



DELIBERATION N° 2021-241

Délibération de la Commission de régulation de l'énergie 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

Participaient à la séance : Jean-François CARENCO, président, Catherine EDWIGE, Ivan FAUCHEUX et Jean-Laurent LASTELLE, commissaires.

En application des dispositions des articles L. 341-2 et L. 341-3 du code de l'énergie, la Commission de régulation de l'énergie (CRE) est compétente pour établir les tarifs d'utilisation des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité (TURPE). Ces tarifs sont calculés afin de couvrir l'ensemble des coûts supportés par RTE, dans la mesure où ils correspondent à ceux d'un gestionnaire de réseau de transport efficace.

L'article L. 341-3 précise que la CRE peut prévoir « *des mesures incitatives appropriées, tant à court terme qu'à long terme, pour encourager les gestionnaires de réseaux de transport et de distribution à améliorer leurs performances, notamment en ce qui concerne la qualité de l'électricité, à favoriser l'intégration du marché intérieur de l'électricité et la sécurité de l'approvisionnement et à rechercher des efforts de productivité* ».

La délibération du 21 janvier 2021 portant décision sur les tarifs d'utilisation des réseaux publics de transport d'électricité¹ (le « TURPE 6 HTB ») prévoit un mécanisme de régulation incitative dont l'objectif est d'inciter RTE à maîtriser les coûts de ses grands projets d'investissement dont le budget estimé serait supérieur ou égal à 30 M€

Les projets de nouveaux sites immobiliers régionaux à Lille et Marseille de RTE entrent dans le champ d'application de ce mécanisme. A ce titre, dans sa délibération TURPE 6 HTB, la CRE avait indiqué qu'elle appliquerait à ces projets l'incitation à la maîtrise des coûts des grands projets.

¹ <https://www.cre.fr/content/download/23336/293441>

1. CONTEXTE

1.1 Rappel du cadre de régulation du TURPE 6 HTB

La délibération TURPE 6 HTB prévoit un mécanisme ayant pour objectif d'inciter RTE à la maîtrise des coûts d'investissements. Les principes applicables aux investissements d'un montant supérieur à 30 M€ sont les suivants :

- préalablement à la décision d'engagement de dépenses, la CRE audite le budget présenté par RTE et fixe un budget cible ;
- quelles que soient les dépenses d'investissement réalisées par RTE, l'actif entrera dans la BAR à sa valeur réelle lors de sa mise en service (diminuée des subventions éventuelles) ;
- si les dépenses d'investissement réalisées par RTE pour ce projet se situent entre 95 % et 105 % du budget cible, aucune prime ni pénalité ne sera attribuée ;
- si les dépenses d'investissement réalisées sont inférieures à 95 % du budget cible, RTE bénéficiera d'une prime égale à 20 % de l'écart entre 95 % du budget cible et les dépenses d'investissement réalisées ;
- si les dépenses d'investissement réalisées par le gestionnaire de réseau de transport (GRT) sont supérieures à 105 % du budget cible, RTE supportera une pénalité égale à 20 % de l'écart entre les dépenses d'investissement réalisées et 105 % du budget cible.

1.2 Objet de la délibération

La délibération a pour objet la fixation de budgets cibles pour la construction de deux nouveaux sites immobiliers régionaux à Lille et Marseille pour l'application du mécanisme de régulation incitative.

2. CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 Caractéristiques techniques

Ces deux nouveaux sites représentent environ 500 postes chacun et incluent pour Marseille une salle H24 dédiée à la gestion de l'équilibre offre-demande, et pour Lille une salle dédiée à la supervision du matériel. Le choix du site de Lille est arrêté sur le site *Metropolitan Square*, RTE étant en négociation exclusive avec le promoteur du projet. A Marseille, la sélection du site n'est pas encore arrêtée, et plusieurs sites sont considérés. Le budget cible sera donc déterminé sur le site Ilot Phare présentant les meilleures conditions économiques. L'acquisition de ces deux sites se fera sur la base de ventes en futur état d'achèvement (VEFA).

2.2 Calendrier du projet

RTE envisage des déménagements à partir de 2025 sur chacun des sites, après une phase de travaux de 2022 à 2024.

2.3 Budget envisagé par RTE

Dans sa demande à la CRE en date du 7 juillet 2021, RTE a présenté les coûts prévisionnels suivants pour Lille :

Postes	M€ ²
Vente en futur état d'achèvement	Confidentiel
Frais d'actes pour la VEFA	Confidentiel
Travaux d'aménagement pour le preneur	Confidentiel
Main-d'œuvre nécessaire aux aménagements	Confidentiel
Total	84,2

² Les chiffres inscrits dans cette délibération sont arrondis au dixième et en euros courants.

