

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 11-DCC-193 du 22 décembre 2011
relative à la prise de contrôle conjoint par la Caisse des Dépôts et
Consignations et CNP Assurances de l'immeuble à usage de bureaux
« Le Farman »**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 22 novembre 2011, relatif à la prise de contrôle conjoint par la Caisse de Dépôts et Consignations et CNP Assurances de l'immeuble Le Farman, formalisée par une offre ferme portant sur l'acquisition de l'immeuble Le Farman le 21 novembre 2011 ;

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'État 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) l'investissement et le capital investissement, les (iv) services.
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. CNP est détenue à hauteur de 39,99 % par la Caisse des Dépôts et Consignations, de 35,48 % par la holding Sopassure (elle-même détenue à hauteur de 50,1 % par la Banque Postale et de 49,9 % par BPCE), et de 1,09 % par l'État. La part restante du capital, soit 23,43 %, est détenue par le public. Il ressort de cette répartition du capital ainsi que des statuts de CNP que celle-ci n'est contrôlée ni exclusivement, ni conjointement, par aucun de ses actionnaires.
4. L'immeuble « Le Farman » est un immeuble neuf à usage principal de bureaux situé rue Henry Farman dans le 15^{ème} arrondissement de Paris en bordure d'Issy-les-Moulineaux. L'immeuble est actuellement détenu par la SNC Farman Bara.
5. L'opération notifiée, formalisée par une offre ferme d'acquisition de l'immeuble « Le Farman » signée le 21 novembre 2011, consiste en l'acquisition de la totalité des actions de l'immeuble Le Farman par une SCI contrôlée respectivement par la CDC et CNP à hauteur de 50 %. Le pacte d'associés conclu entre la CDC et CNP requérant l'unanimité des actionnaires pour l'adoption des décisions stratégiques, l'opération confèrera à la CDC et à CNP le contrôle conjoint de l'immeuble « Le Farman ».
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de l'immeuble « Le Farman », 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 2010 ; CNP : [...] milliards d'euros pour la même année). 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 2010 ; CNP : [...] 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

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)

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 Altaréa de la société Alta Marigny Carré de Soi ; la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 du 29 janvier

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

8. 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.
9. En l'espèce, les parties sont simultanément présentes sur le marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre d'immeuble à usage de bureau et d'immeuble à usage commercial. L'opération portant sur un immeuble d'une surface de [...] m² à usage exclusif de bureaux, l'analyse portera sur le marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre d'immeuble à usage de bureau.
10. Par ailleurs, les autorités française et communautaire se sont prononcées sur la définition du marché des parcs de stationnement. Il ressort de la pratique décisionnelle que ce marché peut être segmenté selon le type de parking⁶ : une distinction doit être faite entre le stationnement payant public et le stationnement privé d'entreprise ou résidentiel. La pratique décisionnelle française distingue également au sein du marché du stationnement payant public les places de stationnement public en surface et les places de stationnements en ouvrage souterrain⁷.
11. En l'espèce, une partie des places de parking de l'immeuble cible est louée à d'autres entreprises. Les parties seront donc simultanément présentes, de façon extrêmement marginale, sur le marché des parkings privés d'entreprises.

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.

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 notamment Décision de la Commission européenne M. 2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA/Bernheim Comofi SA.

⁷ Voir notamment la Décision de l'Autorité de la concurrence n°10-DCC-02 relative à la prise de contrôle conjoint des sociétés Keolis et Efficia par les sociétés SNCF-Participation et Caisse des Dépôt et Placement du Québec.

B. DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DES MARCHÉS

12. 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 national⁸.
13. Les parties à la présente opération sont simultanément actives dans la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux en Île-de-France, plus précisément dans le 15^{ème} arrondissement de Paris (75).
14. En ce qui concerne 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.* »⁹. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional. Au cas d'espèce, l'analyse sera conduite à l'échelle régionale de l'Île-de-France et au niveau local dans la zone comprenant Saint-Cloud, Boulogne, Sèvres et Issy-Les-Moulineaux (la « Boucle Sud ») où l'immeuble cible est situé.
15. La pratique ne s'est pas prononcée sur la dimension géographique sur la dimension géographique du marché des parkings privés d'entreprises. En tout état de cause, que l'on se place au niveau national, régional ou local, les parts de marché des parties sont extrêmement marginales.
16. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut ainsi 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

17. Les parties notifiantes ont estimé le marché national de la gestion locative de bureaux à 105 millions de m², dont environ 52,7 millions sont situés en Ile-de-France. Avec [...] m² de surface de bureaux, la part de marché de la cible est négligeable. 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.
18. S'agissant du marché des parkings privés, les parties notifiantes ont estimé sa taille en région Île-de-France à environ 1 395 175 places. Avec [...] places, la part de marché de la cible est négligeable. 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 des parkings privés.

⁸ 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.

⁹ Décision C2006-151 du ministre de l'économie SNI / EFIDIS du 10 janvier 2007

19. La CDC et la CNP gèrent respectivement [...] million de m² et [...] m² de bureaux en Île-de-France, soit moins de [0-5] % du marché de la gestion pour compte propre de bureaux. A l'échelle locale de la seule « Boucle Sud », les parts de marché combinées des parties et de la cible représenteront moins de [10-20] % du marché.
20. 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 telles que Gecina et Silic ainsi que des compagnies d'assurance, des fonds d'investissements ou encore des banques.
21. S'agissant des parkings privés, la CDC et la CNP gèrent respectivement [...] et [...] places dans la région parisienne soit une part de marché cumulée inférieure à [0-5] %. Au niveau de la seule « Boucle Sud », les parts de marché combinées des parties et de la cible représenteront [10-20] % du marché en volume.
22. Du fait de la faiblesse des parts de marché de la cible et des parties sur les marchés concernés par l'opération, l'opération n'est pas de nature à créer ou renforcer un risque de coordination entre les maisons mères. 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 11-225 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre