

DELIBERATION N° 2022-227

Délibération de la commission de régulation de l'énergie du 28 juillet 2022 portant décision relative à la définition du budget cible du projet Campus Bois-Colombes de GRTgaz

Participaient à la séance : Catherine EDWIGE, Présidente par intérim, Ivan FAUCHEUX, Jean-Laurent LASTELLE et Valérie PLAGNOL, commissaires.

1. CONTEXTE

Les articles L. 452-1 à L. 452-3 du code de l'énergie encadrent les compétences tarifaires de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

L'article L. 452-1 du code de l'énergie prévoit notamment que ces tarifs « *sont établis de manière transparente et non discriminatoire afin de couvrir l'ensemble des coûts supportés par ces gestionnaires, dans la mesure où ces coûts correspondent à ceux d'un gestionnaire de réseau ou d'installations efficace* ».

En particulier, l'article L. 452-3 du code de l'énergie dispose que les délibérations de la CRE peuvent prévoir « *un encadrement pluriannuel de l'évolution des tarifs ainsi que des mesures incitatives appropriées à court ou long terme pour encourager les opérateurs à améliorer leurs performances liées, notamment, à la qualité du service rendu, à l'intégration du marché intérieur du gaz, à la sécurité d'approvisionnement et à la recherche d'efforts de productivité.* »

La délibération du 23 janvier 2020¹ portant décision sur le tarif d'utilisation des réseaux de transport de GRTgaz et Teréga, dit « tarif ATRT7 », reconduit le mécanisme de régulation incitative applicable à l'ensemble des projets des gestionnaires de réseaux de transport (GRT) dont le budget est supérieur à 20 M€ introduit par le tarif ATRT6, et l'étend aux projets dont le budget est inférieur à ce seuil, sur sélection de la CRE. Ce mécanisme a pour objectif d'inciter les GRT à la maîtrise de leurs dépenses d'investissements.

Les principes applicables sont les suivants :

- préalablement à la décision d'engagement de dépenses, la Commission de régulation de l'énergie (CRE) audite le budget présenté par le GRT et fixe un budget cible ;
- quelles que soient les dépenses d'investissement réalisées par le GRT, l'actif entre dans la BAR à sa valeur réalisée à la suite de sa mise en service (diminuée des subventions d'investissement éventuelles) ;
- si les dépenses d'investissement réalisées par le GRT pour ce projet se situent entre 95 % et 105 % du budget cible, aucune prime ni pénalité n'est attribuée ;
- si les dépenses d'investissement réalisées sont inférieures à 95 % du budget cible, le GRT bénéficie 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 GRT sont supérieures à 105 % du budget cible, le GRT supporte une pénalité égale à 20 % de l'écart entre les dépenses d'investissement réalisées et 105 % du budget cible.

Dans sa délibération du 7 juillet 2021², la CRE a approuvé le projet Campus Bois-Colombes (à l'époque dénommé « Multiplex ») de GRTgaz pour un montant de 20,6 M€, et a indiqué qu'elle procéderait à la fixation d'un budget cible en application du dispositif de régulation incitative prévu par le tarif ATRT7.

¹ Décision de la CRE sur le tarif d'utilisation des réseaux de transport de gaz naturel de GRTgaz et de Teréga (dit « ATRT7 »)

² Délibération de la CRE du 7 juillet 2021 relative au bilan d'exécution du programme d'investissements 2020 et portant approbation du programme d'investissements 2021 révisé de GRTgaz

Au printemps 2022, GRTgaz a averti la CRE d'une augmentation significative des coûts du projet, estimés à 28,8 M€, soit une hausse d'environ 40% par rapport à l'estimation initiale. Conformément à la délibération du 20 janvier 2022³, la CRE a effectué un nouvel examen du projet, qu'elle a de nouveau approuvé dans sa délibération du 21 juillet 2022⁴.

L'objet de la présente délibération est de fixer le budget cible du projet Campus Bois-Colombes de GRTgaz.

2. DESCRIPTION DU PROJET CAMPUS BOIS-COLOMBES ET CALENDRIER

2.1 Description du projet

Le projet Campus Bois-Colombes est un projet de réorganisation des sites tertiaires en Ile-de-France de GRTgaz, afin de prendre en compte l'évolution des modes de travail et de ses conséquences sur l'occupation des espaces de bureau. Il vise également à regrouper les équipes de l'entreprise sur une zone géographique limitée.

Le projet vise à créer des espaces de travail adaptés aux modes de travail hybrides (présentiel et télétravail), avec la mise à disposition de plus d'espaces partagés et la disparition du principe d'attribution d'un poste de travail fixe pour chaque personne.

Le projet prévoit :

- l'abandon des sites Clever (Gennevilliers) et Eole (Bois-Colombes) ;
- la prise à bail et l'aménagement de surfaces d'un nouveau site à proximité des bâtiments Bora et Cityzen (« Citizen 2 ») ;
- le réaménagement des sites Bora et Cityzen 1, avec la création de locaux sécurisés à Bora pour les équipes Cybersécurité de la Direction des Systèmes d'Information.

2.2 Calendrier et avancement

Les travaux débiteront par le bâtiment Citizen 1 en septembre 2022. L'emménagement est prévu en mai 2023 pour le bâtiment Citizen 1, au second trimestre 2023 pour le bâtiment Citizen 2, et au second trimestre 2024 pour le bâtiment Bora.

3. BUDGET ENVISAGE PAR GRTGAZ

Le budget proposé par GRTgaz se décompose de la façon suivante :

Catégories de coûts	Postes de coûts	Budget (M€ courants)
Investissements immobiliers	Etudes et honoraires	2,6
	Travaux	13,7
	Mobilier	1,9
	Main-d'œuvre	1,8
Investissements IT	Approvisionnements	3,2
	Travaux	2,2
Total hors aléas		25,3
Aléas standards		2,2
Total hors aléa ciblé		27,6
Aléa ciblé		1,2
Total avec aléa ciblé		28,8

³ Délibération de la CRE du 20 janvier 2022 portant approbation du programme d'investissements pour l'année 2022 de GRTgaz

⁴ Délibération de la CRE du 21 juillet 2022 portant sur le bilan d'exécution du programme d'investissements 2021 et approbation du programme d'investissements 2022 révisé de GRTgaz et de Teréga (transport)

Le principal poste de coûts concerne les travaux immobiliers (13,7 M€).

4. AUDIT DU BUDGET

La CRE a mandaté un cabinet externe pour mener un audit du budget prévisionnel transmis par GRTgaz. Celui-ci a rendu son rapport final à la CRE le 13 juillet 2022.

4.1 Ajustements proposés par l'auditeur

L'auditeur a procédé à une analyse critique des différentes composantes du budget de GRTgaz. Les ajustements proposés par l'auditeur représentent un montant à la baisse de 3,5 M€. Les principaux ajustements recommandés par l'auditeur sont présentés ci-après.

- **Immobilier : études et honoraires**

L'auditeur considère que la réalisation d'une étude à 40 k€ n'est plus nécessaire compte tenu de l'avancée du projet, et propose de ne pas retenir son coût dans le budget révisé.

- **Immobilier : travaux**

Coût des travaux d'aménagement

Concernant le bâtiment Bora, l'auditeur recommande principalement d'ajuster à la baisse les surfaces utilisées par GRTgaz dans son calcul, en cohérence avec les surfaces concernées par les travaux. Cela aboutit à un ajustement à la baisse de 506 k€ du budget.

Coût des travaux « cybersécurité » à Bora

Le coût des travaux concernant les espaces « cybersécurité » du bâtiment Bora est évalué par GRTgaz sans qu'un cahier des charges ait été défini. GRTgaz a fourni une liste non-exhaustive de travaux susceptibles d'être mis en œuvre, pour un montant de 1 387 k€, ainsi qu'une estimation de coût unitaire aboutissant à un autre montant, et fixé un budget pour ces travaux d'un montant encore différent.

L'auditeur recommande de prendre en compte un budget cohérent avec le coût unitaire transmis par GRTgaz, soit un ajustement à la baisse de 383 k€.

Travaux chiffrés en option

GRTgaz prévoit principalement une option visant à atteindre un niveau acoustique « performant » dans les espaces ouverts. Or, il est déjà prévu dans les travaux de base que le niveau acoustique « performant » soit retenu pour la totalité des surfaces. L'auditeur recommande donc de ne pas retenir les coûts associés à cette option (soit un ajustement à la baisse de 455 k€).

Frais d'assurance

La mise à jour des surfaces concernées par les travaux d'aménagement dans le bâtiment Bora entraîne un ajustement mécanique des frais d'assurance (ajustement à la baisse de 8 k€).

- **Immobilier : coût du mobilier**

L'auditeur recommande principalement d'ajuster le coût unitaire du mobilier neuf en se basant sur une étude comparée de plusieurs catalogues du même niveau de gamme que celui envisagé par GRTgaz, et d'utiliser des hypothèses de coûts de marché pour la remise en état du mobilier existant et réutilisé par GRTgaz.

L'auditeur corrige également d'autres éléments mineurs.

Ces éléments représentent un ajustement à la baisse de 339 k€.

- **Immobilier : coûts de main-d'œuvre**

L'auditeur recommande d'ajuster le plan de charge et les taux horaires prévus par GRTgaz pour ses intervenants, en cohérence avec les besoins associés aux différentes phases du projet.

Ces éléments représentent un ajustement à la baisse de 332 k€.

- **IT : approvisionnements**

L'auditeur recommande d'ajuster les volumes de matériel IT en cohérence avec le nombre d'espaces à équiper retenu pour les approvisionnements du mobilier (GRTgaz base les volumes de matériel IT sur une hypothèse d'espaces à équiper plus élevée que pour le mobilier).

L'auditeur recommande également d'ajuster le taux de réutilisation du matériel existant, à 100% au lieu du taux de 70% retenu par GRTgaz.

Ces éléments représentent un ajustement à la baisse de 663 k€.

- **IT : travaux**

Comme pour les approvisionnements IT, l’auditeur recommande d’ajuster les coûts de travaux en prenant en compte un volume d’espaces à équiper cohérent avec celui utilisé pour évaluer les besoins de mobilier (cela représente un ajustement à la baisse de 28 k€).

L’auditeur recommande d’ajuster le plan de charge prévu par GRTgaz pour ses intervenants IT en cohérence avec les besoins associés aux différentes phases de travaux (cela représente un ajustement à la baisse de 235 k€).

- **Aléas standards**

GRTgaz prévoit un taux d’aléa correspondant à 10% du coût du projet. L’auditeur constate que ce taux est cohérent avec l’écart observé par le passé sur ce type de projet entre les coûts estimés à la fin de la phase d’études et les coûts réels (entre 8% et 14%).

Les ajustements recommandés par l’auditeur sur les postes de coûts précédents entraînent cependant un ajustement mécanique à la baisse du volume des aléas standards, de 262 k€.

- **Aléa ciblé**

L’auditeur recommande de modifier les hypothèses d’inflation retenues par GRTgaz pour calculer l’aléa ciblé correspondant au risque d’inflation portant sur les coûts de travaux immobiliers. Cela réduit les aléas ciblés de 84 k€.

4.2 Budget proposé par l’auditeur

Le budget ajusté proposé par le consultant est le suivant :

Catégories de coûts	Postes de coûts	Budget GRTgaz (M€ courants)	Budget recommandé par le consultant (M€ courants)	Montant des ajustements (M€ courants)
Investissements immobiliers	Etudes et honoraires	2,6	2,5	- 0,04
	Travaux	13,7	12,2	- 1,6
	Mobilier	1,9	1,6	- 0,3
	Main-d’œuvre	1,8	1,4	- 0,3
Investissements IT	Approvisionnements	3,2	2,5	- 0,7
	Travaux	2,2	1,9	- 0,3
Total hors aléas		25,3	22,1	- 3,2
Aléas standards		2,2	2,0	- 0,3
Total hors aléa ciblé		27,6	24,1	- 3,5
Aléa ciblé		1,2	1,2	- 0,1
Total avec aléa ciblé		28,8	25,3	- 3,5

4.3 Analyse de la CRE

La CRE considère que les analyses du consultant sont pertinentes, et retient l’ensemble des ajustements proposés hors aléa ciblé, soit -3,5 M€.

GRTgaz propose de remplacer l’aléa ciblé inclus dans le budget du projet par l’indexation d’une partie des coûts de travaux immobiliers sur l’inflation.

GRTgaz indique ainsi être particulièrement exposé sur 9,8 M€ de commandes de travaux à réaliser entre décembre 2022 et janvier 2023 pour les bâtiments Citizen 2 et Bora (le reste des travaux ayant déjà été engagés).



GRTgaz propose ainsi d'introduire une formule de révision de cette part du budget cible en fonction de l'inflation effectivement constatée entre mars 2022 (date de l'estimation des coûts par GRTgaz) et décembre 2022 (date du passage des commandes), en utilisant l'indice des prix du bâtiment de l'INSEE (index INSEE BT01⁵), selon la formule suivante :

$$\text{Budget cible} = \text{budget cible hors aléas ciblé} + \text{Budget sec travaux immobilier Citizen 2 et Bora} \times (BT01_{\text{déc22}} - BT01_{\text{mars22}}) / BT01_{\text{mars22}}$$

Compte tenu du contexte inflationniste actuel et du poids du coût des travaux des bâtiments Bora et Citizen 2 dans le budget du projet, la CRE met en place, à titre exceptionnel, l'indexation de la part du budget cible correspondant à ces travaux sur l'indice INSEE BT01. La CRE retient cependant pour cette indexation le budget révisé recommandé par l'auditeur pour ces travaux, soit 8,9 M€ (au lieu des 9,8 M€ estimés par GRTgaz). Ce budget sera indexé sur l'évolution de l'indice INSEE BT01 entre mars 2022 et décembre 2022, selon la formule proposée par GRTgaz.

Le budget ajusté retenu par la CRE est le suivant :

Catégories de coûts	Postes de coûts	Budget GRTgaz (M€ courants)	Budget retenu par la CRE (M€ courants)	Montant des ajustements (M€ courants)
Investissements immobiliers	Etudes et honoraires	2,6	2,5	- 0,04
	Travaux	13,7	12,2	- 1,6
	Mobilier	1,9	1,6	- 0,3
	Main-d'œuvre	1,8	1,4	- 0,3
Investissements IT	Approvisionnements	3,2	2,5	- 0,7
	Travaux	2,2	1,9	- 0,3
Total hors aléas standards		25,3	22,1	- 3,2
Aléas standards		2,2	2,0	- 0,3
Total		27,6	24,1	- 3,5

⁵ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001710986>



28 juillet 2022

DECISION DE LA CRE

La délibération du 23 janvier 2020 portant décision sur le tarif d'utilisation des réseaux de transport de GRTgaz et Teréga (ATRT7) prévoit un mécanisme de régulation incitative applicable à l'ensemble des projets des gestionnaires de réseaux de transport (GRT) dont le budget est supérieur à 20 M€ ainsi qu'à ceux sélectionnés par la CRE. Ce mécanisme a pour objectif d'inciter les GRT à la maîtrise de leurs dépenses d'investissements par la fixation par la CRE d'un budget cible.

En application de la délibération susmentionnée, la CRE fixe le budget cible du projet Campus Bois-Colombes de GRTgaz à 24,1 M€ en euros courant. La bande de neutralité associée à ce projet est ainsi comprise entre 22,9 M€ et 25,3 M€.

Le budget cible sera réévalué par la CRE en prenant en compte, pour le coût des travaux des bâtiments Bora et Citizen 2 soit 8,9 M€, la valeur de l'indice INSEE BAT01 entre mars 2022 et décembre 2022.

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

Délibéré à Paris, le 28 juillet 2022.

Pour la Commission de régulation de l'énergie,

La Présidente par intérim,

Catherine EDWIGE