

A

Location des immeubles du domaine privé de la Cie P.L.M. nécessaires à l'exploitation du chemin de fer

C.D.	14.	2.39	72	XI
C.A.	15.	2.39	87	IX
C.A.	26.	6.46	25	III 17°

Pour la suite de ce dossier :

V.D. 9511 Domaine privé de la Cie P.L.M. (art;44)

Location des immeubles du domaine privé de la Cie P.L.M. nécessaires à l'exploitation du Chemin de Fer

du 26 juin 1946

QUESTION III - Marchés et Commandes

17°) Révision des loyers des immeubles appartenant à la Compagnie P.L.M. et dont la S.N.C.F. est locataire.

P.V. (p.25)

M. de LAVIT précise que la révision est demandée en application de l'article 44 de la Convention du 31 août 1937, les loyers des immeubles appartenant à la Compagnie du P.L.M. étant encore actuellement ceux fixés en 1938 par le Collège arbitral.

L'accord a été réalisé entre la S.N.C.F. et la Compagnie P.L.M. pour un relèvement de 50 % en ce qui concerne les immeubles totalement occupés et de 100 % en ce qui concerne les immeubles occupés en partie, à Paris, sauf le groupe Bercy pour lequel le taux est de 50 % seulement.

Pour le groupe Saint-Lazare, dont les locaux sont entièrement occupés et dont fait partie l'immeuble du siège social, le prix varierait de 80 à 120 fr le m². Il atteindrait 120 à 200 fr le m² pour les locaux du même groupe partiellement occupés. Pour les bureaux de ville, le taux varierait de 140 à 230 fr, car il s'agit souvent de boutiques. Seule l'agence située rue Saint-Lazare même serait louée 450 fr le m².

Le Comité rappelle que le prix de location de l'immeuble du Boulevard Haussmann, auquel la Direction des Domaines avait donné un avis favorable, est de 180 fr le m². Au surplus, pour tous les locaux, le coefficient de majoration atteindrait rarement 1, alors que la Direction Générale des Domaines constate, en 1946, un coefficient de 2 à 2,50, pour les loyers commerciaux, par rapport à l'avant-guerre. Quant aux boutiques du quartier, elles sont louées à un prix 5 et même 6 fois plus élevé qu'avant la guerre.

En ce qui concerne Marseille, la hausse serait de 80 ou 100 %, alors que, d'après les indications du Service du Domaine, on applique couramment dans cette ville le coefficient 3.

Pour Lyon où le terrain passerait de 6 à 10 fr le m², les renseignements pris sur place permettent d'affirmer que le relèvement est acceptable.

Dans ces conditions, le Comité estime qu'il n'y a pas lieu de recourir à l'arbitrage et que l'accord intervenu peut être approuvé.

M. TOURNEMAINE note l'importance des justifications que l'on s'attache à donner dans cette affaire.

M. LE PRESIDENT rappelle que la S.N.C.F. a le choix entre l'accord amiable tel qu'il est proposé et le recours à l'arbitrage. Pour sa part, il n'a pas l'impression que cette dernière procédure donnerait des conditions meilleures.

Le Conseil approuve l'accord intervenu avec la Compagnie P.L.M., M. AGUILLON n'ayant pas pris part au vote.

Le projet est présenté en application de l'article 44 de la convention sur lequel
 toutes explications ont été données. Lors de la révision du prix de location de l'im-
 meuble de la C^e du Nord, il y a peu de temps. Dans les premiers, les loyers en cours sont ceux de 1938.

Le Comité de Marché a constaté que l'accord s'était réalisé entre la J.N.C.F et
 la C^e D.L.M. pour un relèvement de 50% pour les immeubles totalement occupés et de 100
 % pour les immeubles occupés en partie, à Paris, sauf le groupe de Dercy où le taux est de 50%
 seulement.

Dans le groupe ^{entièrement occupé} Lajare dont fait partie l'immeuble du Siège Social, le taux de
 location varie de 80 à 120^e le m². Il atteint 120 à 200^e le m² pour les locaux du même
 groupe partiellement occupés. Pour les bureaux de ville le taux varie de 140 à 230^e, ~~par~~
~~type de boutiques~~, car il s'agit souvent de boutiques. Seule l'agence située sur la rue 1^e
 Lajare même est louée 450^e le m².

