

Autorité  
de la concurrence



**Décision n° 12-DCC-136 du 25 septembre 2012  
relative à la prise de contrôle conjoint  
des sociétés Lenovilla et Latécoère  
par le Groupe Foncière des Régions et Prédica**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé au service des concentrations le 21 août 2012 et déclaré complet le 23 août 2012, relatif à la prise de contrôle conjoint des sociétés Lenovilla et Latécoère par le Groupe Foncière des Régions et Prédica, formalisée par des protocoles d'investissement en date du 19 juillet 2012 et des projets de pacte d'associés ;

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. 430-10 ;

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. Prédica est une filiale à 100 % de Crédit Agricole SA (« GCA ») par l'intermédiaire de sa filiale Crédit Agricole Assurance. GCA est actif dans les secteurs de la banque et de l'assurance à destination des particuliers, agriculteurs, professionnels, entreprises et collectivités locales. A ce titre, elle est notamment active sur le marché du financement de projets immobiliers. GCA détient par ailleurs un pôle immobilier organisé autour de la société Crédit Agricole Immobilier et actif notamment dans la promotion en résidentiel et immobilier de bureaux, l'intermédiation pour la vente et la location d'immeubles, les services d'administration d'actifs immobiliers pour le compte de tiers et les activités de transaction. Les deux principales sociétés de GCA qui détiennent des actifs immobiliers en tant qu'investisseurs (gestion et détention d'actifs pour compte propre) sont les sociétés Prédica et Pacifica.
2. Foncière des Régions SA (ci-après « FDR »), société de tête de groupe Foncière des Régions, est une société de droit français dont les titres sont admis aux négociations sur le marché Euronext Paris. Sa principale activité consiste en l'acquisition, la propriété, l'administration et

la location d'immeuble de bureaux principalement en France mais aussi en Italie et en Allemagne. Elle détient également des murs d'exploitation à destination des secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs. Elle est également spécialisée dans la détention d'actifs logistiques et de locaux d'activités.

3. Latécoère SNC est une filiale à 100 % de FDR qui sera transformée en société civile immobilière pour les besoins de la présente opération. Elle détiendra le contrôle exclusif d'un ensemble immobilier dénommé « DS Campus », situé 10, rue Marcel Dassault à Vélizy Villacoublay, composé de quatre bâtiments de [...] m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (« SHON »), soit [...] m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et 1 700 places de parking. Cet ensemble est exclusivement loué à la société Dassault Systèmes en vertu d'un bail commercial ayant pris effet [confidentiel]. Une extension de cet ensemble d'environ [...] m<sup>2</sup> est en cours de négociation avec Dassault Systèmes.
4. Lenovilla est une société civile immobilière, filiale à 100 % de FDR, constituée le 8 février 2012 pour les besoins de la présente opération. Elle détient le contrôle exclusif d'un ensemble immobilier dénommé « New Vélizy » comprenant trois bâtiments avec au total [...] m<sup>2</sup> SHON, soit [...] m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux. Cet ensemble est pré-loué en totalité à la société Thalès en vertu d'un bail commercial d'une durée de [confidentiel]. Une extension de cet ensemble d'environ [...] m<sup>2</sup> est envisagée.
5. Un premier protocole d'investissement en date du 19 juillet 2012 prévoit que Prédica entrera dans le capital de Latécoère aux côtés de FDR, de sorte qu'elles en détiendront respectivement 49,9 % et 50,1 % du capital au plus tard le 19 octobre 2012. Un second protocole d'investissement de la même date prévoit également que Prédica entrera dans le capital de Lenovilla aux côtés de FDR, de sorte qu'elles en détiendront respectivement 49,9 % et 50,1 % du capital au plus tard le 28 février 2013. Aux termes des projets de pacte d'associés, la gouvernance de Latécoère et de Lenovilla sera assurée par le gérant FDR, le comité de partenariat composé à parité de représentants de FDR et de Prédica statuant à l'unanimité et l'assemblée générale des associés statuant également à l'unanimité.
6. Le passage d'un contrôle unique de FDR à un contrôle conjoint de FDR et Prédica sur Latécoère et Lenovilla constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce. En effet, conformément à l'article 5, paragraphe 2, deuxième alinéa, du Règlement n° 139/2004 auquel renvoie l'article L.430-2 du code de commerce, « [...] *deux ou plusieurs opérations au sens du premier alinéa qui ont eu lieu au cours d'une période de deux années entre les mêmes personnes ou entreprises sont à considérer comme une seule concentration intervenant à la date de la dernière opération* ». Dans ces conditions, compte tenu qu'aux termes des protocoles soumis à l'Autorité un délai de moins de deux ans doit s'écouler entre ces deux opérations, il y a lieu de considérer qu'il s'agit d'une seule et même opération.
7. 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 (FDR : 849 millions d'euros pour l'exercice 2011 ; GCA : 91,02 milliards d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (FDR : [...] d'euros pour l'exercice 2011 ; GCA : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires et du fait que FDR et GCA réalisent chacune plus de deux tiers de leurs chiffres d'affaires respectifs dans l'Union Européenne en France, 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

8. Les parties sont simultanément présentes dans le secteur des services immobiliers.

### A. MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

9. La pratique décisionnelle a envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur de l'immobilier<sup>1</sup> 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 locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
10. En ce qui concerne la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, la pratique décisionnelle<sup>2</sup> a envisagé de distinguer : 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 ; et vii) 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 location.
11. En l'espèce, les parties à l'opération sont simultanément présentes sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre d'immeuble à usage de bureau. FDR est également présente sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers à usage commercial. Par ailleurs, GCA est actif sur les marchés du conseil immobilier et de la promotion immobilière à destination des entreprises.
12. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier sera toutefois laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielles demeurant inchangées quelles que soient les délimitations retenues.
13. GCA est également actif sur le marché du financement de projets immobiliers, et l'Autorité a retenu à cet égard un marché du crédit immobilier aux professionnels<sup>3</sup>, défini comme le marché sur lequel des banques et des établissements de crédit fournissent une offre de crédit et une solution de financement aux entreprises et aux professionnels de l'immobilier dans le but d'acquérir ou de rénover des biens immobiliers<sup>4</sup>. La question de la délimitation exacte de

---

<sup>1</sup> Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°11-DCC-138 du 30 septembre 2011 relative à la prise de contrôle exclusif par la société Altarea de la société Urbat Promotion, et n°10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle exclusif par Icade S.A. de la Compagnie la Lucette SA ; ainsi que 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. Voir également la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 - BNP Paribas / ARI, du 9 mars 2004.

<sup>2</sup> Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°11-DCC-138 et n°10-DCC-13 précitées.

<sup>3</sup> Voir la décision de l'Autorité de la concurrence n° 9-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire.

<sup>4</sup> Au sein de cette activité de financement, le crédit-bail immobilier et le financement aux professionnels peuvent être distingués ; pour cette dernière, le financement de court terme (moins de trois ans pour la promotion immobilière) et le financement de long terme (plus de trois ans) peuvent être séparés. Cependant le financement à court terme semble une pratique peu courante sur le marché du crédit immobilier aux entreprises. Le ministre a envisagé de distinguer, au sein du marché des crédits immobiliers à destination des entreprises, les encours à court terme d'une durée inférieure ou égale à trois ans et principalement destinés au financement de la promotion immobilière, les encours à long terme d'une durée supérieure à trois ans et le crédit-bail immobilier. Voir la décision C2003-219 / lettre du ministre de l'économie, des

ce marché sera toutefois laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées quelle que soient les délimitations retenues.

## B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

14. La pratique décisionnelle<sup>5</sup> a considéré que les marchés relatifs au secteur de l'immobilier sont généralement de dimension infranationale, tout en laissant la question ouverte. Elle<sup>6</sup> a 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.
15. En l'espèce, les parties à l'opération sont simultanément actives en région Île-de-France.
16. S'agissant de cette zone, la pratique décisionnelle<sup>7</sup> 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 transports ; les habitants sont toujours en mesure d'arbitrer entre différentes parties de la région. Cette substituabilité entraîne une convergence des niveaux de prix. Dès lors, le niveau régional est le plus approprié pour l'analyse concurrentielle* ».
17. Pour les marchés de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers, les parties ont mené l'analyse concurrentielle au niveau régional et au niveau local de la « seconde couronne sud<sup>8</sup> » car elle correspond, selon les parties notifiantes, à un découpage communément admis dans le secteur. Elles ont également indiqué leur part de marché sur le département des Yvelines, conformément à la pratique décisionnelle.
18. S'agissant du marché du financement de projets immobiliers, les autorités communautaires de concurrence ont considéré que les marchés de la banque commerciale sont de dimension mondiale<sup>9</sup> lorsqu'ils sont destinés aux grandes entreprises et de dimension tout au plus nationale lorsqu'ils sont destinés aux PME.
19. Cependant, la question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut être laissée ouverte car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées quelle que soit la délimitation retenue.

---

finances et de l'industrie en date du 28 novembre 2003 aux conseils de la société Crédit Foncier de France, relative à une concentration dans le secteur bancaire.

<sup>5</sup> Voir notamment les décisions 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 et n°09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque populaire ainsi que 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.

<sup>6</sup> Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-16 précitée et 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 des Soies.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> La « deuxième couronne sud » comprend les communes suivantes : Antony, Bièvres, Bourg-la-Reine, Chatenay-Malabry, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Fresnes, Hay-les-Roses, Igny, Massy, Meudon, Orly, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Plessis-Robinson, Rungis, Sceaux, Thiais, Les Ulis, Vélizy-Villacoublay, Verrières-le-Buisson, Villebon-sur-Yvette, Vitry-sur-Seine et Wissous.

<sup>9</sup> Voir la décision 9-DCC-16 précitée.

### III. Analyse concurrentielle

20. FDR, GCA, Latécoère et Lenovilla sont simultanément présentes sur le marché de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux qui sera analysé au titre des effets horizontaux.
21. Par ailleurs, FDR est active sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers à usage commercial et GCA est actif sur les marchés du conseil immobilier, de la promotion immobilière à destination des entreprises et du financement de projets immobiliers, situé en amont du premier. Ces marchés seront pris en compte au titre des effets verticaux.
22. **Sur le marché de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers** à usage de bureaux, FDR et GCA ont estimé leurs parts de marché respectives au niveau national à [0-5] % et à [0-5] % en 2011. Le poids au niveau national des surfaces détenues par Latécoère et de Lenovilla, soit respectivement [...] m<sup>2</sup> et [...] m<sup>2</sup>, est largement inférieur à [0-5] %. En région Île-de-France, les parts de marché respectives de FDR et de GCA sont estimées à [0-5] % et [0-5] % et les surfaces détenues par Latécoère et de Lenovilla représentent chacune environ [0-5] % du total. L'opération n'aurait donc aucun effet sur des marchés géographiques ainsi délimités.
23. Sur un marché limité au seul département des Yvelines, les parts de marché de FDR et GCA sont de l'ordre de [0-5] % chacun et les surfaces détenues par Latécoère et de Lenovilla représentent [0-5] % du total. Le poids de GCA sur un tel marché resterait donc à l'issue de l'opération inférieur à [0-5] %.
24. Enfin, sur la zone locale de la « deuxième couronne sud », les parts de marché respectives de FDR et de GCA sont estimées à [0-5] % et [5-10] % et celles Latécoère et Lenovilla à [0-5] % chacune. GCA ne dépassera donc pas [5-10] % de part de marché à l'issue de l'opération.
25. 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. En effet, 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.
26. **S'agissant des marchés amont**, FDR aura une part de marché au niveau national inférieure à [0-5] % sur le marché de l'administration de biens immobiliers à usage commercial. Il en est de même pour GCA sur le marché du conseil immobilier. Sur le marché de la promotion immobilière à destination des entreprises, la part de marché de GCA est estimée à [5-10] % en Île-de-France. Sur le marché du crédit immobilier aux entreprises, la part de marché de GCA est estimée à moins de [10-20] % et elle restera confrontée à la concurrence des groupes bancaires tels que BPCE, BNPP ou encore CM/CIC.
27. L'opération n'est donc pas susceptible d'avoir des effets verticaux.

**DECIDE**

**Article unique** : L'opération notifiée sous les numéros 12-127 et 12-135 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

---

© Autorité de la concurrence