



**Décision n° 12-DCC-127 du 31 août 2012
relative à la prise de contrôle exclusif par la société LFPI
de la Société Foncière LFPI**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 27 juillet 2012, relatif à la prise de contrôle exclusif par la société Foncière LFPI de la société LFPI, formalisée par le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société Foncière LFPI approuvant l'opération ;

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 Financière Patrimoniale d'Investissement (ci-après « LFPI ») est une société par actions simplifiée à la tête d'un groupe de sociétés dont l'objet est de prendre des participations dans des sociétés nouvelles ou existantes, directement ou indirectement, à travers des fonds communs de placement à risques et/ou des sociétés de capital-investissement à risques dont les sociétés qu'elle contrôle assurent la gestion. Le capital de LFPI est réparti entre des investisseurs institutionnels et des investisseurs privés, dont aucun actionnaire ne détient le contrôle. Elle détient des participations contrôlantes dans des sociétés actives dans de nombreux secteurs et notamment celui de l'hôtellerie à travers les sociétés Time Hotels et Lumhotel qui gèrent des parcs hôteliers en région parisienne et en province.
2. La société FLE, contrôlée par LFPI dont elle est une filiale à [...] %, est un fonds d'investissement spécialisé organisé comme société d'investissement à capital variable sous la forme de société en commandite par actions de droit luxembourgeois. FLE constitue la plateforme d'investissement immobilier du groupe LFPI en Allemagne et en Autriche. Elle ne détient le contrôle sur aucun actif situé en France.

3. La société Foncière LFPI (ci-après « Foncière LFPI ») est une société par actions simplifiée ayant pour objet, en France et à l'étranger, directement ou indirectement, la détention et la gestion d'actifs immobiliers. En France, elle détient des actifs immobiliers essentiellement constitués de bureaux (73 %) et de façon plus accessoire de locaux commerciaux (11 %), d'hôtels (8 %) et d'entrepôts (8 %).
4. Conformément aux bulletins de souscription d'actions adressés aux actionnaires actuels de Foncière LFPI et ainsi qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société Foncière LFPI approuvant l'opération, la présente opération doit être réalisée au terme d'un apport par la quasi-totalité des actionnaires de Foncière LFPI de leurs actions à FLE. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle exclusif de la société Foncière LFPI par LFPI, via FLE, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L.430-1 du code de commerce.
5. Les entreprises concernées ont réalisé ensemble un chiffre d'affaires hors taxes consolidé sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros lors du dernier exercice clos (LFPI : [...] d'euros pour l'exercice 2011 ; Foncière LFPI : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (LFPI : [...] d'euros pour l'exercice 2011 ; Foncière LFPI : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont franchis. Cette opération est donc soumise aux dispositions des articles L. 430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique.

II. Délimitation des marchés pertinents

6. La présente opération ne conduit à aucun chevauchement horizontal d'activité dans la mesure où le groupe LFPI n'est pas présent sur le marché de la détention d'actifs immobiliers sur lequel Foncière LFPI est présente. Cependant, dans la mesure où LFPI détient le contrôle de sociétés qui ont pour activité la gestion d'hôtels et où Foncière LFPI détient des murs d'hôtels, une analyse des effets verticaux de l'opération sera effectuée.

A. LES MARCHES DE SERVICES CONCERNES

1. LE SECTEUR DES SERVICES IMMOBILIERS

7. La pratique décisionnelle a envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur de l'immobilier¹ selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix, (immobilier résidentiel libre, logements sociaux ou logements intermédiaires aidés), (iii) le type d'activité exercée dans les

¹ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 12-DCC-18 du 13 février 2012, n°11-DCC-138 du 30 septembre 2011 et n°10-DCC-13 du 29 janvier 2010 ; ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008. Voir aussi notamment la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 - BNP Paribas / ARI, du 9 mars 2004.

locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités comme par exemple les entrepôts, les hôtels²), et (iv) la nature des services ou biens offerts.

8. Pour ce dernier axe de segmentation, a été envisagée la distinction entre :
- la promotion immobilière³ qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre⁴ ;
 - la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers (des investisseurs institutionnels, principalement des banques et des compagnies d'assurances) ;
 - 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
 - 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 location⁵.
9. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier peut être toutefois laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse demeureraient inchangées quelles que soient les solutions retenues.

2. LE SECTEUR DE L'HÔTELLERIE

10. Dans le secteur de l'hôtellerie, la pratique décisionnelle⁶ a envisagée plusieurs segmentations en fonction du prix et du degré de confort, sur la base du classement ou du nombre d'étoiles des établissements.
11. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier sera toutefois laissée ouverte car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureraient inchangées quelles que soient les solutions retenues.

B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

1. LE SECTEUR DES SERVICES IMMOBILIERS

12. La pratique décisionnelle⁷ a considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont généralement de dimension infranationale, tout en laissant la question ouverte. Elle⁸ a

² Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio du 30 août 2002.

³ Voir la décision C2007-166 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi 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.

⁴ Voir la décision Perexia du ministre de l'économie du 25 janvier 2006, la décision du ministre de l'économie Lehman Brothers du 10 mai 2007

⁵ Voir la décision C2005-126/ Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 25 janvier 2006, aux conseils de la société Perexia, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. N° 6 du 21 juin 2006.

⁶ Voir les décisions C2007-90/Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 27 août 2007, au conseil de la société Blackstone, relative à une concentration dans le secteur de l'hôtellerie, publiée au BOCCRF n° 8 bis du 26 octobre 2007, C2007-63/Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 29 mai 2007, aux conseils du Fonds d'investissement Withehall 2005 relative à une concentration dans le secteur de l'hôtellerie, publiée au BOCCRF n° 6 bis du 28 juin 2007,

également envisagé une délimitation au niveau national pour les marchés des services immobiliers destinés aux entreprises lorsque les opérations d'investissement sont réalisées par de gros investisseurs.

13. S'agissant de l'Île-de-France, la pratique décisionnelle⁹ 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.* ».
14. Au cas d'espèce, la question de la délimitation exacte des marchés géographiques du secteur de l'immobilier sera toutefois laissée ouverte car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées quelles que soient les solutions retenues.

2. LE SECTEUR DE L'HÔTELLERIE

15. Les autorités de concurrence considèrent que le marché de l'hôtellerie peut être analysé à la fois au niveau national, en particulier pour les chaînes d'hôtels, les conditions de concurrence étant homogènes sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il peut également être analysé au niveau local, notamment parce que le critère de choix principal pour le client est la localisation de l'établissement.
16. La question de la délimitation exacte des marchés géographiques du secteur de l'hôtellerie peut toutefois être laissée ouverte car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées quelles que soient la délimitation retenue.

III. Analyse concurrentielle

17. Dans le secteur de l'hôtellerie, Foncière LFPI détient 13 hôtels en France (dont 3 en Ile de France et 10 en province) dont 11 sont déjà exploités par LFPI. Pour ces 11 hôtels, l'opération ne modifie donc pas la structure du marché.
18. Les deux hôtels appartenant à Foncière LFPI et qui ne sont pas exploités par LFPI sont situés à Vanves (92) et à Valentigney (25) :

⁷ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n°10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle par Icade SA de la Compagnie La Lucette SA ; la décision de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque populaire ; la lettre du ministre de l'économie des finances et de l'industrie du 25 novembre 2005 aux conseils de la société Foncière des régions, relative à une concentration dans le secteur immobilier ; et la décision de la Commission européenne COMP/M. 2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA.

⁸ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-16 précitée et 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 des Soies.

⁹ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n°10-DCC-13 précitée et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2006-151 du 10 janvier 2007 au conseil du groupe Société nationale immobilière, relative à une concentration dans le secteur du développement et de la gestion de parc immobilier à vocation essentiellement résidentielle.

- Dans le département du Doux (25), LFPI n'exploite aucun hôtel et Foncière LFPI détient les murs d'un hôtel sur les 127 hôtels classés que compte le département, soit une part de marché inférieure à 1 %.
 - Dans le département des Hauts-de-Seine, LFPI exploite 5 hôtels (situés à Nanterre, Boulogne-Billancourt (2), Gennevilliers et Clichy-la-Garenne) et Foncière LFPI détient les murs d'un hôtel sur les 171 hôtels classés que compte le département, soit une part de marché inférieure à 1 %.
19. Par conséquent, 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 12-125 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence