à occuper leurs logements, sans payer leur loyer.

.....

M. GRIMPRET.- Les locataires des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel ont-ils affaire aux mêmes organismes de gestion suivant qu'ils sont ou non agents du Réseau ? Il faudrait à ces organismes un certain esprit commercial.

M. LE BESNERAIS.- Oui. Et cette unité de gestion donne d'ailleurs aux gestionnaires certains moyens d'action sur les locataires qui refusent de s'en aller. Ainsi, nous ne pouvons pas mettre à la porte les retraités et les veuves d'agents, sans prendre de grandes précautions.

Pour arriver à ce résultat, nous ne disposons que de deux moyens : ou relever le prix du loyer, chaque fois que nous le pouvons, ou faire pression sur eux en invoquant l'obligation où nous sommes de donner ces logements aux agents qui remplacent les agents retraités ou décédés. Comme c'est le service intéressé qui gère, il exerce une certaine pression sur les locataires afin qu'ils rendent disponibles les locaux dont ce service à besoin.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT.- Je voudrais présenter une observation identique qui s'apparente étroitement à l'une de celles que M. le Président GRIMPRET a formulées. Si l'on compare les charges financières et les dépenses d'entretien pour les différentes régions, on constate que les charges financières s'échelonnent entre 3.900 fr par logement pour la région Sud-Est et 800 fr pour la région Sud-Ouest et que, de même, les dépenses d'entretien varient dans une très grande proportion, de 810 fr par logement sur la région Nord à 150 fr sur la région Ouest. N'y aurait-il pas lieu d'examiner si l'entretien ne se fait pas, dans certaines régions, dans des conditions un peu onéreuses ?

M. LE RESNERAIS.- Cette étude est actuellement en cours. Elle est d'ailleurs délicate, parce qu'il convient de tenir compte de facteurs ayant une influence notable sur le coût de l'entretien, notamment de l'importance des logements. Je dois, d'autre part, signaler que la région Nord possède un nombre important de maisons en bois. On doit reconnaître qu'il a été impossible, au moment de la reconstruction des régions envahies, d'utiliser d'autres matériaux, mais elles sont d'un entretien onéreux.

M. LE PRESIDENT.- J'estime que le Conseil d'Administration devrait examiner cette affaire, puisqu'il a déjà eu à connaître du relèvement des loyers.

M. LE RESNERAIS.- Il pourrait examiner seulement ce qui touche au relèvement des loyers.

M. LE PRESIDENT.- D'accord.

La question se présente actuellement sous un double aspect :

.....

1°) révision des loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel.

2°) étude d'ensemble des règles relatives à la gestion des cités et des logements mis à la disposition du personnel.

On n'a certainement pas besoin de consulter le personnel sur le premier point dont il appartient au Conseil d'Administration de connaître.

Sur le second point, par contre, je me demande s'il ne serait pas conforme à l'esprit de collaboration avec le personnel qui nous anime, de consulter, sous une forme ou une autre, les agents de la S.N.C.F.

M. LE BESNERAIS.- Le personnel va demander immédiatement à être représenté dans les commissions qui assurent la gestion.

M. ARON.- Etes-vous hostile à cette représentation du personnel ?

M. LE BESNERAIS.- Non, en principe, mais la gestion s'en trouvera entravée et rendue plus onéreuse.

M. René MAYER.- Je connais bien les cités de la Compagnie du Nord. Il ne faut pas croire que la réunion de gens de même profession dans des groupes d'habitations, réunion imposée par les circonstances, comme dans l'industrie minière par exemple, soit sans inconvénients, d'ordre politique notamment. Elle a certainement contribué à l'évolution des esprits.

Je crois qu'il serait extrêmement dangereux, pour ce motif entre autres, de modifier sensiblement les errements actuels pour la gestion de ces agglomérations d'habitants et je doute fort qu'en introduisant la représentation du personnel dans les Comités de gestion des cités, on en recueille beaucoup de bienfaits; je crois même que, dans certaines

.....

régions, il pourrait en résulter bien des dangers.

M. ARON.- Les Comités de gestion dont vous parlez comprennent notamment, outre les chefs des trois services, le médecin-chef ou son représentant, ainsi que l'assistante sociale principale. Serait-il révolutionnaire d'y voir siéger un représentant du personnel ?

M. LE PRESIDENT.- Je ne comprends pas pourquoi le médecin-chef fait partie de ce Comité.

M. GOY.- Il a un rôle à jouer au point de vue de l'état sanitaire des cités. Mais je ne suis pas partisan, quant à moi, d'introduire un représentant du personnel dans ces comités de gestion.

M. LE BESNERAIS.- La présence d'un représentant du personnel serait de nature à faire perdre à nos chefs de services une part de leur autorité.

M. ARON.- Il n'est pas question de leur enlever la moindre parcelle de leur autorité. Par ailleurs, je ne vois pas bien pourquoi M. le Président n'est pas d'avis de voir le médecin chef siéger au comité de gestion régional.

M. LE BESNERAIS.- La compétence du médecin est précieuse pour ce qui touche à l'hygiène de nos cités.

M. GOY.- Au même titre que l'assistante sociale.

M. LE PRESIDENT.- Ce n'est pas du tout la même chose.

M. GRINPRET.- Si vous envisagez de faire siéger un représentant du personnel, comment serait-il désigné ?

M. LE BESNERAIS.- Par la Fédération des Cheminots ?

M. ARON.- Pas nécessairement.

M. GOY.- Il faudrait alors faire voter le personnel intéressé.

M. ARON.- Cela ne me paraît pas indispensable.

M. GOY.- Puisque nous ne savons pas par qui ce représentant serait désigné, il vaut mieux ne pas en parler.

M. René MAYER.- Je ne vois pas quelle compétence particulière peut avoir un représentant du personnel au Comité de gestion, pour prendre une décision touchant la répartition des crédits entre les différentes cités.

M. LE PRESIDENT.- Je n'insiste pas pour que le personnel soit représenté au comité de gestion, mais j'ai de la peine à admettre que le médecin-chef soit indispensable pour étudier le problème du logement.

M. GOY.- Si, pour les questions d'alimentation en eau potable, par exemple, et autres questions d'hygiène.

M. LE PRESIDENT.- Il n'est pas nécessaire de faire appel à un médecin pour cela. Les ingénieurs de la S.N.C.F. ont la compétence nécessaire.

M. GOY.- Ils n'ont pas la même compétence.

M. René MAYER.- Il y a généralement des dispensaires dans les cités et je crois que c'est surtout pour cette raison que l'on a cru devoir introduire un médecin dans chaque comité de gestion.

.....

M. ARON.- Je n'ai pas personnellement d'objection à ce que le médecin-chef fasse partie du Comité. Je suis également d'accord pour l'assistante sociale principale, bien que je puisse alors peut-être formuler une petite réserve. Par contre, je n'arrive pas à comprendre pourquoi, dans une affaire qui touche d'aussi près au bien-être des agents du Réseau, on ne fait pas confiance à un représentant du personnel qui pourrait être choisi en prenant de sérieuses garanties. On a fait appel au personnel dans des cas où j'aurais pensé qu'il n'avait pas à intervenir, notamment dans la question de l'apprentissage; je me souviens avoir alors soutenu ~~xxxx

M. LE BESNERAIS - Je crains beaucoup la surenchère.

M. René MAYER - Nous morcelons trop le pouvoir de décision. Par la force des choses, le Conseil a été amené à se dessaisir de questions importantes. Ne retirons pas maintenant aux Directeurs Régionaux leur compétence en matière de logements d'agents.

M. ARON - Je ne crois pas que cela soit à redouter, puisque les Comités de gestion sont appelés à prendre des décisions votées à la majorité et que les trois chefs de service régionaux en font partie. Il n'est pas question de donner au personnel la majorité; je demande seulement qu'il soit représenté.

M. GRIMPRET - L'objection essentielle est de savoir comment ce représentant sera désigné.

M. ARON - Cela ne me paraît pas très difficile.

M. GOY - Comment le désignerez-vous ?

M. LE PRESIDENT - On pourrait le désigner d'office.

M. GOY - Votre choix sera alors très critiqué.

M. ARON - On pourrait le faire désigner par la Caisse de Prévoyance.

M. LE BESNERAIS - Je connais très bien l'état d'esprit actuel de nos Chefs de Service et j'insiste beaucoup pour qu'ils ne rencontrent pas, dans des Commissions où ils siègent, de représentants du personnel élus par les agents.

M. ARON - Je vais tous les jours à la Caisse de Prévoyance. Je n'ai rien trouvé de choquant dans les observations du personnel.

M. LE BESNERAIS.- La situation n'est pas la même, parce qu'ils ne sont pas sous vos ordres. Mais vous créez une situation difficile en faisant siéger dans la même Commission un Chef de Service et un de ses subordonnés qui vient, en fait, contrôler ce que fait son chef. Je sais que l'on a actuellement tendance à envoyer des représentants du personnel dans les Commissions où siègent les Chefs de Service. Cela me paraît infiniment fâcheux.

M. LE PRESIDENT.- La discussion des questions d'hygiène dans les cités ne me paraît pas justifier de telles craintes.

M. LE BESNERAIS.- En principe, oui; mais, en fait, on parle d'autre chose.

Si je ne suis pas d'avis de faire siéger au Comité de gestion un représentant du personnel, il me semble, par contre, utile d'y envoyer le médecin-chef et l'assistante sociale principale.

M. ARON.- Il n'y a pas d'inconvénients, du moins, à ce que le médecin-chef vienne à titre consultatif.

M. COY.- Oui.

M. LE PRESIDENT.- Alors, je n'ai plus aucune objection. Cela me paraît, au contraire, très raisonnable.

M. ARON.- Je n'avais pas bien saisi que les Comités de gestion sont des organes chargés seulement de l'administration des logements et des cités. Dans ces conditions, je suis d'accord pour ne pas prévoir la représentation du personnel.

Je suis pleinement de votre avis pour refuser au personnel le droit de prendre des décisions sur le pied d'égalité avec leurs chefs, mais, encore une fois, je pensais qu'il s'agissait de Comités chargés d'examiner des questions d'ordre général.

M. GOY - Je crois que nous sommes tous d'accord.

M. LE PRESIDENT - Puisque nous admettons que le médecin-chef siège au Comité de gestion à titre consultatif seulement, je propose que l'assistante sociale principale soit admise au même titre.

M. LE BESNERAIS - D'accord.

M. GRIMPRET - Il serait, en effet, choquant qu'il en fût autrement.

M. LE PRESIDENT - Nous sommes d'accord. Le médecin-chef et l'assistante sociale principale siégeront à titre consultatif.

M. ARON - Dans ces conditions, ce sont les trois Chefs de Service qui seront appelés à prendre les décisions. Cela me paraît tout à fait normal et leur autorité ne reçoit aucune atteinte.

M. LE PRESIDENT - Je voulais présenter une observation à propos des majorations des loyers. L'augmentation me paraît considérable, surtout en Alsace-et-Lorraine, où elle atteint 100 % en moyenne. Je ne sais s'il est bien opportun de donner aux agents de cette Région l'impression que nous prenons des mesures particulièrement rigoureuses à leur égard.

D'autre part, quelles sont les mesures transitoires que l'on propose d'adopter ?

J'estime qu'il y a lieu de procéder par paliers successifs et de ne pas appliquer immédiatement aux occupants actuels les majorations définitives prévues.

M. GOY - Il faut aussi procéder par Région, car la situation n'est pas uniforme dans les Régions.

M. LE PRESIDENT - J'ai constaté notamment que c'est

.....

sur les anciens Réseaux d'Alsace-Lorraine et de l'Etat que l'augmentation des loyers prévue est forte.

M. BOUFFANDEAU sera sûrement d'accord avec moi pour demander que l'on prenne des précautions, en ce qui concerne l'Alsace-Lorraine du moins.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - Il y aurait un argument pour augmenter moins, ou ne pas augmenter le taux de nos loyers en Alsace-Lorraine, c'est qu'actuellement les loyers ne doivent pas avoir tendance à augmenter dans cette Région.

M. LE BESNERAIS - Puisque vous avez décidé de soumettre au Conseil d'Administration la question du relèvement des loyers je pourrai faire préparer un rapport spécial sur les majoration à appliquer en insistant sur les mesures transitoires.

D'accord.

M. LE PRESIDENT -/ Je vous demande d'opérer avec beaucoup de ménagements, en particulier pour l'Alsace-Lorraine, et de revoir les chiffres.

M. ARON - J'ai, en effet, relevé une augmentation de 113 % et même de 123 %.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT - D'autant que les charges financières afférentes à ces logements sont proportionnellement moins élevées pour l'ancien réseau d'Alsace et de Lorraine.

M. LE BESNERAIS - C'est que, sur ce réseau, beaucoup d'immeubles datent d'avant-guerre.

M. LE PRESIDENT - L'augmentation des prix des logements ne va-t-elle pas avoir des répercussions sur les impôts que paient nos agents, en particulier en Alsace-Lorraine ?

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT ADJOINT - Ces impôts sont indépendants du montant des loyers.

....

M. BOUFFANDEAU .- Ils sont perçus d'après le revenu.

M. LE PRESIDENT.- Voulez-vous revoir ce point ?

M. LE BESNERAIS.- D'accord.

M. LE PRESIDENT.- En définitive, en ce qui concerne la gestion des cités et logements, nous adoptons les propositions qui nous sont soumises, sauf que, dans les Comités de gestion, le médecin-chef et l'assistante sociale principale n'auront accès qu'à titre consultatif.

Quant au relèvement du taux des loyers et aux mesures transitoires à prendre en cette matière, la question sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine séance du Conseil d'Administration, qui sera saisi d'un rapport spécial que M. LE BESNERAIS préparera en vue de cette séance.

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

Comité de Direction

Séance du 13 juin 1939

IX - Gestion des cités et logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel.

COMITÉ DE DIRECTION
du 23 MAI 1939 193
mtp (Question N° XI)

SOCIETE NATIONALE
DES
CHEMINS DE FER FRANCAIS
-:-

22 mai 1939

RAPPORT AU COMITÉ DE DIRECTION

D 4240/2

Les règles relatives, d'une part, à la gestion des Cités et logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel et, d'autre part, à la fixation du taux du loyer des logements, sont encore celles des anciens Réseaux. Ces règles différaient assez notablement d'un Réseau à l'autre; elles sont exposées en détail dans les deux études ci-jointes.

L'unification de ces règles nous paraît devoir être réalisée et nous avons, à cet effet, préparé le projet d'Instruction Générale, également ci-joint.

Le système préconisé pour la gestion des Cités et logements s'inspire largement de celui de la Région du Nord où existent d'importantes Cités et qui semble le plus rationnel.

D'autre part, les taux des loyers pratiqués par les Régions sont loin d'assurer la couverture normale des charges d'amortissement et d'entretien des immeubles. Le déficit annuel qui en résulte pour la S.N.C.F. est de l'ordre de 62 millions.

Les nouveaux taux figurant au projet d'Instruction Générale que nous soumettons à l'approbation du Comité de Direction ont été établis dans le désir de résorber au moins une partie de ce déficit. La réduction ainsi obtenue atteindra 18 millions environ lorsque le nouveau tarif aura son plein effet.

Le tarif unique que nous proposons est sensiblement égal à celui des locations consenties par les Sociétés ou offices d'H.B.M. et le chiffre du loyer demandé sera presque toujours inférieur au septième des ressources de l'agent-locataire, critérium généralement adopté pour déterminer la part raisonnable des charges de logement dans le budget familial.

Le Directeur Général

LE BESNERAIS

S/Fr

REGLES RELATIVES A LA GESTION DES CITES ET LOGEMENTS MIS PAR LA S.N.C.F. A LA DISPOSITION DE SON PERSONNEL.

Nous examinerons dans une première partie les règles actuellement en vigueur qui sont celles en usage dans les anciens Réseaux et qui étaient assez différentes d'un Réseau à l'autre.

Nous indiquerons dans une deuxième partie les règles communes que nous proposons d'adopter pour l'avenir.

---

1 - SITUATION ACTUELLE

A - Services ou organismes chargés de l'attribution, de la gestion et de l'entretien des logements et cités.

REGION DU NORD

Les cités et logements du NORD sont répartis en trois catégories:

A - Logements hors Cités et Cités de moins de 50 logements. - La gestion des logements de cette catégorie est assurée directement par le Service de la Voie qui les entretient normalement et procède à leur réfection périodique, les réparations locatives et la remise en état au départ étant laissées à la charge des occupants.

Ces logements sont répartis entre les trois grands Services au prorata des besoins de chacun et sont attribués,

.....

suivant des règles de priorité établies, par les Chefs d'Arrondissement intéressés. Dans le cas où un logement dévolu à un Service reste sans attribution, faute de candidat, il est mis à la disposition des autres Services ou loué à des étrangers si aucun agent ne désire l'occuper.

B - Cités de 50 logements au moins. - Chaque Cité comprenant au moins cinquante logements est administrée par un Conseil d'Administration composé de la façon suivante:

- trois fonctionnaires (un pour chacun des trois grands Services) désignés par le Comité de Gestion des Cités dont il sera question ci-après;

- des agents élus pour trois ans par les locataires, choisis parmi ceux-ci et autant que possible dans chacune des catégories ci-après:

1 - Agents de l'Exploitation, à l'exclusion des agents des trains,

2 - Agents des trains,

3 - Mécaniciens et agents des dépôts,

4 - Agents du matériel roulant,

5 - Agents de la Voie.

Il est élu, en principe, un agent par 50 locataires.

Le nombre des représentants est augmenté d'une unité lorsque, le total des électeurs inscrits n'étant pas exactement multiple de 50, le reliquat représente au moins 25 ménages.

Si, dans une des catégories 1 et 2, d'une part, 3 et 4 d'autre part, le nombre des électeurs est inférieur à IO,

.....

il est établi une liste unique par service.

Les étrangers logés dans la cité ne sont ni électeurs ni éligibles au Conseil d'Administration.

Le Président est choisi parmi les trois fonctionnaires.

Le Conseil d'Administration joue le rôle d'un Conseil Municipal.

Il reçoit du Comité de Gestion une dotation budgétaire annuelle, proportionnée au nombre de logements et à l'importance des installations communes; il assure le gardiennage de la Cité, l'arrosage, le balayage et le nettoyage des chaussées, trottoirs et caniveaux, l'entretien des plantations et massifs des jardins publics (sauf les haies et clôtures), l'éclairage des voies, le nettoyage, le chauffage et l'éclairage des bâtiments à usage commun, tels que écoles, dispensaires, consultations de nourrissons, salles de fêtes ou de réunions, l'entretien du matériel d'incendie, l'enlèvement des ordures ménagères et la vidange des fosses d'aisances. Quant aux gros travaux d'entretien, ils sont effectués par le Service de la Voie, suivant un cycle régulier.

Le Conseil d'Administration assure en outre, l'hygiène, le fonctionnement des bains-douches et des piscines, le développement des sports et de l'éducation physique, l'enseignement post-scolaire, la constitution et la conservation de bibliothèques, etc.....

Enfin, il est chargé de l'attribution des logements vacants suivant une liste de priorité établie par son Prési-

.....

dent, compte tenu des règles fixées par le Comité de Gestion des Cités.

Un Comité de Gestion des Cités, organisme central siégeant à Paris, a la mission de stimuler et d'encourager les initiatives des Conseils d'Administration et de répartir entre ceux-ci les crédits annuels accordés par l'Administration pour la gestion des Cités.

Il est composé de cinq membres:

- le Chef du Service de la Voie et des Bâtiments, Président,

- le Chef du Service de l'Exploitation,

- le Chef du Service du Matériel et de la Traction, ou leurs représentants pris parmi les fonctionnaires "hors statut",

- la Surintendante du Service Social,

- le Médecin-chef ou son représentant.

Assiste également aux réunions du Comité, le Chef du Service Social qui remplit les fonctions de Secrétaire.

C - Logements de la Région Parisienne. - Pour les logements de Paris, Saint-Ouen, Saint-Denis, Aubervilliers, Clichy et Enghien, des dispositions spéciales ont été prises en raison des difficultés particulières de logement dans la région parisienne. Leur attribution est assurée par une Commission spéciale des logements comprenant trois fonctionnaires "hors statut" (un pour chacun des trois grands Services).

Du point de vue médical et social, les oeuvres créées par l'ancien Réseau du Nord dans ses Cités sont très importantes:

.....

- Centres d'hygiène sociale et infantile, dispensaires, consultations de nourrissons, gouttes de lait, gérés directement par le Chemin fe Fer ou par des Oeuvres privées;
- Visites à domicile effectuées par des Assistantes Sociales ou des Infirmières;
- Visites médicales scolaires;
- Piscines, bains et bains-douches pour enfants et adultes;
- Colonies de vacances et de séjour au grand air;
- Ecoles, classes maternelles, jardins d'enfants;
- Ecoles de débrouillage, d'enseignement ménager, de couture, de jardinage, oeuvre du trousseau, cinéma éducatif, Bibliothèques;
- Séances d'éducation physique et d'athlétisme pour adolescents et adultes;
- Nombreux terrains de sports et jeux (foot-ball, basket-ball, tennis, etc....) dans les cités, mis à la disposition des Sociétés sportives locales.
- Leçons d'éducation physique dans les écoles et pendant les vacances.

REGION de l'EST

1°-) Ancien Réseau de l'EST.

Les Cités et logements sont gérés par le Service de la Voie et des Bâtiments qui en assure l'entretien et la réparation dans les limites incombant au propriétaire, les réparations locatives (entretien des peintures et des papiers de tentures notamment) étant à la charge des locataires. Des primes sont accordées aux agents qui entretiennent le mieux leur logement et leur jardin.

De même, le Service de la Voie entretient les voies d'accès et les parties communes lorsque celles-ci n'ont pas été

.....

remises aux Communes, ainsi que les canalisations d'eau, de gaz, et d'électricité, à moins qu'aux termes d'accords intervenus avec les Sociétés concessionnaires ces Sociétés n'en soient elles-mêmes chargées.

Enfin, l'enlèvement des ordures ménagères, lorsqu'il n'est pas assuré par les Services Municipaux, est effectué au compte de la Région soit par des Entreprises, soit dans les petits groupements par les agents des équipes de la Voie.

L'attribution des logements est dévolue au Chef d'Arrondissement de la Voie pour les agents de tous les Services, suivant des règles de priorité établies, sauf dans le cas où l'intérêt du service exige des dérogations qui sont alors soumises à l'appréciation du Chef du Service de la Voie et parfois même du Directeur.

Du point de vue médical et social, des consultations de nourrissons, facultatives et gratuites, données tous les 15 jours par le Médecin de la Région, ont été organisées dans quelques Cités importantes. Ces mêmes Cités sont pourvues d'Assistantes chargées de donner sur place aux mères de famille, les conseils utiles pour dépister les maladies (tuberculose notamment) et de seconder le Médecin les jours de consultation ainsi que pour certains soins à domicile. Les Assistantes qui n'interviennent qu'avec discrétion et seulement si elles croient pouvoir répondre au désir des intéressés, sont recrutées directement par la Région et rétribuées par elle.

Les Cités étant situées à proximité d'agglomérations, il n'y a pas eu à construire d'écoles spéciales mais des concours

.....

financiers ont été apportés à certaines des communes intéressées pour leur permettre d'agrandir leurs écoles ou d'en construire de nouvelles sous forme, soit d'une subvention forfaitaire, soit d'annuités payées pendant la période d'exemption d'impôt foncier des nouvelles maisons des Cités.

Le détail de ces concours financiers est indiqué ci-après :

Localités	Concours Financier			
DAMELEVIERES	15 annuités de	5.000 f	à partir de	1928
CHALINDREY	15 -	3.000 f	-	1930
IS-sur-TILLE	15 -	5.000 f	-	1931
NOUVION-sur-MEUSE	10 -	60.000 f	-	1927
AUDUN le ROMAN	8 -	10.000 f	-	1931
PAGNY-sur-MEUSE	10 -	3.000 f	-	1928
BROU	15 -	90.000 f	-	1929
CHELLES	15 -	100.000 f	-	1931
PAGNY-sur-MOSELLE	Capital de	50.000 f	versé en	1931
CULMONT	- -	20.000 f	-	1931

D'autre part, des terrains de jeux ont été aménagés dans différentes Cités.

2°-) <u>Ancien Réseau de l'Alsace-Lorraine.</u>

Les Cités et logements sont entretenus par le Service de la Voie dans les limites des crédits accordés à cet effet. Des visites annuelles faites par le Chef de district local permettent de déterminer les logements où des réparations sont nécessaires, celles qui seraient le fait de l'occupant (détériorations bris, etc....) étant laissées à la charge de celui-ci.

.....

L'entretien des voies d'accès et des conduites d'eau, gaz, électricité est assuré par le Service de la Voie quand il ne l'est pas directement par les Communes ou les Sociétés concessionnaires.

L'enlèvement des ordures ménagères est effectuée soit par les Services Municipaux, soit par le Service de la Voie directement ou par l'intermédiaire de l'Entreprise.

Les logements sont répartis entre les Services, suivant l'importance de chacun. Leur attribution est étudiée, suivant les règles de priorité, par des Commissions régionales interservices constituées, dans chaque Arrondissement de la Voie, par les Chefs d'Arrondissement ou leurs représentants ayant un grade de l'échelle 15 au moins. Les Commissions régionales soumettent leurs propositions au Chef du Service de la Voie pour décision.

Toutefois, de même que pour les logements de service affectés à un emploi déterminé, le Chef d'Arrondissement de la Voie s'entend directement avec le Chef d'Arrondissement intéressé pour l'attribution des logements vacants dans la Cité de Basse-Yutz réservée aux agents des Ateliers, et dans la Cité d'Ile Napoléon réservée aux agents du dépôt.

Des subventions ont été versées aux Communes de Basse-Yutz et de Hargarten pour la construction d'écoles dans les Cités de Basse-Yutz et de Hargarten. Ces écoles sont la propriété des Communes intéressées qui en assurent l'entretien. Des classes d'écoles ont, enfin, été installées dans les réfectoires du dépôt d'Ile Napoléon pour les enfants de la Cité.

.....

REGION de l'OUEST

Les Cités et logements sont gérés par le Service de la Voie qui en assure l'entretien, les réparations locatives étant supportées par les locataires.

Le Service de la Voie entretient également les accès communs quand ils n'ont pas été remis aux Communes et effectue le cas échéant, l'enlèvement des ordures ménagères, à défaut du Service Municipal.

Les Logements vacants sont attribués, compte tenu des règles de priorité, par des Commissions régionales qui se réunissent aussi souvent qu'il est nécessaire et qui sont constituées par les Chefs d'Arrondissement de chaque service et par quatre "délégués aux logements" (avec 4 suppléants) désignés dans chaque Service (Exploitation, Voie, Traction, Matériel) par les délégués régionaux statutaires (titulaires) et choisis parmi eux.

Un Ordre du Jour n° 5 du 10 avril 1923 avait bien prévu la création à PARIS d'un "Comité Central des logements chargé de diriger les Conseils d'Administration de groupes de logements et de présentér toutes propositions à leur sujet, notamment pour leur budget annuel", mais cette disposition inspirée de celles appliquées sur l'ancien Réseau du NORD n'a jamais été mise en vigueur.

Lorsque l'accord n'est pas unanime au sein d'une Commission Régionale pour l'attribution d'un logement, le cas -très rare d'ailleurs- est soumis par le Service de la Voie au Directeur de l'Exploitation qui décide.

.....

L'ancien Réseau de l'ETAT a créé en divers centres importants, à l'usage de ses locataires et de leurs familles,

- des Centres d'Hygiène Sociale,
- des Permanences du Service Social,
- des Groupes Scolaires et des Jardins d'enfants,
- des Garderies de vacances et des colonies de plein air,
- des Ecoles ménagères et de "débrouillage",
- des terrains de jeux et de sports avec cours d'éducation physique .

L'entretien des locaux et des terrains ainsi que la fourniture du matériel sont assurés par la Région. Le personnel permanent dépend du Service Social.

REGION du SUD-EST.

Les Cités et logements de l'ancien Réseau P.L.M. sont entretenus par le Service de la Voie qui assure également l'entretien des parties communes (voies d'accès quand elles ne sont pas remises aux Communes, canalisations d'eau, de gaz, et d'électricité, quand des traités ne laissent pas aux Communes ou aux Sociétés concessionnaires la charge de cet entretien) ainsi que l'enlèvement, le cas échéant, des ordures ménagères à défaut de Services Municipaux créés à cet effet.

Les réparations locatives sont à la charge des occupants.

Dans les Cités d'au moins cinquante logements, un garde est chargé de la surveillance et de l'entretien ainsi que des plantations et jardins d'agrément.

.....

Ce garde effectue lui-même les menues réparations avec, au besoin, l'aide de journaliers du Service de la Voie.

Les logements sont équitablement répartis entre les trois grands Services qui les attribuent eux- mêmes à leurs agents selon des règles de priorité établies. Dans le cas où un logement attribué à un Service ne peut être occupé, faute de candidat, il est passé aux autres Services qui s'entendent pour son attribution et si aucun agent ne désire l'occuper, il est finalement loué à un étranger.

Les institutions sociales sont nombreuses :

a) Dispensaires pour adultes et enfants dans les Cités de de Villeneuve-St-Georges, de Laroche, de Venissieux (Traction) et de Badan;

b) Centres d'oeuvres dans les Cités de Villeneuve-Triage et de Laroche (avec salle de fêtes, garderie d'enfants, ouvroir, école et cours pour jeunes filles);

c) Ecoles dans les Cités de Villeneuve-St-Georges et de Saulon;

d) Ecoles maternelles à La Seyne-Tamaris sur Mer et à Badan;

e) Bains-douches gratuits pour les agents et leurs familles dans les Cités de Villeneuve-St-Georges, de St-Germain au Mont d'Or, de Venissieux (Traction) et de Venissieux (Exploitation);

f) Salle de fêtes à Paris, rue Traversière;

g) Nombreux terrains de sports et jeux, dans les Cités mis à la disposition des Sociétés sportives locales (foot-ball, basket-ball, tennis, jeux de boules);

h) Bâtiments pour Sociétés Coopératives à Laroche, Rognac, Miramas, Nîmes, Cannes-la-Bocca, Paray-le-Monial.

Toutes ces installations ont été réalisées par l'ancien Réseau et à ses frais; celles visées aux § a) à f) sont entretenues par le Service de la Voie, aux frais de la S.N.C.F.; celles des catégories g) et h) sont entretenues aux frais des Sociétés intéressées.

.....

RÉGION du SUD-OUEST

Les Cités et logements des anciens Réseaux d'ORLEANS et du MIDI sont gérés par le Service de la Voie qui a la charge de leur entretien, les réparations locatives étant assumées par les locataires. L'entretien des rues et des chemins, des distributions d'eau, de gaz et d'électricité, l'enlèvement des ordures ménagères sont également assurés par le Service de la Voie à défaut soit de Services Municipaux organisés, soit de Sociétés Concessionnaires chargées de ce soin.

Les logements vacants sont attribués, suivant les règles de priorité, par des Commissions Régionales instituées dans chaque Arrondissement de la Voie présidées par le Chef d'Arrondissement de ce Service assisté d'un fonctionnaire du Service de l'Exploitation et d'un fonctionnaire du Service de la Traction.

Le compte rendu des réunions des Commissions Régionales est envoyé au Chef du Service de la Voie. Les décisions d'attribution de logements ne sont exécutoires qu'à l'expiration d'un délai de huit jours suivant l'envoi du compte-rendu.

Des écoles publiques ont été créées à Marèges-La Môle (2 classes -filles et garçons) et à Vezouillac (avec logement pour l'instituteur).

Un terrain de jeux pour enfants a été aménagé aux abords de la Cité de Saint-Pierre des Corps.

L'entretien de ces installations est assuré par le Service de la Voie.

.....

B - Comptabilisation des Recettes et des Dépenses.

La comptabilisation des recettes et des dépenses est faite, dans l'ensemble des Régions, à peu près suivant les mêmes règles.

1°- Recettes.- Sauf à l'EST où le loyer des agents de l'Exploitation seulement est retenu au moment de la paie sur le vu d'une pièce de recette et au SUD-OUEST où les quittances de loyer sont présentées par les gares aux locataires de tous les Services de même qu'aux étrangers, les loyers sont retenus sur la feuille de solde.

Le produit de l'ensemble des loyers perçus est imputé au Chapitre II des Recettes du budget d'exploitation.

2°- Dépenses.- Dans toutes les Régions, les dépenses d'entretien sont imputées au Chapitre IV (Art. 13) du Compte d'exploitation. Au SUD-EST, les dépenses engagées pour les immeubles de la Caisse des Retraites sont imputées au compte de celle-ci; ce compte est tenu par les Services Financiers (Comptabilité spéciale).

C - Règles de priorité pour l'attribution des logements.

Les règles de priorité diffèrent d'une Région à l'autre.

Au NORD, en dehors des Cités gérées par un Conseil d'Administration, les logements sont répartis entre les divers Services au prorata de leur importance et attribués par chacun d'eux suivant les circonstances.

.....

Quant aux Cités d'au moins cinquante logements, les règles d'attribution sont les suivantes :

Dans chaque Cité, il est dressé, par le Président du Conseil d'Administration, une liste unique, sur laquelle sont inscrites les demandes de tous les agents étrangers à la Cité ou n'habitant pas encore un logement en dur de la Cité et qui demandent à ce que l'un des logements leur soit attribué. Cette liste est soumise à l'approbation du Conseil d'Administration au cours de ses réunions habituelles (en principe une fois par mois).

Pour déterminer le rang de classement sur cette liste chaque demande est affectée d'après les éléments ci-après, d'un certain nombre de points qui se totalisent, savoir :

I-Service de l'Agent	Agent du personnel roulant	4 points
	Agent alternant	2 -
	Agent sédentaire	1 -
	Agent muté par nécessité de service	2 -
II - Eloignement du lieu de travail.	de 5 à 10 km	1 -
	de 10 à 30 km	2 -
	au-dessus de 30 km	3 -
III- Agents déplacés	sur leur demande ou par avancement	3 -
	d'office par nécessité de service	6 -
IV - Situation du ménage	Ménage sans enfant	1 -
	Agent veuf ou divorcé	1 -
	Ménage avec 1 enfant	2 -
	Ménage avec 2 enfants	3 -
	(et ainsi de suite en ajoutant 1 point par enfant en plus)	
V - Ancienneté de la demande	Par 6 mois d'attente hors Cité	1/2 -
	Par 6 mois d'attente en maison provisoire (qu'elle soit ou non dans la Cité)	1 -

Les demandes présentées par les agents célibataires ne sont inscrites qu'au jour de leur mariage dont la date sert de point de départ pour le décompte de l'ancienneté.

.....

Lorsque, pour des raisons spéciales, un tour de faveur ou un classement spécial apparaît nécessaire, le cas est soumis à une Commission des logements composée de membres du Conseil d'Administration, ce dernier statuant à sa première réunion suivant le dépôt du rapport de ladite Commission.

A l'EST (ancien Réseau de l'EST) les demandes sont classées en trois catégories :

1°) Agents nouvellement admis n'ayant pu trouver de logement dans leur résidence d'emploi, ainsi que les agents mutés,

2°) Agents mal logés ou logés en dehors des localités comprises normalement dans le périmètre de leur lieu d'emploi,

3°) autres agents,

et dans chaque catégorie, d'après la date de la demande, cette date étant reculée de 5 mois par enfant ascendant ou descendant à la charge de l'agent et de 1 mois par année de service à la Région.

Pour les logements de 4 pièces, la priorité est donnée aux candidats ayant au moins 2 enfants qu'ils soient classés dans la 1ère ou la 2ème catégorie. A défaut de candidats remplissant ces conditions, les logements vacants sont attribués dans l'ordre suivant :

- aux agents des 1ère et 2ème catégories de moins de 2 enfants,
- aux agents de la 3ème catégorie ayant au moins 2 enfants,
- aux autres agents.

Enfin, les agents logés statutairement bénéficient d'une surpriorité justifiée par les raisons de service, lorsqu'aucun des logements qui leur sont spécialement réservés n'est disponible.

.....

A l'EST (Ancien Réseau d'Alsace-Lorraine) les demandes sont classées en trois catégories :

1°) agents de grades et services définis aux conditions de rémunération du personnel,

2°) agents astreints logés au 1/10ème du traitement,

3°) autres agents,

et dans chaque catégorie, selon :

-l'intérêt du service,

-les charges de famille,

-la situation personnelle des candidats.

A l'OUEST les demandes sont classées en trois catégories :

1°) agents logés statutairement,

2°) agents du Service actif et notamment, ceux dont la présence est nécessaire en cas d'incident,

3°) agents dont la situation de famille est la plus chargée en tenant compte de la consistance des logements et des circonstances particulières (mutation, ancienneté de la demande, raison de santé, expulsion prochaine, etc...)

Au SUD-EST, les demandes sont classées en quatre catégories :

1°) agents logés statutairement,

2°) agents astreints à occuper un logement de la Région,

3°) agents à loger à proximité du Service,

4°) autres agents,

et dans chaque catégorie, dans l'ordre suivant :

- charges de famille et, à égalité de charges, priorité aux agents des trains (pour les logements attribués au Service de l'Exploitation),
- ancienneté de la demande,
- élévation en grade, la priorité étant donnée à l'agent du grade le plus élevé,
- ancienneté dans le grade.

.....

Les immeubles sont, en principe, affectés en entier à un même Service. Dans le cas où il y a impossibilité, la priorité est donnée:

a) - aux agents supérieurs de l'Exploitation,
b) - aux agents supérieurs de la Traction,
c) - aux agents supérieurs de la Voie,

c'est-à-dire: agents des échelles I5 et au-dessus.

Au SUD-OUEST, les logements vacants sont, tout d'abord, attribués aux agents logés statutairement, ensuite, aux autres agents dans l'ordre suivant:

- agents qui, faute de logement, reçoivent des indemnités de déplacement,

- agents à loger à proximité du service, en tenant compte de leurs charges de famille, la priorité étant donnée à l'agent dont le salaire est le plus faible.

II - UNIFICATION DES METHODES.

L'unification nous paraît devoir être réalisée dans les conditions suivantes:

I° - Dans chaque Arrondissement de la Voie, il serait institué une Commission du Logement comprenant les Chefs d'Arrondissement des trois grands Services, présidée par le Chef d'Arrondissement de la Voie.

Ces Commissions seraient chargées de l'attribution des logements suivant des règles de priorité identiques à celles qui sont actuellement appliquées sur la Région du Nord dans les Cités importantes, et qui me paraissent les plus rationnelles: sauf à réserver une priorité spéciale

.....

pour les agents logés statutairement ou dont le service exige la présence à proximité du chemin de fer, les listes de classement seraient établies uniquement selon le rang acquis par les intéressés, sans distinction de Service. La formule est, à mon sens, plus souple que celle qui consiste à attribuer à chaque Service un nombre déterminé de logements.

2° - Au siège de chaque Direction régionale, il serait créé un Comité de gestion des Cités et Logements, comprenant les Chefs des trois grands Services et le Médecin en Chef, ou leurs représentants, ainsi que l'Assistante Sociale principale et le ~~fonctionnaire chargé du Service de l'Economie Sociale~~ *Chef des Services Administratifs de la Direction Régionale qui pourrait se faire représenter par le fonctionnaire de ces services plus spécialement chargé des questions sociales.*

Ce Comité serait chargé d'étudier les programmes de construction de logements en fonction des besoins du personnel ainsi que les améliorations à apporter aux Cités, notamment en ce qui concerne la création ou le développement d'oeuvres sociales propres à assurer les meilleures conditions de bien être matériel et moral des habitants, telles que l'organisation des loisirs par la pratique des sports, l'enseignement post-scolaire, les bibliothèques, l'hygiène, etc.... Il surveillerait, en outre, l'entretien des Cités ainsi que les opérations des Commissions du Logement.

Les attributions définies ci-dessus sont celles actuellement dévolues au Comité de Gestion qui fonctionne sur la Région du Nord et qui, de plus, contrôle les Conseils d'Administration institués dans les Cités groupant au moins 50 logements.

.....

Le système des Conseils d'Administration de Cités existant sur la Région du Nord pourrait être étendu aux cités des autres Régions chaque fois qu'il serait reconnu pouvoir être adopté avec avantage. Les Directeurs des Régions auraient, le cas échéant, à faire à cet égard, au Directeur Général (Service Central du Personnel) des propositions appuyées de toutes justifications utiles.

Comme actuellement, le Service de la Voie serait chargé - ce qui entre, d'ailleurs, dans ses attributions normales - de l'entretien des locaux ainsi que des parties communes, sauf dans les Cités importantes de la Région du Nord, où les menus travaux continueraient à être assurés par les Conseils d'Administration. Les réparations locatives et les dégradations seraient laissées à la charge des locataires étant entendu que les logements seraient remis périodiquement en état suivant un cycle régulier.

Enfin, la perception des loyers des locataires-agents serait unifiée dans le sens déjà adopté par la presque totalité des Régions, c'est-à-dire par voies de retenues mensuelles sur la feuille de solde.

C'est dans le sens de ce qui précède que nous avons préparé le projet d'Instruction Générale ci-joint où sont successivement indiquées les règles à suivre désormais pour:

- l'entretien des logements mis par la Société Nationale à la disposition de son personnel,

- la gestion et l'administration de ces cités,

- l'établissement des listes de classement des candidats à un logement,

.....

- les conditions dans lesquelles doivent être faites à l'Enregistrement les déclarations de location prescrites par l'article 27 de la loi du 25 juin I920 (les précisions données sur ce point ont été fournies par le Service du Contentieux),

- les conditions de location, les obligations des locataires et le mode de perception des loyers.

Le Directeur du Service Central P,

R. BARTH.

Instruction Générale n°

GESTION DES CITES ET LOGEMENTS MIS PAR LA S.N.C.F. A LA DISPOSITION DU PERSONNEL. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS VACANTS. CONDITIONS DE LOCATION(1) ET OBLIGATIONS DES AGENTS LOGES. TAUX DES LOYERS.

---

1 - REGLES GENERALES.

Objet.

Art.1er. - La présente Instruction Générale a pour objet de fixer des règles uniformes pour l'entretien, la gérance et l'attribution des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel.

Affectation des logements.

Art. 2. - Les logements peuvent être attribués :

- d'office aux agents logés "statutairement", c'est-à-dire lorsque, suivant les dispositions du Fascicule des Conditions de rémunération, ils bénéficient gratuitement du logement ou occupent un logement assigné, fourni par la Société Nationale, avec loyer fixé à 10 % des éléments de rémunération comptant pour la retraite (2);

.....

---

(1) Les immeubles dépendant du domaine public ne sont pas susceptibles d'être donnés en location. Le droit qui peut être concédé à un agent ou à un tiers n'est qu'une permission d'occupation, accordée à titre précaire et révocable. Néanmoins, pour simplifier la rédaction, on a employé dans la présente Instruction les termes de "Location, locataires, loyer", pour tous les immeubles, même lorsqu'ils dépendent du domaine public.

(2) Le forfait de 10 %, lorsqu'il dépasse la valeur locative réelle du logement assigné, est ramené au niveau de cette valeur locative.

- de gré à gré, suivant un ordre de priorité défini plus loin, à tous autres agents ou, à défaut, à des particuliers étrangers au chemin de fer.

Le logement est un accessoire du contrat de louage de services.

Art. 3.- Dans tous les cas où un logement est attribué à un agent de la S.N.C.F., ce logement constitue un accessoire du contrat de louage de services, dans le sens de l'article 4, 4°, de la loi du 1er avril 1926, modifiée par celle du 29 juin 1929, réglant les rapports entre bailleurs et locataires des locaux à usage d'habitation.

---

11 - ENTRETIEN DES LOGEMENTS.

Service chargé de l'entretien des logements.

Art. 4.- L'entretien des logements en dur ou en bois, isolés ou groupés en cités ou collectifs, est assuré par le Service de la Voie et des Bâtiments, sous le contrôle du Comité de Gestion visé à l'art. 7 ci-après.

Il en est de même des installations communes de chaque cité ou groupe de logements.

Entretien courant, grosses réparations et remises en état périodiques.

Art. 5.- Le Service de la Voie et des Bâtiments est chargé de tous les travaux d'entretien courant, incombant normalement au propriétaire, tels que: améliorations, grosses réparations, restaurations. Il procède à la remise en état périodique de l'intérieur des logements suivant un cycle régulier dont l'amplitude est déterminée par le

....

Service des Installations Fixes en fonction des disponibilités budgétaires.

Réparations locatives.

Art. 6.- Les réparations locatives, effectuées en principe par le Service de la Voie et des Bâtiments (1), sont à la charge des occupants. Elles comprennent notamment :

- les remplacements du matériel brisé, perdu ou avarié par les locataires (vitres, clés de serrures, pièces d'appareillage électrique, etc...),
- le ramonage des cheminées,
- le menu entretien des appareils de chauffage appartenant à l'immeuble.
- la fourniture et le remplacement des lampes d'éclairage électrique,
- la réfection des peintures intérieures, en dehors du cycle périodique de remise en état effectué au compte de la Société Nationale,
- la remise en état de propreté et d'habitabilité du logement au moment du départ,

etc.....

III - GESTION ET ADMINISTRATION.

A - Comités de gestion.

Composition des Comités de gestion.

Art. 7.- Il est institué à Paris, dans chaque Direction Régionale, un Comité de gestion des cités et logements

.....

(1) - Les réparations locatives pourront toutefois être exécutées directement par les soins de l'intéressé, mais sous la surveillance du Service de la Voie et des Bâtiments.

de la Région comprenant :

- le Chef du Service de la Voie et des Bâtiments, Président,
- le Chef du Service de l'Exploitation,
- le Chef du Service du Matériel et de la Traction,

ou leurs représentants choisis parmi les fonctionnaires hors statut.

- le Médecin-Chef ou son représentant,
- l'assistante sociale principale,
- le Chef des Services administratifs de la Direction régionale qui peut se faire représenter par le fonctionnaire de ces Services plus spécialement chargé des questions sociales,
- un fonctionnaire du Service de la Voie désigné par le Chef de ce Service pour remplir les fonctions de secrétaire.

Attributions des Comités de gestion.

Art. 8.- Les Comités de gestion ont pour mission :

- d'étudier les programmes de construction de logements en fonction des besoins du personnel ainsi que les améliorations à apporter aux cités, notamment en ce qui concerne la création ou le développement d'oeuvres sociales propres à assurer les meilleures conditions de bien-être matériel et moral des habitants, telles que l'organisation des loisirs par la pratique des sports, l'enseignement post-scolaire, les bibliothèques, l'hygiène, etc...
- de surveiller l'entretien des cités et des logements,
- de contrôler les opérations des Commissions du logement visées à l'article 10 ci-après.

Réunions des Comités de gestion.

Art. 9.- Les Comités de gestion se réunissent une fois au moins par trimestre.

• • •

B - Commissions du logement -

Composition des Commissions du logement

Art. 10 - Il est institué, au siège de chaque Arrondissement de la Voie, une Commission du Logement comprenant :

- le Chef d'Arrondissement de la Voie, Président,

- le ou les Chefs d'Arrondissements de l'Exploitation et du Matériel et Traction dont les localités sont situées dans le ressort de l'Arrondissement de la Voie,

ou leurs représentants choisis parmi les fonctionnaires d'un grade correspondant au moins à l'échelle 15,

- le Chef de bureau de l'Arrondissement de la Voie,

qui remplit les fonctions de Secrétaire.

Attributions des Commissions du logement.

Art. 11.- Les Commissions du logement ont pour mission essentielle d'attribuer les logements vacants, suivant les règles fixées aux articles 13 à 20 ci-après. Elles déterminent, une fois pour toutes, les logements qui doivent, de par leur nature et leur situation, être affectés aux agents logés statutairement ou astreints à occuper un logement à proximité du lieu de leur travail, des emprises du chemin de fer, de certaines zones de gares ou dépôts; etc.....

Elles présentent, en outre, au Comité de Gestion des Cités et Logements, toutes suggestions sur les améliorations qui leur paraissent devoir être opportunément réalisées dans les cités de leur ressort.

Réunions des Commissions du logement -

Art. 12 - Les Commissions du logement se réunissent au moins une fois par trimestre au siège des Arrondissements de la Voie. .....

IV- ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Listes de classement des demandes -

Art. 13 - Les agents candidats à un logement adressent ou remettent leur demande (formulée sur imprimé mod. P - -1) au Chef de district local qui en délivre immédiatement reçu détaché du mod. P - - 1.

La demande est transmise par le Chef de district au Chef local de l'établissement auquel appartient l'agent intéressé qui l'a fait parvenir au Président de la Commission du Logement avec son avis et ses observations après l'avoir vérifiée et complétée s'il y a lieu.

Tous les candidats à des logements d'une même localité sont classés sur une liste unique pour l'ensemble des Services. Un agent peut présenter une demande pour chacune des localités susceptibles de l'intéresser et figurer ainsi sur chacune des listes correspondantes. Pour les cités, peuvent figurer sur la liste de classement tous les agents étrangers à la cité ou n'habitant pas déjà un logement <u>en dur</u> de la cité.

La liste de classement, dressée par le Président, est soumise à l'approbation de la Commission du logement au cours de sa réunion habituelle.

Ordre de classement des demandes -

Art. 14 - L'ordre de classement est déterminé par le nombre des points attribués à chacun des candidats à raison des diverses considérations de service, d'éloignement de la résidence, de charges de famille, etc.... énumérées et chiffrées ci-après :

.....

a) Service de l'agent :

Agent du personnel roulant	3 points
Agent alternant	2 "
Agent sédentaire	1 "

b) Eloignement de la résidence :

5 à 10 km du centre de travail	1 point	(majoration de 1 point lorsque l'agent ne peut emprunter le chemin de fer
Au-dessus de 10 km " " " "	2 points	majoration de un point par heure de trajet en chemin de fer (matin et soir).

c) Difficulté ou impossibilité de retour quotidien à la résidence (1) -

Agent muté par avancement	2 points
Agent muté d'office par nécessité de service	4 points

d) Situation de famille -

Ménage sans enfant / Agent veuf ou divorcé	1 point
Ménage avec 1 enfant	2 points
Ménage avec 2 enfants	3 points

et ainsi de suite , en ajoutant 1 point pour chaque enfant en plus.

.....

(1) Aucun point n'est attribué à un agent déplacé soit sur sa demande, soit par mesure disciplinaire.

e) Ancienneté de la demande :

Pour une première période complète de 6 mois, à partir de la date de la demande ..... 1 point

Pour chaque période supplémentaire de 6 mois ..... 1/2 point (1)

Tous les points ci-dessus se cumulent, Les candidats sont classés sur la liste unique en suivant l'ordre décroissant du total des points ainsi obtenus.

Priorité pour les besoins du service

Art. 15 - Les agents logés statutairement où dont la présence à proximité du centre du travail est nécessaire (agents astreints, agents du S.E. chargés de l'entretien des installations de sécurité, chefs mécaniciens et intérimaires de traction, notamment) bénéficient d'une priorité spéciale qui les classe en tête de liste.

Dérogations à l'ordre de classement.

Art. 16 - Sauf raisons tout à fait exceptionnelles soumises à l'appréciation des Commissions de logement et, le cas échéant, du Comité de gestion, il n'est pas admis de dérogation (tour de faveur, permutation de tour entre deux candidats, etc...) à l'ordre de classement établi suivant les règles indiquées à l'article 14.

Agents célibataires -

Art. 17 - En dehors des chambres isolées existant dans certains immeubles, les célibataires ne sont admis dans les ....

(1) On compte 1 point au lieu d'un 1/2 point lorsque le candidat habite une maison provisoire, même si celle-ci est située dans la cité en cause.

logements de la S.N.C.F. (des cités ou autres) qu'à défaut absolu de candidat marié, veuf ou divorcé.

Lorsqu'un agent célibataire, en instance de mariage, présente une demande de logement, son inscription sur la liste des candidats est différée au jour de son mariage dont la date fixe le point de départ de l'ancienneté de la demande.

Attribution des logements vacants -

Art. 18 - Dès qu'il est acquis qu'un logement va devenir libre dans une maison, en dur ou en bois, et sans attendre sa libération effective, il est offert par le Président de la Commission du logement à l'agent classé en tête de liste, compte tenu de la réserve stipulée à l'art. 15 et, en cas de refus du premier, au suivant et ainsi de suite, en se conformant rigoureusement à l'ordre d'inscription.

L'offre d'attribution est toujours faite par écrit au bénéficiaire qui doit donner son acceptation dans le délai de 4 jours. Faute d'avoir donné son acceptation dans ce délai, sauf le cas d'absence pour les besoins du service, par maladie ou par congé, le bénéficiaire est considéré comme ayant refusé le logement.

Pénalité -

Art. 19 - Le refus pour un candidat d'accepter un logement dans une maison en dur, que ce refus soit déclaré effectivement ou considéré comme tel par défaut de réponse à l'offre d'attribution, entraîne la suppression de la totalité des points énumérés à l'art. 14 ,sauf ceux acquis à raison de la situation de famille.

L'ordre de classement est donc modifié et le candidat est placé sur la liste au nouveau rang assigné par le nombre de

....

points conservés.

Cette pénalité n'est pas applicable en cas de refus d'un logement offert dans une maison en bois.

Mutation de logement de même catégorie à l'intérieur d'une cité ou d'un collectif.

Art. 20 - Les locataires occupant des maisons en dur dans les cités ou des immeubles collectifs sont admis à changer de logement de même consistance une seule fois durant leur séjour dans une même Cité ou un même immeuble collectif. En application de ce principe, un logement devenu vacant est attribué par priorité, s'il le demande, à un agent occupant déjà un logement dans la Cité ou le Collectif, à condition que sa demande de mutation soit remise avant que ce logement soit offert au candidat inscrit en tête de la liste de classement.

Le locataire muté dans ces conditions doit prendre possession du nouveau logement dans l'état où il se trouve et accepter de faire, à ses frais, remettre celui qu'il quitte dans un état intérieur de propreté et d'entretien comparable à celui du logement qu'il demande à occuper.

Les demandes de mutation ci-dessus ne font pas l'objet d'une liste de classement, mais entre plusieurs demandes visant un même logement, la priorité est donnée à la plus ancienne en date.

Un agent occupant une maison dite "provisoire" c'est-à-dire construite en matériaux légers tels que bois, fibro-ciment, carreaux de plâtre, etc.... qui se voit attribuer un logement dans un immeuble en dur, n'est pas considéré comme muté au sens des deux premiers alinéas du présent article et conserve la possibilité de changer une fois de logement dans les conditions définies au dernier alinéa du présent article.

....

V - CONDITIONS DE LOCATION ET OBLIGATIONS DES LOCATAIRES (Statutaires ou de gré à gré).

Obligations générales des locataires.

Art. 21 - Les locataires sont tenus :

- de tenir les locaux qu'ils occupent ainsi que leurs abords en parfait état de propreté, de maintenir l'habitation en bon état de réparations locatives et d'avoir le plus grand soin des tuyauteries, robinets et appareils de canalisations d'eau et de gaz ainsi que des installations d'éclairage électrique;

- de rembourser à la Société Nationale les frais de ramonage des cheminées, ce travail étant effectué chaque année par un fumiste agréé par la Société Nationale;

- de rendre, à l'expiration de leur occupation, les locaux en bon état de réparations locatives et de restituer les clés au fonctionnaire du Service de la Voie chargé de la surveillance de l'immeuble (Conducteur de la Voie ou Chef de district);

- de cultiver les jardins qui leur sont attribués;

- de laisser pénétrer dans les lieux concédés, au cours de l'occupation, le représentant de la Société Nationale afin que celui-ci puisse s'assurer de l'état de solidité et d'entretien des constructions et de l'état d'hygiène des locaux;

- de déclarer éventuellement, sans délai, les maladies contagieuses qui pourraient survenir dans leur famille, savoir : fièvre typhoïde et para-typhoïde, mélitococcie ou fièvre de Malte, dysenterie, diarrhée cholériforme, méningite cérébro-spinale épidémique,

.....

polyomyélite antérieure aiguë, oreillons, scarlatine, coqueluche, diphtérie, rougeole;

- de contracter, auprès d'une Compagnie d'assurances agréée par la Société Nationale, une assurance-incendie garantissant les risques locatifs et les recours des voisins(1), la police stipulant que les indemnités pour risques locatifs seront dévolues et directement payées à la Société Nationale à laquelle ils en font délégation dès la signature du contrat et de justifier à la première réquisition, du paiement des primes afférentes à cette police. Il leur est, en outre, recommandé d'assurer également leurs mobilier et effets personnels.

Modifications aux installations

Art.22. - Il est interdit aux locataires d'apporter aucune modification aux diverses installations existant dans leur logement ou de réaliser des installations nouvelles sans y être autorisés expressément par le Service de la Voie. Il en est de même pour les installations annexes (poulaillers, hangars, celliers, garages pour véhicules à moteur, etc...).

.....

(1) L'obligation d'assurer les risques locatifs n'est pas applicable aux agents logés statutairement, sauf en ce qui concerne les installations annexes qu'ils pourraient être autorisés à édifier dans les conditions définies à l'article 22.
Ces agents qui sont néanmoins responsables, dans les termes des articles 1245 et 1302 du Code civil comme débiteurs d'un corps certain, ont intérêt à contracter une assurance couvrant ce risque.
En ce qui regarde les agents occupant des immeubles du domaine public, leur assurance ne doit pas concerner le risque locatif de l'article 1733 puisqu'ils ne sont pas liés par un contrat de location, mais elle doit couvrir les risques résultant pour eux des dispositions des articles 1245 et 1302.

Dans le cas où cette autorisation est donnée, les locataires doivent s'engager à remettre à leur départ les lieux en état ou à abandonner sans indemnité l'installation réalisée à leurs frais.

Il leur est également interdit de constituer des dépôts importants de vieux matériaux ou de vieux bois dans les cours et jardins dépendant des immeubles qu'ils occupent.

Installation de l'eau, du gaz et de l'électricité dans les logements qui n'en sont pas encore pourvus.

Art. 23. - Pour les logements non encore pourvus de l'eau, du gaz ou de l'électricité, le Chef du Service de la Voie peut, si le locataire le demande, autoriser l'installation aux frais de la Société Nationale.

La réduction de loyer dont bénéficiait le locataire à raison du défaut de ces installations, en application de l'art. 33 ci-après, est alors supprimée.

Bien entendu, l'autorisation du Chef du Service de la Voie est donnée dans la limite des possibilités budgétaires et à condition, notamment, que :

- l'installation puisse être réalisée sans dépenses excessives provoquées par l'éloignement des conduites ou canalisations générales de distribution;

- le logement ne se trouve pas sur une ligne susceptible d'être fermée par suite de la coordination du rail et de la route ou à un passage à niveau dont la suppression des barrières est envisagée.

.....

En particulier, l'installation de l'éclairage électrique dans les logements situés dans des gares non déjà pourvues de ce mode d'éclairage ou à proximité de celles-ci, sera différée jusqu'au moment où l'éclairage électrique sera installé dans les dites gares.

Sous-Locations.

Art. 24 - Il est interdit aux locataires, sous peine de résiliation immédiate, de céder, sous-louer, ou transférer en totalité ou en partie les droits de jouissance qui leur ont été consentis sur l'habitation mise à leur disposition et d'héberger, autrement que comme hôtes de passage, sans autorisation du Comité de gestion, des personnes autres que les membres de leur famille (femme, enfants mineurs ou majeurs célibataires) et leurs ascendants demeurant habituellement avec eux et à leur charge.

Résiliation.

Art. 25 - Les locations sont résiliables au gré du preneur ou de la S.N.C.F. moyennant préavis d'un mois, donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, en cas de changement de résidence ou de départ en retraite, les locataires sont exceptionnellement autorisés à résilier immédiatement leur location sans indemnité, le loyer cessant de courir, dans ce cas, à partir du lendemain de la libération du logement.

Evacuation des logements en cas de résiliation.

Art. 26 - Les logements étant réservés aux agents en activité de service, la Société Nationale se réserve le droit de

.....

résilier à toute époque et sans indemnité, sur simple préavis d'un mois (1), les locations consenties à des agents qui, pour un motif quelconque, cessent de faire partie du personnel permanent en activité de service,ou dont la résidence d'emploi, par suite de mutation de service, ne leur permet pas de continuer à habiter le logement d'une manière permanente.

Le délai d'évacuation peut toutefois être prolongé, sur demande des intéressés, à défaut de candidat en service dans la localité.

En vue de l'application des dispositions ci-dessus, les Commissions du logement sont immédiatement avisées par les Chefs de service locaux intéressés des changements survenus dans la situation des locataires, susceptibles d'entraîner la résiliation.

Charges locatives concernant l'eau, l'éclairage et le chauffage, et l'enlèvement des ordures ménagères.

Art. 27 - Les agents logés paient l'eau de ville qu'ils consomment pour leur usage personnel, que le robinet auquel ils s'approvisionnent soit individuel ou qu'il soit commun à plusieurs locataires, pourvu qu'il soit situé à l'intérieur de l'immeuble occupé ou dans ses dépendances immédiates (vestibule, escaliers, cours, caves).

Toutefois, les agents logés statutairement bénéficient d'une exonération complète à concurrence de 60 m^3 par an.

.....

(1) Dans la forme indiquée à l'art. 25 (1er alinéa)

Lorsque chaque logement est alimenté par un ou plusieurs robinets particuliers, la consommation est, en principe, mesurée par un compteur. A défaut de compteur, elle est évaluée à forfait à 5 mètres cubes par mois et par logement. Il en est de même si les robinets sont communs.

Aucune redevance n'est exigée pour l'eau de ville puisée aux bornes-fontaines des gares. L'eau des châteaux d'eau, pompée et distribuée par les soins de la S.N.C.F. est facturée aux locataires selon des taux et des modalités à déterminer dans chaque cas.

Les agents logés supportent en totalité les frais d'éclairage et de chauffage de leur logement (sont considérés comme faisant partie du logement les vestibules, escaliers, couloirs, qui servent uniquement au locataire du logement). Ils remboursent également à la Société Nationale les taxes d'enlèvement des ordures ménagères que celle-ci pourrait avoir à acquitter.

Ils entretiennent ou remplacent à leurs frais les lampes électriques, manchons à gaz, réflecteurs, tulipes, becs usés ou brisés, prises de courant, interrupteurs, coupe-circuits, douilles, canalisations flexibles reliant les appareils de chauffage ou les lampes aux canalisations fixes et, d'une manière générale, tous les objets et matières de consommation pour l'éclairage et le chauffage. Ils supportent également les frais de réparation des dommages ou avaries occasionnés aux appareils et canalisations du chauffage central par leur négligence. Par contre, ils n'ont pas à supporter les frais d'entretien et de réparation des canalisations fixes de gaz et d'électricité jusqu'à la lampe électrique ou au bec de gaz exclusivement.

.....

Etat des lieux.

Art. 28 - Dès qu'un locataire prend possession d'un logement, le Chef de district établit un état des lieux modèle P - - 2, en deux exemplaires, qu'il fait signer au nouveau locataire; il conserve l'un de ces exemplaires, dans ses archives, et remet l'autre au locataire. Au départ de ce locataire, il fait contradictoirement avec lui une visite du logement et consigne à l'état des lieux les détériorations et objets manquants dont la réparation ou le remplacement sont facturés au locataire.

Frais d'enregistrement et de timbre.

Art. 29 - Lorsque la location donne lieu à déclaration à l'enregistrement suivant les dispositions de l'article 31 ci-après, les frais sont à la charge du locataire, sauf s'il s'agit d'un agent logé statutairement, et retenus avec le premier terme de loyer. Il en est de même pour les frais de timbre du contrat de location.

Paiement des loyers.

Art. 30 - Les loyers sont payables chaque mois à terme échu. Le montant en est perçu par voie de retenue sur feuille de solde pour les agents, et sur présentation de quittances pour les locataires étrangers au chemin de fer.

Enregistrement

Art. 31 - Il y a lieu de distinguer selon qu'il y a conventions synallagmatiques écrites ou simples autorisations verbales d'occupation.

1er cas.-

Dans la première hypothèse, l'acte doit toujours être enfegistré dans les trois mois de sa date, conformément à l'article 99 du Code de l'Enregistrement.

.....

2ème cas -

Les règles à observer sont différentes suivant que les immeubles dépendent ou non du Domaine public.

A) Immeubles dépendant du Domaine public, y compris les cités construites au compte d'établissement et incorporées au Domaine.

Aucune déclaration n'est à faire à l'Enregistrement.

B) Immeubles n'appartenant pas au Domaine public : cités édifiées à l'aide de fonds de la Caisse des Retraites, immeubles de cette Caisse et immeubles divers.

Une déclaration est à faire à l'Enregistrement, aux termes des articles 94 et 95 du Code de l'Enregistrement :

a) lorsque la location a une durée supérieure à trois ans, quel que soit le loyer stipulé.

b) lorsque la location ayant une durée inférieure à trois ans, le prix de location excède 2.000 francs à Paris et 1.000 francs dans toutes les autres localités.

Toutefois, les attributions de logements à des agents tenus d'occuper ces logements en raison de leurs fonctions ou dans l'intérêt du service ne sont jamais à déclarer.

.....

VI - TAUX DES LOYERS

—

Dispositions générales

Art. 32 - Les loyers des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition de son personnel sont, à dater du 1er avril 1939, fixés, en principe, comme il est indiqué dans le tableau ci-après.

Les taux indiqués ne comprennent pas les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité ou de combustibles; ces fournitures sont facturées d'après les quantités consommées, soit au compteur, soit à forfait.

....

Réductions

Art. 33 - Les taux indiqués dans le tableau d'autre part s'appliquent à des logements comportant des installations individuelles de W.C., d'eau, de gaz et d'électricité et disposant soit d'un cellier, soit d'un grenier, soit d'une cave.

Les loyers des logements qui sont dépourvus de certaines de ces installations ou dont certaines pièces situées sous comble sont mansardées, sont réduits dans les conditions ci-après :

a) - Défaut d'installation individuelle de :

(W.C.	réduction	de 8 %
)Eau	"	de 6 %
(Gaz	"	de 6 %
)Electricité		de 5 %

b) - Logements ne comportant aucune des installations ci-après : cellier, cave, grenier : réduction de 5 %.

c) - Pour une ou plusieurs pièces mansardées : réduction de 5 % par pièce mansardée.

d) - Logements de la catégorie C ne comportant pas de pièce à l'usage de salle de bains ou de cabinet de toilette ou dont le cabinet de toilette n'est pas muni au moins d'un lavabo avec arrivée d'eau et évacuation des eaux usées : réduction de 5 %.

Ces diverses réductions peuvent se cumuler. Les chiffres obtenus après réduction sont arrondis au multiple supérieur de 5 francs.

Majorations.

Art. 34 - Les taux indiqués dans le tableau d'autre part sont majorés dans les conditions ci-après, lorsqu'indépendamment du logement le locataire dispose d'une ou plusieurs annexes ou d'un jardin :

.....

a) - Poulailler-clapier (1)	(en bois - Majoration de	60 f	par an
	)en dur - - de	120	-
b) - Etable ou remise	(en bois - - de	60	-
	)en dur - - de	120	-
c) - Buanderie	(en bois - - de	120	-
	)en dur - - de	240	-
d) - Pigeonnier	(en bois - - de	60	-
	)en dur - - de	120	-
e) - Jardin	(jusqu'à 200 mq - de	60	-
	)au-dessus de 200 mq de	120	-
f) - Chambre de bonne	(logements type C) majoration 600 fr.		

Familles nombreuses

Art. 35 - Les agents qui ont 5 ou 6 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille et qui occupent un logement de plus de quatre pièces (cuisine ou salle commune comprise) paient le loyer correspondant à un logement comprenant une chambre de moins que celui qu'ils occupent.

Ceux qui ont plus de 6 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille, ne paient que le loyer correspondant à un logement de 4 pièces (cuisine ou salle commune comprise).

.....

---

(1) Les poulaillers-clapiers en dur ancien modèle existant sur la Région du Nord sont assimilés aux poulaillers-clapiers en bois.

Agents logés au 1/10è du traitement.

Art. 36 - Les dispositions de la présente Instruction Générale ne s'appliquent, en principe, qu'aux agents logés de gré à gré.

Toutefois, les agents logés moyennant une retenue du 1/10è du traitement ne paient que le loyer fixé ci-dessus, lorsqu'il est inférieur pour le logement qu'ils occupent, à cette retenue du 1/10è.

Dérogations.

Art. 37 - Il peut être exceptionnellement dérogé aux dispositions de la présente Instruction :

1° - si l'application des règles ci-dessus conduit à fixer des taux de loyers nettement supérieurs à ceux pratiqués dans la même localité pour des logements analogues;

2° - si l'état de vétusté du logement ou ses conditions d'accès le justifient.

Dans ces divers cas, le Directeur de l'Exploitation de la Région adresse au Directeur Général (Service Central du Personnel) les propositions utiles.

Le Directeur Général,

SOCIETE NATIONALE
DES
CHEMINS DE FER FRANÇAIS

Région d.....

Mod. P.....1

DEMANDE D'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT

DANS (1) la Cité d.....
l'immeuble sis à.....
Rue..... N°.....

NOM de l'Agent
Prénoms.....:
Situation de famille....: marié, veuf, célibataire (1)

Membres de la famille habitant avec l'agent(2)

Service.....:
Grade.....:
Résidence d'emploi...:
Domicile actuel.....:
Si l'agent est l'objet d'une mutation, indiquer ici, les motifs de cette mutation.....: muté sur sa demande, par avancement ou d'office par nécessité de service (1)

Le candidat est-il astreint au logement ...:

Observations.....:

A.....le.....19
(Signature de l'agent)

(1) biffer les mentions inutiles
(2) parents, enfants (indiquer leur âge)

RECEPISSE délivré à M.....

de la demande présentée le.....en vue de l'attribution d'un logement dans (1) la cité de.....
l'immeuble sis à .....
Rue.....N°...

A.....le.....

Le.....

SOCIETE NATIONALE
DES
CHEMINS DE FER FRANÇAIS

REGION D.....
Voie et Bâtiments
..... Arrondissement LOGEMENT
..... Section
..... District

Mod. P. ~~2~~

COMMUNE DE .....

ETAT DES LIEUX

~~Annexe n°5~~

en dur
de ____ pièces
en bois
Cité d ____ Rue ____
N° ____
Immeuble de.....Rue ____
N° ____
Gare de ____
Ligne de ____ à ____ kil ____

Biffer les mentions inutiles

Nom du locataire ____ Emploi ____

Détail des installations objets particuliers 1		Situation à la prise de possession le 2	Installations faites pendant l'occupation 3	Situation à la libération le 4	Manquants constatés à la libération 5
Peinture.....					
Enduits.....					
Carrelages et parquets...					
Menuiseries.....					
Appareils d'éclairage	Lampes amovibles				
	Lampes fixes				
	Prises de courant				
Appareils de chauffage	Poêles				
	Cuisinières				
Installations sanitaires	Baignoires				
	Chauffe-bains				
	Appareils à douches				
	Lavabo				
Compteurs	à eau				
	à gaz				
	à électricité				
Divers	Filtre				
	Extr d'incendie				
	grenades				
	Planche de cuisine				
	Linoléum fixe				
	Jalousies, stores				
	Poulailler-clapier				
	W.C.				
	Fosse				
	Nombre de clés				
	Serrures				

Emargement du locataire
du Chef de district ____

REVISION DES LOYERS DES LOGEMENTS MIS PAR LA SOCIETE NATIONALE A LA DISPOSITION DU PERSONNEL

Nous examinerons dans une première partie comment sont actuellement fixés les taux des loyers sur les diverses Régions et quelle est la charge qui en résulte pour la Société Nationale.

Dans une deuxième partie, nous proposerons de nouvelles règles de fixation des loyers, uniformes pour l'ensemble des Régions, ainsi que des mesures transitoires destinées à passer progressivement du régime ancien au régime nouveau.

°°
° °

Les taux pratiqués sur les Régions du NORD, de l'EST, et de l'OUEST [1], les seules où ces taux soient réglementés de façon précise, sont indiqués au tableau annexe N° 1.

Sur la Région du SUD-OUEST les loyers sont fixés, en principe, aux mêmes taux que ceux des logements de la localité ; sur la Région du SUD-EST, ils sont fixés à 70 ou 75% de ces mêmes taux.

Diverses majorations s'ajoutent généralement au loyer principal pour concession d'un jardin, d'une buanderie, d'un poulailler, d'une étable, etc...

..../....

(1) Sur la Région de l'OUEST, le loyer pour un même logement varie suivant que le locataire appartient à l'une ou l'autre des trois catégories ci-dessous:
I - agents des échelles inférieures à 8 et assimilés,
II - agents des échelles 8 à 14
III - agents des échelles 15 à 18
Nous n'avons indiqué dans le tableau, ci-annexé, que les taux les moins élevés, applicables aux agents de la 1ère catégorie.

Sur la Région de l'OUEST, les loyers des logements qui sont dépourvus d'installations individuelles de gaz, d'électricité ou d'eau sur l'évier, sont réduits.

Sur les Régions du NORD et du SUD-EST, il a été créé des pavillons individuels ou des immeubles collectifs d'un type plus confortable à l'usage des agents dirigeants[1]. Les logements de l'espèce comportent notamment un cabinet de toilette ou une salle de bains et parfois même une chambre de domestique. Des prix de location spécieux ont été fixés pour cette catégorie de logements. Les loyers actuels sont loin d'assurer la couverture normale des charges d'amortissement du capital et d'entretien des immeubles. Le budget d'exploitation de la Société Nationale subit ainsi un déficit important de l'ordre de 62 M. par an se répartissant comme suit :

	Montant des charges pour 1937.		Nombre approximatif de logements	Total des loyers encaissés en 1937	Déficit d'exploitation.
	Intérêt et amortissement du capital.	Dépenses d'entretien			
	M	M		M	M
NORD.....	23 ,500	5 ,700	7.000	8 ,350	20 ,850
(ancien Est	13 ,070	2 ,680	6.500	6 ,240	9 ,510
T(					
(ancien A.L.	3 ,200	0 ,800	3.000	2 ,050	1 ,950
OUEST.....	6 ,370	0 ,730	4.800	6 ,050	1 ,050
SUD-EST[2]...	34 ,700	5 ,000	8.900	11 ,670	28 ,030
SUD-OUEST...	2 ,420	0 ,980	3.100	2 ,600	0 ,800
	83 ,260	15 ,890	33.300	36 ,960	62 ,190
	99 M,150				

(1) En principe, à partir de l'échelle 10

(2) y-c. les immeubles de la Caisse des Retraites.

On ne peut envisager la résorption totale de ce déficit (1.870 fr. en moyenne par logement) sans recourir à des taux de loyer prohibitifs. Mais il est possible de le réduire en relevant les taux de location en vigueur à un niveau raisonnable (1) Il serait, d'autre part, rationnel d'établir pour l'ensemble des agents logés de gré à gré, un tarif unique qui ferait disparaître les différences très sensibles existant actuellement entre les diverses Régions ainsi que le montre le Tableau ci-après, où figurent également les maxima actuels des loyers des habitations à Bon Marché tels qu'ils ont été fixés par le décret du 27 Avril 1937 :

---

(1) La législation des loyers n'est pas applicable aux immeubles du Domaine public.

Consistance du logement	Loyer annuel des logements situés dans des constructions en dur(1)													
	NORD		EST				SUD-EST		OUEST		HABITATIONS A BON MARCHE (2)			
			Ancien EST		Ancien A.L.				Iº Catégorie seulement Agts des éch. 1 à 7		Province		Région parisienne	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Col.	Ind.	Col.	Ind.
Cuisine et 1 pièce	"	"	"	"	"	"	"	"	606	I236	9I7	II00	II08	I330
Salle commune et 1 pièce	540	876	540	996	"	"	600	I000	8I6	I644	I070	I284	I293	I552
Cuisine et 2 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	8I6	I644	I222	I466	I583	I900
Salle commune et 2 pièces	888	I092	792	I248	"	"	900	I500	I026	2052	I426	I7II	I847	22I6
Cuisine et 3 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	I026	2052	I529	I835	I900	2280
Salle commune et 3 pièces	I044	I308	I044	I500	648	984	I200	2000	I236	2460	I784	2I4I	22I7	2660
Cuisine et 4 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	I236	2460	I835	2202	2280	2736
Salle commune et 4 pièces	I2I2	I4I6	"	"	768	II04	I500	2500	I428	2868	2I4I	2569	2660	3I92
Cuisine et 5 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	I428	2868	2I4I	2569	2660	3I92
Salle commune et 5 pièces	I380	I7I6	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

La relativité entre les minima et maxima du tableau ci-dessus correspond à peu près à celle des minima et maxima des indemnités de résidence.

o o

(1) - Le loyer des maisons dites "Semi-provisoires" existant dans la Région du Nord, construites en bois et briques, est égal à 75 % et celui des maisons en bois à 50 % environ de celui des maisons construites en dur.

(2) - Ces tarifs peuvent être majorés à concurrence de 20 % pour tenir compte des charges et ne comprennent pas divers accessoires, tels que: buanderie, jardin, etc...., qui peuvent être facturés en plus.

Le tarif unique que nous proposons d'appliquer est légèrement supérieur à celui de la Région OUEST (1ère catégorie-Agents des échelles 1 à 7) et sensiblement égal à celui des logements des H.B.M. lesquels, du point de vue du confort et de l'habitabilité sont comparables à ceux construits par les Réseaux, la plupart après la guerre.

Nous avons indiqué au tableau annexe N° 2, les taux de loyers pratiqués, au 1er Janvier 1939, dans 15 Sociétés ou Offices d'H.B.M. pris dans diverses villes du territoire. Ces taux comprennent les charges et les redevances pour accessoires, tels que : grenier, cave, buanderie, jardin etc...

Enfin, dans le tableau annexe N° 3, nous avons indiqué comment varie, suivant l'indemnité de résidence, le rapport du loyer proposé aux ressources d'un agent de l'échelle 1 ayant 2 enfants à charge et occupant un logement de 3 pièces avec salle commune : les taux proposés sont presque toujours inférieurs au septième des ressources de cet Agent (1); ce pourcentage correspond à la part qui peut être raisonnablement prélevée par un travailleur sur son budget pour s'assurer un logement convenable; les tableaux annexes N° 3 bis et 3 ter fournissent les mêmes ren-

.../...

(1) Ce pourcentage n'est dépassé que pour Paris et sa banlieue ainsi que pour les localités où l'indemnité de résidence atteint 3.484 fr.80 ; le dépassement est d'ailleurs insignifiant.

gnements, le premier pour un agent de l'échelle 10 et le second, pour un agent de l'échelle 15 ; pour ces deux catégories d'agents, le coefficient est inférieur au sixième des ressources (1), pourcentage qui peut être admis eu égard à la condition plus élevée des intéressés.

Les taux nouveaux seront, notamment sur les Régions du NORD et de l'EST, souvent très supérieurs aux taux actuels ; nous proposons, en conséquence, d'adopter les mesures transitoires ci-après : les taux actuels seraient tout d'abord majorés de 10% à partir du 1er Avril 1939 ; ils seraient également majorés, à partir de cette même date, de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficieraient les intéressés ; les majorations seraient naturellement limitées au chiffre nécessaire pour atteindre le taux nouveau du loyer.

Il en résultera une réduction du déficit d'exploitation qui sera, dès le 1er Avril, de l'ordre de 3 millions et qui atteindra 18 millions environ lorsque le nouveau tarif aura son plein effet, ainsi que le montre le tableau ci-après :

...../....

---

(1) Ce pourcentage n'est dépassé que pour Paris et sa banlieue ainsi que pour les localités où l'indemnité de résidence atteint 3.484 fr.80 ; le dépassement est d'ailleurs insignifiant.

	NORD	EST ancien EST	EST ancien A.L.	OUEST	SUD-EST	SUD-OUEST	TOTAUX
Nombre approximatif de logements.....	7.000	6.500	3.000	4.800	8.900	3.100	33.300
Déficit actuel moyen par logement.....	3.000	1.500	700	250	3.100	250	
Déficit moyen après application du nouveau tarif.....	2.000	750	0	125	2.700	125	
Réduction du déficit par logement	1.000	750	700	125	400	125	
Réduction du déficit totale.....	7 M 000	4 M 875	2 M 050	0 M 600	3 M 560	0 M 385	18 M 470

Les nouveaux taux des loyers seraient fixés comme il est indiqué dans le projet d'instruction ci-joint ; ces taux ont été déterminés dans les conditions ci-après :

I) - Six échelons correspondant chacun à plusieurs paliers de l'indemnité de résidence font varier le loyer avec celle-ci.

II) - Les logements ont été répartis en six catégories :

A_1 - Chambres pour célibataires..... Nues.

A_2 - Chambres pour célibataires..... Meublées.

B_1 - Logements ordinaires..... (situés dans des immeubles collectifs,

B_2 - Logements ordinaires..... (situés dans des pavillons isolés ou groupés.

C_1 - Logements pour agents dirigeants.. (situés dans des immeubles collectifs.

C_2 - Logements pour agents dirigeants.. (situés dans des pavillons isolés ou groupés.

.../...

III) - Le loyer annuel a été fixé en partant des éléments suivants :

a) Pour les logements ordinaires des Immeubles collectifs:

- 480 fr. pour la cuisine et les accessoires divers (W.C., eau, gaz, électricité, cellier ou cave ou grenier, charges), ce chiffre étant majoré de 120 fr. lorsque la cuisine est disposée en salle-commune,
- 240 fr. pour chaque pièce en sus de la cuisine.....

} dans les localités où l'indemnité de résidence est nulle.

- majoration progressive, suivant l'indemnité de résidence, atteignant 100% pour Paris et la Banlieue,

b) Pour les logements d'agents dirigeants situés dans des immeubles collectifs et comportant, en principe, des installations complémentaires telles que toilette ou salle de bains :

- 780 fr. pour la cuisine et les accessoires divers.....
- 420 fr. par pièce en sus pour les 3 premières pièces.....
- 600 fr. pour la quatrième pièce,
- 720 fr. pour la cinquième pièce.

} dans les localités où l'indemnité de résidence est nulle.

- majoration pregressive suivant l'indemnité de résidence atteignant 115 % pour Paris et la Banlieue ;

c) Pavillons individuels, logements des catégories B et C

- majoration de 10% du prix des logements situés dans des immeubles collectifs, les chiffres étant toujours arrondis à des multiples de 5.

- majoration pour installations de chauffage central (1) :
  - de 180 à 300 fr. pour les logements de 2 pièces avec cuisine,
  - de 240 à 360 fr. pour les logements de 3 pièces avec cuisine,
  - de 300 à 420 fr. pour les logements de 4 pièces avec cuisine,
  - de 420 à 540 fr. pour les logements de 5 pièces avec cuisine.

..../...

---

1) cette majoration ne comprend pas la fourniture du combustible.

d) Les chiffres ci-dessus s'entendent pour des constructions définitives en dur et sont réduits :

- de 25% pour les maisons dites "semi-provisoires" telles qu'il en existe notamment sur la Région du NORD, construites en bois et briques ;

- de 50% pour les maisons provisoires en bois ;

e) Pour tenir compte de l'absence de certaines installations telles que eau, gaz, électricité, W.C. lavabos dans les toilettes ou salles de bains, cellier ou cave ou grenier, ou de l'inconvénient résultant de l'existence de plafonds mansardés, les prix du barême établi dans les conditions qui précèdent sont réduits ; la réduction correspond à la valeur d'amortissement des dites installations, de sorte que si la S.N.C.F. les réalisait dans l'avenir, le retour au loyer normal assurerait la couverture des charges nouvelles assumées de ce chef.

f) Diverses majorations sont encore prévues pour les annexes telles que, poulailler, buanderie, jardin etc....

IV) - Il a été prévu pour les agents ayant au moins 5 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille l'octroi d'une ou plusieurs pièces supplémentaires à titre gratuit.

Cette mesure est déjà appliquée sur la Région du NORD.

V) - Pour tenir compte de la loi de l'offre et de la demande, les Régions pourront, après enquête, proposer au Directeur Général la réduction provisoire des taux de loyer fixés au nouveau tarif, dans les localités où cette mesure serait justifiée. Il importe, en effet, d'éviter que les mesures envisagées puissent provoquer l'abandon des logements de la S.N.C.F. au profit de locaux privés équivalents, dont les prix de location seraient inférieurs.

Le Directeur du Service Central P,

R. BARTH.

ANNEXE N° 1

à l'étude relative à la révision des taux des loyers

des logements mis par la S.N.C.F. à la disposition du personnel.

TAUX DES LOYERS

ACTUELLEMENT APPLIQUES DANS LES REGIONS

DU NORD, DE L'EST ET DE L'OUEST.

ANNEXE N° 2

à l'étude relative à la révision du taux des loyers des logements mis par la Société Nationale des Chemins de fer à la disposition du personnel.

LOYERS ANNUELS PRATIQUES DANS DIVERS ORGANISMES D'H.B.M.

(Les prix indiqués comprennent les charges)

ANNEXE N° 3

à l'étude relative à la révision du taux des loyers des logements mis par la Société Nationale des Chemins de fer à la disposition du personnel.

Coefficients des nouveaux taux de loyer proposés par rapport à la rémunération moyenne annuelle d'un agent de l'échelle 1 ayant 2 enfants bénéficiant de l'allocation familiale et occupant un logement de 3 pièces avec salle commune.

ANNEXE N° 3bis

à l'étude relative à la révision du taux des loyers

des logements mis par la Société Nationale des Chemins de Fer

à la disposition du personnel.

Coefficients des nouveaux taux de loyer

proposés par rapport à la rémunération moyenne annuelle

d'un agent de l'échelle IO

ayant 2 enfants bénéficiant de l'allocation familiale et

occupant un logement de 3 pièces avec cuisine.

ANNEXE N° 3ter

à l'étude relative à la révision du taux des logements mis par la Société Nationale des Chemins de fer à la disposition du personnel.

Coefficients des nouveaux taux de loyer proposés par rapport à la rémunération moyenne annuelle d'un agent de l'échelle I5 ayant 2 enfants bénéficiant de l'allocation familiale et occupant un logement de 4 pièces avec cuisine.

ANNEXE N° 4

à l'étude relative à la révision du taux des loyers

des logements mis par la Société Nationale des Chemins de Fer

à la disposition du personnel.

Coefficients de majoration des loyers des logements

ordinaires résultant de l'application des nouveaux tarifs

proposés.

(Régions du NORD, de l'EST et de l'OUEST).

ANNEXE N° 4bis

à l'étude relative à la révision du taux des loyers des logements mis par la Société Nationale des Chemins de fer à la disposition du personnel.

Coefficients de majoration des loyers des logements d'agents dirigeants résultant de l'application des nouveaux tarifs proposés.

(Régions du NORD, de l'OUEST, et, pour la Région du SUD-EST, Marseille et Paris).

---

14 mars 1962

Extrait du P.V. de la séance du Conseil d'Administration

du 14 mars 1962

P.12

VI - Marchés et Commandes

4°) Location à la Société Française de Construction Immobilière (S.F.C.I.) d'un terrain de 1422 m2, sis à Paris, rue Castagnary.

.....

Les loyers doivent serrer la réalité économique

M. MARTINET souligne que, même s'il se justifie par le fait qu'à l'expiration du bail, la S.N.C.F. entrera gratuitement en possession des immeubles construits sur le terrain en cause, le niveau extrêmement bas du loyer demandé à la S.F.C.I. risque de favoriser la fixation des loyers perçus des occupants desdits immeubles à des taux sensiblement inférieurs à ceux que les Pouvoirs Publics s'efforcent de promouvoir en fonction des prix de revient réels de la construction. Cette situation est d'autant plus regrettable que les bénéficiaires des logements considérés ne sont pas tous des cheminots.

M. BERNARD observe qu'en la circonstance, la S.N.C.F. prend globalement en location les logements construits par la S.F.C.I. et que leurs occupants sont ses sous-locataires. La perception de la S.F.C.I. d'une redevance plus élevée se serait directement répercutée sur le montant du loyer payé par la S.N.C.F., sans que pour autant le loyer payé par les occupants en ait été en quoi que ce soit influencé.

M. RENAUD déclare qu'il importe, en effet, de ne pas perdre de vue qu'il s'agissait, en l'occurrence, d'assurer, dans des conditions acceptables par les intéressés, le relogement de personnes expulsées pour permettre la réalisation de l'Opération Maine-Montparnasse.

M. ANTONINI ajoute que les dispositions envisagées ont recueilli l'avis favorable du Ministère de la Construction lui-même.

M. MARTINET admet qu'il serait effectivement très difficile de remettre aujourd'hui en question les modalités de la location. Il se bornera donc à souhaiter que, pour les prochaines opérations à réaliser en liaison avec la S.F.C.I., les loyers serrent au plus près la réalité économique.....

21 février 1962

Extrait du P.V. de la séance du Conseil d'Administration

du 21 février 1962

P.5

IV - Questions de personnel

1°) Modalités pour 1962 de participation de la S.N.C.F. et des familles aux frais de séjour des enfants d'agents en établissements de vacances.

2°) Subventions aux Sociétés d'agents pour 1962.

3°) Contribution de la S.N.C.F., au titre de l'exercice 1962, à l'effort de construction de divers organismes.

4°) Fixation, au titre de l'exercice 1962, du crédit global destiné aux prêts complémentaires à la construction consentis par la S.N.C.F. à ses agents.

M. MICHEL commente le rapport établi par la Commission chargée d'examiner ces questions (1).

M. MARTINET se demande si sous certains de ses aspects, tels que l'octroi de subventions à fonds perdus à divers organismes, la contribution de la S.N.C.F. à l'effort de construction n'a pas pour effet de fausser la détermination des loyers en fonction des prix de revient réels de la construction qui est, comme on le sait, l'objectif dont les Pouvoirs Publics s'attachent à se rapprocher progressivement. Cette considération mérite, à son avis, qu'on lui porte d'autant plus d'intérêt que les cheminots ne sont pas, en définitive, les seuls bénéficiaires de cette aide à la construction. Il lui paraîtrait donc souhaitable, à cet égard, qu'une étude exhaustive permette de déterminer dans les différents cas et, notamment, dans ceux où le concours de la S.N.C.F. comporte le relais de plusieurs intermédiaires, les incidences définitives de ce concours sur le mode de financement des constructions de logements.

M. LE PRESIDENT pense que l'observation de M. MARTINET concerne davantage le mode de financement des constructions d'H.L.M. - tel qu'il résulte de règles générales qui font place, non seulement au concours financier à des conditions spécialement avantageuses de la Caisse des Dépôts et Consignations, mais aussi aux subventions des collectivités publiques ou entreprises privées intéressées par la construction - que la manière dont la S.N.C.F. elle-même applique, pour son compte, ces règles générales. Sa participation, en effet, si elle est à la mesure

....

(1) Le texte de ce rapport est annexé au présent Procès-Verbal.

de l'importance nationale du Chemin de fer et de ses besoins particuliers en logements, ne s'écarte aucunement des règles de droit commun. Sous le bénéfice de cette remarque, il est bien d'accord pour qu'une note soit remise à M. MARTINET par M. le Secrétaire Général en vue de lui permettre de se rendre exactement compte des modalités souvent complexes, en effet, suivant lesquelles la S.N.C.F. intervient en la matière.

17 janvier 1939

4274

COMITE DE DIRECTION du 17 janvier 1939

QUESTION V bis

Paiement du loyer par les agents dans les cités

(1)

STENO (p. 44)

M. LE BESNERAIS .....

Une autre question peut se poser : c'est celle du montant des loyers payés par nos agents dans les cités. Vous vous rappelez que les maisons que nous louons le sont à des taux relativement très bas. J'ai mis à l'étude la question de la révision de ces taux; cette révision comporterait une augmentation d'environ 1/3 des prix actuels. Je pensais n'appliquer ce nouveau barème qu'au fur et à mesure des changements de résidence des agents. Mais on peut se demander si l'augmentation de l'indemnité de cherté de vie ne pourrait pas nous inciter à procéder dès maintenant à cette révision.

