

Décision n° 14-DCC-58 du 23 avril 2014
relative à la prise de contrôle conjoint de l'extension du centre
commercial Grand Cap par Amundi Immobilier et la Caisse des
Dépôts et Consignations

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 19 mars 2014, relatif à la prise de contrôle conjoint de l'extension du centre commercial Grand Cap par Amundi Immobilier et la Caisse des Dépôts et Consignations, formalisée par une promesse synallagmatique de vente et d'achat et par un pacte d'associés en date du 9 avril 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 ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. Amundi Immobilier (ci-après « AI ») est la société de gestion d'actifs du groupe Amundi. AI est détenue à 100 % par le groupe Amundi lui-même détenu à hauteur de [...] % par le groupe Crédit Agricole (ci-après « GCA ») et à hauteur de [...] % par la Société Générale. AI est spécialisé dans le développement, la structuration et la gestion de fonds immobiliers, en particulier dans le domaine de l'immobilier de bureaux. AI et ses filiales sont contrôlées exclusivement par GCA, lequel est principalement actif dans les secteurs de la banque et de l'assurance.
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 (iv) les services.

3. La cible de l'opération (ci-après « la cible ») est l'extension du centre commercial Grand Cap situé au Havre. Cette extension consiste dans un immeuble à vocation de centre commercial d'une surface de 13 097 m² GLA et comprenant 55 nouvelles cellules et 430 places de parking en sous-sol. Elle est composée d'immeubles récemment achevés et d'immeubles en cours de construction dont [...] % des surfaces ont fait l'objet d'une pré-commercialisation auprès de plusieurs enseignes nationales. Les parties notifiantes prévoient sur cette base de percevoir un montant total de loyers de 3,45 millions d'euros dans un délai inférieur à 3 ans (certaines unités étant d'ores et déjà exploitées).
4. L'opération notifiée, formalisée par une promesse synallagmatique de vente en date du 9 avril 2014 consiste en l'acquisition au plus tard le 23 décembre 2014 de la cible par la société civile immobilière AGC auprès de la société Immochan France. La SCI AGC a été créée pour les besoins de l'opération et est détenue à hauteur de 35 % par la CDC et à hauteur de 55 % par AI. CDC et GCA exerceront un contrôle conjoint sur la cible dans la mesure où les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées à la majorité des trois quarts du capital social et des droits de vote à l'assemblée générale extraordinaire.
5. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par GCA et CDC, l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
6. Les entreprises concernées ont réalisé ensemble un chiffre d'affaires hors taxes consolidé sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros en 2012 (GCA : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2012 ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (GCA : [...] d'euros ; CDC : [...] d'euros). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, les seuils prévus par l'article 1, paragraphe 2, a) et b) du Règlement (CE) n° 139/2004 du Conseil du 20 janvier 2004 sont atteints. Néanmoins, GCA et CDC réalisant plus des deux tiers de leur chiffre d'affaires en France, 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

A. LES MARCHÉS DE SERVICES CONCERNES

7. Les autorités de concurrence nationale et communautaire ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers¹ (i) selon les destinataires des services, les biens étant destinés soit aux particuliers, les immeubles

¹ 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 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.

concernés étant alors à usage résidentiel, soit aux entreprises, les immeubles concernés étant alors à usage commercial ou professionnel, (ii) le mode de fixation des prix, entre l'immobilier résidentiel libre et les logements sociaux ou intermédiaires, ces derniers s'inscrivant dans un cadre réglementaire particulier dans lequel l'État joue un rôle important, tant en termes d'aides financières que d'attribution de logements², (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux³, les locaux commerciaux⁴ et autres locaux d'activités comme par exemple les entrepôts ou les hôtels⁵), et (iv) la nature des services ou biens offerts⁶.

8. Pour ce dernier axe de segmentation, les services suivants ont été identifiés :
- (i) la promotion immobilière⁷ qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - (ii) la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre⁸ ;
 - (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 location⁹.
9. Au cas d'espèce, les parties à l'opération sont simultanément actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de centre commercial.

² Voir les décisions C2002-112 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 8 novembre 2002 aux conseils de la société Gecina relative à une concentration dans le secteur des actifs immobiliers, BOCCRF n° 2003-11 et C2005-42 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 27 mai 2005 au conseil de la société Caisse nationale des caisses d'épargne relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier, BOCCRF N° 2 du 2 mars 2006.

³ Voir la décision C2003-66 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 17 avril 2003 aux conseils de la société CBRE Holding Inc. relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers pour laquelle un marché du courtage en bureaux a été envisagé, BOCCRF n° 2003-11.

⁴ Voir la décision C2004-123 – Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 22 juillet 2004 aux conseils de la société Immobiliaria Colonial SA relative à une concentration dans le secteur de la location de locaux commerciaux, BOCCRF n° 2005-09.

⁵ Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio du 30 août 2002.

⁶ Voir les décisions C2005-126 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 25 janvier 2006 aux conseils de la société Perexia relative à une concentration dans le secteur des services immobilier, BOCCRF n° 6 du 21 juin 2006 et C2004-79 / Lettre du ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 28 juin 2004 au conseil du groupe caisse d'Épargne relative à une concentration dans le secteur bancaire, BOCCRF n° 2005-09 ainsi que la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI du 9 mars 2004.

⁷ Voir la décision C2007-166 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 20 décembre 2007, aux conseils du groupe Nexity, relative à une concentration dans le secteur de la promotion immobilière, BOCCRF N° 2 bis du 28 février 2008.

⁸ Voir les décisions C2005-126 précitée et C2007-45 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 10 mai 2007, aux conseils de la société Lehman Brothers, relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier, BOCCRF n°7 bis du 14 septembre 2007.

⁹ Voir la décision C2005-126 précitée.

10. La question de la délimitation exacte des marchés de services du secteur de l'immobilier peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle de la présente opération demeurerait inchangées quelles que soient les solutions retenues.

B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

11. Les autorités de concurrence française et communautaire ont considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte.¹⁰
12. 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.* »¹¹. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional.
13. Au cas d'espèce, les parties à la présente opération sont simultanément actives dans la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de centre commercial dans le département de la Seine-Maritime (76) en Haute-Normandie.
14. La question de la délimitation exacte des marchés géographiques du secteur de l'immobilier peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle de la présente opération demeurerait inchangées quelles que soient les solutions retenues.

III. Analyse concurrentielle

15. Les activités de GCA et de la CDC se chevauchent au niveau national, en région Haute-Normandie et en Seine-Maritime sur le marché de la gestion pour compte propre de locaux à usage de commerces, plus particulièrement le segment des petits centres commerciaux.
16. Les parts de marché cumulées de GCA et de la CDC ne dépassent pas [0-5] % sur aucune de ces segmentations. Avec une surface utile totale de 13 097 m², la cible représente une portion marginale du marché, y compris à l'échelle du seul département de Seine-Maritime. La prise de contrôle conjointe de la cible n'est donc pas de nature à y porter atteinte à la concurrence.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 14-038 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence