

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 14-DCC-59 du 24 avril 2014
relative à la prise de contrôle conjoint du groupe Histoire &
Patrimoine par la société Altarea aux cotés de la société Majhip**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 3 avril 2014, relatif à la prise de contrôle conjoint du groupe Histoire & Patrimoine par la société Altarea aux cotés de la société Majhip et matérialisée par un contrat de vente et d'achat d'actions et un pacte d'associé entre Altarea et Majhip en dates du 10 mars 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. Entreprises concernées et l'opération

1. Altarea est une société en commandite par action cotée sur Euronext NYSE Paris, dont le gérant et principal actionnaire est M. Alain Taravella. Altarea est à la tête du groupe Altarea Cogedim, actif sur les marchés des services immobiliers et du commerce en ligne. En matière de services immobiliers, Altarea opère plus précisément dans les domaines de la promotion immobilière résidentielle, la promotion immobilière de locaux à usage de bureaux, la détention et la gestion pour compte propre de centre commerciaux et la gestion de centres commerciaux pour compte de tiers.
2. La société Majhip, holding contrôlée par la société H COM, intervient au travers de son unique filiale, Histoire & Patrimoine, dans le secteur de la promotion immobilière résidentielle et dans les secteurs de la transaction et de l'administration de biens immobiliers. La société H COM est accessoirement présente sur le marché de la location de terrains et de biens immobiliers par le biais d'une société civile immobilière.
3. Par un contrat de vente et d'achat d'actions en date du 10 mars 2014 les sociétés Majhip et Altarea ont convenu de l'entrée de cette dernière au capital social de la société Histoire & Patrimoine à hauteur de 55,64 %, le solde restant détenu par Majhip. Aux termes du pacte d'actionnaire convenu à la même date entre les parties, Majhip conservera une influence

déterminante sur Histoire & Patrimoine, dans la mesure où la détermination et la modification du plan d'affaires comme la révocation du Président de la société Histoire & Patrimoine impliquent une décision extraordinaire de la collectivité des associés statuant à la majorité qualifiée des deux tiers des droits de vote détenus par les actionnaires.

4. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la société Histoire & Patrimoine par Majhip et Altarea, 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'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Altarea Cogedim : 1,52 milliards d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 ; Majhip : 88,2 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2012). Deux au moins de ces entreprises réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Altarea Cogedim : 1,48 milliards d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2013 ; Majhip : 88,2 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2012). Compte tenu des chiffres d'affaires des entreprises concernées, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au point I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont franchis. La présente 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. LE MARCHÉ DE SERVICES CONCERNÉS

6. 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 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 logements³, (iii) le type d'activité exercée dans les locaux, et (iv) la nature des services ou biens offerts.
7. 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 ;

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.

- (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.
8. Au cas d'espèce, les parties à l'opération ne sont simultanément actives que sur le marché de la promotion immobilière résidentielle.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

9. La Commission européenne² et le ministre de l'économie³ 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.
10. Les parties à l'opération sont simultanément actives dans le secteur de la promotion immobilière résidentielle, plus précisément à Paris (75), en Seine-Saint-Denis (93), dans l'Ain (01) et en Haute Savoie (74).
11. 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.* »⁴. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional.
12. Au cas d'espèce, l'analyse concurrentielle sera donc menée au niveau national et, au niveau local, sur les zones où les parties sont simultanément actives, à savoir les régions Ile-de-France et Rhône-Alpes, les départements de l'Ain (01) et de Haute Savoie (74), et la ville de Gex.

² Voir notamment la décision de la Commission européenne COMP/M.3370, BNP Paribas/Ari du 9 mars 2004.

³ Voir notamment la lettre du Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2008-1 du 4 mars 2008 relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers.

⁴ 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.

III. Analyse concurrentielle

13. D'après les estimations fournies par les parties, sur le marché national de la promotion immobilière les sociétés Altarea et Majhip détiendront cumulativement moins de 5 % des parts de marché en volume et en valeur. A l'échelon local, leurs parts de marché cumulées seront respectivement inférieures à 10 % sur les marchés régionaux et départementaux et inférieures à 20 % pour la seule ville de Gex. De plus, le marché de la promotion immobilière, tant au niveau national que local, se caractérise par la présence de très nombreux acteurs dont Bouygues Immobilier, Kauffman & Braud, Maisons France Confort, Eiffage Immobilier ou encore Vinci Immobilier.
14. L'opération n'est donc pas de nature à porter atteinte à la concurrence.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 14-057 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence