

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 10-DCC-189 du 15 décembre 2010
relative à la prise de contrôle conjoint par la Caisse des Dépôts et
consignations et CNP Assurances de deux centres commerciaux**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 10 novembre 2010, relatif à la prise de contrôle conjoint par la Caisse de Dépôts et Consignations et CNP Assurances de deux centres commerciaux, formalisée par deux promesses synallagmatiques de vente signées le 18 novembre 2010 ;

Vu le livre IV du code de commerce relatif à la liberté des prix et de la concurrence, et notamment ses articles L. 430-1 à L. 430-7 ;

Vu les éléments complémentaires transmis par les parties au cours de l'instruction ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. La CDC est un établissement public à statut légal spécial, régi par les articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, qui remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales et qui exerce des activités ouvertes à la concurrence. Celles-ci sont regroupées autour de quatre pôles : (i) l'immobilier par l'intermédiaire de la société Icade (ci-après « Icade ») et de la Société Nationale Immobilière (ci-après « SNI »), (ii) l'environnement, (iii) les services, (iv) le développement de PME et le capital investissement.
2. Plus particulièrement s'agissant du secteur immobilier, seul concerné par l'opération notifiée, la SNI est une filiale de la CDC en charge de l'intégralité de son offre locative d'« intérêt général », c'est-à-dire le logement social ou intermédiaire, locatif libre ou aidé, foyer et résidence, caserne et l'accession à la propriété. Par ailleurs, Icade est une société d'investissement immobilier cotée qui intervient dans le secteur du développement immobilier pour les particuliers, les entreprises et les collectivités locales, et est chargée à ce titre de l'investissement et de la promotion pour l'immobilier de logements, de bureaux et de centres commerciaux.

3. CNP Assurances (ci-après « CNP ») est une société anonyme régie par le code des assurances. La CNP est principalement active dans le secteur de l'assurance à la personne en France, notamment l'épargne, la retraite et le risque prévoyance. La CNP dispose également d'un portefeuille immobilier au titre de ses activités d'investissement.
4. L'opération notifiée, formalisée par deux promesses de vente du 18 novembre 2010, consiste en l'acquisition de deux centres commerciaux situés à Brest auprès de la société Altarea par le biais, d'une part, de l'acquisition des titres de la SNC Collet-Berger, filiale indirecte d'Altarea détenant le centre commercial Espace Jaurès (ci-après « centre EJ ») et, d'autre part, de l'acquisition de la propriété du centre commercial Coat ar Gueven (ci-après « centre CG »). L'acquisition des centres commerciaux s'effectuera par l'intermédiaire de la SCI Jesco, créée à cet effet, et détenue à hauteur de [<50] % par la CDC et de [>50] % par la CNP. Le pacte d'associés conclu entre la CDC et la CNP requérant l'unanimité des actionnaires pour l'adoption des décisions stratégiques, l'opération confèrera à la CDC et à la CNP le contrôle conjoint des centres EJ et CG.
5. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint des centres commerciaux qui font l'objet de l'opération, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L.430-1 du code de commerce. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (CDC : [...] milliards d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 ; CNP : 32,6 milliards d'euros pour la même année ; Collet-Berger : 5 millions euros pour la même année ; centre CG : 2,3 millions d'euros pour la même année). Deux d'entre elles ont réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CDC : [...] milliards d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 ; CNP : 26,6 milliards d'euros pour la même année). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, les seuils prévus par l'article 1, paragraphe 2, a) et b) du Règlement (CE) n° 139/2004 du Conseil du 20 janvier 2004 sont atteints. Néanmoins, la CDC et la CNP réalisant plus des deux tiers de leur chiffre d'affaires en France, l'opération n'est pas de dimension communautaire. En revanche, les seuils fixés par l'article L. 430-2 du code de commerce sont atteints et, en conséquence, la présente opération est soumise aux dispositions des articles L. 430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique.

II. Délimitation des marchés pertinents

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

6. Les autorités de concurrence nationale et communautaire ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers¹ selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix (immobilier résidentiel libre et logements sociaux ou intermédiaires aidés²), (iii) le type

¹ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010 relative à la prise de contrôle conjoint par Prédica et Altarea de la société Alta Marigny Carré de Soi ; la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle exclusif par Icade S.A. de la Compagnie la Lucette S.A ; la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008, aux conseils des sociétés CDC et Eurosic, relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier BOCCRF N° 8 bis du 23 octobre 2008.

² Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2002-112 du 8 novembre 2002 aux conseils de la société Gecina relative à une concentration dans le secteur des actifs immobiliers, B.O.C.C.R.F. n° 2003-11.

d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités³), et (iv) la nature des services ou biens offerts⁴.

7. Concernant la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, la pratique décisionnelle a envisagé la distinction entre :
- (i) la promotion immobilière qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - (ii) la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre ;
 - (iii) la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers ;
 - (iv) l'administration de biens immobiliers qui recouvre les activités de gestion des immeubles pour le compte de propriétaires et qui peut être segmentée entre la gestion locative et la gestion de copropriété ;
 - (v) l'expertise immobilière ;
 - (vi) le conseil immobilier ;
 - (vii) l'intermédiation dans les transactions immobilières, activité au sein de laquelle il peut être distingué entre la vente et la location d'immeubles⁵.
8. Les parties ne sont simultanément présentes que sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage commercial. A cet égard, s'agissant de la segmentation du secteur selon la destination des locaux, le ministre de l'économie, tout en laissant la question ouverte, a envisagé une segmentation entre centres commerciaux et locaux commerciaux en pied d'immeuble⁶, ainsi qu'une segmentation des centres commerciaux selon leur taille :
- les petits centres commerciaux (PCC), dont la surface commerciale utile est comprise entre 5000 et 20 000 m² et qui contiennent entre 20 et 40 boutiques (magasins et services) ;
 - les grands centres commerciaux (GCC), dont la surface commerciale utile est comprise entre 20 000 et 40 000 m² et qui contiennent entre 40 et 80 boutiques ;
 - les centres commerciaux régionaux (CCR), dont la surface commerciale utile est supérieure à 40 000 m² et dont le nombre de boutiques est supérieur à 80 ; et
 - les centres à thèmes spécialisés (CCT), par exemple, dans l'équipement de la maison et les boutiques de fabricant.
9. En l'espèce les centres EJ et CG, avec des surfaces respectives de [...] m² et [...] m², et comptant respectivement [...] et [...] cellules commerciales, entrent dans la catégorie des PCC.
10. Dès lors, l'analyse concurrentielle portera sur le segment de la gestion de centres commerciaux, et plus particulièrement des PCC.

³ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2003-66 du 17 avril 2003 aux conseils de la société CBRE Holding Inc. relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. n° 2003-11.

⁴ Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 du 25 janvier 2006 aux conseils de la société Perexia relative à une concentration dans le secteur des services immobilier, B.O.C.C.R.F. n° 2006-06 ; décision de la Commission européenne COMP/M.3370 précitée.

⁵ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée.

⁶ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-52 du 22 mai 2007, aux conseils de la société Unibail, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers.

B. DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DES MARCHÉS

11. La pratique décisionnelle considère que les marchés de services immobiliers à destination des particuliers sont de dimension locale. En revanche, les opérations relatives à des marchés de services immobiliers à destination des entreprises ont été analysés tant au niveau local qu'au niveau national⁷.
12. En ce qui concerne plus spécifiquement le segment de l'immobilier à usage commercial dans les centres commerciaux, le ministre de l'économie a ainsi examiné l'impact d'opérations de concentration tant au niveau régional, voire local, qu'à l'échelon national eu égard, notamment, aux caractéristiques de la demande. En effet, une partie de la demande sur ce marché provenant de groupes d'envergure nationale dont les stratégies d'implantation procèdent d'une logique de maillage du territoire, la pertinence de l'analyse au plan national ne peut être exclue⁸. En outre, le ministre a considéré, tout en laissant la question ouverte, que le marché des services immobiliers est de dimension nationale lorsque les investissements sont réalisés par de gros investisseurs professionnels⁹.
13. L'analyse concurrentielle sera donc menée au niveau national et infranational. Au niveau infranational, deux niveaux d'analyse ont jusqu'à présent été retenus : la région et l'agglomération, l'analyse étant généralement menée au niveau régional lorsque la taille de l'aire urbaine est trop réduite pour permettre une véritable analyse concurrentielle¹⁰. Au cas d'espèce, les deux niveaux seront envisagés.
14. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut toutefois être laissée ouverte à l'occasion de la présente décision, car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées quelles que soient les solutions retenues.

III. Analyse concurrentielle

15. Pour les besoins de l'analyse concurrentielle, il ressort de la pratique décisionnelle que la position des parties sur le segment de l'immobilier à usage commercial dans les centres commerciaux est appréciée sur la base de trois critères : le nombre de centres commerciaux gérés, les surfaces en jeu et le nombre de boutiques dans les centres commerciaux gérés¹¹. Les parties n'ont cependant pas été en mesure de fournir des informations propres à vérifier l'impact de l'opération sur la base de chacun de ces critères de manière systématique. Néanmoins, étant donné le caractère local de l'opération envisagée et la modicité des activités des parties sur les marchés concernés avant l'opération, les informations fournies suffisent, au cas d'espèce, à examiner l'impact concurrentiel de l'acquisition.

⁷ Voir notamment la décision 09-DCC-16 du 22 juin 2009 de l'Autorité de la concurrence relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-52, précitée.

⁸ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-52 précitée.

⁹ Voir par exemple la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-85 du 16 juillet 2007, aux conseils de la société Compagnie Altarea Habitation, relative à une concentration dans le secteur de la promotion immobilière résidentielle.

¹⁰ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-52 précitée.

¹¹ *Id.*

16. Ainsi, au niveau national, les parties estiment qu'il existe [...] PCC en France. Si l'on intègre à l'analyse l'ensemble des centres commerciaux dans lesquelles chaque partie a une participation, même minoritaire, la CNP détient [...] PCC et la CDC [...]. L'impact de l'acquisition des deux centres qui font l'objet de l'opération sur la position concurrentielle de la CDC et de la CNP sur le marché sera donc très restreint.
17. S'agissant de l'étendue des surfaces concernées, les parties notifiantes estiment que la surface consacrée aux PCC sur le territoire national s'élève à [...] millions de m². La CDC détient [...] m² (soit [0-5] % de la surface totale) et la CNP [...] m² (moins de [0-5] % de la surface totale). Quant aux PCC qui font l'objet de l'opération, avec une surface de près de [...] m², ils représentent [<1] % de la surface totale du marché. L'opération n'emportera donc aucun effet significatif sur la concurrence à l'échelon national.
18. Au niveau régional, la CDC et la CNP ne détiennent des participations que dans deux centres commerciaux dont la taille, s'élevant respectivement à [...] m² (Centre commercial [Confidentiel], détenu à hauteur de [<50] % par la CDC) et à [...] m² (Centre commercial [Confidentiel], détenu par la CNP), est inférieure à la définition des PCC. Par ailleurs, les centres commerciaux dont l'acquisition est envisagée représentent moins de 5 % de la surface totale des PCC de la région. De plus, les parties seront confrontées à la présence d'opérateurs concurrents tels que Klépierre, Mercyalis et ING, qui détiennent de manière cumulée plus de 50 % de la surface des PCC en Bretagne. La faible surface des sites concernés par l'opération permet donc d'exclure toute préoccupation de concurrence.
19. Enfin, au niveau de l'agglomération, les acquéreurs ne détiennent aucun autre PCC à Brest et l'opération n'aura pas d'impact sur la structure de la concurrence à l'échelon local.
20. Par conséquent, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 10-0201 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre