



Décision n° 14-DCC-67 du 19 mai 2014
relative à la prise de contrôle exclusif de la Société de la Tour Eiffel
par la société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux
Publics

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 9 avril 2014, relatif à la prise de contrôle exclusif de la Société de la Tour Eiffel par la société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics, formalisée par une offre publique d'achat déposée auprès de l'Autorité des Marchés Financiers les 29 janvier et 4 mars 2014 ainsi que par une offre publique d'achat en surenchère en date du 16 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. La société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (ci-après la « SMABTP ») est une société d'assurance mutuelle à cotisations variables régie par le code des assurances, qui couvre un ensemble de risque (responsabilité civile décennale, risques sociaux, responsabilité civile générale, dommages ouvrage, dommages aux biens) des professionnels du bâtiment et des travaux publics. La SMABTP est affiliée à la SGAM BTP, une société de groupe d'assurance mutuelle au sens de l'article L. 322-1-2 du code des assurances. Elle regroupe des sociétés d'assurance mutuelle régies par le code des assurances : la SMABTP, l'Auxiliaire Mutuelle d'Assurance des Professionnels du Bâtiments et des Travaux Publics, CAM BTP, la SMAVie BTP et l'Auxiliaire Vie.

2. La Société de la Tour Eiffel¹ (ci-après « STE ») est une Société d'Investissements Immobilier Cotée (ci-après « SIIC ») sur le compartiment B du marché Euronext Paris. STE est active exclusivement sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux, de parcs d'affaires, d'entrepôts et d'activité. Elle contrôle une vingtaine de filiales, la plupart d'entre elles étant des sociétés civiles immobilières.
3. L'opération notifiée, formalisée par une offre publique d'achat en date des 29 janvier et 4 mars 2014 ainsi que par une offre publique d'achat en surenchère en date du 16 avril 2014, consistera en l'acquisition de la totalité des actions de la STE par la SMABTP. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle exclusif de la STE par la SMABTP, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
4. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (SGAMBTP : 2,62 milliards d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; STE : 82,4 millions d'euros pour le même exercice). Elles ont réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (SGAMBTP : 2,62 milliards d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; STE : 82,4 millions d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne relève pas de la compétence de la Commission européenne. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au 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, relatives à la concentration économique.

II. Délimitation des marchés pertinents

A. LES MARCHÉS DE SERVICES CONCERNES

5. Les autorités de concurrence nationale et communautaire ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers² (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

¹ Héritière de la société fondée par Gustave Eiffel en 1888, STE est cotée depuis 1979¹, année de la reprise de la gestion de la Tour Eiffel par la ville de Paris. Elle n'a plus aucun lien aujourd'hui avec la Tour Eiffel.

² Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence^o 13-DCC-130 du 10 septembre 2013 relative à la prise de contrôle exclusif de Foncière Paris France par Cofitem-Cofimur et n^o 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^o 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.

³ 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^o 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^o 2 du 2 mars 2006.

exercée dans les locaux (bureaux⁴, les locaux commerciaux⁵ et autres locaux d'activités comme par exemple les entrepôts ou les hôtels⁶) et (iv) la nature des services ou biens offerts⁷.

6. Pour ce dernier axe de segmentation, les services suivants ont été identifiés :
- (i) la promotion immobilière⁸ qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - (ii) la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre⁹ ;
 - (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 location¹⁰.
7. Au cas d'espèce, les parties à l'opération sont simultanément actives sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage de bureaux.

B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

8. 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.¹¹
9. 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*

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio du 30 août 2002.

⁷ 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.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Voir la décision C2005-126 précitée.

¹¹ 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.

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. »¹². Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional.

10. Les parties à la présente opération sont simultanément actives sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux en Île-de-France, plus précisément à Paris (75), dans les Yvelines (78), les Hauts-de-Seine (92), en Seine-Saint-Denis (93) et dans le Val-d'Oise (95). L'analyse des effets de l'opération sera donc menée au niveau de la région Île-de-France et au niveau départemental.
11. La question de la délimitation exacte des marchés de produits et géographiques du secteur 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

12. La partie notifiante a estimé la taille du marché de la gestion de bureaux pour compte propre à 165 millions de m² au niveau national et à 50 millions de m² en région Île-de-France. En France, SGAMBTP et STE gèrent respectivement [...] m² et [...] m² de bureaux, dont respectivement, [...] m² et [...] m² en région parisienne, soit au total moins de 0,25 % du marché national et 0,8 % en région Île-de-France.
13. A l'échelle départementale, la partie notifiante a estimé la taille du marché à 16 millions de m² à Paris (75), 11,5 millions de m² dans les Hauts-de-Seine (92), 5 millions de m² dans les Yvelines (78), 5,5 millions de m² en Seine-Saint-Denis (93) et 3,6 millions de m² dans le Val-d'Oise (95). Sur ces marchés, la nouvelle entité a estimé sa part de marché inférieure à 0,4 % à Paris et inférieure à 1,5 % dans les autres départements.
14. En outre, les marchés de la gestion de bureaux pour compte propre sont fortement atomisés et l'entité fusionnée y fera face à la concurrence de nombreux opérateurs tels que les sociétés foncières et notamment les SIIC Gecina, Icade, Unibail, Société Foncière Lyonnaise ou Klépierre ainsi que des compagnies d'assurance, des fonds d'investissements ou encore des banques.
15. Par conséquent, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés concernés.

¹² 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 14-016 est autorisée.

Copie certifiée conforme à l'original
Le Chef du service des concentrations



Simon Genevaz

Le président,

Bruno Lasserre