L’Autorité identifie pour la première fois un marché pertinent de la mise à disposition d’espaces de travail partagés (ou espaces de coworking)

Publié le 30 août 2021

Elle autorise la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par la Caisse des dépôts et consignations et Nexity.

Le 10 août 2021, la Caisse des dépôts et consignations et Nexity ont notifié à l’Autorité de la concurrence leur projet de prise de contrôle conjoint de la société Miniburo, qui proposera des espaces de travail partagés ou espaces de « co-working » en Île-de-France.

Les parties à l'opération

La Caisse des dépôts et consignations est un établissement public qui remplit des missions d’intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l’État et les collectivités locales. Dans le projet de Miniburo, la CDC interviendra notamment au titre de sa gestion du Programme d’investissement d’avenir (ci-après, « PIA »). Ce programme est issu de la convention du 10 mai 2017 entre l’État et la CDC relative au programme d’investissements d’avenir (action «Territoires d’innovation de grande ambition »).

Nexity est un groupe français actif dans les secteurs de la promotion immobilière et des services immobiliers en France et en Europe. Il interviendra dans la société Miniburo conjointement avec sa filiale Morning, qui propose des espaces de co-working en France.

Les deux sociétés détiendront le contrôle conjoint de Miniburo.

Un nouveau marché identifié : la mise à disposition d'espaces de travail partagés

L'Autorité a examiné les effets de l'opération dans le secteur de l'immobilier, notamment sur le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés (« co-working), qui n'avait pas été examiné à ce jour.

A l'issue de tests de marché réalisés auprès des acteurs du secteur, il apparaît que la mise à disposition d'espaces de travail partagés se distingue des autres activités du secteur immobilier. Cette activité intègre toutes les prestations de services relatives à la mise à disposition d'espaces de travail de façon ponctuelle ou récurrente, à destination des travailleurs individuels, indépendants ou des entreprises, qui ne relèvent pas des modes de location longue durée de bureaux.

CDC et Nexity, via leurs filiales, interviennent sur ce marché, en plus de leurs activités dans la gestion d'actifs immobiliers et de promotion immobilière. Leur filiale Miniburo interviendra également sur ce marché.

Les effets de l'opération examinés par l'Autorité

Dans son analyse, l'Autorité a apprécié les effets de l'opération résultant, d'une part, du chevauchement d'activité des parties sur le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés et, d'autre part, sur le lien existant entre ce marché et les marchés de la gestion d'actifs immobiliers.

Par ailleurs, l'Autorité a analysé, compte tenu de la nature de l'opération, si un risque de coordination de comportements des sociétés CDC et Nexity pouvait être envisagé.

Après examen, l'Autorité a écarté tout risque d'effet anticoncurrentiel lié à l'opération compte tenu, en premier lieu, des parts de marché limitées des

parties et, en second lieu, de la présence de nombreux concurrents sur le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés.

Qu'est-ce qu'un marché pertinent ?

Un marché pertinent est défini comme le lieu sur lequel se rencontrent l'offre et la demande pour un produit ou un service spécifique.

Une fois ce marché pertinent défini, le plus souvent après une consultation des acteurs du secteur, l'Autorité étudie la position des parties à l'opération sur ce marché et mène une analyse des effets de l'opération sur les concurrents, les clients, les fournisseurs qui y sont actifs. En sa qualité de régulateur, l'Autorité veille à ce qu'une opération ne conduise pas à la constitution de parts de marché trop importantes, voire à la constitution de monopole, afin de maintenir une concurrence vive en prix, choix, services, qualité.
Dans certains cas, le renforcement de la position des entreprises sur un marché rend difficile la réalisation d'opérations. Des engagements peuvent alors être nécessaires pour l'autoriser. Dans des situations plus exceptionnelles encore, les engagements peuvent ne pas suffire à limiter le forte atteinte à la concurrence, l'Autorité interdit alors l'opération.

Le regard porté par le régulateur sur les opérations de concentration est ainsi essentiel : il permet de s'assurer que la concurrence reste effective sur le marché concerné. Il oriente ainsi la conduite des entreprises : s'il s'avère qu'elles sont en position dominante sur un marché, les entreprises doivent s'abstenir de mettre en œuvre certaines pratiques qui pourraient être jugées abusives.

Pour en savoir plus, consultez les lignes directrices relatives au contrôle des concentrations (p.131)

DÉCISION 21-DCC-147 DU 30 AOÛT 2021

relative à la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par la Caisse des dépôts et consignations et la société Nexity

Consulter le texte intégral

Contact(s)

Chloé Duretête
Communication officer
01 55 04 01 20
Contacter par mail

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la communication
01 55 04 02 14
Contacter par mail