



Décision n° 10-DCC-93 du 16 août 2010
relative à la prise de contrôle conjoint par la Caisse des Dépôts et
Consignations et CNP Assurances d'un immeuble à usage de bureaux

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 22 juillet 2010, relatif à la prise de contrôle conjoint par la Caisse des Dépôts et Consignation et CNP Assurances d'un immeuble à usage de bureaux, formalisée par la promesse synallagmatique de vente en date du 2 juillet 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 ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. La CDC est un établissement public, 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 (dépôts sur les livrets d'épargne qui financent le logement social locatif et le renouvellement urbain, consignations et dépôts réglementés, retraites et trésorerie de la Sécurité sociale) et qui exerce des activités ouvertes à la concurrence. Celles-ci sont regroupées autour de quatre pôles : (i) l'assurance de personnes à travers CNP Assurances, (ii) l'immobilier directement et par l'intermédiaire d'Icade et de la Société Nationale Immobilière, (iii) les services, au travers de Transdev (transports collectifs), d'Egedis (ingénierie des infrastructures), de la Compagnie des Alpes (exploitation de stations de ski et de sites de loisirs) et de Belambra (exploitation de résidences de tourisme de huit hôtels), (iv) le développement de PME et le capital investissement au travers de CDC Entreprises, du Fonds Stratégique d'investissement (ci-après « FSI ») et de Qualium Investissement. Le groupe CDC a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires mondial consolidé hors taxes de [>150] millions d'euros dont [>50] millions en France.

2. S'agissant du secteur immobilier, seul concerné par l'opération notifiée, il est présent par le biais de la Société Nationale Immobilière (ci-après « SNI ») et la société Icade (ci-après « Icade »). La SNI est le bailleur des grands réservataires publics. En tant que filiale d'intérêt général de la CDC, elle doit construire et gérer des logements sociaux et intermédiaires, locatifs libres ou aidés. Icade est une société immobilière cotée intervenant dans le développement immobilier. Elle est active dans le secteur immobilier, la promotion et les services associés pour les logements, bureaux, centres commerciaux et équipements publics.
3. CNP Assurances (ci-après « CNP ») est une société anonyme à conseil d'administration 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. Avec 1,8 % en valeur bilan et 2,5 % en valeur de marché, le portefeuille immobilier de la CNP représente une part réduite de ses actifs. En 2009, le chiffre d'affaires consolidé de la CNP s'est élevé à 32,6 milliards d'euros au niveau mondial, dont 26,6 milliards en France.
4. La cible de l'opération est un immeuble de [...] m² à usage principal de bureaux, situé à Paris et détenu par société CEREP Vivienne SARL, filiale de la société Carlyle. Il fait l'objet de quatre baux commerciaux dont les loyers ont généré en 2009 un chiffre d'affaires de [...] millions d'euros.
5. Au terme de l'opération formalisée par la promesse synallagmatique de vente du 2 juillet 2010, la cible sera conjointement détenue par la CDC et la CNP. L'acquisition de l'immeuble s'effectuera par l'intermédiaire de la SAS Richelieu Vivienne, créée à cet effet, et détenue à parts égales par deux filiales détenues chacune à 100 % par la CDC et par la CNP. Par la répartition égale du capital à 50 % entre chacun des deux actionnaires, et aux termes du pacte d'associés conclu entre les filiales de la CDC et de la CNP, l'opération envisagée résultera en un contrôle conjoint de la CDC et de la CNP sur l'immeuble.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de l'immeuble cible de l'opération, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L.430-1 du code de commerce. Compte tenu des chiffres d'affaires des parties à l'opération, 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. LES MARCHÉS DE SERVICES CONCERNÉS

7. 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 aidés)², (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux³, locaux commerciaux⁴ et autres locaux d'activités⁵), et (iv) la nature des services ou biens offerts⁶.
8. Concernant la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, la pratique décisionnelle a envisagé la distinction entre :
- la promotion immobilière⁷ qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre⁸ ;
 - la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers ;
 - 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 ;
 - l'expertise immobilière ;
 - le conseil immobilier ;

¹ Voir notamment 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 décision de l'Autorité de la concurrence n° 09-DCC-16 Caisse d'Epargne / Banque Populaire, 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, C2007-166, la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-166 du 20 décembre 2007, aux conseils du groupe Nexity, relative à une concentration dans le secteur de la promotion immobilière, B.O.C.C.R.F. N°2 bis du 28 février 2008 ainsi que, la Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-82 du 11 juillet 2007, aux conseils de la société Crédit Agricole Immobilier, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. N° 7 bis du 14 septembre 2007. Voir les décisions de la Commission européenne IV/M.1289 Harbert Management/ DB / Bankers Trust / SPP/ Öhman du 31 août 1998, COMP/M.1937 Skandia Life / Diligentia du 11 mai 2000, IV/M.1975 DB / Eurobank / Lambda Development du 15 juin 2000, COMP/M.2110 Deutsche Bank / SEI / JV du 25 septembre 2000, COMP/M.2825 Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA du 9 juillet 2002 et COMP/M.3370 BNP Paribas / ARI du 9 mars 2004.

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° 2003-1, Lettre du Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-42 du 27 mai 2005 au conseil de la société Caisse nationale des caisses d'épargne relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier, B.O.C.C.R.F. N° 2 du 2 mars 2006.

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 pour laquelle un marché du courtage en bureaux a été envisagé, B.O.C.C.R.F. n° 2003-11.

⁴ Voir la Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2004-123 du 22 juillet 2004 aux conseils de la société Immobiliaria Colonial SA relative à une concentration dans le secteur de la location de locaux commerciaux, B.O.C.C.R.F. n° 2005-9.

⁵ Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio du 30 août 2002.

⁶ 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.

⁷ Voir la Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-166 précitée.

⁸ Voir la Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée, la décision du ministre de l'économie Lehman Brothers du 10 mai 2007

- l'intermédiation dans les transactions immobilières pour laquelle l'intermédiation dans les opérations d'achat/vente est distinguée de l'intermédiation dans les opérations de location⁹.

9. Au cas d'espèce, les parties à l'opération sont simultanément actives sur le marché de la gestion et la détention pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux.

B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

10. Les autorités de concurrence française et communautaire ont considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte.¹⁰
11. Pour la région Île-de-France, le ministre de l'économie a relevé que « *la région parisienne possède des propriétés particulières de continuité des zones urbaines. En effet, il existe une vaste zone très urbanisée et homogène recouvrant la majeure partie de l'Île-de-France, desservie par un réseau global de transport ; les habitants sont toujours en mesure d'arbitrer entre différentes parties de la région. Cette substituabilité entraîne une convergence au niveau des prix. Dès lors le niveau régional est le plus approprié pour l'analyse concurrentielle.* »¹¹. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou départemental.
12. La question de la délimitation exacte des marchés de produits et géographiques du secteur immobilier peut toutefois être laissée ouverte à l'occasion de la présente décision, car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées quelles que soient les solutions retenues.

III. Analyse concurrentielle

13. En région Île-de-France, les parties notifiantes ont estimé la taille du marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux en volume à environ 51 millions de m². La CDC et la CNP gèrent respectivement [...] de m² et [...] m² de bureaux dans cette région soit [0-5] % et [0-5] % de parts de marché. Avec un peu plus de [...] m² de surface de bureaux, la part de marché de la cible est négligeable. Sur le marché de la gestion pour compte propre de bureaux en Île-de-France, les parts de marché combinées des parties notifiantes et de la cible représenteront donc une part de marché en volume faible estimée à [0-5] %.

⁹ Voir la Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée.

¹⁰ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 précitée, la Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-108 du 25 novembre 2005 aux conseils de la société Foncière des Régions relative à une concentration dans le secteur immobilier, la décision de la Commission européenne COMP/ M. 2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA.

¹¹ Lettre du ministre de l'économie C2006-151 du 10 janvier 2007 SNI / EFIDIS et décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 précitée.

14. Le marché de la gestion et de la détention pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux en Île-de-France se caractérise en outre par sa forte atomisation. De nombreux opérateurs y sont actifs, tels que les sociétés foncières, et notamment les sociétés d'investissement immobilier cotées Gecina ([...] m² soit [0-5] % du marché), Cilic ([...] de m² soit [0-5] % du marché), Unibail ([...] m² soit [0-5] % du marché), ainsi que des compagnies d'assurance, des fonds d'investissements ou encore des banques.
15. Pour la seule ville de Paris, les parts de marché combinées des parties et de la cible ne représenteront que [0-5] % du marché en volume.
16. Par conséquent, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux sur le marché de la gestion pour compte propre de bureaux.
19. Par ailleurs, la faiblesse des parts de marché cumulées des parties comme la forte pression concurrentielle sur le marché concerné rendent une coordination entre les parties notifiantes peu vraisemblable. Une telle coordination n'aurait, en tout état de cause, aucun effet sensible sur la concurrence. De la même façon, en dépit de la présence des parties sur de nombreux autres marchés du secteur immobilier, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets verticaux.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 10-0098 est autorisée.

La vice-présidente,

Françoise Aubert