

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 12-DCC-141 du 4 octobre 2012
relative à la prise de contrôle conjoint par les sociétés Prédica et CNP
Assurances de l'immeuble Livry-Bouvard**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 31 août 2012, relatif à la prise de contrôle conjoint par Prédica et CNP Assurances de l'immeuble à usage principal de bureaux dénommé « Livry-Bouvard », situé 29-31 rue du Bac, 75007 Paris, formalisée par une promesse synallagmatique de vente signée le 7 août 2012 ;

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. Prédica est une filiale de Crédit Agricole SA, tête du groupe Crédit Agricole (ci-après « GCA »). Les activités de GCA se répartissent en plusieurs pôles qui sont (i) la banque de proximité en France, (ii) les services financiers spécialisés, (iii) la banque de financement et d'investissement, (iv) la gestion d'actifs par le biais de ses services d'assurance et de banque privée, (v) les métiers de l'assurance, (vi) la banque de détail à l'international et (vii) les services immobiliers. GCA est notamment actif dans la fourniture de services immobiliers par le biais des sociétés Prédica et Pacifica, qui détiennent et gèrent des actifs immobiliers pour compte propre, ainsi que par le biais de Crédit Agricole immobilier et de ses filiales, spécialisées dans les services immobiliers.
2. CNP Assurances (ci-après « la CNP ») est une société anonyme régie par le code des assurances. La CNP est principalement active dans le secteur des assurances de personnes 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.
3. La CNP et Prédica ont créé pour les besoins de l'opération la SCI Rue du Bac, dont elles détiennent conjointement le contrôle dans la mesure où CNP et Prédica détiennent chacune

50 % du capital et où, conformément aux dispositions du pacte d'associés que CNP et Prédica doivent signer, les décisions stratégiques relatives à l'activité de la société doivent être prises à l'unanimité des associés¹.

4. L'immeuble « Livry-Bouvard » est un immeuble de 16 250 m² (dont 3 485 m² de commerce et 12 727 m² de bureaux), situé 23 à 25 rue de l'Université, 29-31 rue du Bac et 2-4 rue Montalembert, et appartenant à la société CEREP Université. Les surfaces de commerces sont louées à des magasins de commerce de détail.
5. L'opération notifiée, formalisée par une promesse de vente synallagmatique signée le 7 août 2012 par la CNP, Prédica et CEREP Université, consiste en l'acquisition de l'immeuble « Livry-Bouvard » par la SCI Rue du Bac.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de l'immeuble « Livry-Bouvard » par la CNP et Prédica, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L.430-1 du code de commerce.
7. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (GCA : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ; CNP : [...] d'euros pour le même exercice ; l'immeuble « Livry-Bouvard » : [...] d'euros pour le même exercice). Deux d'entre elles ont réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (GCA : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ; CNP : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire dans la mesure où chacune des entreprises concernées réalise plus des deux tiers de son chiffre d'affaires en France. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au II 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 relatives à la concentration économique.

II. Délimitation des marchés pertinents

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

8. L'opération entraîne un chevauchement d'activités de la CNP, Prédica et de l'actif cible sur certains marchés du secteur de l'immobilier.
9. Les autorités de concurrence nationales et communautaire ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers² selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix

¹ Voir l'Annexe 2.5 du projet de pacte d'associés qui doit être signé entre Prédica et la CNP.

² Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011 relative à la prise de contrôle de la conjoint par la Caisse des Dépôts et Consignations et CNP Assurances de la société Malthazar SA ; 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 Alia 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 ; la décision de la Commission européenne du 9 mars 2004, n° COMP/M.3370, BNP Paribas / ARI.

(immobilier résidentiel libre et logements sociaux ou intermédiaires aidés³), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁴), et (iv) la nature des services ou biens offerts⁵.

10. 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'immeubles⁶.
11. 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'immeubles à usage de bureaux et d'immeuble à usage commercial.
12. A cet égard, s'agissant de la segmentation du marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre d'immeubles à usage d'immeuble commercial 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'immeuble⁷.
13. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces segmentations à l'occasion de la présente opération.

B. DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DES MARCHÉS

14. La pratique décisionnelle⁸ considère que les marchés de services immobiliers à destination des particuliers sont de dimension locale. En revanche, les opérations relatives à des marchés

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée.

⁷ 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.

⁸ Voir la décision de l'Autorité de la concurrence n°12-DCC-18 du 13 février 2012 relative à la prise de contrôle exclusif de la société immobilière de location pour l'industrie et le commerce par la société Icade.

de services immobiliers à destination des entreprises ont été analysées tant au niveau local qu'au niveau national⁹.

15. La principale activité concernée par l'opération est celle de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux.
16. 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.* »¹⁰. 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 donc conduite à l'échelle régionale de l'Île-de-France et au niveau de l'agglomération de Paris.
17. 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 délimitations retenues.

III. Analyse concurrentielle

18. Les parties notifiantes ont estimé le marché national de la gestion locative de bureaux à 196 millions de m².
19. 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 51,2 millions de m². GCA et la CNP gèrent respectivement [...] m² et [...] m² de bureaux dans cette région soit respectivement [0-5] % et [0-5] % des surfaces. Avec 12 727 m² de surface de bureaux, la part de marché de la cible est négligeable. Il est en outre rappelé que 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 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 ou Silic, ainsi que des compagnies d'assurance, des fonds d'investissements ou encore des banques.
20. Pour la seule agglomération de Paris, les parts de marché cumulées des parties et de la cible représenteront également moins de [0-5] % du marché en volume, la cible ne représentant qu'une part marginale des surfaces concernées.
21. 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.

⁹ 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.

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

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 12-141 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence