

## Délibération de la Commission de régulation de l'énergie du 11 mars 2015 portant approbation d'un contrat de bail commercial pour un ensemble immobilier conclu entre RTE et SOFILO

Participaient à la séance : Philippe de LADOUCKETTE, président, Christine CHAUVET, Catherine EDWIGE, Hélène GASSIN et Yann PADOVA, commissaires

### 1. Contexte

Par décision du 26 janvier 2012<sup>1</sup>, la Commission de régulation de l'énergie (CRE) a certifié que la société RTE respectait les obligations découlant des règles d'indépendance prévues par le code de l'énergie<sup>2</sup>.

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 17 paragraphe 1 c) et 18 paragraphes 6 et 7 de la directive 2009/72/CE du 13 juillet 2009 concernant les règles communes pour le marché intérieur de l'électricité.

L'article L.111-17 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 prévoit un régime spécifique d'approbation 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.

Le 5 janvier 2015, RTE a notifié à la CRE un contrat de bail commercial pour un ensemble immobilier situé à Nantes conclu avec SOFILO le 27 octobre 2014 (le « *Contrat* »). L'instruction de ce dossier a été suspendue entre le 4 et le 19 février 2015 dans l'attente d'informations nécessaires à l'instruction, demandées par la CRE à RTE.

<sup>1</sup> Délibération de la CRE du 26 janvier 2012 portant décision de certification de la société RTE.

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

## 2. Analyse

Le Contrat est conclu entre RTE et SOFILO, filiale d'EDF dont l'activité est la location de biens immobiliers.

L'article L.111-17 prévoit que les accords commerciaux et financiers entre le GRT et l'EVI ou les sociétés contrôlées par l'EVI doivent être approuvés par la CRE. Le Contrat a été conclu entre RTE et une société contrôlée par l'EVI EDF. Par conséquent, il entre dans le champ de l'article L.111-17 du code de l'énergie et doit être soumis à l'approbation de la CRE. Le Contrat prévoit une condition suspensive d'approbation par la CRE.

### 2.1. Contexte du Contrat

Le 10 novembre 2000, SOFILO et EDF ont conclu un bail commercial pour un ensemble immobilier situé boulevard Lauriol à Nantes et appartenant à la société SOFILO. Une partie des effectifs occupant ces locaux était en charge d'activités liées au transport d'électricité.

A la suite de la création de la société RTE, ce bail commercial a été résilié à effet du 30 août 2005 et l'ensemble immobilier a été scindé en deux lots, lesquels ont fait chacun l'objet d'un bail commercial distinct conclu entre SOFILO et respectivement RTE et EDF.

Le bail commercial, conclu le 15 novembre 2006 entre SOFILO et RTE, portait sur un bâtiment d'environ 12 700 m<sup>2</sup> édifié sur une parcelle de 25 163 m<sup>2</sup>. Il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2005 pour une durée de neuf ans durant lesquels RTE a sous-loué à EDF une partie de ces locaux (environ 850 m<sup>2</sup>).

Le Contrat renouvelle ce bail commercial qui est arrivé à échéance le 31 août 2014.

### 2.2 Obligation de séparation des locaux

La délibération du 26 janvier 2012 susmentionnée fait état de l'engagement de RTE de ne plus partager avec EDF les locaux du boulevard Lauriol à Nantes, à l'horizon du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

EDF a notifié par huissier à RTE le 10 février 2014 sa décision de mettre un terme au contrat de sous-location commerciale avec congé donné au 31 août 2014.

Le Contrat ne prévoit plus la possibilité pour RTE de sous-louer à EDF une partie des locaux.

RTE précise qu'il occupe désormais un immeuble indépendant des locaux occupés par EDF sur une parcelle partagée avec EDF, qui occupe le deuxième immeuble construit sur cette parcelle.

La CRE prend acte, s'agissant des locaux du boulevard Lauriol à Nantes, du respect par RTE du calendrier de séparation des locaux décrit dans la délibération du 26 janvier 2012 susmentionnée.

### 2.3 Analyse du Contrat

Le Contrat fixe un loyer principal annuel hors taxes et hors charges de [confidentiel] k€ et prévoit son indexation selon la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

La valeur locative du bien a été estimée le 8 février 2013 par France Domaine à 1 508 k€ par an hors taxes et hors charges. Une expertise en valeur locative a également été mandatée par RTE auprès de Crédit Foncier Expertise qui a estimé la valeur locative du bail hors taxes et hors charges au 15 mars 2013 à [confidentiel] k€ par an.

Par ailleurs, le bail commercial conclu le 15 novembre 2006 entre SOFILO et RTE engageait RTE à confier à EDF les prestations d'entretien et d'ensemblier (exploitation maintenance, pilotage ...), dites « prestations immobilières ».

RTE a informé EDF par courrier en date du 23 mai 2014, que ces prestations immobilières prendraient fin à l'échéance du bail, le 31 août 2014.

Les deux immeubles respectivement occupés par RTE et EDF sont reliés par des équipements communs qui nécessitent un contrat global de maintenance qui fait l'objet de prestations immobilières contractualisées avec SOFILO.

Le Contrat prévoit la répartition entre RTE et SOFILO de la responsabilité des prestations immobilières : en particulier, RTE s'engage à réaliser ou faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, les prestations ne relevant pas de services partagés<sup>1</sup>. Le Contrat arrête forfaitairement à [confidentiel] € le montant annuel hors taxes dû par RTE à SOFILO pour les prestations immobilières relevant de services partagés avec EDF.

RTE précise que les prix des prestations ont été calculés au prorata des surfaces qu'il occupe : RTE occupant 54 % des surfaces de l'ensemble immobilier, il devra ainsi verser à SOFILO un montant correspondant à 54 % du coût total du montant des prestations ; EDF, qui occupe 46 % des surfaces, devra verser à SOFILO les 46 % restants du prix.

RTE indique enfin que les prix proposés par SOFILO sont comparables aux prix du marché estimés sur la base de ratios par m<sup>2</sup> par an et estime que ces prix répondent aux exigences de conformité aux conditions du marché.

La CRE considère que les conditions prévues par le Contrat de bail commercial pour un ensemble immobilier situé à Nantes conclu entre RTE et SOFILO sont conformes aux conditions du marché.

### 3. Décision de la CRE

La CRE approuve, en application de l'article L.111-17 du code de l'énergie, le contrat de bail commercial pour un ensemble immobilier situé à Nantes conclu le 27 octobre 2014 entre RTE et SOFILO.

Fait à Paris, le 11 mars 2015

Pour la Commission de régulation de l'énergie,

Le Président,

Philippe de LADOUCKETTE

---

<sup>1</sup> Les services partagés comprennent les prestations liées à l'entretien et la maintenance des installations techniques de l'immeuble.