

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 13-DCC-26 du 1^{er} mars 2013
relative à la prise de contrôle conjoint par NBIM Nerva et Prologis
PELP Holding d'actifs détenus par Prologis European Logistics
Partners**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 25 janvier 2013, relatif à la prise de contrôle conjoint par NBIM Nerva et Prologis Pelp Holding d'actifs détenus par Prologis European Logistics Partners, formalisée par un pacte d'actionnaires signée le 20 décembre 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. NBIM Nerva est une société contrôlée par Norges Bank, la banque centrale de Norvège. Outre son activité de banque centrale, Norges Bank est également active dans la gestion d'actifs. Au titre de cette activité, elle détient et gère les investissements du Fonds de Pension Gouvernemental. NBIM est une filiale entièrement détenue par Norges Bank qui détient et gère, pour le Fonds de Pension Gouvernemental, des investissements immobiliers notamment en France, au Royaume-Uni, en Suisse et en Allemagne. En France, NBIM a créé avec Axa, d'une part, et Generali, d'autre part, deux filiales détenant des biens immobiliers dans la région parisienne. NBIM Nerva, société créée pour les besoins de la présente opération, est une filiale à 100 % de NBIM.
2. Prologis PELP Holding LP (ci-après « Prologis Holding ») est une société créée pour les besoins de la présente opération, contrôlée par la société Prologis Inc. (ci-après « Prologis »). Prologis gère et développe des biens immobiliers, à la fois directement et par l'intermédiaire d'autres sociétés en particulier en Amérique, en Europe et en Asie. L'activité de Prologis inclut deux secteurs : (i) la détention directe et (ii) la gestion d'investissements. L'activité de

détention directe consiste en l'acquisition et la location de biens immobiliers. L'activité de gestion d'investissements consiste en la gestion des investissements à long terme de fonds immobiliers et de sociétés détenues par Prologis. Dans ce secteur d'activité, Prologis gère au niveau mondial plusieurs fonds privés composés d'actifs immobiliers industriels. Prologis European Logistics Partners (ci-après, « PELP ») est une filiale à 100 % de Prologis Holding, dont l'objet est d'acquérir, posséder, gérer, développer, financer et céder des biens immobiliers industriels en Europe. A la date de l'opération, PELP détiendra un portefeuille d'environ [...] actifs immobiliers industriels en Europe, dont [...] m² en France.

3. L'opération notifiée, formalisée par un accord d'investissement signé le 20 décembre 2012 par NBIM Nerva et Prologis Holding, consiste en l'acquisition de 50 % du capital de PELP par NBIM Nerva auprès de Prologis Holding. NBIM Nerva et Prologis Holding exerceront un contrôle conjoint sur PELP dans la mesure où elles détiendront chacune 50 % du capital de la société et où, conformément aux dispositions du projet de pacte d'associés, les décisions stratégiques relatives à son activité doivent être adoptées à l'unanimité des associés.
4. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de PELP par NBIM Nerva aux côtés de Prologis Holding, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
5. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Prologis : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ; Norges Bank : [...] d'euros pour le même exercice). En France, ces deux entités ont réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Prologis : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 ; Norges Bank : [...] 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

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

6. L'opération entraîne un chevauchement d'activités sur certains marchés du secteur de l'immobilier.
7. Les autorités de concurrence nationales et européenne ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers¹ selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix

¹ 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 Alta 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 aidés²), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités³), et (iv) la nature des services ou biens offerts⁴.

8. 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'immeubles⁵.
9. En l'espèce, les parties sont simultanément présentes sur le marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à destination de professionnels. Norges Bank exploite les locaux à usage de bureaux et Prologis des locaux à usage industriel.
10. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces segmentations à l'occasion de la présente opération.

B. DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DES MARCHÉS

11. La pratique décisionnelle⁶ considère que les marchés de services immobiliers à destination des particuliers sont généralement de dimension locale, sans que cette question ait été réellement tranchée. Elle 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 investisseurs⁷.
12. Les parties sont simultanément actives dans la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage professionnel en Ile-de-France. Pour la région Ile-de-France, le ministre de l'économie a relevé que « *la région parisienne possède des propriétés particulières de*

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée.

⁶ 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 ; 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.

⁷ 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.

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 »⁸. Par conséquent, au cas d'espèce, l'analyse sera conduite à l'échelle de la région Île-de-France.

13. 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

14. En région Ile-de-France, les parties notifiantes ont estimé la taille du marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage des professionnels en volume à environ [...] de m². Norges Bank et Prologis gèrent respectivement [...] m² et [...] m² de locaux à usage des professionnels dans cette région soit environ respectivement [0-5] % et [0-5] % des surfaces. La part de marché de PELP dans la région Ile de France s'élève à [0-5] % avec une surface de [...] m². La part de marché dans la région Ile de France cumulée des parties restera donc très faible à l'issue de l'opération.
15. Dans la région, les parties feront face à la concurrence de nombreux opérateurs tels que les sociétés foncières, et notamment les sociétés d'investissement immobilier comme Gecina, Cilic, Unibail ou Klepierre.
16. 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 d'actifs immobiliers à usage des professionnels.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 12-213 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence

⁸ Décision C2006-151 du ministre de l'économie SNI / EFIDIS du 10 janvier 2007.