M. LE PRESIDENT - Les traitements subissent déjà un prélèvement de 2 % au titre de la contribution exceptionnelle.

M. COY - Il est plus sage, à mon avis, de ne modifier le taux des loyers qu'au moment de la mutation de l'agent.

M. LE BESNERAIS - Ceci s'applique aux agents non astreints au logement, mais qui sont logés dans nos cités. Quant aux agents ne bénéficiant pas d'un logement gratuit, mais astreints à occuper un logement assigné par le réseau, une retenue de 10 % est effectuée sur leur traitement.

M. LE COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT ADJOINT - Ce prélèvement porte-t-il également sur les différentes indemnités de cherté de vie qui ont été accordées successivement ?

M. LE BESNERAIS - Je vérifierai ce point.

4274

19 janvier 1938

———

4

19 Janvier 1938

p. 44

QUESTION XIV - Questions diverses.

a) Loyer des agents logés dans les immeubles du domaine public.

M. LE BESNERAIS rappelle que, ainsi qu'il en a été rendu compte au cours de la précédente séance, le Comité de Direction avait été d'avis de maintenir aux agents logés dans des immeubles du domaine public, le bénéfice de la réduction de 10 % sur les loyers, même dans les cas où, par analogie avec la jurisprudence applicable aux loyers ordinaires, cet avantage aurait pu être supprimé.

Mais une loi du 31 décembre 1937 vient d'abroger les dispositions du décret-loi du 16 juillet 1935 qui avait institué un abattement de 10 % sur le montant des loyers. Dans ces conditions, la Société Nationale ne peut, par analogie avec les dispositions de cette dernière loi, que supprimer, à partir du 1er janvier 1938, la réduction de 10 % qui avait été appliquée aux loyers de tous les agents logés dans les immeubles du domaine public.

M. LIAUD observe que c'est la loi. Il n'y a donc qu'à s'incliner.

Sur la proposition de M. LE PRESIDENT, il en est ainsi décidé à l'unanimité.

Monsieur GRELAT

en vue de la réunion
du Conseil d'Administration
du 19 janvier
(questions diverses)

Cette note n'est remise qu'à M. le Président GUINAND, MM. LE BESNERAIS, SURLEAU et FILIPPI.

jd

Loyer des agents logés dans les immeubles du domaine public

Bien que le décret-loi du 16 juillet 1935, qui avait réduit de 10 % le montant des loyers, ne fût pas applicable aux immeubles du domaine public, les Réseaux avaient, à l'époque, appliqué cette même réductions aux loyers des agents logés dans ces immeubles à la date du 16 juillet 1935. Ils avaient même étendu le bénéfice de cette mesure aux agents dont le titre d'occupation était postérieur à cette date et l'avaient maintenu, bien que la jurisprudence de la Cour de Cassation ait reconnu que cette réduction ne s'appliquait pas aux loyers ayant pris date postérieurement au 16 juillet 1935.

La loi du 31 décembre 1937 "tendant à modifier et à compléter la loi du 1er avril 1926, modifiée par la loi du 29 juin 1929, réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation" a, dans son article 14, abrogé l'article 1er du décret-loi susvisé du 16 juillet 1935 portant réduction de 10 % des loyers.

Dans ces conditions, le Comité de Direction estime que, de même que les Réseaux avaient appliqué, par analogie avec le décret-loi du 16 juillet 1935, la réduction de 10 % aux loyers des immeubles du domaine public, il convient, par analogie avec les dispositions de la loi du 31 décembre 1937, de supprimer ladite réduction à dater du 1er janvier 1938.

La suppression de cette réduction procurera à la Société Nationale un supplément de recettes de 3 millions 1/2.

12 janvier 1938

4274

12 janvier 1938

Question X

P.V. court

e) Loyer des agents logés dans les immeubles du domaine public.

Comme suite à la loi du 31 décembre 1937, dont l'article 14 abroge l'article ler du décret-loi du 16 juillet 1935 portant réduction de 10 % des loyers, le Comité décide de supprimer l'abattement que, par analogie avec les dispositions dudit décret-loi, les grands Réseaux avaient appliqué au loyer des agents logés dans les immeubles du domaine public.

Il en sera rendu compte au Conseil d'Administration.

Sténo revue et corrigée

Le Comité

M. LE BESNERAIS -/ a décidé précédemment - et il en a été rendu compte au Conseil d'Administration de décembre dernier - de ne pas modifier les errements en vigueur en vertu desquels, à la suite du décret-loi du 16 juillet 1935, les loyers demandés aux agents pour occupation de logements dans les immeubles du domaine public ont été abattus de 10 %.

Mais un fait nouveau vient de se produire : la loi du 31 décembre 1937 a, dans son article 14, abrogé l'article ler du décret-loi du 16 juillet 1935 portant réduction de 10 % des loyers.

Du moment que les Réseaux avaient appliqué, par analogie avec le décret-loi du 16 juillet 1935, la réduction de 10 % aux loyers des immeubles du domaine public, il convient aujourd'hui, par analogie avec les dispositions de la loi du 31 décembre 1937, de supprimer ladite réduction à dater du ler janvier 1938.

M. LE PRESIDENT - C'est l'application même de la loi.

M. LE BESNERAIS - Pas tout à fait. Car la réduction de 10 % prévue par le décret-loi du 16 juillet 1935 qui vient d'être abrogé, n'était pas applicable de plano aux redevances payées à titre de loyer dans les immeubles du domaine public.

La suppression de la réduction procurera à la S.N. un supplément de recettes de 3 millions 1/2.

Le Comité est d'accord sur la proposition de M. LE BESNERAIS. Il en sera rendu compte au Conseil d'Administration.

RAPPORT au COMITE

H. Barth

Répercussions de la loi du ler janvier I938 sur les loyers des maisons louées aux agents

-:-

La loi du ler avril I926 sur la prorogation des baux n'étant pas applicable aux logements du domaine public des chemins de fer construits pour les besoins de leur exploitation, il en résulte que la loi du ler janvier I938 n'a d'autre répercussion sur les loyers de ces logements que l'application des dispositions prévues dans son article 14, dernier §, qui est rédigé comme suit :

En vertu de l'art. 14 de la loi du ler janv.1938 sur les loyers, les dispositions du décret du 18 juillet 1935

"Sont également abrogés l'article ler du décret du "16 juillet I935 portant réduction de 10 % des loyers et les "articles ler et 2 du décret du 30 octobre I935 relatif à la "législation sur les loyers fixant notamment, pour la réduction "de 10 %, le montant forfaitaire des charges non déterminées "dans le bail".

Le décret du 30 octobre I935 a fixé le montant des charges à 15 % du montant du loyer, en sorte que la réduction faite en vertu du décret du 16 juillet I935 ne devait porter que sur 85 % de ce loyer.

Les dispositions ont été appliquées partout sauf sur l'ancien réseau de l'Etat, lequel appliquait la réduction de 10 % à la totalité des loyers.

....

Enfin, une jurisprudence créée par l'arrêt de la Commission supérieure de Cassation, en date du 24 juin 1937, a établi que les Réseaux avaient la possibilité de ne plus appliquer aux locataires entrés dans leurs logements après le 16 juillet I935, la réduction de 10 % prescrite par le décret de la même date.

Seul l'ancien réseau P.L.M. a appliqué cette mesure à ses nouveaux locataires ayant pris possession de leur logement après le 24 juin I937.

Il convient actuellement de se conformer aux dispositions légales et de supprimer uniformément toute retenue sur les loyers.

A titre indicatif, cette suppression permettra une augmentation annuelle des sommes perçues au titre des loyers de:

- pour la Région Est	:	750.000 frs(1)
" " Nord		I.250.000 "
" " Ouest		500.000 "
" " Sud-Est		I.I00.000 "
" " Sud-Ouest		200.000 "
chiffres très approximatifs	:	3.800.000 frs

(1) Y compris l'ancien Réseau A.L.

RAPPORT au COMITE

Répercussions de la loi du ler janvier I938 sur les loyers des maisons louées aux agents

-:-

La loi du ler avril I926 sur la prorogation des baux n'étant pas applicable aux logements du domaine public des chemins de fer construits pour les besoins de leur exploitation, il en résulte que la loi du ler janvier I938 n'a d'autre répercussion sur les loyers de ces logements que l'application des dispositions prévues dans son article 14, dernier §, qui est rédigé comme suit :

"Sont également abrogés l'article ler du décret du "16 juillet I935 portant réduction de 10 % des loyers et les "articles ler et 2 du décret du 30 octobre I935 relatif à la "législation sur les loyers fixant notamment, pour la réduction "de 10 %, le montant forfaitaire des charges non déterminées "dans le bail".

Le décret du 30 octobre I935 a fixé le montant des charges à 15 % du montant du loyer, en sorte que la réduction faite en vertu du décret du 16 juillet I935 ne devait porter que sur 85 % de ce loyer.

Des dispositions ont été appliquées partout sauf sur l'ancien réseau de l'Etat, lequel appliquait la réduction de 10 % à la totalité des loyers.

....

Enfin, une jurisprudence créée par l'arrêt de la Commission supérieure de Cassation, en date du 24 juin 1937, a établi que les Réseaux avaient la possibilité de ne plus appliquer aux locataires entrés dans leurs logements après le 16 juillet I935, la réduction de 10 % prescrite par le décret de la même date.

Seul l'ancien réseau P.L.M. a appliqué cette mesure à ses nouveaux locataires ayant pris possession de leur logement après le 24 juin I937.

Il convient actuellement de se conformer aux dispositions légales et de supprimer uniformément toute retenue sur les loyers.

A titre indicatif, cette suppression permettra une augmentation annuelle des sommes perçues au titre des loyers de :

- pour la Région Est	:	750.000 frs(1)
" " Nord		I.250.000 "
" " Ouest		500.000 "
" " Sud-Est		I.I00.000 "
" " Sud-Ouest		200.000 "

chiffres très approximatifs : 3.800.000 frs

(1) Y compris l'ancien Réseau A.L.

COMMISSION SPECIALE
chargée de l'examen des questions intéressant le personnel

Memento de la séance
du 18 février 1959

Sont présents : M. MICHEL, Président de la Commission

M.M. BODEAU, BOYAUX, BUTET, DECOUDUN, de LAVIT — Membres de la Commission

Le Secrétariat de la Commission est assuré par M. MARCY, Secrétaire du Conseil d'Administration, assisté de Mlle BICHOFFE, Inspecteur Principal, et de M. DESCHAMPS, Chef d'Etudes administratives principal au Secrétariat du Conseil.

Assistent à la séance :

M.M. BESNARD,	Commissaire du Gouvernement suppléant
FREDET,	Membre de la Mission de Contrôle Financier,
BOURRIE,	Directeur du Personnel,
PARIS,	Chef de la Division des Services médicaux et sociaux à la Direction du Personnel,
VAUBOURDOLLE,	Chef adjoint à la Direction des Installations fixes,
FERRAND,	Directeur du Budget,
ROUSSEAU,	Inspecteur Principal au Budget,
GRUET,	Ingénieur en Chef au Secrétariat Général.

.....

La séance est ouverte à 9 heures 30.

La Commission procède à l'examen des questions inscrites à son ordre du jour.

Les conclusions auxquelles conduit cet examen sont annexées au présent memento.

La séance est levée à 11 heures 45.

Le Président,

MICHEL

Le Secrétaire,

MARCY

Annexe au Procès-Verbal
de la séance du Conseil d'Administration
du 25 février 1959

RAPPORT de la Commission chargée d'examiner :

I.- les modalités de participation, en 1959, de la S.N.C.F. et des familles aux frais de séjour des enfants d'agents en établissements de vacances;

II.- les propositions de subventions aux Sociétés d'agents pour 1959;

III.- le programme financier de construction de logements pour 1959;

IV.- la révision des règles de détermination des redevances d'occupation des logements loués par la S.N.C.F. à ses agents.

I.- Modalités de participation de la S.N.C.F. et des familles aux frais de séjour des enfants d'agents en établissements de vacances en 1959.

1°) Places offertes.

La Commission a pris acte du nombre de places offertes en 1959 - 58.000 - qui correspond au nombre d'enfants ayant bénéficié, en 1958, d'un séjour dans les divers établissements de la S.N.C.F. Etabli en tenant compte des difficultés de recrutement du personnel d'encadrement et des impératifs budgétaires, ce nombre peut être considéré comme satisfaisant au regard des besoins. Il marque, au surplus, une tendance à se rapprocher de plus en plus de l'effectif de 60.000 enfants hébergés que le Comité Central des Activités Sociales a souhaité voir atteindre.

M. DECOUDUN a tenu néanmoins :

a) à faire observer qu'en 1958, 73 % seulement de l'ensemble des demandes présentées par les agents de maîtrise

.....

et des cadres supérieurs ont reçu satisfaction et qu'il semblait bien que, malgré la hiérarchisation des participations des familles aux frais de séjour, une discrimination fâcheuse, en fonction des échelles statutaires des intéressés, continue de subsister dans l'instruction des demandes;

b) à insister à nouveau pour que les Services sociaux évitent de traiter différemment les enfants d'une même famille - dès lors qu'ils ont atteint l'âge d'admission dans les colonies de vacances - et s'efforcent de prévoir leur départ concomitamment.

Sur le premier point, la Direction du Personnel a rappelé que la S.N.C.F., soucieuse d'assurer au maximum l'utilisation de ses différentes catégories d'établissements (mer, montagne, campagne) pendant toute la période prévue pour les séjours, se trouve dans l'impossibilité matérielle de donner suite indistinctement à toutes les demandes des familles; elle s'efforce donc d'obtenir un ajustement des demandes aux ressources en satisfaisant, par priorité, les demandeurs dont la situation de famille ou de logement est la plus difficile. Les autres se voient offrir des séjours dans des colonies ou à des dates qui ne correspondent pas toujours avec ce qu'ils avaient initialement demandé. Cette manière de procéder ne comporte pas de discrimination systématique à l'égard des agents des cadres, mais il est normal que ces derniers ne soient qu'exceptionnellement au nombre de ceux qu'elle est conduite à satisfaire en priorité.

.....

Dans le pourcentage indiqué par M. DECOUDUN , il est vraisemblable que sont considérées comme non satisfaites les demandes qui n'ont pas été entièrement retenues quant à la date et quant au lieu.

Sur le deuxième point, les Services sociaux seront invités à tenir compte, dans toute la mesure du possible, du désir qui serait formulé par les familles d'envoyer ensemble leurs enfants en colonies.

Répondant, d'autre part, à une demande de M. BUTET, la Direction du Personnel a précisé qu'elle ne voyait aucune objection à ce que la S.N.C.F. réserve - dans des conditions analogues à celles qui ont été arrêtées,par voie d'entente, pour les enfants des agents français du chemin de fer de la Méditerranée au Niger - un certain nombre de places dans ses colonies aux enfants des agents français des Chemins de fer marocains.

2°) Participation journalière des familles aux frais de séjour.

Les taux de participation journalière des familles que la Direction du Personnel proposait d'adopter pour 1959 comportaient , par rapport à ceux pratiqués en 1958, une majoration moyenne de 8 %, le supplément, par journée de séjour,variant de 20 à 60 Frs suivant les groupes d'échelles intéressées.

Aux justifications invoquées à l'appui de ces majorations, à savoir l'augmentation des dépenses de fonctionnement

.....

passées, de 1957 à 1958, de 777 à 830 Frs par journée de séjour et le souci de tendre vers une participation des familles correspondant au tiers du prix de revient moyen, les représentants du personnel ont opposé la diminution du pouvoir d'achat des cheminots, aggravée par l'incidence des récentes mesures gouvernementales, ainsi que la non revalorisation des allocations familiales.

Après échange de vues, la Commission a considéré qu'il était opportun de ne pas demander aux familles des enfants un effort de rajustement supérieur à celui que le Gouvernement lui-même a estimé nécessaire de consentir concernant les traitements des cheminots. Elle a donc été d'avis, à l'unanimité de ses membres, de limiter cette année à 4 %, en moyenne, - soit de 10 à 30 Frs par journée de séjour (suivant les échelles statutaires) - le relèvement de la participation demandée aux familles. Les nouveaux taux de participation que cette proposition conduirait à fixer figurent dans la note complémentaire annexée au présent rapport et qui a été distribuée au début de la séance.
M. DECOUDUN a renouvelé l'observation de principe qu'il a déjà présentée concernant le caractère injustifié que revêt, selon lui, la hiérarchisation des participations en fonction du grade de l'agent.

.....

3°) Participation de la S.N.C.F. aux frais de séjour en colonies autres que les siennes.

Le taux de cette participation n'a soulevé aucune observation. Toutefois, les administrateurs représentant le personnel ont repris le voeu qu'ils avaient émis l'an dernier, à savoir que les avantages réservés aux séjour en colonies de vacances ou en maisons familiales soient étendus aux séjours des enfants en famille et, à tout le moins, que les cheminots qui s'imposent, au titre de leurs vacances familiales, un sacrifice financier particulièrement lourd, reçoivent une aide de la S.N.C.F.

La Commission ne peut que leur donner acte de ce voeu auquel, de toute évidence, il n'est pas possible de donner suite dans les circonstances actuelles.

II. - Propositions relatives aux subventions en faveur des associations d'agents pour 1959.

La Commission n'a pas d'objection à l'adoption des propositions de subventions présentées par la Direction du Personnel.

Elle se borne donc à faire part au Conseil des quelques suggestions et remarques qui ont été formulées à propos de certaines de ces propositions.

A. - Associations mutualistes.

a) Il a été exposé à la Commission que le Comité Central des Activités Sociales avait demandé que l'attention de celle-ci soit atti-

.....

rée sur la situation de l'Orphelinat National des Chemins de fer français et d'Outre-Mer qui ne bénéficie plus d'aucune subvention de la part de la S.N.C.F. depuis 1952.

La Commission croit devoir rappeler que, dans sa séance du 28 mars 1951, le Conseil a été d'accord pour que la subvention allouée antérieurement à l'Orphelinat National soit supprimée, en raison du caractère politique que revêt, pour une large part, l'activité de cet organisme et de son refus de modifier ses statuts pour que tous les orphelins indistinctement puissent être admis à bénéficier de son aide. L'Orphelinat National persistant dans son attitude, il n'apparaît point que le Conseil ait à modifier la position qu'il a prise en 1951.

b) - La Commission a déjà été amenée à se demander s'il était opportun de maintenir la subvention de 585.000 Frs, dont le montant n'a pas varié depuis plusieurs années, que se partagent diverses associations mutualistes intéressant tant les agents que les médecins. Le concours de la S.N.C.F., en l'occurrence, constitue plus un geste symbolique qu'une aide réellement efficace, même pour l'Association fraternelle des employés et ouvriers des Chemins de fer français qui reçoit la plus grosse part (430.000 Frs) de la subvention en cause. La réforme monétaire qui doit entrer dans les faits au cours de la présente année aura pour effet de souligner davantage encore le caractère dérisoire de ces subventions.

La Commission serait donc d'avis qu'elles fassent l'objet d'une mesure de "rachat", permettant de les liquider une fois

.....

pour toutes par le versement d'une somme forfaitaire correspondant à quelques annuités.

B.- Associations de sports et loisirs.

En ce qui concerne l'Union Sportive des Cheminots Français (U.S.C.F.) et l'Union Artistique et Intellectuelle des Cheminots Français (U.A.I.C.F.), un membre de la Commission s'est déclaré peu favorable, en principe, à l'attribution de subventions spéciales destinées à faire face aux suppléments de frais qu'entraînent les manifestations internationales, ces manifestations servant parfois de prétexte à l'engagement de dépenses d'utilité contestable. Toutefois, il convient de noter que l'U.S.C.F. a tenu compte des remarques présentées l'an dernier par la Commission sur le développement peut-être excessif des compétitions, au détriment de l'athlétisme pur. Mais il est évidemment difficile de ne pas tenir compte de l'intérêt que suscitent, chez les jeunes agents, les challenges sportifs qui constituent un moyen valable d'encourager les activités de plein air. D'autre part, l'effort des Sociétés françaises - tant sportives qu'artistiques - ne peut demeurer trop en deçà des moyens mis en oeuvre, sur le plan international, par leurs homologues étrangères.

Enfin, la Commission est bien d'accord pour continuer, par une aide financière accrue, à encourager les efforts de l'A.T.C. pour développer les camps d'adolescents et les vacances familiales.

.....

III. -Programme financier de construction de logements pour 1959.

La Commission ne consacrera à cette question qu'un court développement.

L'étendue et l'urgence des besoins de logements auxquels la S.N.C.F. doit encore faire face suffisent amplement à justifier la poursuite en 1959 de l'effort entrepris dans ce domaine. Cet effort a été tel que les sommes investies dans la construction de logements du 1er septembre 1953 au 31 décembre 1958 dépassent de quelque 2.800 millions le minimum imposé aux employeurs par le décret n° 53-701 du 9 août 1953. L'effort envisagé pour le présent exercice accroîtrait cet excédent de 1.071 millions et en porterait le montant à 3.875 millions. Cette avance prise par la S.N.C.F. en un peu plus de 6 ans sur le minimum légal ne saurait être considérée comme excessive si on la rapproche de la dotation que ce minimum oblige à prévoir pour la seule année 1959, soit 2.577 millions.

D'autre part, l'examen de la répartition des crédits projetée par la Direction Générale montre que celle-ci, tout en faisant flèche de tout bois, ne se départit nullement de son souci de tirer de ses investissements le rendement optimum, en recourant, notamment, dans toute la mesure du possible, aux avantages offerts par la législation H.L.M. Dans cet ordre d'idées, l'octroi de subventions aux Offices d'H.L.M., en contrepartie de la réservation d'appartements au profit de cheminots, demeure l'une des formes les plus efficaces de la contribution de la S.N.C.F. à

.....

la solution des difficultés de logement éprouvées par son personnel, même lorsque le taux de ces subventions dépasse celui de 15 % du coût de la construction, dont les Offices s'étaient généralement contentés au cours de ces dernières années, et atteint 25 %, comme il faudra sans doute s'y résigner de plus en plus souvent pour les opérations réalisées dans la région parisienne ou dans certains grands centres, pour tenir compte, en particulier, du prix très élevé des terrains.

L'aide que la S.N.C.F. apporte à ses agents désireux d'accéder à la propriété en leur octroyant directement des prêts complémentaires à la construction et qui, en l'espèce, bénéficie essentiellement aux Castors n'a pas pu revêtir, l'an dernier, l'ampleur qui eût été désirable, le plafond global de 100 millions antérieurement fixé ayant été atteint avant que la totalité des demandes méritant d'être prises en considération aient pu être satisfaites. La Commission a reçu l'assurance que, dans leur organisation actuelle, les groupements de Castors obtiennent des résultats remarquables sans inconvénients pour le fonctionnement général de la S.N.C.F. Dans ces conditions,

.....

elle ne voit aucune objection à ce que soient adoptées les propositions de la Direction Générale tendant à relever à 300.000 Frs la limite supérieure unitaire des prêts complémentaires en cause et à 200 millions le montant global des dits prêts susceptibles d'être accordés en 1959, cette dernière mesure exigeant l'ouverture, hors budget, d'un crédit supplémentaire de 100 millions.

IV. -Révision des règles de détermination des redevances d'occupation des logements loués par la S.N.C.F. à ses agents.

Sans reprendre dans leur détail les propositions présentées à ce sujet par la Direction Générale, la Commission croit devoir rappeler que celles- ci poursuivent deux objets essentiels :

- éviter -mieux que ne l'a fait l'application depuis 1949 des règles de surface corrigée définies par la loi du 1er septembre 1948 et plus sûrement que pourrait éventuellement le faire l'adoption du nouveau régime établi par les décrets du 27 décembre 1958 - toute disparité entre les loyers exigés des agents à qui la S.N.C.F. procure un logement dans un immeuble neuf ou édifié postérieurement au 1er septembre 1948, que ce logement leur soit loué par la S.N.C.F. elle-même (1) ou par d'autres organismes constructeurs;

.....

(1) Il s'agit, soit des logements construits directement par la S.N.C.F., soit des logements construits par la S.I.C.F. elle-même ou la S.F.C.I. et pris en location globale par la S.N.C.F. pour être sous-loués à ses agents.

- porter progressivement aux niveaux applicables dans le droit commun pour des logements comparables les loyers perçus des locataires actuels de la S.N.C.F. ,quelle que soit la date de la construction de l'immeuble.

Pour atteindre ce double objectif, la S.N.C.F. prendrait comme référence :

- pour les logements construits après le ler septembre 1948, les loyers pratiqués par la S.I.C.F., laquelle applique les règles H.L.M. pour ceux des immeubles édifiés sous son égide qui sont justiciables de cette législation et transpose les dites règles pour les autres immeubles, compte tenu des éléments de confort dont ils sont dotés (1);

- pour les logements construits avant le ler septembre 1948, les conditions applicables aux logements de droit commun en vertu de la loi du ler septembre 1948 modifiée par les décrets du 27 décembre 1958.

Certes, l'adoption de ces mesures entraînera pour les agents locataires de la S.N.C.F. une augmentation sensible de leurs loyers. Mais nombre d'entre eux verront la charge supplémentaire qu'ils auront à supporter de ce fait considérablement réduite par le jeu des allocations logement. De toute manière, ils ne feront guère, en la circonstance, que subir le sort commun à la

.....

(1) Cette transposition consiste à majorer les loyers H.L.M. dans la proportion des valeurs locatives respectives des logements des catégories III A et II B ou II C de la loi du ler septembre 1948.

plupart des Français et, notamment, à ceux de leurs collègues - la grande majorité des cheminots - qui ne sont pas locataires directs de la S.N.C.F.

Aussi la Commission croit-elle devoir émettre un avis favorable à l'approbation des propositions de la Direction Générale.

Le Président
de la Commission,

MICHEL

Les Membres
de la Commission,

BODEAU
BOYAUX
BUTET
DECOUDUN
de LAVIT

SOCIETE NATIONALE
des
CHEMINS DE FER FRANCAIS

P

Paris, le 18 février 1959

Modalités de participation aux frais de séjour en établissements de vacances en 1959

Note complémentaire

Les propositions présentées par la Direction du Personnel comportaient une majoration des taux de participation des familles aux frais de séjour des enfants en colonies de vacances S.N.C.F. de 8 % environ. La Commission budgétaire du 18 février 1959 a été d'avis de réduire cette majoration à 4 % environ, ce qui conduit aux taux ci-après :

Echelles	Nombre d'enfants de la famille						
	1	2	3	4	5	6	7 et plus
F.S.	780	780	760	740	730	710	710
15 à 19	520	520	500	480	470	460	460
10 à 14	385	385	375	355	345	335	335
6 à 9	270	270	260	250	240	230	230
1 à 5	250	250	240	230	220	210	210

L'augmentation des taux de participation, par rapport à ceux pratiqués l'an dernier, se traduit de la manière suivante

10 f par journée de séjour pour les groupes d'échelles 1 à 5 et 6 à 9

15 f -d°- 10 à 14

20 f -d°- 15 à 19

30 f pour les fonctionnaires supérieurs.

Avec les taux ci-dessus, la participation journalière sera, en moyenne, légèrement supérieure à 250 f.

4274

SOCIÉTÉ NATIONALE des CHEMINS DE FER FRANÇAIS

P

DISTRIBUTION		
P 2		
EX	MT	VB
1 42 91-92	1-2 91-92 93-94	1 14 91-92

AVIS GÉNÉRAL

P 13 b

N° 3

Paris, le 19 juin 1953.

TAUX DES REDEVANCES D'OCCUPATION applicables aux logements mis par la S.C.N.F. à la disposition de son personnel et construits avant le 1er septembre 1939

Par application des mesures qui ont été adoptées par le Conseil d'Administration de la S.N.C.F., avec effet du 1er décembre 1951 et qui sont rappelées à l'article 102 du Règlement P 2, le montant de l'indemnité de résidence est égal, pour chaque échelon de chaque échelle, à un pourcentage appelé « majoration résidentielle » qui varie, suivant les abattements de zone, de 11 à 25 % du salaire moyen de l'échelon, la majoration résidentielle de 11 % étant appliquée dans les localités où l'abattement de zone est égal ou supérieur à 16 %, et la majoration de 25 % dans les localités où l'abattement est de 0 %.

Or, les taux des redevances d'occupation des logements S.N.C.F. construits avant le 1er septembre 1939, qui figurent jusqu'ici au barème du Titre II du Règlement P 13, tiennent encore compte des abattements de zone. Ces taux sont classés en six groupes différents ; le premier groupe comprenant les localités où l'abattement de zone était de 19 et 20 % correspond désormais à une majoration résidentielle de 11 %. Ces localités doivent donc passer dans le groupe suivant, correspondant aux localités où l'abattement de zone pouvait varier de 18 à 13 % et où la majoration résidentielle est comprise entre 11 et 14 %.

L'application de cette mesure de régularisation des taux de redevances d'occupation devant avoir pour effet de majorer quelque peu le montant de ces redevances pour les localités relevant des taux d'abattement de zone les plus importants, a été différée jusqu'au moment où une augmentation de rémunération serait accordée au personnel.

L'augmentation accordée à l'occasion de la mise en paiement récente d'une part de productivité permet d'opérer cette régularisation. Il y aura donc lieu, à partir du 1er juillet 1953 et sans effet rétroactif, de demander aux occupants des logements construits avant 1939, les redevances d'occupation qui sont définies au tableau ci-joint qui se substitue au Titre II du Règlement P 13 actuel et qui sera repris dans le prochain Règlement P 13 actuellement en préparation.

Le Directeur Général,

P.O. : LE DIRECTEUR DU PERSONNEL,

BOURRIÉ.

31/W. 10.181. — Paris, Imprimerie administrative Centrale, 8, rue de Furstenberg. *(8643)* - Marché 201

TAUX MENSUELS DES REDEVANCES D'OCCUPATION APPLICABLES A PARTIR DU 1er AVRIL 1949 ET DU 1er JUILLET 1949, POUR DES LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT LE 1er SEPTEMBRE

CONSISTANCE DES LOGEMENTS	TAUX DES REDEVANCES DANS LES LOCALITÉS					
	11 à 14 %				15 à	
A — Chambres de célibataires Nues	Mensuel	58	Major. semest.	15	Mensuel	68
Meublées	—	91	—	23	—	103

B — **Logements ordinaires et comprenant :**		DÉFINITIFS		PROVISOIRES (1)		DÉFINITIFS	
		Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle
Cuisine + 1 pièce	Pavillon	193	48	103	26	227	57
	Collectif	171	43	»	»	204	51
Salle commune + 1 pièce	Pavillon	216	54	114	29	249	62
	Collectif	193	48	»	»	227	57
Cuisine + 2 pièces	Pavillon	239	60	126	32	272	68
	Collectif	216	54	»	»	249	62
Salle commune + 2 pièces	Pavillon	261	65	136	34	294	73
	Collectif	239	60	»	»	272	68
Cuisine + 3 pièces	Pavillon	294	73	148	37	352	88
	Collectif	272	68	»	»	317	79
Salle commune + 3 pièces	Pavillon	329	82	171	43	374	93
	Collectif	294	73	»	»	340	85
Cuisine + 4 pièces	Pavillon	362	90	181	45	419	104
	Collectif	329	82	»	»	385	96
Salle commune + 4 pièces	Pavillon	385	96	193	48	465	116
	Collectif	352	88	»	»	419	104
Cuisine + 5 pièces	Pavillon	407	101	204	51	498	124
	Collectif	374	93	»	»	442	110
Salle commune + 5 pièces	Pavillon	453	113	227	57	521	130
	Collectif	407	101	»	»	475	118

C — **Logements comprenant : cuisine, 1 cabinet de toilette ou salle de bains, W.-C. et :**		Sans chauffage central		Avec chauffage central (2)		Sans chauffage central	
		Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle
2 pièces	Pavillon	352	88	385	96	374	93
	Collectif	317	79	352	88	340	85
3 pièces	Pavillon	442	110	498	124	475	118
	Collectif	397	99	442	110	430	107
4 pièces	Pavillon	578	144	634	158	634	158
	Collectif	521	130	578	144	578	144
5 pièces	Pavillon	747	186	826	205	849	211
	Collectif	679	169	759	189	769	191

(1) Les constructions en matériaux légers tels que le fibro-ciment, les carreaux de plâtre, etc., sont considérées comme constructions provisoires.
(2) Les taux indiqués ne tiennent compte que de l'installation proprement dite, le chauffage des locaux étant facturé en sus.

DES MAJORATIONS MENSUELLES A APPLIQUER SUCCESSIVEMENT CHAQUE SEMESTRE A PARTIR 1939 ET MIS PAR LA S. N. C. F. A LA DISPOSITION DE SON PERSONNEL

OU LA MAJORATION RÉSIDENTIELLE RESSORTIT A L'UN DES POURCENTAGES CI-DESSOUS

19 %		21 %				24 et 25 %			
Major. semest. .. 17 — .. 26		Mensuel ..... 68 — 103		Major. semest. .. 17 — .. 26		Mensuel ..... 91 — 126		Major. semest. .. 23 — .. 32	
PROVISOIRES (1)		DÉFINITIFS		PROVISOIRES (1)		DÉFINITIFS		PROVISOIRES (1)	
Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle
114	29	249	62	126	32	294	73	148	37
»	»	227	57	»	»	272	68	»	»
126	32	272	68	136	34	352	88	181	45
»	»	249	62	»	»	317	79	»	»
136	34	317	79	159	40	397	99	204	51
»	»	284	71	»	»	362	90	»	»
148	37	352	88	181	45	453	113	227	57
»	»	317	79	»	»	407	101	»	»
181	45	397	99	204	51	498	124	249	62
»	»	362	90	»	»	453	113	»	»
193	48	419	104	216	54	543	135	272	68
»	»	385	96	»	»	498	124	»	»
216	54	475	118	239	60	600	149	306	76
»	»	430	107	»	»	543	135	»	»
239	60	521	130	261	65	645	160	329	82
»	»	475	118	»	»	588	146	»	»
249	62	543	135	272	68	701	174	352	88
»	»	498	124	»	»	634	158	»	»
261	65	600	149	306	76	747	186	374	93
»	»	543	135	»	»	679	169	»	»
Avec chauffage central (2)		Sans chauffage central		Avec chauffage central (2)		Sans chauffage central		Avec chauffage central (2)	
Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle	Mensuel	Majoration semestrielle
419	104	442	110	498	124	724	180	781	194
385	96	397	99	442	110	656	163	713	177
532	132	566	141	623	155	905	225	973	242
498	124	510	127	566	141	826	205	894	222
701	174	747	186	814	202	1.166	290	1.244	309
645	160	679	169	747	186	1.063	264	1.143	284
939	233	995	247	1.086	270	1.493	371	1.595	396
860	214	905	225	995	247	1.357	337	1.460	363

4974

22 décembre 1937

22 Décembre 1937

Question VIII

3°) Loyer des agents logés dans les immeubles du domaine public.-

140

M. LE BESNERAIS expose que, lorsque le décret-loi du 16 juillet 1935 est venu réduire de 10 % le montant des loyers, les Grands Réseaux ont décidé de faire bénéficier de cette réduction leurs propres agents, quand ils sont logés dans les immeubles du domaine public, bien que, théoriquement, on aurait pu soutenir qu'en l'espèce, il n'y a pas paiement de loyer, mais seulement redevance pour occupation du domaine public.

Par la suite, les tribunaux sont venus décider que la réduction de 10 % n'est applicable que s'il s'agit de baux conclus avant le 16 juillet 1935, à l'exclusion des baux conclus après cette date.

Certains propriétaires, par application de cette jurisprudence, récupèrent sur leurs locataires le montant de la réduction dont ceux-ci se trouvent avoir indûment bénéficié. La question se posait de savoir si la Société Nationale doit faire de même en ce qui concerne ses agents logés.

Le Comité de Direction a décidé de maintenir pour le moment la réduction de 10 % telle qu'elle est appliquée actuellement, de manière à ne pas créer d'inégalité entre les agents logés.

15 décembre 1937

P.V. court

Question VII

b) Loyer des agents logés dans les immeubles du Domaine public.

Le Comité décide de ne rien changer aux errements actuels en ce qui concerne l'application du prélèvement de 10 %.

Sténo revue et corrigée p. 40

M. LE SECRETAIRE.- Lorsque le décret-loi du 16 juillet 1935 est venu réduire de 10 % le montant des loyers, les grands réseaux ont décidé de faire bénéficier de cette réduction leurs propres agents quand ils sont logés dans des immeubles du domaine public, bien que, théoriquement, on aurait pu soutenir qu'en l'espèce, il n'y a pas paiement de loyer, mais seulement redevance pour occupation du domaine public.

Par la suite, les tribunaux sont venus décider que la réduction de 10 % n'est applicable que s'il s'agit de baux conclus avant le 16 juillet 1935, à l'exclusion des baux conclus après cette date. Par application de cette jurisprudence, certains propriétaires recupèrent sur leurs locataires le montant de la réduction dont ceux-ci se trouvent donc avoir indûment bénéficié.

La question se pose de savoir ce que nous-mêmes allons faire. Actuellement, les prix de location sont fixés par un barème qui ne comporte aucune distinction en fonction de la date d'entrée en application, d'où il suit que tous les agents bénéficient de l'abattement de 10 %.

Etant donné que nous nous sommes de notre plein gré placés sous le régime de la législation des loyers, nous serions fondés à décider que cet abattement ne sera plus désormais consenti qu'aux agents dont l'entrée en possession est ~~postérieure~~ antérieure au 16 juillet 1935.

Pratiquement, si nous voulons procéder ainsi, le moment est venu de prendre une décision concomitamment avec le relèvement de la

rémunération. Plus tard, nous ne le pourrions plus, sauf le cas où la réduction de 10 % viendrait à être supprimée d'une façon générale sur tous les locataires.

M. René MAYER.- Il y aurait une autre solution : supprimer la réduction de 10 % pour les agents qui entreront en possession à partir de maintenant.

M. LE BESNERAIS.- Voici quelques chiffres pour fixer les idées. Sur 30.000 logements d'agents, il y en a à peu près 16.000 qui sont occupés depuis le 16 juillet 1935 et ceci représentant un montant total de loyers de 3 millions.

M. René MAYER.- Ce n'est généralement pas pour leur agrément que les agents sont amenés à loger dans nos cités : c'est toujours pour des nécessités de service.

Pour ma part, je trouve bien délicat de venir dire à un agent que sa mutation a amené dans une cité : "Vous vous êtes installé ici après le 16 juillet 1935, nous allons augmenter votre loyer".

Je crois qu'il serait préférable de ne supprimer la réduction de 10 % que pour l'avenir, pour les agents qui seront mutés après le 1er janvier 1938.

M. DOUFFAGUEAU.- Il y aura toujours quelque chose d'un peu délicat, du fait qu'après le 1er janvier 1938 comme avant, il s'agira d'agents mutés, c'est-à-dire contraints par le service à venir habiter une cité.

M. René MAYER.- Sans doute, mais la décision sera connue avant la mutation et non 2 ans 1/2 après. Ce sera tout de même moins choquant.

Ceci dit, je reconnais que la solution consistant à reporter l'application de la mesure au 1er janvier 1938 pourrait encore, dans certains cas, être assez gênante. Car, du fait de la nouvelle organisation, nous allons avoir à prononcer des mutations assez nombreuses et une majoration du prix des loyers dans nos immeubles

du domaine public ne les facilitera certainement pas.

M. LE PRESIDENT.- Je suis particulièrement sensible à ce dernier argument.

M. BOUFFANDEAU.- Cette augmentation du prix des loyers ne cadre évidemment pas très bien avec la décision que nous avons prise l'autre jour d'accorder des indemnités spéciales en cas de mutation.

M. COY.- La solution ne consisterait-elle pas à dire qu'il n'y aura suppression de la réduction de 10 % qu'à partir du 1er janvier 1938 et dans les seuls cas autres que ceux de mutation par suite des nécessités du service.

M. LE RESSEREB.- Des mutations représentant la presque totalité des cas. Je me demande si, tout de même, il ne faudrait pas mieux attendre, pour modifier l'état de choses actuel, que le Gouvernement prenne à cet égard une mesure d'ordre général.

M. René MAYER.- Une autre solution consisterait à dire que nous cessons complètement de nous placer sur le terrain de la législation des loyers en invoquant le fait qu'il s'agit de dépendances du domaine public. Ceci nous permettrait alors de supprimer la réduction de 10 % pour tous les agents.

M. LE RESSEREB.- En tout état de cause, si nous décidons de ne pas supprimer la réduction de 10 %, nous pourrons faire valoir auprès des agents que c'est là un avantage supplémentaire que nous leur accordons.

Sur la proposition de M. LE PRESIDENT, il est décidé, pour le moment, de ne rien changer aux errements actuellement pratiqués par les Réseaux.

REVISION DES LOYERS DES LOGEMENTS MIS PAR LA SOCIETE NATIONALE A LA DISPOSITION DU PERSONNEL

Nous examinerons dans une première partie comment sont actuellement fixés les taux des loyers sur les diverses Régions et quelle est la charge qui en résulte pour la Société Nationale.

Dans une deuxième partie, nous proposerons de nouvelles règles de fixation des loyers, uniformes pour l'ensemble des Régions, ainsi que des mesures transitoires destinées à passer progressivement du régime ancien au régime nouveau.

°°
° °

Les taux pratiqués sur les Régions du NORD, de l'EST, et de l'OUEST (1), les seules où ces taux soient réglementés de façon précise, sont indiqués au tableau annexe N° 1.

Sur la Région du SUD-OUEST les loyers sont fixés, en principe, aux mêmes taux que ceux des logements de la localité ; sur la Région du SUD-EST, ils sont fixés à 70 ou 75% de ces mêmes taux.

Diverses majorations s'ajoutent généralement au loyer principal pour concession d'un jardin, d'une buanderie, d'un poulailler, d'une étable, etc...

..../....

(1) Sur la Région de l'OUEST, le loyer pour un même logement varie suivant que le locataire appartient à l'une ou l'autre des trois catégories ci-dessous:
I - agents des échelles inférieures à 8 et assimilés,
II - agents des échelles 8 à 14
III - agents des échelles 15 à 18
Nous n'avons indiqué dans le tableau, ci-annexé, que les taux les moins élevés, applicables aux agents de la 1ère catégorie.

Sur la Région de l'OUEST, les loyers des logements qui sont dépourvus d'installations individuelles de gaz, d'électricité ou d'eau sur l'évier, sont réduits.

Sur les Régions du NORD et du SUD-EST, il a été créé des pavillons individuels ou des immeubles collectifs d'un type plus confortable à l'usage des agents dirigeants[1]. Les logements de l'espèce comportent notamment un cabinet de toilette ou une salle de bains et parfois même une chambre de domestique. Des prix de location spéciaux ont été fixés pour cette catégorie de logements. Les loyers actuels sont loin d'assurer la couverture normale des charges d'amortissement du capital et d'entretien des immeubles. Le budget d'exploitation de la Société Nationale subit ainsi un déficit important de l'ordre de 62 M. par an se répartissant comme suit :

	Montant des charges pour 1937.			Nombre approximatif de logements	Total des loyers encaissés en 1937	Déficit d'exploitation.
	Intérêt et amortissement du capital.	Dépenses d'entretien				
NORD.....	23 M,500	5 M,700		7.000	8 M,350	20 M,850
EST (ancien Est	13 ,070	2 ,680		6.500	6 ,240	9 ,510
EST (ancien A.L.	3 ,200	0 ,800		3.000	2 ,050	1 ,950
OUEST.....	6 ,370	0 ,730		4.800	6 ,050	1 ,050
SUD-EST[2]...	34 ,700	5 ,000		8.900	11 ,670	28 ,030
SUD-OUEST...	2 ,420	0 ,980		3.100	2 ,600	0 ,800
	83 ,260	15 ,890		33.300	36 ,960	62 ,190
			99 M,150			

(1) En principe, à partir de l'échelle 10

(2) y-c. les immeubles de la Caisse des Retraites.

On ne peut envisager la résorption totale de ce déficit (1.870 fr. en moyenne par logement) sans recourir à des taux de loyer prohibitifs. Mais il est possible de le réduire en relevant les taux de location en vigueur à un niveau raisonnable.(1) Il serait, d'autre part, rationnel d'établir pour l'ensemble des agents logés de gré à gré, un tarif unique qui ferait disparaître les différences très sensibles existant actuellement entre les diverses Régions ainsi que le montre le Tableau ci-après, où figurent également les maxima actuels des loyers des habitations à Bon Marché tels qu'ils ont été fixés par le décret du 27 Avril 1937 :

---

(1) La législation des loyers n'est pas applicable aux immeubles du Domaine public.

Consistance du logement	Loyer annuel des logements situés dans des constructions en dur(1)														
	NORD		EST				SUD-EST		OUEST		HABITATIONS A BON MARCHE (2)				
			Ancien EST		Ancien A.L.				1ºCatégorie seulement Agts des éch. 1 à 7		Province		Région parisienne		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	Col.	Ind.	Col.	Ind.	
cuisine et 1 pièce	"	"	"	"	"	"	"	"	606	I236	9I7	II00	II08	I330	
Salle commune et 1 pièce	540	876	540	996	"	"	600	I000	8I6	I644	I070	I284	I293	I552	
Cuisine et 2 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	8I6	I644	I222	I466	I583	I900	
Salle commune et 2 pièces	888	I092	792	I248	"	"	900	I500	I026	2052	I426	I7II	I847	22I6	
Cuisine et 3 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	I026	2052	I529	I835	I900	2280	
Salle commune et 3 pièces	I044	I308	I044	I500	648	984	I200	2000	I236	2460	I784	2I4I	22I7	2660	
Cuisine et 4 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	I236	2460	I835	2202	2280	2736	
Salle commune et 4 pièces	I2I2	I4I6	"	"	768	II04	I500	2500	I428	2868	2I4I	2569	2660	3I92	
Cuisine et 5 pièces	"	"	"	"	"	"	"	"	I428	2868	2I4I	2569	2660	3I92	
Salle commune et 5 pièces	I380	I7I6	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"

La relativité entre les minima et maxima du tableau ci-dessus correspond à peu près à celle des minima et maxima des indemnités de résidence.

o o

1) - Le loyer des maisons dites "Semi-provisoires" existant dans la Région du Nord, construites en bois et briques, est égal à 75 % et celui des maisons en bois à 50 % environ de celui des maisons construites en dur.

2) - Ces tarifs peuvent être majorés à concurrence de 20 % pour tenir compte des charges et ne comprennent pas divers accessoires, tels que: buanderie, jardin, etc...., qui peuvent être facturés en plus.

M. le Directeur Général

	à Amiens	à Blainville	au Bourget
Le loyer d'un logement de 3 p. avec salle commune étant actuellement de	1080	1188	1308
doit passer avec le nouveau tarif à	1980	1740	2580
Mais, avec la disposition transitoire, l'occupant actuel subira seulement au 1er Août 1939 une majoration de 5% soit	54	59.40	65.40
~~et à chaque~~ ce qui laissera un écart à combler de	846	508,60	1206,60

A partir du 1er Août 1939, à chaque augmentation de traitement, l'intéressé abandonnera 50% de l'augmentation, soit :

s'il est à l'échelle 1 (galon - 260)	130	130.	130.
s'il est à l'échelle 2 (galon - 320)	160	160.	160.
s'il est à l'échelle 3 (galon - 380)	190	190.	190.
s'il passe de l'éch. 1 à l'éch. 2 (galon moyen - 460)	230	230.	230.
s'il passe de l'éch. 2 à l'éch. 3 (galon moyen - 480)	240	240.	240.

Le délai moyen d'un échelon étant de 3 ans, il faudra déjà un grand nombre d'années, si l'agent ne change pas de logement et ne fasse que peu de grade pour réaliser effectivement l'augmentation de loyer

27. 6. 39.

Le tarif unique que nous proposons d'appliquer est légèrement supérieur à celui de la Région OUEST (1ère catégorie-Agents des échelles 1 à 7) et sensiblement égal à celui des logements des H.B.M. lesquels, du point de vue du confort et de l'habitabilité sont comparables à ceux construits par les Réseaux, la plupart après la guerre.

Nous avons indiqué au tableau annexe N° 2, les taux de loyers pratiqués, au 1er Janvier 1939, dans 15 Sociétés ou Offices d'H.B.M. pris dans diverses villes du territoire. Ces taux comprennent les charges et les redevances pour accessoires, tels que : grenier, cave, buanderie, jardin etc...

Enfin, dans le tableau annexe N° 3, nous avons indiqué comment varie, suivant l'indemnité de résidence, le rapport du loyer proposé aux ressources d'un agent de l'échelle 1 ayant 2 enfants à charge et occupant un logement de 3 pièces avec salle commune : les taux proposés sont presque toujours inférieurs au septième des ressources de cet Agent (1); ce pourcentage correspond à la part qui peut être raisonnablement prélevée par un travailleur sur son budget pour s'assurer un logement convenable; les tableaux annexes N° 3 bis et 3 ter fournissent les mêmes ren-

..../....

(1) Ce pourcentage n'est dépassé que pour Paris et sa banlieue ainsi que pour les localités où l'indemnité de résidence atteint 3.484 fr.80 ; le dépassement est d'ailleurs insignifiant.

gnements, le premier pour un agent de l'échelle 10 et le second, pour un agent de l'échelle 15 ; pour ces deux catégories d'agents, le coefficient est inférieur au sixième des ressources (1), pourcentage qui peut être admis eu égard à la condition plus élevée des intéressés.

Les taux nouveaux seront, notamment sur les Régions du NORD et de l'EST, souvent très supérieurs aux taux actuels ; nous proposons, en conséquence, d'adopter les mesures transitoires ci-après : les taux actuels seraient tout d'abord majorés de 10% à partir du 1er ~~Avril~~ Juillet 1939 ; ils seraient également majorés, à partir de cette même date, de la moitié des augmentations du traitement fixe dont bénéficieraient les intéressés ; les majorations seraient naturellement limitées au chiffre nécessaire pour atteindre le taux nouveau du loyer.

Il en résultera une réduction du déficit d'exploitation qui sera, dès le 1er ~~Avril~~ Juillet, de l'ordre de 3 millions et qui atteindra 18 millions environ lorsque le nouveau tarif aura son plein effet, ainsi que le montre le tableau ci-après :

...../....

---

(1) Ce pourcentage n'est dépassé que pour Paris et sa banlieue ainsi que pour les localités où l'indemnité de résidence atteint 3.484 fr.80 ; le dépassement est d'ailleurs insignifiant.

	NORD	EST ancien EST	EST ancien A.L.	OUEST	SUD-EST	SUD-OUEST	TOTAUX
Nombre approximatif de logements	7.000	6.500	3.000	4.800	8.900	3.100	33.300
Déficit actuel moyen par logement	3.000	1.500	700	250	3.100	250	
Déficit moyen après application du nouveau tarif	2.000	750	0	125	2.700	125	
Réduction du déficit par logement	1.000	750	700	125	400	125	
Réduction du déficit totale	7 M 000	4 M 875	2 M 050	0 M 600	3 M 560	0 M 385	18 M 470

Les nouveaux taux des loyers seraient fixés comme il est indiqué ~~dans le projet d'instruction ci-joint~~ à l'annexe N° 5 ; ces taux ont été déterminés dans les conditions ci-après :

I) - Six échelons correspondant chacun à plusieurs paliers de l'indemnité de résidence font varier le loyer avec celle-ci.

II) - Les logements ont été répartis en six catégories :

A_1 - Chambres pour célibataires..... Nues.

A_2 - Chambres pour célibataires..... Meublées.

B_1 - Logements ordinaires..... (situés dans des immeubles collectifs,

B_2 - Logements ordinaires..... (situés dans des pavillons isolés ou groupés.

C_1 - Logements pour agents dirigeants.. (situés dans des immeubles collectifs.

C_2 - Logements pour agents dirigeants.. (situés dans des pavillons isolés ou groupés.

.../...

III) - Le loyer annuel a été fixé en partant des éléments suivants :

a) Pour les logements ordinaires des Immeubles collectifs:

- 480 fr. pour la cuisine et les accessoires divers (W.C., eau, gaz, électricité, cellier ou cave ou grenier, charges), ce chiffre étant majoré de 120 fr. lorsque la cuisine est disposée en salle-commune,
- 240 fr. pour chaque pièce en sus de la cuisine.....

dans les localités où l'indemnité de résidence est nulle.

- majoration progressive, suivant l'indemnité de résidence, atteignant 100% pour Paris et la Banlieue,

b) Pour les logements d'agents dirigeants situés dans des immeubles collectifs et comportant, en principe, des installations complémentaires telles que toilette ou salle de bains :

- 780 fr. pour la cuisine et les accessoires divers.....
- 420 fr. par pièce en sus pour les 3 premières pièces.....
- 600 fr. pour la quatrième pièce,
- 720 fr. pour la cinquième pièce.

dans les localités où l'indemnité de résidence est nulle.

- majoration pregressive suivant l'indemnité de résidence atteignant 115 % pour Paris et la Banlieue ;

c) Pavillons individuels, logements des catégories B et C

- majoration de 10% du prix des logements situés dans des immeubles collectifs, les chiffres étant toujours arrondis à des multiples de 5.
- majoration pour installations de chauffage central (1) :
  - de 180 à 300 fr. pour les logements de 2 pièces avec cuisine,
  - de 240 à 360 fr. pour les logements de 3 pièces avec cuisine,
  - de 300 à 420 fr. pour les logements de 4 pièces avec cuisine,
  - de 420 à 540 fr. pour les logements de 5 pièces avec cuisine.

..../...

(1) cette majoration ne comprend pas la fourniture du combustible.

d) Les chiffres ci-dessus s'entendent pour des constructions définitives en dur et sont réduits :

- de 25% pour les maisons dites "semi-provisoires" telles qu'il en existe notamment sur la Région du NORD, construites en bois et briques ;

- de 50% pour les maisons provisoires en bois ;

e) Pour tenir compte de l'absence de certaines installations telles que eau, gaz, électricité, W.C. lavabos dans les toilettes ou salles de bains, cellier ou cave ou grenier, ou de l'inconvénient résultant de l'existence de plafonds mansardés, les prix du barême établi dans les conditions qui précèdent sont réduits ; la réduction correspond à la valeur d'amortissement des dites installations, de sorte que si la S.N.C.F. les réalisait dans l'avenir, le retour au loyer normal assurerait la couverture des charges nouvelles assumées de ce chef.

f) Diverses majorations sont encore prévues pour les annexes telles que, poulailler, buanderie, jardin etc....

IV) - Il a été prévu pour les agents ayant au moins 5 enfants donnant droit à l'allocation pour charges de famille l'octroi d'une ou plusieurs pièces supplémentaires à titre gratuit.

Cette mesure est déjà appliquée sur la Région du NORD.

V) - Pour tenir compte de la loi de l'offre et de la demande, les Régions pourront, après enquête, proposer au Directeur Général la réduction provisoire des taux de loyer fixés au nouveau tarif, dans les localités où cette mesure serait justifiée. Il importe, en effet, d'éviter que les mesures envisagées puissent provoquer l'abandon des logements de la S.N.C.F. au profit de locaux privés équivalents, dont les prix de location seraient inférieurs.

Le Directeur du Service Central P,

R. BARTH.