

DÉLIBÉRATION N°2026-126

Délibération de la Commission de régulation de l'énergie du 17 juin 2026 portant approbation de promesses unilatérales de vente portant sur onze terrains entre ENGIE et NaTran

Participaient à la séance : Emmanuelle WARGON, présidente, Victor ALONSO, Anthony CELLIER, Nadia FAURE et Didier REBISCHUNG, commissaires.

1. Contexte, compétence et saisine de la CRE

La Commission de régulation de l'énergie (CRE) a certifié¹ que la société NaTran (anciennement GRTgaz), 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 dispositions des articles L. 111-17 et L. 111-18 du code de l'énergie et les articles 63 paragraphe 1 c) et 64 paragraphes 6 et 7 de la directive 2024/1788/UE du 13 juin 2024 concernant les règles communes pour le marché intérieur du gaz naturel.

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. Les dispositions de l'article L. 134-3, 1° du code de l'énergie donnent également compétence à la CRE pour approuver ces accords.

En outre, les dispositions de l'article L. 111-18 du code de l'énergie prévoient 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, 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 sont 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.

Par courriers reçus les 25 juillet et 6 octobre 2025, complétés par courriels des 23 et 27 octobre 2025, NaTran a transmis à la CRE onze projets de promesses unilatérales de vente de terrains d'ENGIE à NaTran (ci-après « les Contrats »). La CRE a envoyé une première demande formelle de compléments

¹ Délibération de la CRE du 26 janvier 2012 portant décision de certification de la société GRTgaz, Délibération n°2017-168 de la CRE du 6 juillet 2017 portant décision sur le maintien de la certification de la société GRTgaz à la suite de l'opération d'acquisition par GRTgaz de la société Elengy et Délibération n°2021-360 de la CRE du 9 décembre 2021 portant décision sur le maintien de la certification de GRTgaz à la suite de l'augmentation de la participation de la société SIG et sur la proposition de nomination d'un membre de la minorité du conseil d'administration de la société GRTgaz.

² Ces règles sont définies par les dispositions des articles L. 111-2 à L. 111-39 du code de l'énergie.

à NaTran par courrier du 18 décembre 2025, à laquelle l'opérateur a répondu par courrier reçu le 29 janvier 2026. La CRE a alors effectué une seconde demande formelle de compléments à NaTran le 27 mars 2026, à laquelle l'opérateur a répondu par courrier reçu le 23 avril 2026.

La société ENGIE fait partie de l'EVI à laquelle appartient NaTran au sens des dispositions de l'article L. 111-10 du code de l'énergie. En conséquence, les Contrats sont encadrés par les dispositions de l'article L. 111-17 du code de l'énergie.

ENGIE organise la cession de son patrimoine immobilier, incluant des terrains comprenant des ouvrages gaziers de NaTran. Afin de sécuriser ses ouvrages en cas de vente du terrain à un tiers, NaTran souhaite acquérir auprès d'ENGIE les terrains en question.

2. Description et analyse des Contrats

2.1. Description des Contrats

Le 27 juillet 2025, NaTran a saisi la CRE pour l'achat de 4 terrains – situés sur les communes de Brionne, Saint-Chamond, Saint-Vivien et Rive de Gier – représentant un coût total de [SDA].

Le 6 octobre 2025, l'opérateur a de nouveau saisi la CRE pour l'achat de 7 terrains additionnels – Crépy-en-Valois, Harfleur, Le Cannet, Livry Gargan, Lunéville, Mantes-la-Jolie et Villemomble – pour un coût total de [SDA].

Ces terrains, à l'exception de celui du Cannet, se caractérisent par une activité historique d'ancienne usine à gaz et peuvent donc présenter un risque de pollution des sols. S'ils ne nécessitent pas d'opération lourde de dépollution après l'acquisition du fait de l'usage industriel auquel les destine NaTran, certains sites pourraient faire l'objet d'opérations futures de dépollution ciblées en cas de travaux de l'opérateur, notamment de travaux de terrassement.

De ce fait, les promesses unilatérales de vente prévoient une clause environnementale spécifique prévoyant une garantie financière, au bénéfice de NaTran, pour les sites sur lesquels se situait une ancienne usine à gaz et pouvant donc être pollués. Cette clause prévoit précisément une garantie en cas de découverte d'une pollution concentrée à la suite d'éventuelles interventions au droit des ouvrages, activable dans certaines conditions, à hauteur de [SDA].

Les Contrats entreront en vigueur à la date de leur signature, sous réserve de l'approbation de la CRE.

2.2. Analyse des Contrats

2.2.1. Mise en place de servitudes sur certains terrains

Les promesses unilatérales de vente des sites de Brionne, Harfleur, Livry Gargan, Villemomble et du Cannet comprennent, en complément de la vente de ces parcelles occupées par les ouvrages de NaTran, la mise en place de servitudes sur d'autres terrains, résultant soit du découpage parcellaire et de la nécessité de pérenniser des usages, soit de canalisations et autres ouvrages de NaTran, sur des parcelles voisines de celles acquises.

Selon NaTran, la mise en place de servitudes, en lieu et place de l'acquisition des terrains, est moins sécurisante qu'une acquisition au regard des enjeux de maîtrise foncière. En effet, NaTran fait valoir que l'acquisition des terrains permet d'éviter des interactions pouvant être coûteuses avec le tiers propriétaire du fonds servant et contraignantes en termes organisationnels (en raison d'obligations de préavis et d'information). De plus, une servitude peut impliquer des coûts ultérieurs de renégociation du périmètre de la servitude et des indemnisations éventuelles en cas de travaux significatifs.

La CRE relève que NaTran a déjà été contraint de déplacer des postes dont les terrains d'assises avaient été vendus par ENGIE à des promoteurs portant des projets incompatibles avec la présence d'ouvrages gaziers. L'impact financier [SDA] fut supérieur à celui qu'aurait occasionné l'acquisition des sites par NaTran, notamment en raison des coûts de démantèlement de leurs installations initiales.

La sécurisation du foncier des postes concernés permet d'éviter le renouvellement de situations similaires, coûteuses, en pérennisant l'implantation des ouvrages de l'opérateur, essentiels au transit du gaz à moindre coût pour le marché.

Enfin, en cas de travaux sous maîtrise d'ouvrage de NaTran sur des sols pollués, une servitude ne permettrait pas de faire supporter à ENGIE les coûts de dépollution ciblée grâce à la garantie financière (cf. 2.2.3) ou à tout autre engagement contractuel équivalent.

Dans le cas spécifique d'une opération lourde de dépollution, l'opérateur considère qu'il ne serait pas en mesure de quantifier les coûts, que, dans ces conditions, l'option relative à l'établissement d'une servitude resterait celle privilégiée, par exemple en cas d'exposition des terrains à une pollution significative ou en cas d'insuffisance de la documentation environnementale à ce sujet.

La CRE considère donc comme justifié le choix de l'opérateur de procéder à une acquisition des terrains, uniquement concernés par des dépollutions ciblées, plutôt que d'envisager la mise en place de servitudes.

2.2.2. Prix de cession et analyse coûts-bénéfices

Le prix des terrains concernés cédés à NaTran par ENGIE correspond à la cote du guide Callon, référence annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières.

La CRE considère par ailleurs que la méthode de détermination de la surface achetée, fondée sur une minimisation de la surface d'acquisition, en cohérence avec l'objectif de réduction des coûts de rachat des terrains concernés, est justifiée.

La CRE considère donc que cette méthode d'estimation de la valeur des terrains est justifiée.

La CRE relève cependant que cette évaluation des prix de cession ne prend pas en compte d'éventuels coûts de dépollution des terrains. Les Contrats prévoient néanmoins une garantie financière, détaillée dans la partie suivante, permettant de faire supporter de tels coûts, le cas échéant, à Engie.

2.2.3. Clauses environnementales et garantie financière concernant les potentiels besoins de dépollution

A la demande de la CRE, NaTran a produit des estimations des coûts de dépollution en adoptant une méthode conservatoire. NaTran a comparé le coût de l'acquisition d'un terrain en y ajoutant une estimation des travaux de dépollution avec le coût du déplacement de ses installations.

Les terrains concernés sont issus de la division parcellaire de sites plus grands ayant un passif industriel d'ancienne usine à gaz, à l'exception du site du Cannel. Ils présentent donc une pollution des sols à des degrés divers.

