

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 15-DCC-122 du 28 septembre 2015
relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à
Condé-sur-l'Escaut par la Caisse des Dépôts et Consignations aux
côtés d'Apreva Mutuelle**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 2 septembre 2015, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Condé-sur-l'Escaut par la Caisse des Dépôts et Consignations aux côtés d'Apreva Mutuelle, formalisée par un pacte d'associés entre Apreva Mutuelle et la Caisse des Dépôts et Consignations en date du 8 avril 2015 ainsi que par une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement en date du 8 avril 2015 ;

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. Apreva Mutuelle (ci-après « Apreva ») est une mutuelle régie par les dispositions du Livre II du Code de la mutualité. Elle est active dans le domaine de la complémentaire santé, de la prévoyance, de l'épargne, de l'autonomie et de la retraite.
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 à vocation de maison de santé pluridisciplinaire situé à Condé-sur-l'Escaut dans le Nord-Pas-de-Calais et composé de près de 2300 m² de SHON². L'opération s'inscrit dans le cadre d'un projet de développement territorial, pour les besoins duquel une convention de partenariat a été conclue entre la CDC et Valenciennes Métropole. Le centre historique de la ville de Condé-sur-l'Escaut a été retenu comme s'inscrivant dans un programme de Valenciennes Métropole de requalification de quartiers anciens dégradés, porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.
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, de manière concomitante à la VEFA, l'immeuble sera donné à bail par les parties notifiantes au titre de plusieurs baux en l'état futur d'achèvement (« BEFA »), signés pour une durée de 12 ans. Les preneurs seront des cabinets médicaux, un laboratoire et à Valenciennes Métropole (cette dernière sous-louant les bureaux à des associations de prévention de la santé). 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 une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement en date du 8 avril 2015, consiste en l'acquisition de cet immeuble par la société civile immobilière (« SCI ») Pôle Santé Corridor Minier, créée pour les besoins de l'opération et détenue à hauteur de 60 % du capital et des droits de vote par Apreva et à hauteur de 40 % par la CDC. La CDC et Apreva exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible, dans la mesure où, conformément aux statuts et aux dispositions du pacte d'associés de la SCI³, 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 Apreva 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'affaire hors taxe total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Apreva : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé en France un chiffre d'affaire supérieur à 50 millions d'euros (Apreva : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice). 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 chacune des entreprises concernées réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires dans l'Union 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.

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

² Surface Hors Œuvre Nette

³ Article 19 des statuts de la SCI

II. Délimitation des marchés pertinents

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

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

9. Les autorités de concurrence nationale⁴ et européenne⁵ 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 (bureaux⁶, les locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁷), 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n° 13-DCC-146 du 22 octobre 2013 relative à la prise de contrôle conjoint d'une société civile immobilière pour la détention d'un actif immobilier à usage d'EHPAD par la Foncière Malherbe Claudel (Groupe Crédit Agricole) et la Caisse des Dépôts et Consignations

11. En l'espèce, les parties sont simultanément actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers destinés à la location à des professionnels de la santé.
12. Les parties notifiantes considèrent que le marché pertinent concerné est celui de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux, quand bien même ceux-ci seront donnés en location à des professionnels de la santé et indiquent à cet égard que la destination de l'immeuble ne résulte pas de ses caractéristiques particulières, mais de la volonté des autorités locales de créer un pôle santé. Elles ajoutent que l'immeuble ne fera pas l'objet d'adaptations le rendant propre à l'usage de clinique ou d'hôpital, qu'aucun hébergement de patients ni de salle d'opération chirurgicale ne sont prévus et que l'immeuble sera donné en location à des cabinets médicaux au même titre que des bureaux.
13. Il n'est toutefois pas nécessaire de trancher cette question, les conclusions de l'analyse demeurant inchangées que l'on considère un marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités ou de bureaux.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

14. La pratique décisionnelle⁸ considère que les marchés de services immobiliers à destination des particuliers sont de dimension locale. En revanche, les opérations relatives à des marchés de services immobiliers à destination des entreprises ont été analysées tant au niveau local qu'au niveau national⁹.
15. S'agissant en particulier du marché de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional. Au cas d'espèce, l'analyse sera donc conduite à l'échelle de la région Nord-Pas-de-Calais et à l'échelle du département du Nord.
16. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut toutefois être laissée ouverte à l'occasion de la présente décision, car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées quelles que soient les délimitations retenues.

III. Analyse concurrentielle

17. Les parties ont fourni des estimations de leurs positions sur le marché de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux. Quel que soit l'échelon retenu, régional ou départemental, les positions respectives de la CDC et d'Apréva sont inférieures à [0-5] % sur ce segment, y compris lorsqu'elles sont agrégées.
18. Les parties ont également présenté des estimations de leurs positions respectives sur le marché global de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités (hors bureaux) à partir des superficies des actifs qu'elles détiennent, recensées en m².

⁸ Voir la décision de l'Autorité de la concurrence n°12-DCC-18 du 13 février 2012 relative à la prise de contrôle exclusif de la société immobilière de location pour l'industrie et le commerce par la société Icade.

⁹ Voir notamment la décision 09-DCC-16 du 22 juin 2009 de l'Autorité de la concurrence relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-52, précitée.

Quel que soit l'échelon géographique retenu, régional ou départemental, leurs positions respectives sont également inférieures à [0-5] %.

19. Dans l'hypothèse d'un marché encore plus restreint, limité à la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de maisons de santé pluridisciplinaires, les parties indiquent ne pas être présentes, préalablement à l'opération, sur ce segment. Selon leur estimations la part de marché du nouvel ensemble sera inférieure à [5-10] % aussi bien au niveau régional que départemental.
20. Par conséquent, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux sur les marchés locaux de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usages d'autres activités ou à usage de bureaux.
21. De plus, la faiblesse des parts de marché de la cible et des parties sur les marchés concernés par l'opération n'est pas de nature à créer ou renforcer un risque de coordination entre les maisons mères.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 15-146 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre