

5054H57612

9322

(1964, 50)

Prise en location de locaux en vue du logement
des extensions de la Caisse de Prévoyance

C.A. 15.	3.44	6	VI	
C.A. 21.	6.50	14	VI	7°

Prise en location de locaux en vue du logement des extensions de la Caisse de Prévoyance

9522

Extrait du P.V. de la Séance du Conseil d'Administration
du 21 juin 1950

p.14

VI - Marchés et Commandes

7°) Révision du loyer des locaux occupés par la Caisse
de Prévoyance, rue Cambacérès à Paris.

Sur le rapport de M. de LAVIT, le Conseil approuve les
propositions qui lui sont soumises.

76)

—

Le locataire de 350.000 en 1947. Or, que le bail comportât une clause de variabilité mensuelle, la société propriétaire ne l'a jamais ~~été~~ invoquée. Ayant, de surcroît, demandé, que le loyer soit porté à 800.000, elle a accepté le prix de 650.000 en gardant à sa charge l'impôt foncier et le frais d'entretien de l'immeuble. Le prix de coefficient 2,5 se rapporte à celui de 1944.

Il paraît acceptable à un Comité d'architectes qui comprendrait
à un prix de ⁴¹¹~~700~~ le m². ~~de la~~ ~~pour~~
~~(qui est repartie en lots de quatre)~~
immense occupée par une filiale de la SNCF
avenue de Villiers c'est-à-dire dans un quartier plus
centrique, comporte un loyer représentant un prix
de 700 le m².

du 21 JUIN 1950

Question N° VII
7

N O T E

pour Messieurs les Membres du Conseil d'Administration
relative à la révision du loyer des locaux occupés par
la Caisse de Prévoyance dans l'immeuble sis 24, rue
Cambacérès à PARIS

Montant du marché : 650.000 fr

La S.N.C.F. est locataire, depuis le 1er mars 1944, de la moitié environ de l'immeuble sis 24, rue Cambacérès à Paris, devenu la propriété, en mai 1946, du Crédit Industriel d'Alsace et de Lorraine. Cette Société nous a consenti un bail pour une durée de trois, six ou neuf années à compter du 1er janvier 1947, à l'expiration du précédent bail passé avec la Compagnie des Chemins de fer de l'Ouest, ancienne propriétaire de l'immeuble.

Le loyer, fixé à l'origine à 250.000 fr par an pour une superficie brute de locaux de 2.140 m², a été porté, lors de l'établissement du nouveau bail, en janvier 1947, à 350.000 fr pour une superficie réduite à 1.580 m² à la suite de la remise à la disposition du Crédit d'Alsace et de Lorraine d'une partie des locaux. Ce loyer est net de charges pour la S.N.C.F., à l'exception des taxes municipales (58.048 fr en 1949).

Bien que le nouveau bail soit assorti d'une clause de variabilité semestrielle, le loyer est resté inchangé depuis 1947. Par une lettre en date du 28 février 1950, le Crédit d'Alsace et de Lorraine a demandé que le loyer soit augmenté proportionnellement à l'indice des prix de gros et porté à 800.000 fr pour 1950, mais un accord est intervenu finalement sur un prix de 650.000 fr correspondant à la valeur locative normale des locaux en cause.

Ce taux fait ressortir un prix de 411 fr au m² de superficie brute et un coefficient de 3,5 par rapport au loyer de 1944.

Compte tenu de la hausse enregistrée depuis 1944 sur les loyers commerciaux, le prix proposé est acceptable, d'autant plus que l'impôt foncier et les travaux d'entretien restent à la charge de la Société bailleuse.

Il est proposé à Messieurs les Membres du Conseil d'Administration de bien vouloir approuver le relèvement du loyer à 650.000 fr par an, avec effet du 1er janvier 1950.

Le Secrétaire Général,
BOURREL.

26 MAI 1950

DOSSIER

Avis SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
(DOMAINE)Domaine

Gdo/4.227

MINUTE

NOTE

pour Monsieur le Président du Conseil d'Administration

J'ai l'honneur de soumettre à votre approbation un projet de note à Messieurs les Membres du Conseil d'Administration concernant la révision du loyer de 1.580 m² de locaux pris en location par la S.N.C.F. dans l'immeuble sis 24, rue Cambacérès à PARIS, pour le logement des Services de la Caisse de Prévoyance.

La Société balleresse qui, tout d'abord, estimait devoir porter le loyer, à compter du 1er janvier 1950, à 800.000 fr. en principal, a réduit sa demande, après une discussion serrée, à 650.000 fr., soit 411 fr. au m² de surface brute et 700 fr. environ au m² de surface utile.

Un tel prix est raisonnable. Nous rappelons que le nouveau loyer des locaux occupés par la S.N.C.F. au

...

26 MAI 1950

DOSSIER

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

54, boulevard Haussmann, fixé par décision du Collège arbitral, avec effet du 1er juillet 1948, fait ressortir un prix moyen

de 550 fr. au m² de superficie brute développée et, environ, 900 fr. au m² de superficie utile.

MINUTE

Donnée

250/1.127

NOTE

Pour Monsieur le Président du Conseil d'Administration

Il est l'honneur de soumettre à votre approbation un

projet de note à Messieurs les Membres du Conseil d'Admini-

stration concernant la révision du loyer de 1.500 m² de

locaux pris en location par la S.R.C.P. dans l'immeuble

au 24, rue Cambacérès à PARIS, pour le logement des Services

de la Caisse de Prévoyance.

La Société ballastière qui, tout d'abord, estimait

devoir porter le loyer, à compter du 1er janvier 1950, à

100.000 fr. en principal, a réduit sa demande, après une

discussion serrée, à 600.000 fr., soit 40 fr. au m² de

surface brute et 700 fr. environ au m² de surface utile.

Un tel prix est raisonnable. Nous rappelons que le

nouveau loyer des locaux occupés par la S.R.C.P. en

...

QUESTION VI - Prise en location de locaux en vue du logement
des extensions de la Caisse de Prévoyance.-

P.V.

M. LE PRESIDENT indique que l'extension aux retraités et veuves d'agents du bénéfice des prestations de la Caisse de Prévoyance rend nécessaires une augmentation des effectifs du personnel de cette Caisse. Etant donné les circonstances et le délai imparti - 1er avril 1944 - il n'a pas été possible de trouver un immeuble suffisamment grand pour loger désormais ladite Caisse dans son ensemble et l'on doit, pour le moment, se contenter d'une solution d'attente.

Pour une période allant jusqu'à un terme fixé à 6 mois après la cessation des hostilités, il est proposé, en conséquence, de prendre à bail les locaux que la Compagnie de l'Ouest peut libérer du fait de la reprise du service de ses emprunts par la S.N.C.F., dans l'immeuble dont elle est propriétaire 24 rue Cambacérès. Ces locaux, dont la description détaillée est donnée dans la note, sont offerts moyennant un loyer annuel de 250.000 fr, net de charges, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le Conseil approuve la location.

Notes de séance p. 6

M. LE PRESIDENT - Les attributions de la Caisse de Prévoyance ont été développées à la suite du décret du 15 novembre 1943 qui a étendu aux retraités et aux veuves d'agents le bénéfice des prestations qu'elle alloue. L'application de ce nouveau régime, qui doit entrer en vigueur le 1er avril 1944, nécessite une augmentation des effectifs de la Caisse; or, l'immeuble qu'elle occupe ne permet aucune extension.

Nous avons alors recherché une solution provisoire. La Compagnie de l'Ouest, dont nous avons repris récemment le service des emprunts, dispose, de ce fait, d'un immeuble situé 24, rue Cambacérès, à 300 mètres environ de la Caisse de Prévoyance, qui peut largement suffire à ses besoins et laissera même une certaine partie des locaux disponibles. La surface mise à notre disposition s'élève à 2.140 m² répartie sur deux étages sur rue comportant 13 bureaux, un hall avec 3 bureaux et 6 étages sur cour comportant chacun une grande salle et un bureau.

Le prix demandé est évidemment assez élevé puisque le loyer annuel serait de 250.000 fr, représentant environ un prix moyen de 115 fr au

m2. Mais il n'apparaît pas que le liquidateur de la Cie de l'Ouest soit disposé à consentir un loyer plus bas et il est difficile de trouver actuellement des locaux à usage de bureaux.

