

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 13-DCC-146 du 22 octobre 2013
relative à la prise de contrôle conjoint d'une société civile immobilière
pour la détention d'un actif immobilier à usage d'EHPAD par la
Foncière Malherbe Claudel (Groupe Crédit Agricole) et la Caisse des
Dépôts et Consignations**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 20 septembre 2013, relatif à la prise de contrôle conjoint par la Foncière Malherbe Claudel et la Caisse des Dépôts et Consignations d'une société civile immobilière pour l'acquisition et la détention d'un actif immobilier à usage d'EHPAD, notamment formalisée par un projet de contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 20 septembre 2013 ;

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. La Financière Malherbe Claudel (ci-après « FMC ») est une société par actions simplifiée, filiale à 100 % du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, elle-même filiale 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, (v) les métiers de l'assurance, (vi) la banque privée, (vii) la banque de détail à l'international et (viii) les services immobiliers. GCA détient et gère des actifs immobiliers soit pour les besoins internes de ses propres activités, soit à titre d'investissement.
2. La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après « 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'État et les collectivités locales, et qui exerce des activités ouvertes à la concurrence. Celles-

ci sont regroupées autour de quatre pôles : (i) l'assurance de personnes, (ii) l'immobilier, (iii) les services, (iv) le développement de PME et le capital investissement. Créée par la loi du 28 avril 1816, la CDC est placée « *sous la surveillance et la garantie de l'autorité législative* », ce mode de gouvernance étant destiné à assurer l'autonomie de cette institution qui gère des fonds privés nécessitant une protection particulière¹.

3. La cible de l'opération est un immeuble à construire à vocation d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (ci-après « EHPAD ») situé à Donzère (Drôme), d'une capacité de 60 lits complétée par 10 logements adaptés, qui a pour origine un appel à projets lancé par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Par arrêté conjoint du Président du Conseil général de la Drôme et du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé Rhône-Alpes en date du 17 avril 2012, la décision d'autorisation a été délivrée à l'Association pour le développement du service public médico-social, associée au Centre Hospitalier de Montélimar, lui-même en partenariat sur ce projet avec la CDC.
4. Cet immeuble étant acquis au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »), il ne générera donc, au jour de l'acquisition, aucun chiffre d'affaires auprès de tiers. Toutefois, de manière concomitante à la VEFA, l'immeuble sera donné à bail par les parties notifiantes dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (« BEFA »), signé pour une durée de quinze ans. Le preneur est le Centre Hospitalier de Montélimar, ultime titulaire de l'autorisation d'exploiter l'EHPAD octroyée par l'Agence Régionale de Santé et le département de la Drôme. L'immeuble est donc un actif devant générer à court terme et de façon certaine un chiffre d'affaires.
5. L'opération notifiée, formalisée par un projet de contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 20 septembre 2013, consiste en l'acquisition de cet immeuble à vocation d'EHPAD par une société civile immobilière, la SCI A2P Donzère, créée pour les besoins de l'opération, et détenue à hauteur de 51 % du capital et des droits de vote par la FMC et à hauteur de 49 % par la CDC. Ces dernières exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible dans la mesure où, conformément aux statuts et aux dispositions du projet de pacte d'associés de la SCI, les décisions stratégiques relatives à son activité doivent être adoptées à l'unanimité des associés.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par la FMC et la CDC, 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 2012 ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice). 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 2012 ; CDC : [...] 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. 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 relatives à la concentration économique.

¹ Voir l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

II. Délimitation des marchés pertinents

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

8. L'opération entraîne un chevauchement d'activités dans le secteur des services immobiliers.
9. Les autorités de concurrence nationales et européenne 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 (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 d'autres activités.
12. Au cas d'espèce, s'agissant d'un immeuble à vocation d'EHPAD, il convient de s'interroger sur l'opportunité de segmenter plus finement ce marché selon la nature des activités. Dans cette hypothèse, les parties ont communiqué leurs positions sur un marché qui serait limité aux seuls actifs immobiliers à usage d'EHPAD.

² Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°13-DCC-80 du 3 juillet 2013, n°13-DCC-26 du 1^{er} mars 2013, n°12-DCC-157 du 15 novembre 2012, n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011, n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010, 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 relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier et la décision de la Commission européenne du 9 mars 2004, n° COMP/M.3370, BNP Paribas / ARI.

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.

13. Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher cette question à l'occasion de la présente opération, les conclusions de l'analyse demeurant inchangées quelles que soient les hypothèses retenues.

B. DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DES MARCHÉS

14. La pratique décisionnelle⁷ considère que les marchés de services immobiliers à destination des particuliers sont de dimension locale. En revanche, les opérations relatives à des marchés de services immobiliers à destination des entreprises ont été analysées tant au niveau local qu'au niveau national⁸.
15. S'agissant en particulier du marché de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers, 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 de la région Rhône-Alpes et à l'échelle du département de la Drôme.
16. 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

17. Malgré les difficultés rencontrées par les parties pour estimer la taille du marché global de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités, les parties ont présenté des estimations de leurs positions respectives sur ce marché à partir des superficies des actifs qu'elles détiennent, recensées en m². Or, quel que soit l'échelon géographique retenu, régional ou départemental, les positions respectives de GCA, de la CDC et de la cible sont toujours très inférieures à [0-5] %, y compris lorsqu'elles sont agrégées.
18. Dans l'hypothèse d'un marché de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'EHPAD, il apparaît pertinent de raisonner en nombre de lits notamment du fait de la disponibilité de ces données sur le territoire national. Seules la CDC et la cible sont présentes sur ce marché puisque GCA ne détient qu'un nombre très limité d'actifs immobiliers à usage d'EHPAD qui, en tout état de cause, ne sont pas situés en région Rhône-Alpes. La position de la CDC « en nombre de lits » au niveau régional est estimée à [0-5] % et celle de la cible s'élève à [0-5] %. Sur le marché départemental de la Drôme, seule la cible est présente, l'opération n'emporte donc aucun chevauchement d'activité.
19. Par conséquent, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux sur les marchés locaux de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usages d'autres activités ou plus particulièrement pour les actifs immobiliers à usage d'EHPAD.

⁷ 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.

⁸ 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.

20. De plus, la faiblesse des parts de marché de la cible et des parties sur les marchés concernés par l'opération n'est pas de nature à créer ou renforcer un risque de coordination entre les maisons mères. De la même façon, en dépit de la présence des parties sur de nombreux autres marchés du secteur immobilier, 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 13-156 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence