

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 12-DCC-156 du 12 novembre 2012
relative à la prise de contrôle conjointe d'une société civile immobilière
pour l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux par CNP
Assurances et Sogecap**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 5 octobre 2012, relatif à la prise de contrôle conjointe d'une société civile immobilière pour l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux par CNP Assurances et Sogecap, formalisée par une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives en date du 28 septembre 2012 et un projet 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. CNP Assurances (ci-après « CNP ») est une société anonyme régie par le code des assurances. Elle 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 40,54 % par la Caisse des Dépôts et Consignations, de 35,96 % par la holding Sopassure (elle-même détenue à hauteur de 50,1 % par la Banque Postale et de 49,9 % par BPCE) et de 1,10 % par l'État. La part restante du capital, soit 22,39 %, est détenue par le public et les salariés. 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.
2. Société Générale est un groupe européen de services financiers actif dans 85 pays. Sa filiale Sogecap est spécialisée dans les secteurs de la banque et de l'assurance. Sous la marque Société Générale Insurance, Sogecap met à la disposition des particuliers, des professionnels et des entreprises des produits de prévoyance et d'épargne.

3. La cible de l'opération est un ensemble immobilier à construire situé rue des deux gares à Rueil-Malmaison dans le département des Hauts-de-Seine. Sa superficie est de 19 290 m² SHON et sa surface utile de 18 283,40 m². Il comporte, par ailleurs, un local à vélos de 66,6 m², 321 emplacements de stationnement de véhicules et 83 stationnements pour deux roues. Le 4 avril 2012, il a fait l'objet d'un bail en l'état futur d'achèvement, d'une durée de [confidentiel], avec Unilever, pour un loyer net total de [...] euros hors taxes ou charges.
4. Au terme de l'opération formalisée par la promesse synallagmatique de vente du 28 septembre 2012, la cible sera conjointement détenue par CNP et Sogecap. L'acquisition de l'immeuble s'effectuera par l'intermédiaire de la SCI Green Rueil, créée à cet effet, et détenue à part égale par CNP et Sogecap et dont la gérance sera confiée à la société par actions simplifiée DTZ Asset Management ("DTZ"). Par la répartition égale du capital à 50 % entre chacun des deux actionnaires, et aux termes du pacte d'associés conclu entre CNP et Sogecap, l'opération envisagée résultera en un contrôle conjoint sur l'immeuble. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjointe d'une société civile immobilière pour l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux loué à des tiers, 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 (CNP : [...] d'euros pour l'exercice 2011 ; Société Générale : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CNP : [...] d'euros pour l'exercice 2011 ; Société Générale : [...] d'euros pour le même exercice). Les seuils de notification de l'article 1 paragraphe 1 du règlement (CE) 139/2004 sont franchis mais chacune des entreprises concernées réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires dans l'Union en France, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire. 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. L'opération entraîne un chevauchement d'activités de CNP, Sogecap et de l'actif cible dans le secteur de l'immobilier.

A. MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

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°11-DCC-138 du 30 septembre 2011 relative à la prise de contrôle exclusif par la société Altarea de la société Urvat 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.

locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités), et (iv) la nature des services ou biens offerts.

8. S'agissant de la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, la pratique décisionnelle² 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.
9. En l'espèce, les parties à l'opération 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.
10. 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.

B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

11. La pratique décisionnelle³ a considéré que les marchés relatifs au secteur de l'immobilier sont généralement de dimension infranationale, tout en laissant la question ouverte. Elle⁴ 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.
12. En l'espèce, les parties à l'opération sont simultanément actives en région Île-de-France. S'agissant de cette zone, la pratique décisionnelle⁵ 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* ».
13. 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.

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

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

III. Analyse concurrentielle

14. CNP et Société Générale ont estimé leurs parts de marché respectives au niveau national à environ [0-5] % et à [0-5] % en 2011. Le poids au niveau national de l'ensemble immobilier, soit 19 290 m², est estimé à [0-5] %.
15. En région Île-de-France, les parts de marché respectives de CNP et de Société Générale sont de l'ordre de [0-5] % et [0-5] % et la surface de l'Ensemble immobilier représente environ [0-5] % du total.
16. Sur un marché limité au seul département des Hauts-de-Seine, les parts de marché de CNP et Société Générale sont de l'ordre de [0-5] % et de [0-5] % et la surface de l'Ensemble immobilier représente [0-5] % du total.
17. 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.
18. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 12-155 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre