

Autorité  
de la concurrence



**Décision 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**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 9 janvier 2012, relatif à la prise de contrôle exclusif de la Société Immobilière de Location pour l'Industrie et le Commerce (ci-après « Silic ») par la société Icade (ci-après « Icade »), formalisée par un protocole d'accord du 13 décembre 2011, une offre ferme de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'Icade du 22 décembre 2011, et une lettre d'acceptation de cette offre par Groupama SA du 30 décembre 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. 430-10 ;

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. Icade est une société anonyme ayant opté pour le statut de société d'investissement immobilier cotée (SIIC), contrôlée par la Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après « CDC »). Elle détient et gère pour son compte propre un patrimoine d'actifs immobiliers à usage commercial et résidentiel. Elle est également active dans le secteur de la promotion immobilière, et de l'administration de biens immobiliers pour une clientèle d'investisseurs institutionnels et de particuliers. De plus, Icade fournit des conseils immobiliers, des services d'expertise immobilière et intervient comme intermédiaire en réalisant des transactions pour le compte d'institutionnels, aussi bien pour leurs logements que leurs bureaux.
2. 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'Etat 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 d'Icade et de la Société Nationale Immobilière,

- (ii) l'environnement, (iii) les services et (iv) le développement de PME et le capital investissement.
3. Silic est une société foncière contrôlée par la société Groupama SA. Elle est active dans le secteur des services immobiliers et détient et gère un portefeuille d'actifs immobiliers à usage commercial en Ile-de-France. Silic contrôle la société Socomie qui construit, gère et exploite des actifs immobiliers et exerce des activités d'administration de biens immobiliers à usage commercial et d'intermédiation dans les transactions immobilières.
  4. L'opération notifiée, formalisée par un protocole d'accord en date du 13 décembre 2011, une lettre d'offre ferme de la CDC et d'Icade du 22 décembre 2011, et une lettre d'acceptation de cette offre par Groupama SA en date du 30 décembre 2011, consiste en l'acquisition par la CDC, via Icade, de 43,95 % du capital et 44,03 % des droits de votes de Silic auprès de Groupama SA. L'analyse de l'historique des assemblées générales ordinaires de Silic montre que les cédants disposaient, avec leur participation minoritaire, de la majorité des votes exprimés. [Confidentiel]. L'opération constitue donc 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 (le groupe CDC : 24,53 milliards d'euros pour l'exercice 2010 ; le groupe Silic : 202,6 millions d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (le groupe CDC : 18,4 milliards d'euros pour l'exercice 2010 ; Silic : 202,6 millions 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. Les parties sont simultanément présentes dans le secteur des services immobiliers.

### **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'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.

---

<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 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 aussi notamment la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 - BNP Paribas / ARI, du 9 mars 2004.

8. 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 :
- la promotion immobilière qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
  - la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre ;
  - la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers ;
  - 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 location.
9. En ce qui concerne la segmentation 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'immeuble<sup>3</sup>, ainsi qu'une segmentation des centres commerciaux selon leur taille. Au cas d'espèce, il n'est pas nécessaire de trancher cette question, eu égard à la faiblesse des parts de marché des parties notifiantes.

## **B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES**

10. La pratique décisionnelle<sup>4</sup> a considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont généralement de dimension infranationale, tout en laissant la question ouverte. Elle<sup>5</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.
11. En l'espèce, Silic n'étant présente qu'en région Ile-de-France, les activités des parties ne se chevauchent que dans cette région.
12. S'agissant de cette zone, la pratique décisionnelle<sup>6</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'Ile-de-France, desservie par un réseau global de transports ; les habitants sont toujours en mesure d'arbitrer entre différentes*

---

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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'Epargne 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</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.

*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. Pour les marchés de détention et de gestion d'actifs immobiliers, les parties considèrent qu'une délimitation des marchés concernés par l'opération au niveau régional, voire départemental, peut être envisagée. Pour les marchés i) de l'administration de biens immobiliers à usage commercial, ii) de l'intermédiation dans les transactions immobilières, iii) du conseil immobilier, et iv) de l'expertise immobilière, les parties considèrent que les marchés concernés revêtent une taille nationale.
14. 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.
15. Au cas d'espèce, l'analyse concurrentielle sera menée aux niveaux régional et départemental pour les marchés de détention et de gestion d'actifs immobiliers, et au niveau régional et national pour les autres marchés concernés par l'opération.

### **III. Analyse concurrentielle**

16. L'analyse concurrentielle sera menée sur les marchés suivants, sur lesquels le groupe CDC et Silic sont simultanément présents :
  - les marchés de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux, de locaux commerciaux (segmenté entre les centres commerciaux et les locaux commerciaux en pied d'immeuble) et de locaux d'activités
  - le marché de l'administration de biens à usage commercial ;
  - et le marché de l'intermédiation dans les transactions immobilières.
17. Par ailleurs, une analyse des potentiels effets verticaux de l'opération du fait de la présence des parties sur le marché de l'intermédiation dans les transactions immobilières, et de la présence du groupe CDC sur les marchés du conseil immobilier et de l'expertise immobilière, sera également menée.

#### **A. ANALYSE DES EFFETS HORIZONTAUX**

##### **1. MARCHÉS DE LA DÉTENTION ET DE LA GESTION POUR COMPTE PROPRE D'ACTIFS IMMOBILIERS**

18. *S'agissant des actifs immobiliers à usage de bureaux* en région Ile-de-France, la CDC représente [0-5] % du marché de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux et Silic représente [0-5] % dudit marché. La part de marché cumulée des parties à l'opération s'élève donc à [0-5] %.
19. Au niveau départemental, la part de marché cumulée des parties est inférieure à [10-20] %, quel que soit le département d'Ile de France où elles sont simultanément présentes (Paris (75), Essonne (91), Hauts de Seine (92), Seine-Saint-Denis (93), Val-de-Marne (94) et Val d'Oise

(95)) et les parties seront confrontées à la concurrence de nombreux opérateurs importants tels que Gecina, Unibail, Société Foncière Lyonnaise ou Klépierre :

20. ***S'agissant des actifs immobiliers à usage de locaux commerciaux*** en région Ile-de-France, la part de marché cumulée des parties est de [0-5] % ([0-5] % pour la CDC et [0-5] % pour Silic). Elles représentent ensemble moins de [0-5] % du marché départemental des Hauts-de-Seine (92), de Seine Saint Denis (93) et du Val-de-Marne (94), seuls départements où les parties sont simultanément actives.
21. Si l'on retient une segmentation entre centres commerciaux et locaux commerciaux de bas d'immeubles, les parts de marché cumulées des parties sont inférieures à [0-5] % sur les deux segments.
22. ***S'agissant des actifs immobiliers à usage de locaux d'activités*** en région Ile-de-France, les parts de marché respectives de la CDC et Silic sont de [0-5] % et [0-5] %, soit une part de marché cumulée des parties de [0-5] %. Au niveau départemental, les parties ne sont simultanément présentes qu'en Seine-Saint-Denis où leur part de marché cumulée est inférieure à [0-5] %.
23. L'opération n'est donc pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les différents marchés de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers.

## **2. MARCHÉ DE L'ADMINISTRATION DE BIENS IMMOBILIERS À USAGE COMMERCIAL**

24. Au niveau national, sur le marché de l'administration de biens immobiliers à usage commercial, la part de marché de la CDC est inférieure à 10 % et celle de Silic, inférieure à [0-5] %. La part de marché cumulée des parties est donc inférieure à [10-20] %.
25. Au niveau régional, en Ile-de-France, la part de marché cumulée des parties est également inférieure à [10-20] %.
26. De plus, la nouvelle entité sera confrontée à la concurrence d'opérateurs importants tels que Nexity Saggel, BNP Real Estate Property Management, Adyal, Telmma, Yxime, CB Richard Ellis PM ou encore Cushman & Wakefield PM.
27. Par conséquent, l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence sur le marché de l'administration de biens immobiliers à usage commercial.

## **3. MARCHÉ DE L'INTERMÉDIATION DANS LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES**

28. La part de marché cumulée des parties sur le marché de l'intermédiation dans les transactions immobilières est inférieure à [0-5] % au niveau national et inférieure à 10 % au niveau de la région Ile-de-France.
29. Elles seront par ailleurs confrontées à la concurrence de nombreux acteurs importants (notamment Nexity Saggel, BNP Real Estate Property Management, Adyal, Telmma, Yxime, CB Richard Ellis PM ou encore Cushman & Wakefield PM).
30. L'opération n'est donc pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur ce marché.

## **B. ANALYSE DES EFFETS VERTICAUX**

31. Une concentration verticale peut restreindre la concurrence en rendant plus difficile l'accès aux marchés sur lesquels la nouvelle entité sera active, voire en évinçant potentiellement les concurrents ou en les pénalisant par une augmentation de leurs coûts. Ce verrouillage peut viser les marchés aval, lorsque l'entreprise intégrée refuse de vendre un intrant à ses concurrents en aval ou les marchés amont lorsque la branche aval de l'entreprise intégrée refuse d'acheter les produits des fabricants actifs en amont et réduit ainsi leurs débouchés commerciaux.
32. En l'espèce, les parties sont présentes sur les marchés « amont » de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers et de l'administration de biens immobiliers à usage commercial, et la CDC est active sur les marchés « aval » du conseil immobilier, de l'expertise immobilière et de l'intermédiation dans les transactions immobilières. Silic est également active sur ce dernier marché. Il convient donc d'analyser les effets verticaux induits par l'opération sur ces marchés.
33. Cependant, la pratique décisionnelle des autorités de concurrence écarte en principe les risques de verrouillage lorsque la part de l'entreprise issue de l'opération sur les marchés concernés ne dépasse pas 30 %. Or, en l'espèce, ainsi qu'évoqué ci-dessus, la CDC et Silic détiennent une part de marché cumulée inférieure à [10-20] %, quelle que soit la segmentation et la délimitation géographique retenue, sur les marchés « amont » précités.
34. De plus, sur les marchés « aval », la part de marché de la CDC pour le conseil immobilier est de [0-5] % au niveau national et est inférieure à 5 % en région Ile-de-France. Pour l'expertise immobilière, la CDC détient une part de marché de [0-5] % au niveau national, et inférieure à 5 % en Ile-de-France. Pour l'intermédiation des transactions immobilières, les parties détiennent une part de marché cumulée inférieure à [0-5] % au niveau national et inférieure à 5 % au niveau de la région Ile-de-France.
35. 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 11-251 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

---

© Autorité de la concurrence