Le Comité de Marché a observé que le prix de location de l'immeuble du D^e
 Haussmann par lequel nous avons eu l'air favorable de la Direction des Domaines est
 loué 180^e le m² et que pour les locaux le coefficient de majoration atteignait rare-
 ment 1, alors que la Direction générale des Domaines constate, en 1946, un coefficient de ~~majoration~~.

de 2 à 2,50 pour les loyers commerciaux, de 6 pour ~~le~~ d'avant guerre.
Quant au boutique de quartier non avoué à propos de l'immeuble du Bd
Haussmann qui elle étaient loués à un prix 5 ou même 6 fois plus élevé qu'avant la
guerre.

En ce qui concerne Marseille, la hausse est de 80 à 100% ^{et} le service du domaine
estime que dans cette ville, on applique couramment le coefficient 3 (sans compter
le "pas de porte")

Or si on voit le terrain passer de 6^à 10^à le m². les renseignements ^{mis en place} per-
mettent au domaine d'affirmer que le reliquat est acceptable.

Dans ces conditions le Comité estime qu'il n'y a pas lieu de recourir à l'arbitrage
et qu'on peut approuver le projet.

CP

(Question N° III/11)

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANCAIS

Paris, le

NOTE

pour Messieurs les Membres du Conseil d'Administration

Révision des loyers d'immeubles appartenant au domaine
privé de la Compagnie des Chemins de fer P.L.M.

La S.N.C.F. est locataire, en application de l'article 44 de la Convention du 31 août 1937, de divers locaux et immeubles appartenant à la Compagnie P.L.M., savoir :

a) immeubles à Paris occupés en totalité par la S.N.C.F., sis:

88, rue St-Lazare
12 bis, rue de Budapest
15 bis, rue de Londres
15 et 17, Bld Diderot et
14 à 20, rue Traversière (groupe Bercy);

b) immeubles de Paris occupés en partie sis :

86-90 rue St-Lazare
3, Cité de Londres
45, rue de Rennes et 56 rue Bonaparte
6, rue Rambuteau
6, rue Ste-Anne et 7, rue Molière
20, rue de Longchamp;

c) immeubles de province sis respectivement à :

Marseille - 17 rue de Grignan et 7, rue Emile
Duclaux
Givors - (masse II)
Lyon-Perrache (masse IV)
Mégève
Evian.

Les loyers payés actuellement pour les immeubles de Paris ont été fixés en 1938 par le Collège Arbitral. Ils s'élèvent à 2.170.375 fr. en principal, la S.N.C.F. ayant à sa charge les impôts et taxes (sauf l'impôt foncier et la taxe de main-morte) afférents aux immeubles occupés en totalité. Les loyers payés pour les immeubles de province étaient en vigueur au 1er janvier 1938 et nous les avons acceptés alors comme normaux ; leur montant atteint présentement 239.000 frs.

Par lettres en date du 2 novembre 1945, la Compagnie P.L.M.

...

arguant de la hausse des loyers commerciaux, nous a fait part de son intention de réviser les loyers payés par la S.N.C.F. et elle a proposé notamment un relèvement de 60 % pour les immeubles de Paris occupés en totalité et de 100 % pour ceux occupés en partie, ce qui aurait eu pour effet de porter le total des loyers des immeubles de Paris à 3.697.750 frs. Quant aux immeubles de province, la Cie a proposé également que le loyer des terrains de Lyon-Perrache soit porté de 39.672 frs à 66.120 fr. et celui des locaux occupés rue de Grignan à Marseille de 64.000 frs à 128.000 frs.

Les dispositions de l'article 44 de la convention du 31 août 1937 autorisant une telle révision.

Les pourparlers engagés avec la Cie P.L.M., en vue d'obtenir un abattement sur les prix proposés, ont permis d'arriver à des accords de principe concrétisés dans le tableau ci-joint. L'abattement obtenu sur l'augmentation primitivement demandée par la Cie est de 251.812 fr, soit 15,55 %. L'augmentation serait en définitive, de 50 % pour ces immeubles de la catégorie a) et de 80 à 100 % pour ceux de la catégorie b), taux inférieurs aux majorations généralement admises pour les loyers commerciaux qui se situent, par rapport à 1938, entre 150 et 200 % quand ce n'est d'avantage, tel le cas des boutiques louées dans l'immeuble même de la Cie du Midi, 54 Bld Haussmann à un prix 4,5 et 6 fois plus élevé qu'en 1938.

Le nouveau prix fait ressortir un ~~taux~~ de location variant de 80 à 120 fr. par m² pour les immeubles du groupe St-Lazare loués en totalité, de 120 à 200 fr. pour les locaux du même groupe occupés partiellement (à l'exception des locaux de l'agence située au rez-de-chaussée sur rue du 86 rue St-Lazare loués 450 fr. le m²), de 140 à 230 fr. pour les locaux affectés à l'usage de bureaux de ville et enfin de 50 fr. le m² pour les immeubles du groupe Bercy. Le montant des loyers payés pour les immeubles de Paris se trouverait ainsi porté à 3.465.350 fr.

En ce qui concerne les immeubles de Marseille et de Lyon-Perrache, le taux de majoration des loyers serait de 50 à 80 %. Le nouveau loyer ressortirait à 150 fr. le m² pour le bureau de ville de Marseille-Grignan, et à 9 fr. pour les terrains de Lyon-Perrache occupés par les voies de desserte.

Il ne semble pas qu'un recours à la procédure arbitrale puisse être plus favorable à la S.N.C.F. que l'accord amiable ainsi réalisé.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration d'approuver les accords de principe conclus avec la Compagnie P.L.M. sur la fixation des nouveaux loyers, ceux-ci devant prendre effet du 1er janvier 1946.

signé : ANTONINI.

QUESTION IX - Prix de location des immeubles dépendant du domaine privé de la Compagnie P.L.M. et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

M. ARON, Rapporteur, rappelle que, dans sa séance du 22 décembre 1937, le Conseil d'Administration de la S.N.C.F. a décidé de s'en remettre à la procédure arbitrale prévue par l'article 44 de la Convention du 31 août 1937 pour fixer les prix de location et éventuellement d'achat des immeubles dépendant des domaines privés des Compagnies et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Un arbitrage a eu lieu en ce qui concerne les immeubles dépendant du domaine privé de la Compagnie P.L.M. et c'est la sentence arbitrale qui est soumise à l'approbation du Conseil.

La seule question qui se pose est celle de savoir si le Conseil doit accepter cette sentence ou, comme le permet l'article 44 de la Convention, saisir le Conseil d'Etat.

Il estime pour sa part, qu'aucune question de principe ne se posant, il y a lieu d'accepter la sentence sans user du droit de recours, pourvu toute fois que la Compagnie P.L.M. adopte la même attitude.

M. GOY déclare qu'il n'a pas d'observations à présenter sur les conclusions de M. le Rapporteur. Mais il apporte certaines rectifications au rapport du Service qui a été distribué aux membres du Conseil

M. FILIPPI fait observer que ce rapport n'a fait que reproduire des extraits du rapport de l'expert de la Société Nationale.

M. LAURENT-ATTHALIN répond qu'en réalité, il ne s'agit pas d'experts, mais d'arbitres jugeant en dehors des parties et qu'il eut mieux valu laisser à leurs dires leur caractère confidentiel.

.....

M. ARON demande si la Compagnie P.L.M. accepte la sentence arbitrale.

M. GOY répond que, si la Société Nationale n'a pas l'intention de former un recours en Conseil d'Etat, il en sera de même de la Compagnie P.L.M.

M. LE PRESIDENT en prend acte et met aux voix les conclusions du Rapporteur, qui sont adoptées à l'unanimité, MM. LAURENT-ATTHALIN, GOY et PESCHAUD ayant déclaré ne pas prendre part au vote.

S.N.C.F.

Secrétariat Général

Domaine

11 février 1939

Prix de location des im-
meubles dépendant du do-
maine privé de la Compag-
nie P.L.M. et nécessai-
res à l'exploitation du
chemin de fer

RAPPORT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Dans sa séance du 22 décembre 1937, le Conseil d'Administra-
tion de la S.N.C.F. a estimé qu'il convenait de s'en remettre à la
procédure du Collège Arbitral prévu par l'art. 44 de la Convention
du 31 août 1937, pour la fixation des prix de location et éventuel-
lement d'achats des immeubles dépendant des domaines privés des Com-
pagnies et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Comme conséquence de cette décision, nous avons fait procéder
à la constitution du Collège Arbitral : M. MICHEL, ancien Chef de
Division au Crédit Foncier, a été désigné par le Conseil d'Adminis-
tration, dans sa séance du 19 janvier 1938, comme expert de la
S.N.C.F. auprès du Collège Arbitral. Cette désignation a été approu-
vée par M. le Ministre des Travaux Publics, par lettre du 8 avril
1938.

C'est seulement le 18 août 1938 que nous avons été avisés de
la désignation, par M. le Premier Président de la Cour de Cassation,
de M. F. BRICOUT, Premier Président Honoraire de la Cour de Cassa-
tion, comme arbitre devant, avec notre expert et celui de chacune
des anciennes Compagnies, constituer le Collège Arbitral.

Nous avons immédiatement saisi M. le Président du Collège Ar-
bitral d'une demande en révision des loyers des immeubles de Paris
appartenant au Domaine privé de la Compagnie P.L.M. Le Collège Ar-
bitral était donc composé de MM. BRICOUT, MICHEL (ci-dessus désignés)
et M. MAISTRE, expert désigné par la Compagnie P.L.M.

Après le travail préparatoire de désignation détaillée des im-
meubles, effectué par les deux experts, le Collège Arbitral s'est
réuni pour la première fois le 17 octobre, et chaque expert a déposé
son rapport le 15 novembre.

Le Collège Arbitral a ensuite tenu sept réunions, certaines
étant réservées à la visite des immeubles, d'autres à la discussion
des arguments présentés tant par les experts que par les parties.
En effet, le P.L.M. ayant pris, le 5 octobre, l'initiative de dépo-
ser une "Déclaration initiale au Collège Arbitral", nous avons été
dans l'obligation de répondre par un dire le daté du 3 décembre. Le
P.L.M. ayant de nouveau déposé un autre dire le 15 décembre, nous y
avons répondu le 26 décembre.

.....

Entre temps, les représentants du P.L.M. et de la S.N.C.F. avaient été admis à présenter verbalement leurs observations au Collège Arbitral au cours de sa réunion du 28 novembre.

La sentence arbitrale dont les conclusions figurent aux deux tableaux ci-annexés a été rendue le 28 décembre 1938.

En n'envisageant que le chiffre total des loyers en discussion, nous pouvons résumer de la façon suivante le processus des opérations ayant abouti à ces conclusions :

En 1937, le total des loyers était 2.430.337 frs.

La première proposition de notre expert se montait à 1.754.500 frs
La première demande de l'expert du P.L.M. était de 2.646.584 frs.

Le 25 novembre, M. le Président du Collège Arbitral faisait connaître qu'à son avis, le total des loyers devrait se rapprocher sensiblement du chiffre de 2.165.000 frs.

Le 28 novembre, M. le Secrétaire Général du P.L.M. offre, à titre de conciliation, une réduction de 5 à 10 % sur les loyers de 1937, soit, à 10 % 2;188.000 frs.

Ce n'est que le 29 novembre que le P.L.M. fournit au Collège Arbitral des précisions sur les charges devant rester au compte de la S.N.C.F. Ces charges sont supérieures de 90.000 frs à celles qui avaient servi jusque là d'éléments d'appréciation pour le calcul des loyers. Il semblait donc, en toute logique, que le chiffre proposé par M. le Président eût dû être réduit d'autant, et par conséquent, ramené à 2.075.000 frs.

Notre expert ayant, pour répondre au geste de conciliation du P.L.M. porté sa proposition à 2.000.000 frs, il semblait, dès lors que l'accord eût pu se faire entre 2.050.000 et 2.100.000 frs.

Mais, le 30 novembre, M. l'Expert du P.L.M. faisait connaître qu'il s'opposait à la réduction proposée par son mandant et maintenait 2.328.000 frs comme proposition limite.

Du rapport de notre expert sur les opérations du Collège Arbitral, nous extrayons ensuite le passage suivant :

"Le 28 décembre, au début de la réunion, l'expert de la S.N.C.F. exprime le désir de présenter quelques observations complémentaires, mais M. le Président fait connaître que c'est inutile et que sa sentence est définitive. Il lit son procès-verbal qui fixe le total des redevances à 2.174.375 frs.

"M. l'Expert du P.L.M. fait alors connaître qu'il a apporté une petite note à insérer (préparée d'avance) mais qu'il était décidé à accepter le chiffre qui aurait été proposé par M. le Président. Or, à la réunion du 30 novembre, il avait indiqué qu'il n'accepterait pas moins de 2.328.000 frs.

"Devant le déroulement de ces faits, et estimant que son mandant

était lésé, l'expert de la S.N.C.F. a refusé de signer le procès-verbal et a fait insérer son refus à la suite dudit procès-verbal.

"Nous rappelons que, dès le mois d'octobre, nous avons indiqué que le chiffre définitif devrait être fixé sur une base moyenne de 2.050.000 frs, car nous estimions, et nous estimons encore, qu'à 2.000.000 ou 2.050.000 frs la décision aurait été en faveur de la S.N.C.F. et qu'à 2.075.000 ou 2.100.000 frs, elle aurait été en faveur du P.L.M.

"Notre impression est que M. l'Expert du P.L.M. n'espérait pas dépasser ce dernier chiffre de 2.100.000 frs que, d'ailleurs, il aurait accepté immédiatement. Or la décision fixe 2.174.375 frs. L'accepter pour la S.N.C.F., c'eût été trahir le mandat qui nous avait été confié".

En résumé, la sentence du Collège Arbitral fait ressortir un abattement général de 255.962 frs sur les loyers de 1937, soit un pourcentage d'environ 10,53 %.

Sur l'ensemble des immeubles groupés autour du 88 rue St-Lazare, l'abattement atteint 15,64 %.

Sur les immeubles du groupe Diderot-Traversière, l'abattement est de 10,32 %.

Par contre, les bureaux de ville subissent une majoration de 13,65 % qui ne nous paraît nullement justifiée par les loyers des immeubles "analogues et de situation comparable", mais peuvent s'expliquer par l'influence des loyers d'avant-guerre, qui, pour la plupart des bureaux de ville, avaient été fixés à des chiffres extrêmement élevés.

Il y a lieu de noter que la position de la S.N.C.F. a été gênée par le fait que les "immeubles analogues et de situation comparable" qui doivent, d'après l'article 44 de la Convention, servir de base à l'établissement des nouveaux loyers, sont, en fait, extrêmement rares. Par ailleurs, la loi du 31 décembre 1937, en supprimant la réduction de 10 % faite sur les loyers, en exécution du décret-loi du 16 juillet 1935, a contribué au redressement de l'ensemble des valeurs locatives, accentué encore par la majoration de 10% des loyers d'avant-guerre depuis le 1er juillet dernier. Ces faits n'ont pas manqué d'impressionner les membres du Collège Arbitral.

Nous estimons donc que la sentence du Collège Arbitral, qui nous apporte dans son ensemble un abattement substantiel, doit être considérée comme acceptable par la S.N.C.F.

Si, cependant, tel n'était pas l'avis du Conseil d'Administration, nous soulignons que le recours de plein contentieux devant le Conseil d'Etat, prévu par le 3^o alinéa de l'article 44 de la Convention, devrait, d'après l'avis de M. le Chef du Contentieux, être

...

1°) - Loyers semi-nets

c'est-à-dire pour le P.L.M. revenu net et impôts fonciers
compris, toutes autres charges; taxes diverses, assurances,
entretien au compte de la S.N.C.F.

Immeubles loués en totalité
(chauffage non compris)

Immeubles	Loyer 1914	Loyer 1930	Loyer 1937	Proposition limite Expert PLM	Proposition limite Expert S.N.C.F.	Décision du Tiers Arbitre
88, rue St-Lazare	247.851	1.398.000	1.057.000	1.020.000	925.000	968.000
17, rue de Londres	23.105	120.000	90.000	65.000	60.000	61.500
15bis rue de Londres	15.600	140.000	114.000	100.000	85.000	94.000
Diérot- Traversière	73.672	432.000	327.845	310.000	265.000	294.000
12bis rue de Budapest	-	0	270.375	200.000	165.000	190.000
		2.090.000	1.859.220	1.695.000	1.500.000	1.607.500

