

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 14-DCC-193 du 24 décembre 2014
relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à
Nice par la Caisse des Dépôts et Consignations et par la société
Immo Retail**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 21 novembre 2014, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à Nice par la Caisse des Dépôts et Consignations aux côtés de la société Immo Retail, formalisée par un pacte d'associés entre Immo Retail et la CDC en date du 21 février 2014 ainsi que par un projet de vente en l'état futur d'achèvement en date du 4 décembre 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. Immo Retail Sarl est une société d'investissement patrimonial qui a pour objet l'acquisition de tous biens et droits immobiliers, l'activité de marchand de biens, la rénovation, la gestion, la location et la cession de biens immobiliers. Immo Retail est détenue à 100 % par Frédéric Carrère Finance SAS (ci-après, le groupe « FCF »), société à la tête du groupe Carrère, elle-même détenue à 100 % par Monsieur Frédéric Carrère.
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'environnement, (ii) l'immobilier par l'intermédiaire des filiales Société Nationale Immobilière et Icade, (iii) l'investissement et le capital investissement et (iv) les services. 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 constitué de trois îlots et situé dans le quartier des Moulins, avenue Paul Montel à Nice, d'une superficie totale d'environ 3 200 m² SHON et d'un parking en sous-sol de 57 places (ci-après « l'Ensemble immobilier »). L'immeuble est actuellement détenu par la société Gotham, via la société civile immobilière Moulins Paul Montel, elle-même détenue par FCF.
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, l'immeuble sera donné à bail par les parties notifiantes dans le cadre d'un bail location signé le 12 décembre 2012 et d'un avenant en date du 10 octobre 2014, pour une durée de neuf ans. Ce bail, signé avec la société Distribution Casino France, porte sur l'un des trois îlots d'une superficie locative de 1 778 m². 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 à la date du 4 décembre 2014, consiste en l'acquisition de cet immeuble par la société civile immobilière Moulins Plaine du Var, créée pour les besoins de l'opération et détenue à hauteur de 60 % du capital et des droits de vote par Immo Retail et à hauteur de 40 % par la CDC. CDC et Immo Retail 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 SCI², les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées à l'unanimité des associés.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par FCF 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 hors taxe mondial total de plus de 150 millions d'euros (CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 ; FCF : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2013). Elles réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 ; FCF : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2013). Les seuils de contrôle mentionnés au I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont donc franchis. Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. La concentration est ainsi 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. LES MARCHÉS DE PRODUITS ET SERVICES

8. L'opération entraîne un chevauchement d'activités dans le secteur des services immobiliers.

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

² Article 8.1 du pacte d'associés et article 18 des statuts.

9. Les autorités de concurrence nationale³ et européenne⁴ ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix (immobilier résidentiel libre et les logements sociaux ou intermédiaires aidés), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux⁵, les locaux commerciaux et autres locaux d'activités), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
10. Pour cette dernière 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 ;
 - (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.
11. En l'espèce, les parties sont simultanément actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers destinés aux entreprises à usage de bureaux et de commerces.
12. S'agissant d'actifs immobiliers à usage de commerce, la pratique décisionnelle⁶, tout en laissant la question ouverte, a envisagé une segmentation entre centres commerciaux et locaux commerciaux en pied d'immeuble. En l'espèce, les parties à l'opération exercent une activité de gestion pour compte propre de locaux commerciaux en pied d'immeubles.
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 soit la délimitation retenue.

³ Voir notamment 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'Épargne et Banque Populaire, la décision n° 14-DCC-46 du 1er avril 2014 relative à la prise de contrôle conjointe d'un actif immobilier industriel en Moselle par la Norges Bank et Prologis 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.

⁴ Voir les décisions de la Commission européenne COMP/M.2110 Deutsche Bank / SEI / JV du 25 septembre 2000, IV/M.2825 Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA du 9 juillet 2002 COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI du 9 mars 2004.

⁵ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence 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 Assurance et Sogecap et n° 12-DCC-157 du 15 novembre 2012 relative à la prise de contrôle conjoint d'une société civile immobilière pour la détention d'un immeuble de bureaux situé à Lyon par les sociétés Prédica et la Caisse des Dépôts et Consignations.

⁶ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011 et n° 14-DCC-36 du 18 mars 2014 et la lettre du ministre de l'économie C2007-52 du 22 mai 2007.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

14. La pratique décisionnelle⁷ considère que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte. L'analyse a toutefois déjà pu être menée au niveau national pour les services immobiliers à destination des entreprises lorsque les opérations étaient réalisées par des groupes d'envergure nationale suivant une stratégie d'implantation selon une logique de maillage du territoire.
15. Pour la région Île-de-France, le ministre de l'économie 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 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. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional. Ainsi, dans ses décisions récentes, l'Autorité a examiné les effets d'opérations au niveau des agglomérations⁹.
16. Au cas d'espèce, les activités de la cible se chevauchent avec celles de la CDC dans la région Provence-Alpes-Côte-D'azur, FCF n'étant pas présent dans cette région. L'analyse sera donc menée, au niveau de la région Provence-Alpes-Côte-D'azur, au niveau du département des Alpes-Maritimes (06) et au niveau de l'agglomération de Nice.

III. Analyse concurrentielle

17. Au niveau régional (Provence-Alpes-Côte-D'azur) et départemental (Alpes-Maritimes (06)), les parties notifiantes estiment détenir une part de marché inférieure à [0-5] % quel que soit la segmentation de marché retenue.
18. Au niveau de l'agglomération de Nice, les parties n'ont pas été en mesure de fournir leurs parts de marché exactes. Elles ont toutefois indiqué que la part de marché de la CDC à Nice, sur chacun des éventuels segments de marché concernés, est inférieure à [0-5] % et que tout risque d'atteinte à la concurrence pouvait être écarté, eu égard à la faible surface de la cible de l'opération (3 200 m²).
19. Par conséquent, l'opération n'est 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.

⁷ Voir notamment les décisions n° 09-DCC-16 précitée et C2005-108 / 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, BOCCRF n°6 bis du 21 juin 2006 ainsi que la décision de la Commission M. 2825 précitée.

⁸ Voir la décision C2006-151/ Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie 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, BOCCRF n° 3 bis du 23 mars 2007.

⁹ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 14-DCC-36 du 18 mars 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par le groupe Carrefour d'un portefeuille de 57 galeries commerciales auprès la société Klépierre, n° 14-DCC-164 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par le groupe carrefour d'un portefeuille de six galeries commerciales auprès la société Unibail-Rodamco et Décision n° 14-DCC-166 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par Klépierre SA de Corio NV.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 14-208 est autorisée.

La vice-présidente,

Claire Favre

© Autorité de la concurrence