Dans sa demande à la CRE en date du 7 juillet 2021, RTE a présenté les coûts prévisionnels suivants pour Marseille :

Postes	M€ ³
Vente en futur état d'achèvement	Confidentiel
Frais d'actes pour la VEFA	Confidentiel
Travaux d'aménagement pour le preneur	Confidentiel
Main-d'œuvre nécessaire aux aménagements	Confidentiel
Total	65,1

Ces prévisions sont issues d'une évaluation préalable de RTE, incluant une prévision des termes des ventes en état de futur achèvement (VEFA) et une estimation des coûts d'aménagements réévalués par RTE.

3. EVALUATION DES PROJETS ET ANALYSE DE LA CRE

La CRE note que le niveau de certitude sur les coûts liés à l'acquisition des sites varie selon le degré d'avancement des projets.

Ainsi, le choix du site de Lille est arrêté et des négociations exclusives ont été engagées. La CRE considère donc que l'estimation de RTE pour la vente en état de futur achèvement peut être retenue pour la détermination du budget cible du projet.

Concernant le site de Marseille, la CRE note en revanche que le choix du site n'est pas définitivement arrêté par RTE et que RTE souhaite pouvoir obtenir une autorisation avant d'avoir arrêté son choix définitif. La CRE considère qu'une évolution des coûts estimés est possible et retient une décote d'environ 5% par rapport au prix de vente en futur état d'achèvement estimé par RTE pour représenter le potentiel de négociation restant.

Concernant les coûts relatifs aux aménagements des sites et aux systèmes informatiques, la CRE note que les estimations de coûts de RTE ont fluctué concernant les coûts directement à la main de RTE à savoir les travaux d'aménagement pour le preneur et la main-d'œuvre nécessaire à ces aménagements. Ces fluctuations ne sont pas suffisamment justifiées par rapport aux expériences disponibles mais également par rapport à la précédente saisine de RTE.

Les projets de sièges régionaux avaient précédemment fait l'objet d'un audit par un cabinet externe sur la base de budgets prévisionnels transmis par RTE dans le cadre de la détermination du TURPE 6 HTB. Lors de cet audit, l'auditeur avait proposé une réévaluation de ces coûts sur la base d'un ratio en €/m² par rapport au site Villarte à Lyon. La CRE partage l'approche développée par le consultant au cours de cet audit, cette méthode objective permettant de baser l'estimation des coûts sur le retour d'expérience d'un site récemment construit et fonctionnel. La CRE retient donc la méthode précédemment préconisée par l'auditeur dans la détermination des cibles pour ces deux postes de dépenses sur les deux sites immobiliers.

En conséquence, le budget cible s'élève à 60,5 M€ pour Marseille et à 81,6 M€ pour Lille.

³ Les chiffres inscrits dans cette délibération sont arrondis au dixième et en euros courants.

DECISION DE LA CRE

La délibération du 21 janvier 2021 portant décision sur les tarifs d'utilisation des réseaux publics de transport d'électricité (le « TURPE 6 HTB ») prévoit un mécanisme de régulation incitative dont l'objectif est d'inciter RTE à maîtriser les coûts de ses grands projets d'un montant supérieur à 30 M€. Ce mécanisme a pour objectif d'inciter RTE à la maîtrise de ses dépenses d'investissements par la fixation, par la CRE, d'un budget cible.

Pour le projet de construction d'un nouveau site régional à Lille, RTE a présenté un budget prévisionnel de 84,2 M€. En application de la délibération précitée et après évaluation de ce budget prévisionnel, la CRE fixe le budget cible de ce projet à 81,6 M€, avec une bande de neutralité de +/- 4,1 M€.

Pour le projet de construction d'un nouveau site régional à Marseille, RTE a présenté un budget prévisionnel de 65,1 M€. En application des délibérations précitées et après évaluation de ce budget prévisionnel, la CRE fixe le budget cible de ce projet à 60,5 M€ avec une bande de neutralité de +/- 3 M€.

La présente délibération sera publiée sur le site internet de la CRE et transmise à la ministre de la transition écologique. Elle sera notifiée à RTE.

Délibéré à Paris, le 22 juillet 2021.

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

Jean-François CARENCO