

## Délibération de la Commission de régulation de l'énergie du 13 décembre 2012 portant approbation de deux contrats de bail relatifs à divers logements à usage d'habitation et conclus entre RTE et Gérance Générale Foncière

Participaient à la séance : Philippe de LADOUCKETTE, président, Olivier CHALLAN BELVAL, Frédéric GONAND, Jean-Christophe LE DUIGOU et Michel THIOILLIERE, commissaires

### 1. Contexte

Par décision du 26 janvier 2012, la Commission de régulation de l'énergie (CRE) a certifié que la société RTE respectait les obligations découlant des règles d'indépendance énoncées à la sous-section 1 de la section 2 du chapitre premier du titre premier du livre premier de la partie législative du code de l'énergie.

L'appréciation de l'indépendance du gestionnaire de réseau de transport (GRT) a porté sur trois thématiques principales, correspondant à l'application des règles d'organisation énoncées aux articles L. 111-11 et L. 111-13 à L. 111-39 du code de l'énergie. En premier lieu, l'organisation interne et les règles de gouvernance du GRT doivent être conformes aux règles visant à garantir l'indépendance fonctionnelle et organique du GRT. En deuxième lieu, le GRT doit fournir des garanties suffisantes en matière d'autonomie de fonctionnement. Enfin, le GRT doit s'assurer de la mise en place d'un responsable de la conformité, en charge du contrôle du respect des obligations d'indépendance et du respect du code de bonne conduite.

L'autonomie de fonctionnement est, notamment, encadrée par l'article L.111-17 du code de l'énergie qui dispose que tous les accords commerciaux et financiers entre le GRT, d'une part, et l'entreprise verticalement intégrée (EVI)<sup>1</sup> ou toute société contrôlée par l'EVI, d'autre part, doivent être conformes aux conditions du marché et soumis à l'approbation de la CRE, conformément au 1° de l'article L. 134-3 du code de l'énergie.

Le 16 octobre 2012, la CRE a reçu de la part de RTE, deux baux conclus entre RTE et Gérance Générale Foncière (GGF), société contrôlée par l'EVI, portant sur la location de logements à usage d'habitation que RTE sous-loue à ses salariés. Il s'agit, d'une part, d'un bail initial conclu le 11 mars 2004, modifié en dernier lieu par un avenant daté du 11 octobre 2012 et, d'autre part, d'un nouveau contrat de bail conclu à cette même date. RTE déclare que ces deux contrats sont, à ce jour, les seuls conclus par RTE avec GGF.

### 2. Analyse des contrats

Le bail initial a été conclu entre GGF (le bailleur) et RTE (le preneur) le 11 mars 2004 et arrive à échéance le [ ]. La CRE constate que ce contrat n'a pas été transmis par RTE à la CRE dans son dossier de demande de certification déposé le 6 juin 2011 et complété au cours de la phase d'instruction. RTE explique cette omission en indiquant qu'à l'époque du dépôt du dossier de certification, les liens capitalistiques entre EDF et GGF n'avaient pas été identifiés par RTE.

---

<sup>1</sup> Telle que définie dans la délibération de la CRE du 26 janvier 2012 portant décision de certification de la société RTE.

Au moment de sa signature en 2004, ce bail portait sur 345 logements pour un montant de loyer annuel fixé à [ ] euros correspondant à la somme des loyers pour chaque logement à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2004. Le contrat prévoit que le loyer est révisé annuellement, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail. Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2007, cette révision s'est faite selon la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE. Depuis cette date, l'indice pris en compte est l'indice de référence des loyers.

La CRE considère que les conditions du bail initial étaient définies selon des critères garantissant l'absence de financement croisé indu.

Par ailleurs, le bailleur GGF envisage de transférer la propriété de vingt-neuf (29) des logements objets du bail initial conclu avec RTE à une société tierce, la société C26 appartenant au groupe EDF. RTE précise que la société C26 a vocation à sortir du groupe EDF à très court terme.

Dans ce contexte de projet de transfert de propriété, GGF a souhaité conclure avec RTE un nouveau bail portant sur les 29 logements mentionnés ci-dessus. Ce nouveau bail, signé le 11 octobre 2012 pour une durée de [ ] ans, renouvelable deux fois, prendra effet le 31 décembre 2012. Il est fondé sur une réévaluation, aux conditions du marché de 2012, du montant des loyers des vingt-neuf logements apportés.

Ainsi, pour ces 29 logements apportés, le montant du loyer annuel hors taxes et hors charges fixes a été réévalué à partir des références de l'Observatoire CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux, groupement de 22 professionnels de l'immobilier) : il est fixé à [ ] euros correspondant à la somme des valeurs locatives conventionnelles à la date de signature du bail. Ce montant sera révisé annuellement sur la base de l'indice de références des loyers.

Par ailleurs, le nouveau bail engage RTE à restituer au bailleur au moins trois logements par période de trois ans pendant toute la durée du bail. Ainsi, les 29 logements seront libérés ou vendus avant le terme du nouveau bail.

Au vu de ce qui précède, la CRE considère que les conditions du nouveau bail sont conformes aux conditions du marché.

Toutefois, le montant des loyers réévalués équivaut à une augmentation du loyer annuel prévu au bail initial. En compensation de cette augmentation du loyer annuel, un avenant au bail initial a été signé entre RTE et GGF, le 11 octobre 2012 afin de maintenir jusqu'en [ ] (terme du bail initial) l'économie générale résultant des conditions négociées en 2004. Cet avenant prévoit le versement par le bailleur de la somme de [ ] euros sur un compte bloqué ouvert au nom du preneur, à titre de compensation de la réévaluation des loyers des 29 logements apportés jusqu'au terme du bail initial. Le compte ne pourra être débité qu'au profit du bailleur au titre du nouveau bail en paiement des loyers dus par le preneur jusqu'à épuisement de ladite somme.

En outre, le nouveau bail et l'avenant n° 10 au bail initial sont conclus sous la double condition suspensive de leur approbation par la CRE et de la réalisation de l'apport et transfert de propriété des immeubles apportés au profit de la société C26.

Ainsi, les conditions économiques du bail initial restent inchangées, la période de renouvellement en cours s'achèvera le [ ]. La CRE considère que les modifications apportées par l'avenant n° 10 permettent de maintenir l'économie générale du contrat en prévoyant une compensation au bénéfice de RTE en contrepartie de la réévaluation du loyer des logements apportés à l'opération.

RTE précise également que les logements non-apportés devraient en principe être transférés à une société tierce au cours de l'année [ ] et selon des modalités identiques à celles des 29 logements apportés et qui seront, le cas échéant, objet d'un nouveau contrat. Ainsi, l'opération devrait permettre, selon RTE, de dénouer les liens contractuels qui existent actuellement entre RTE et une société contrôlée par l'EVI pour la location des 44 logements concernés.

La CRE considère en conséquence que les conditions prévues par le bail initial tel que modifié notamment par l'avenant n°10 sont définies selon des critères objectifs garantissant ainsi l'absence de financement croisé indu.

### **3. Obligations de RTE au titre de la certification concernant les accords commerciaux et financiers**

La CRE constate que RTE n'a pas fait preuve de la rigueur nécessaire à la gestion de ses obligations d'indépendance au titre de la certification. En effet, le contrat de bail conclu entre RTE et une société contrôlée par l'EVI préalablement à la décision de certification du 26 janvier 2012 n'a été transmis à la CRE que le 16 octobre 2012.

La CRE rappelle qu'en cas de manquements répétés de la part d'un GRT aux règles d'indépendance fixées par le code de l'énergie, ce dernier s'expose au prononcé d'une sanction pécuniaire, conformément au dernier alinéa de l'article L.134-25 et à l'article L.134-27 du code de l'énergie.

### **4. Décision de la CRE**

La CRE approuve, en application de l'article L.111-17 du code de l'énergie relatif aux accords commerciaux et financiers, les deux contrats de bail, relatifs à divers logements à usage d'habitation, conclus entre RTE et Gérance Générale Foncière, à savoir d'une part, le bail initial conclu le 11 mars 2004 et modifié en dernier lieu par un avenant daté du 11 octobre 2012 et, d'autre part, le nouveau bail conclu à cette même date.

Fait à Paris, le 13 décembre 2012

Pour la Commission de régulation de l'énergie,  
Le président,

Philippe de LADOUCKETTE