

DÉLIBÉRATION N°2025-169

Délibération de la Commission de régulation de l'énergie du 24 juin 2025 portant décision sur un traité d'apport d'actifs immobiliers et trois baux conclus entre RTE et RTE IMMO

Participaient à la séance : Emmanuelle WARGON, présidente, Anthony CELLIER, Ivan FAUCHEUX, Valérie PLAGNOL et Lova RINEL, commissaires.

1. Contexte et compétence de la CRE

La Commission de régulation de l'énergie (CRE) a certifié¹ que la société RTE respectait les obligations découlant des règles d'indépendance prévues par le code de l'énergie².

L'autonomie de fonctionnement des gestionnaires de réseaux de transport (GRT) est encadrée par les articles L. 111-17 et L. 111-18 du code de l'énergie et les articles 46 paragraphe 1 c) et 47 paragraphes 6 et 7 de la directive européenne (UE) 2019/944 du 5 juin 2019 concernant les règles communes pour le marché intérieur de l'électricité (Directive Electricité).

L'article L. 111-17 du code de l'énergie dispose que tous les accords commerciaux et financiers entre le GRT et l'entreprise verticalement intégrée (EVI), ou toute société contrôlée par l'EVI, doivent être conformes aux conditions du marché et soumis à l'approbation de la CRE. L'article L. 134-3, 1° du code de l'énergie donne également compétence à la CRE pour approuver ces accords.

En outre, l'article L. 111-18 du code de l'énergie prévoit un régime spécifique pour :

- les prestations de services de l'EVI au profit du GRT qui sont en principe interdites, à l'exception de celles exécutées dans le cadre des moyens strictement nécessaires à l'activité du GRT afin d'assurer l'ajustement, l'équilibrage, la sécurité ou la sûreté de son réseau. Lorsqu'elles relèvent de cette exception, ces prestations doivent en outre respecter des conditions de neutralité définies au second alinéa de l'article L. 111-18 du code de l'énergie, ainsi que les conditions qui s'appliquent à tous les accords commerciaux et financiers (conformité aux conditions de marché et approbation par la CRE) ;
- les prestations de services du GRT au bénéfice de l'EVI qui sont, quant à elles, autorisées pour autant qu'elles ne donnent lieu à aucune discrimination entre utilisateurs du réseau, qu'elles soient accessibles à l'ensemble des utilisateurs du réseau et ne perturbent pas la concurrence en matière de production et de fourniture. Elles sont également encadrées par la délibération de la CRE du 19 mai 2011 portant décision relative aux conditions de réalisation par un gestionnaire de réseau de transport de prestations de services au profit de l'entreprise verticalement intégrée à laquelle il appartient.

¹ Délibération du 26 janvier 2012 portant décision de certification de la société RTE ; délibération du 11 janvier 2018 portant décision sur le maintien de la certification de la société RTE ; délibération du 2 juillet 2020 portant décision sur le maintien de la certification de RTE ; délibération du 27 avril 2023 portant décision sur le maintien de la certification de la société RTE.

² Ces règles sont définies par les articles L. 111-2 et suivants du code de l'énergie.

2. Contexte et contenu de la saisine de RTE

Par courrier reçu le 12 février 2025, RTE a soumis à l'approbation de la CRE un traité d'apport d'actifs immobiliers et trois baux conclus avec sa filiale RTE IMMO. Par courriels envoyés les 7 avril et 5 juin 2025, la CRE a demandé à RTE des éléments complémentaires, en application des dispositions de l'article L. 114-5 du code des relations entre le public et l'administration. La CRE a reçu ces éléments les 9 avril et 6 juin 2025.

Les actifs immobiliers dont l'apport par RTE au profit de sa filiale, RTE IMMO, est prévu par le traité d'apport comportent :

- huit terrains situés à proximité immédiate de postes électriques ;
- six locaux d'activités, contribuant au support logistique et opérationnel du réseau électrique au niveau régional ;
- les deux sièges régionaux historiques de [SDA], qui sont en cours de reconstruction sur des sites distincts³ ;
- les bâtiments du Groupe Maintenance Réseau (GMR) à [SDA], comprenant un local d'activité et des logements destinés au personnel.

Les baux, objets de la saisine, prévoient la location de ces trois derniers actifs par RTE IMMO à RTE, pour une durée non reconductible de [SDA] ans, durant laquelle RTE continuera d'occuper ces bâtiments.

3. Analyse des contrats

Les contrats objets de la saisine, soumis à la CRE, constituent des accords commerciaux et financiers conclus entre RTE et la société RTE IMMO qui est une société contrôlée à 100 % par RTE, elle-même détenue majoritairement par EDF, soit par l'EVI. Par conséquent, ils sont encadrés par les dispositions de l'article L. 111-17 du code de l'énergie et doivent être soumis à l'approbation de la CRE.

3.1. Traité d'apport d'actifs

RTE a transmis à la CRE les rapports d'expertise ainsi que le rapport du commissaire aux apports, permettant de justifier la valeur d'apport retenue. Aux termes du traité d'apport d'actifs, RTE et RTE IMMO ont accepté les valeurs d'apport correspondant à la moyenne des deux évaluations des cabinets d'experts immobiliers.

La CRE a instruit les méthodologies d'évaluation des experts, fondées sur un ensemble de constats et d'estimations qui permettent de tenir compte notamment de la configuration actuelle du marché de l'immobilier (valeurs vénales de marché, valeurs locatives, rendement moyen), de la localisation et des caractéristiques techniques des biens (surface des terrains, taille des bâtiments, part de locaux techniques), ainsi que des travaux d'aménagement et de mise en conformité nécessaires pour les actifs comportant des bâtiments.

La CRE note que le commissaire aux apports s'est assuré que les biens n'ont pas été surévalués. La CRE estime que les évaluations issues des deux méthodologies des experts démontrent une sensibilité importante du prix au niveau de certaines estimations, ce qui rend la valorisation de ces biens particulièrement complexe. Ainsi, RTE et RTE IMMO ont retenu la moyenne des deux évaluations indépendantes des experts. Au vu notamment de la liquidité limitée du marché, la CRE considère que cette méthodologie de valorisation fondée sur deux expertises immobilières extérieures est conforme aux conditions de marché.

³ Délibération du 22 juillet 2021 portant décision relative à la définition du budget cible sur les projets de construction de nouveaux sites régionaux de RTE à Lille et Marseille.

3.2. Baux dérogatoires

RTE prévoit d'occuper les locaux des deux sites régionaux historiques de [SDA] ainsi que du GMR de [SDA] pendant [SDA] après l'apport des actifs à RTE IMMO. Ces accords sont matérialisés par un bail dérogatoire de trois ans pour chacun des actifs.

La CRE constate que le niveau des loyers prévu est plus de deux fois inférieur à la valeur locative des bâtiments retenue par les experts. Cette valorisation ne correspond donc pas à la valeur locative actuelle des biens.

Néanmoins, la CRE constate que cette moindre valeur locative a été intégrée par les experts dans la valorisation correspondante des actifs. Un loyer inférieur à la valeur locative réelle des biens entraîne ainsi une valeur d'apport plus faible pour ces biens. Cette moindre valorisation des loyers n'entraîne donc pas de transferts financiers indus entre RTE et RTE IMMO, en raison d'une valorisation inférieure des actifs à l'occasion de l'apport.

La CRE considère donc que ces contrats sont conformes aux conditions de marché tel qu'il a été considéré par les experts dans le cadre de leurs évaluations.

La CRE relève que les différents paramètres retenus par les experts dans leurs évaluations (notamment la prise en compte de l'existence de baux dérogatoires prévoyant un loyer inférieur à la valeur de marché, l'impossibilité de valoriser des locaux techniques en l'absence de travaux de rénovation spécifiques non envisagés par RTE, une incertitude forte sur l'état du marché immobilier et des taux de rendements espérés par un éventuel futur acquéreur), conduisent à des valeurs d'apport des actifs des centres régionaux de [SDA] et du GMR de [SDA] faibles.

L'apport de ces actifs pourrait ainsi, selon RTE, générer des moins-values comptables estimées à hauteur de [SDA].

La CRE constatant que des stratégies alternatives de valorisation de ces actifs existent, toute moins-value qui résulterait de tels apports ne sera pas couverte par le tarif d'utilisation des réseaux publics de transport d'électricité.

Décision de la CRE

Par courrier reçu le 12 février 2025, RTE a soumis à l'approbation de la Commission de régulation de l'énergie (CRE) un traité d'apport d'actifs immobiliers et trois baux conclus entre RTE et RTE IMMO. La CRE a sollicité des éléments et informations complémentaires par courriels le 7 avril 2025 et le 5 juin 2025, que RTE a apportés les 9 avril 2025 et 6 juin 2025.

Le traité d'apport d'actifs immobiliers et les trois baux, conclus entre RTE et sa filiale RTE IMMO, sont encadrés par les dispositions de l'article L. 111-17 du code de l'énergie et doivent être soumis à l'approbation de la CRE.

En application des dispositions de l'article L. 111-17 du code de l'énergie, la CRE approuve le traité d'apport d'actifs immobiliers et les trois baux conclus entre RTE et RTE IMMO.

Toute moins-value qui résulterait de l'apport des actifs immobiliers visés par ce traité d'apport ne sera pas couverte par le tarif d'utilisation des réseaux publics de transport d'électricité.

La présente délibération sera publiée sur le site internet de la CRE et notifiée à RTE.

Délibéré à Paris, le 24 juin 2025.

Pour la Commission de régulation de l'énergie,

La présidente,

Emmanuelle WARGON