La location serait faite jusqu'à un terme fixé à 6 mois après la cessation des hostilités. Le liquidateur n'a pas voulu consentir de bail plus long, afin de se réserver la liberté de vendre cet immeuble. En fait, cela ne présente pas de graves inconvénients pour nous, car il est probable qu'à la fin des hostilités les remaniements de Service auxquels nous aurons à procéder libéreront un certain nombre de nos immeubles.

Cette solution provisoire apparaît donc comme raisonnable; elle nous permettra, le moment venu, de chercher une solution définitive.

Le Conseil approuve la prise en location de l'immeuble.

Em
61-21
- 11 mars 1944 -

Prise en location de locaux en vue
du logement des extensions de la Caisse
de Prévoyance

Le décret du 15 novembre 1943 a étendu aux retraités et veuves d'agents le bénéfice des prestations de la Caisse de Prévoyance et le Conseil a fixé au 1er avril 1944 la date d'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions. En conséquence, l'effectif du personnel de la Caisse doit être augmenté d'une centaine d'agents et de nouveaux locaux doivent être recherchés.

Etant donné les circonstances et le délai imparti, il n'a pas été possible de trouver un immeuble suffisamment grand pour loger la Caisse dans son ensemble, ni de trouver des locaux supplémentaires immédiatement voisins de l'immeuble de la rue de Laborde dans lequel celle-ci est présentement installée.

Nous sommes donc amenés à proposer une solution d'attente.

A 300 mètres environ du siège actuel de la Caisse, dans un immeuble sis 24 rue Cambacérès, la Compagnie des Chemins de fer de l'Ouest libère des locaux, qui se prêteraient bien à l'utilisation envisagée par nous, et qui sont devenus disponibles à la suite du transfert de son Service des titres.

L'immeuble comprend 2 corps de bâtiments, l'un sur rue et l'autre sur cour, et une cour couverte formant avec le rez-de-chaussée du bâtiment sur cour un hall d'environ 400 m². Le chauffage central est aménagé et fonctionne normalement.

La S.N.C.F. louerait l'ensemble de l'immeuble, sauf le premier étage, deux pièces au rez-de-chaussée sur rue, une pièce sur rue et une pièce sur cour au 3ème étage réservées par la Compagnie des Chemins de fer de l'Ouest, ainsi que le sous-sol aménagé en salle de coffres qui serait loué à part au Crédit Industriel et Commercial.

Nous aurions ainsi à notre disposition 2 étages sur rue comportant 13 bureaux, le hall du rez-de-chaussée avec 3 bureaux et 6 étages sur cour, chacun comportant une grande salle et un bureau, soit 2.140 m².

Les nouveaux Services de la Caisse de Prévoyance se logeraient aisément dans ces locaux. Il ne faudrait prévoir qu'une dépense relativement modérée de 215.000 fr pour les travaux

d'installation. Il resterait, en outre, en réserve, une partie des locaux sur cour.

La partie de l'immeuble que nous occuperions serait louée moyennant un loyer annuel de 250.000 francs net de charges, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dont nous aurions à supporter notre quote-part.

Ce loyer fait ressortir un prix moyen du m² de 115 fr. De prime abord, il nous avait paru élevé et nous avons tenté de discuter avec le liquidateur de la Compagnie de l'Ouest. Mais celui-ci nous a fait entendre que la Compagnie désirait retirer cette somme de la location et qu'elle avait preneur aux conditions indiquées. Etant donnée la pénurie actuelle de locaux dans Paris, il était malaisé de discuter avec quelque avantage.

D'autre part, la location serait faite jusqu'à un terme fixé à 6 mois après la cessation des hostilités.

Le liquidateur a refusé de consentir le bail pour une durée plus longue. Mais ce terme nous paraît très acceptable, étant donné que nous pouvons escompter qu'aussitôt après la guerre la S.N.C.F. recouvrera la libre disposition de nombreux locaux dont elle est propriétaire.

Nous proposons au Conseil d'approuver le projet de bail qui prendrait effet du 1er mars 1944, et dont les conditions paraissent acceptables dans les circonstances actuelles.

Le Directeur Général,

LE BESNERAIS.