

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 14-DCC-188 du 19 décembre 2014
relative à la prise de contrôle conjoint de la société Jardins d'Arcadie
Exploitation par la société Bouygues Immobilier aux côtés de la société
Acapace SAS**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 14 novembre 2014, relatif à la prise de contrôle conjoint de la société Jardin d'Arcadie Exploitation par les sociétés Acapace et Bouygues Immobilier, formalisé par un contrat de cession et d'acquisition d'actions du 22 octobre 2014 ;

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. Bouygues Immobilier est une société anonyme, filiale du groupe Bouygues, dont les activités s'organisent autour de deux pôles : la construction (Bouygues Construction, Bouygues Immobilier, Colas) et les télécoms-médias (TF1 et Bouygues Telecom). Bouygues Immobilier développe des projets de logements, d'immeubles de bureaux, de commerces et d'aménagement de quartiers durables en France, en Europe et dans le monde.
2. Acapace SAS (ci-après « Acapace ») est une société par actions simplifiée spécialisée dans le développement, la construction et la gestion immobilière. Elle est principalement active, en France, dans trois secteurs, celui des résidences-services pour personnes âgées autonomes ou semi-autonomes, celui de l'immobilier, via l'accompagnement et le développement d'investissement immobiliers aux côtés de gestionnaires et d'industriels, et celui du camping. Acapace détient notamment Les Jardins d'Arcadie Exploitation (ci-après « JAE »), qui contrôle l'ensemble des résidences-services senior exploitées par le groupe.

3. Aux termes du contrat de cession et d'acquisition d'actions en date du 22 octobre 2014, Bouygues Immobilier acquerra 40 % du capital de JAE. Les 60 % restant seront détenus par Dom'Hestia, une filiale à 78 % d'Acapace¹. Selon le pacte d'associés conclu le 22 octobre 2014, l'unanimité des associés est requise pour l'adoption de décisions stratégiques telles que celles relatives à la nomination et à la révocation du Président, l'approbation des comptes annuels et l'affectation du résultat de la société ainsi que la conclusion, la modification ou résiliation des contrats importants². Bouygues Immobilier disposera donc d'une influence déterminante sur JAE, aux côtés d'Acapace.
4. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de JAE par Acapace et Bouygues Immobilier, l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
5. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaire hors taxe total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Bouygues : 33,34 milliards d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ; Acapace : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé en France un chiffre d'affaire supérieur à 50 millions d'euros (Bouygues: 22,37 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013 ; Acapace : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. 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 secteurs concernés par l'opération sont ceux des activités d'hébergement et de soins des personnes âgées, sur lequel JAE est présente, et de la promotion immobilière, sur lequel Bouygues Immobilier et Acapace sont présentes.

¹ Les 22 % restant sont détenus par des fonds d'investissement ne détenant aucun droit de veto.

² Ils désignent (i) les contrats de bail commercial ou civil (le cas échéant tacitement reconduits) ou de mise à disposition conclus par JAE au titre des résidences tant auprès des filiales que de tiers ainsi que l'ensemble des autres baux conclus par les Sociétés, (ii) les conventions de mise à disposition de parties dites « hébergement des résidents » ou « services communs » d'une résidence conclus entre JAE, en qualité de bénéficiaire de la mise à disposition et la copropriété de chaque résidence concernée ou le propriétaire desdits locaux, (iii) les contrats de prestations de services conclus par l'une ou l'autre des sociétés avec les copropriétés ou les propriétaires des Résidences, (iv) les contrats de licence de la marque « Jardins d'Arcadie » conclus par JAE, (v) les contrats de prestation de services conclus entre JAE et les sociétés Jardins d'Arcadie (JAS) et Jardins d'Arcadie Résidences (JAR), concernant la gestion et l'exploitation de résidences, (vi) les contrats de prestation de services conclus entre JAE et toute autre société qui exploiterait une résidence sous la marque « Jardin d'Arcadie » et (vi) les contrats auxquels l'une des Sociétés est partie générant, au bénéfice ou à la charge de l'une des sociétés, un montant annuel de facturation hors taxes supérieur à 100.000 euros ou comportant des obligations à la charge de l'une des Sociétés d'une durée supérieure à 18 mois.

A. LE MARCHÉ DE L'HEBERGEMENT DE LONGUE DURÉE DE PERSONNES ÂGÉES

7. Dans le secteur des activités d'hébergement et de soins des personnes âgées, la pratique décisionnelle³ distingue deux marchés pertinents : celui de l'hébergement de longue durée des personnes âgées et celui des centres de soins de suite et de réadaptation. En l'espèce, JAE n'opère que sur le marché de l'hébergement de longue durée de personnes âgées.
8. Ce marché regroupe (i) les maisons de retraite ou EHPAD, (ii) les logements-foyers ou résidences de services qui sont des groupes de logements permanents autonomes, en chambre ou en appartement, qui proposent des équipements et des services collectifs dont l'usage est facultatif, les personnes âgées étant propriétaires ou locataires de leur logement et (iii) les unités de soins de longue durée (ci-après « USLD ») qui sont des structures médicalisées destinées à la prise en charge permanente de personnes très dépendantes.
9. La pratique décisionnelle⁴ a estimé qu'il n'était pas pertinent de sous-segmenter ce marché en fonction du statut juridique de l'établissement ou selon la participation financière qui est demandée à la personne âgée. En revanche, la question d'un marché distinct des USLD a été envisagée, dans la mesure où ces unités de soin ne s'adressent pas uniquement à des personnes âgées et sont destinées à des personnes devant être suivies médicalement. La question de la délimitation exacte des marchés peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle ne sont pas affectées, JAE exploitant uniquement des résidences-services pour personnes âgées autonomes et semi-autonomes.
10. En ce qui concerne la délimitation géographique, la pratique décisionnelle⁵ a retenu pour l'ensemble du territoire hors région parisienne, l'existence de marchés de dimension départementale, le critère de choix de l'établissement étant sa proximité avec le domicile de la personne âgée ou du référent familial. Pour ce qui est de la région parisienne, la prise en compte de l'ensemble de la région a été envisagée. Cette question peut cependant être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle seraient inchangées quelle que soit la délimitation retenue.

B. LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

11. Les autorités de concurrence ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers⁶ (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix (immobilier résidentiel libre et logements sociaux ou intermédiaires aidés⁷), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux

³ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-132 du 11 octobre 2010 relative à la création de deux entreprises communes par Domus Vi et GDP Vendôme, n° 10-DCC-179 du 13 décembre 2010 relative à la prise de contrôle exclusif du groupe Mediter et Mieux-Vivre par la société Orpéa et n° 14-DCC-22 du 21 février 2014 relative à la fusion-absorption de la société Médica par la société Korian..

⁴ Voir les décisions précitées.

⁵ Voir les décisions précitées.

⁶ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire et n° 14-DCC-59 du 24 avril 2014 relative à la prise de contrôle conjoint du groupe Histoire & Patrimoine par la société Altarea aux côtés de la société Majhip, ainsi que la décision C2008-79 / Lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi 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. Voir également les décisions de la Commission européenne COMP/M.2110 Deutsche Bank / SEI / JV du 25 septembre 2000 et IV/M.2825 Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA du 9 juillet 2002.

⁷ 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.

(bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁸) et (iv) la nature des services ou biens offerts⁹.

12. Pour ce dernier axe de segmentation, les services suivants ont été identifiés : (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 (des investisseurs institutionnels, principalement des banques et des compagnies d'assurances, qui recouvre le conseil et la gestion de portefeuille immobilier (arbitrage et valorisation d'actifs), le montage des opérations d'investissement immobilier et la gestion d'actifs immobiliers et de véhicules d'investissements spécialisés (notamment les sociétés civiles immobilières) ; (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 location¹⁰. Au cas d'espèce, Bouygues Immobilier et Acapace ne sont simultanément actives que sur le marché de la promotion immobilière résidentielle.
13. En ce qui concerne la délimitation géographique, les autorités de concurrence¹¹ ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, que le marché de la promotion immobilière soit de dimension locale ou nationale. La dimension locale pourrait être justifiée notamment par les différences existant entre les régions ou entre les grandes agglomérations en termes de prix et de demande dans l'immobilier.
14. Il n'y a pas lieu de remettre en cause ces délimitations dans le cadre de la présente opération.

III. Analyse concurrentielle

15. La prise de contrôle conjoint de Bouygues Immobilier sur JAE aux côtés d'Acapace n'emporte pas de chevauchement d'activité sur le marché de l'hébergement de longue durée de personnes âgées, seule JAE y étant présente.
16. Il convient en revanche d'examiner si l'opération est susceptible d'inciter Bouygues Immobilier et Acapace à coordonner leur comportement sur les marchés sur lesquels elles sont simultanément présentes. Une telle coordination peut être envisagée de façon plus évidente si les maisons mères et la filiale commune sont présentes sur les mêmes marchés. Elle ne peut être exclue a priori lorsque les maisons mères sont présentes sur un marché distinct de celui de leur filiale commune, mais situé en amont ou en aval de ce marché ou sur un marché voisin étroitement lié.

⁸ Voir la décision de l'Autorité de la concurrence n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011, précitée ; les lettres du ministre de l'économie C 2007-85 du 16 juillet 2007 aux conseils de la société Compagnie Altarea Habitation, relative à une concentration dans le secteur de la promotion immobilière résidentielle et C 2006-151 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 ; la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 du 9 mars 2004, BNP Paribas / Ari.

⁹ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011 et n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010, précitées et la lettre du ministre de l'économie C2007-52 du 22 mai 2007 aux conseils de la société Unibail, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers.

¹⁰ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée.

¹¹ Voir notamment la décision de la Commission européenne COMP/M.3370, BNP Paribas/Ari du 9 mars 2004 et la décision de l'Autorité de la concurrence n° 14-DCC-58 du 23 avril 2014.

17. En l'espèce, Bouygues Immobilier et Acapace sont actives sur le marché de la promotion immobilière qui est situé en amont du marché de l'hébergement de longue durée de personnes âgées sur lequel JAE est présente.
18. Conformément à la pratique décisionnelle¹², un tel risque est probable lorsque les trois conditions cumulatives suivantes sont réunies : le risque de coordination doit avoir un lien de causalité direct avec la création de l'entreprise commune, la coordination doit être suffisamment vraisemblable et la coordination doit avoir un effet sensible sur la concurrence.
19. En l'espèce, une telle coordination est peu probable dans la mesure où Bouygues Immobilier et Acapace ne sont pas actuellement en concurrence directe sur le marché de la promotion immobilière. En effet, pour Acapace, cette activité est dédiée à la promotion des activités qu'elle développe (RSS, hôtel, camping) alors que Bouygues Immobilier réalise la promotion immobilière des projets de logements ou projets immobiliers d'entreprises (bureaux, commerces, etc.) qu'il vend soit à l'unité à des particuliers (ventes d'appartements notamment), soit en bloc (vente d'un immeuble dans son intégralité) à des investisseurs.
20. En tout état de cause, une coordination du comportement entre Bouygues Immobilier et Acapace ne serait pas susceptible de produire des effets anticoncurrentiels sensibles sur les marchés concernés, compte tenu de leurs faibles parts de marché. Les sociétés mères ne représentent en effet que [10-20] % du marché national de la promotion immobilière résidentielle et JAE détiendra une part de marché inférieure à [0-5] % du marché national de l'hébergement de longue durée de personnes âgées.
21. L'opération en cause n'est donc pas susceptible de poser de problèmes de concurrence.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 14-194 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence

¹² *Décision n° 14-DCC-78 du 10 juin 2014 relative à la création d'une entreprise commune, Teravia, par les sociétés Cerena et Coopérative Agricole de Juniville*