Selon l'opérateur, tout besoin de dépollution systématique des sites est exclu compte tenu du maintien de l'exploitation des ouvrages industriels de NaTran déjà existants, cette exploitation étant compatible avec l'état environnemental du terrain. Certains sites ont cependant été identifiés par NaTran comme susceptibles de justifier un traitement de dépollution ciblé en raison de potentiels travaux ultérieurs (Livry Gargan, Lunéville et Saint Chamond à ce jour).

La CRE estime que la méthode d'évaluation des coûts de dépollution, fondée sur une estimation moyenne des volumes de sols concernés, est cohérente. L'opérateur tient compte d'un coût unitaire d'excavation, tri et traitement de la pollution à hauteur de [SDA]. NaTran aboutit ainsi à un coût évalué à [SDA] par site en moyenne (en dehors des cas particuliers de Saint-Chamond dont la dépollution est estimée à [SDA] du fait de sa surface importante et du Cannel où aucune pollution n'est constatée). Pour l'ensemble des terrains visés par la présente décision, NaTran estime le coût de dépollution à [SDA].

Ces coûts de dépollution estimés sont à comparer avec les montants garantis prévus dans les Contrats. En effet, NaTran a négocié avec ENGIE une garantie financière, à hauteur de [SDA] par site, en cas de découverte d'une pollution concentrée à la suite d'éventuelles interventions sur les ouvrages, par exemple à l'occasion de travaux pour l'entretien, la rénovation, la mise aux normes réglementaires des ouvrages de transport de gaz.

Par ailleurs, une pollution significative a déjà été identifiée sur le site de Brionne. Ce site fera l'objet d'une dépollution préalable et spécifique, à la charge d'ENGIE, avant la conclusion de la transaction définitive. Une clause relative à ces travaux de dépollution est intégrée dans la clause environnementale de la promesse unilatérale de vente du site de Brionne.

Au regard de ces éléments, sous réserve que les hypothèses de calcul de NaTran soient suffisamment prudentes, la CRE considère que les stipulations des Contrats encadrant les potentiels besoins de dépollution et leurs coûts associés sont suffisantes au regard des coûts de dépollution probables.

Décision de la CRE

Par courriers reçus les 27 juillet et 6 octobre 2025, complétés par courriels des 23 et 27 octobre 2025, NaTran a transmis à la Commission de régulation de l'énergie (CRE) pour approbation onze promesses unilatérales de vente de terrains appartenant à ENGIE au bénéfice de NaTran. La CRE a envoyé une première demande formelle de compléments à NaTran par courrier du 18 décembre 2025, à laquelle l'opérateur a répondu par courrier reçu le 29 janvier 2026. La CRE a alors effectué une seconde demande formelle de compléments à NaTran le 27 mars 2026, à laquelle l'opérateur a répondu par courrier reçu le 23 avril 2026.

En application des dispositions de l'article L. 111-17 du code de l'énergie, après analyse des contrats, la CRE approuve les promesses unilatérales de vente conclues entre ENGIE et NaTran concernant les terrains situés sur les communes de Brionne, Saint-Chamond, Saint-Vivien, Rive de Gier, Crépy-en-Valois, Harfleur, Le Cannet, Livry Gargan, Lunéville, Mantes-la-Jolie et Villemomble.

Ces contrats entreront en vigueur à la date de leur signature, sous réserve de l'approbation de la CRE.

L'approbation de ces contrats ne préjuge ni de la couverture, ni le cas échéant des modalités de couverture des charges ou des recettes correspondantes par les tarifs d'utilisation des infrastructures régulées. L'efficacité de NaTran à l'occasion de l'acquisition de ces terrains sera évaluée au regard des coûts de dépollution réels et, le cas échéant, selon le moment où ils surviendront. Si ces coûts dépassaient les hypothèses retenues par NaTran ou survenaient après expiration de la garantie prévue par les clauses environnementales, la CRE en tiendrait compte dans ses décisions tarifaires.

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

Délibéré à Paris, le 17 juin 2026.

Pour la Commission de régulation de l'énergie,

La présidente,

Emmanuelle WARGON