2°/ - Loyers bruts

(Fractions d'immeubles)

Immeubles	Loyer 1914	Loyer 1930	Loyer 1937	Proposition limite Expert PLM	Proposition limite Expert SNCF	Décision du Tiers Arbitre
86, rue St-Lazare	-	180.000	120.000	110.000 chauffage non compris	80.000	86.000
90, rue St-Lazare	-	142.000	82.037	65.000 chauffage non compris	60.000	62.000
20, rue de Longchamp	9.500	-	41.350	45.000	35.500 chauffage compris	41.375 y compris 4.000 fr de chauffage
3, cité de Londres	-	-	4.500	4.500 chauffage non compris	4.500	4.500
45, rue de Rennes	21.000	69.000	46.230	69.000	52.000	63.000
4, rue Rambuteau	44.500	100.000	67.000	100.000	78.000	90.000
6, rue Ste-Anne	142.000	270.000	210.000 y compris 30.000 frs de charges	250.000	190.000	220.000
Totaux reports tableau (a)	-	-	571.117	633.500	500.000	566.875
Totaux Généraux	-	-	1.859.220	1.695.000	1.500.000	1.607.500
			2.430.337	2.328.500	2.000.000	2.174.375

engagé dans un délai de deux mois, c'est-à-dire avant le 28 février 1939.

Signé : ANTONINI.

séance du 14 février 1939

QUESTION XI - Prix de location des immeubles dépendant
du domaine privé de la Compagnie P.L.M.
et nécessaires à l'exploitation du chemin de fer

P.V. court

Sur le rapport de M. ARON, le Comité arrête les propositions qui seront soumises au Conseil d'Administration dans sa séance du lendemain.

Sténo p. 72

M. GOY - Je demande le renvoi de l'examen de cette affaire à une séance ultérieure, car la note qui a été distribuée contient un certain nombre d'erreurs, qu'il importe de rectifier.

M. LE PRESIDENT - Comme cette affaire n'est pas urgente, nous pouvons la retirer de l'ordre du jour.

M. ARON - Pardon, cette affaire est urgente, car l'article 44 de la convention du 31 août 1937 prévoit que nous pouvons former contre la sentence du Collège arbitral un recours de plein contentieux devant le Conseil d'Etat. Or, le délai qui nous est imparti pour intenter ce recours expire le 28 février prochain. Nous ne pouvons donc pas renvoyer cette affaire à la prochaine séance du Conseil, qui est fixée au 1er mars.

D'ailleurs, dans le rapport que j'ai l'intention de présenter au Conseil, je ne reprendrai pas les éléments de la note, puisque certains d'entre eux sont contestés par M. GOY. A mon avis, la seule question qui se pose est celle de savoir si nous devons aller devant le Conseil d'Etat. Je ne crois pas que ce soit l'intérêt d'aucune des deux parties en cause, étant donné qu'aucune question de principe ne se pose. Si donc la Compagnie P.L/M. déclare accepter la sentence arbitrale et renonce par avance à porter l'affaire devant le Conseil d'Etat, je proposerai également au Conseil de l'accepter.

.....

M. GOY - Nous accepterons la sentence si vous l'acceptez vous-mêmes. Les seules observations que j'ai l'intention de présenter portent sur les erreurs contenues dans la note qui a été distribuée et qu'il convient de rectifier.

M. FILIPPI - Pouvez-vous me communiquer vos observations ?

M. GOY - Très volontiers. Vous pourriez peut-être en tenir compte et faire un nouveau tirage de la note rectifiée pour la distribuer demain aux membres du Conseil.

M. FILIPPI - Nous n'aurons pas le temps d'ici à demain de rectifier la note, de procéder à un nouveau tirage et de la distribuer aux membres du Conseil.

M. GOY - Alors, j'indiquerai au Conseil les rectifications qu'il y a lieu de faire.

M. LE PRESIDENT - Etant donné l'urgence, je propose de maintenir cette affaire à l'ordre du jour de la séance de demain, étant entendu que M. GOY aura la parole pour rectifier les erreurs que peut contenir la note et qu'il voudra bien indiquer ces erreurs à M. FILIPPI.