



**Décision n° 15-DCC-137 du 13 octobre 2015
relative à la prise de contrôle exclusif d'actifs immobiliers par
Blackstone Group**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 9 septembre 2015, relatif à la prise de contrôle exclusif d'actifs immobiliers par Blackstone Group LP, formalisée par un protocole d'accord en date du 10 avril 2015, amendé le 15 juillet 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 ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. Blackstone Group LP (ci-après, « Blackstone ») est une société de gestion de fonds cotée à la bourse de New York. En France, Blackstone contrôle des sociétés actives dans le secteur pharmaceutique, l'hébergement et les médias. Elle détient également des actifs immobiliers commerciaux, incluant des plateformes logistiques, des entrepôts, des hôtels, des bureaux et des commerces.
2. Les actifs immobiliers objets de la présente opération (ci-après, « les actifs cibles ») sont composés de plateformes logistiques, d'entrepôts, de murs d'hôtels, de bureaux et de commerces, précédemment détenus par General Electric Capital Corporation.
3. En vertu du protocole d'accord en date du 10 avril 2015, amendé le 15 juillet 2015, l'opération consiste en l'acquisition par Blackstone de l'intégralité des actifs cibles. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle exclusif des actifs cibles par Blackstone, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
4. Les entreprises concernées ont réalisé ensemble un chiffre d'affaires hors taxes consolidé sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Blackstone : [...] d'euros au cours de

l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; actifs cibles : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Blackstone : [...] d'euros au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; actifs cibles : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu des chiffres d'affaires des entreprises concernées, elle ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés à l'article L. 430-2-I 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.

II. Délimitation des marchés pertinents

5. Les parties sont toutes deux présentes sur le marché des services immobiliers¹.

A. LES MARCHES DE SERVICES

6. La pratique décisionnelle nationale² et européenne³ a envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur de l'immobilier selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix, (immobilier résidentiel libre, logements sociaux ou logements intermédiaires aidés), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités, comme les entrepôts ou les hôtels⁴), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
7. Pour cette dernière segmentation, les services suivants ont été identifiés :
- la promotion immobilière⁵ qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre⁶ ;

¹ Blackstone détient également des hôtels gérés pour son compte propre et les actifs cibles sont composés d'ensembles immobiliers destinés à des activités hôtelières. L'opération est donc susceptible de présenter des effets verticaux. Cependant, la cible ne détient que deux ensembles immobiliers, situés dans des départements différents des hôtels détenus par Blackstone. L'opération n'est donc pas susceptible de porter atteinte à la concurrence dans le secteur de l'hôtellerie, qui ne fera pas l'objet d'une analyse concurrentielle plus détaillée dans la présente décision.

² Voir notamment 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 ; la décision de l'Autorité de la concurrence n° 11-DCC-138 du 30 septembre 2011 relative à la prise de contrôle exclusif par la société Altarea de la société Ubat Promotion ; la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010 relative à la prise de contrôle conjoint par Prédica et Altarea de la société Alta Marigny Carré de Soie ; la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle exclusif par Icade S.A. de la Compagnie la Lucette S.A., et la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-49 du 9 juillet 2008, au conseil de la société Sofade, relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier.

³ Voir notamment la décision de la Commission européenne COMP/M.3370, BNP Paribas/ARI, du 9 mars 2004.

⁴ Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio du 30 août 2002.

⁵ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-166 du 20 décembre 2007, aux conseils du groupe Nexity, relative à une concentration dans le secteur de la promotion immobilière, B.O.C.C.R.F. N° 2 bis du 28 février 2008.

⁶ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 du 25 janvier 2006 aux conseils de la société Perexia relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. N° 6 du 21 juin 2006 et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2007-45 du 10 mai 2007, aux conseils de la société Lehman Brothers, relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier, B.O.C.C.R.F. N° 7 bis du 14 septembre 2007.

- 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) ;
 - 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 ;
 - l'expertise immobilière ;
 - le conseil immobilier ;
 - 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 location⁷.
8. Au cas d'espèce, les parties sont simultanément actives sur le segment de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre, à usage d'entrepôts et de plateformes logistiques. S'agissant de ces deux dernières activités, la partie notifiante confirme que les entrepôts et les plateformes logistiques répondent à des besoins différents : les plateformes logistiques sont des zones de stockage temporaires dans lesquelles les produits transitent quelques heures avant d'être réexpédiés vers d'autres destinations, tandis que les entrepôts sont des zones de stockage où les produits sont entreposés pour une durée plus longue, avant d'être utilisés en l'état ou transformés.
9. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier peut cependant être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle resteront inchangées.

B. LES MARCHES GEOGRAPHIQUES

10. La pratique décisionnelle⁸ a considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont généralement de dimension infranationale, tout en laissant la question ouverte. Elle a également envisagé une délimitation au niveau national pour les marchés des services immobiliers destinés aux entreprises lorsque les opérations d'investissement sont réalisées par de gros investisseurs⁹.
11. S'agissant de l'Île-de-France, la pratique décisionnelle¹⁰ a relevé que « *la région parisienne possède des propriétés particulières de continuité des zones urbaines. En effet, il existe une*

⁷ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 du 25 janvier 2006 aux conseils de la société Perexia relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. N° 6 du 21 juin 2006.

⁸ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle par Icade SA de la Compagnie La Lucette SA ; 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 lettre du ministre de l'économie des finances et de l'industrie C2005-108 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 ; et la décision de la Commission européenne COMP/M. 2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA.

⁹ Voir notamment la décision n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire et la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010 relative à la prise de contrôle conjoint par Prédica et Altarea de la société Alta Marigny Carré des Soies.

¹⁰ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 précitée et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2006-151 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.

vaste zone très urbanisée et homogène recouvrant la majeure partie de l'Ile-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. La question de la délimitation géographique du marché des services immobiliers peut être laissée ouverte, dans la mesure où, quelle que soit la délimitation envisagée, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.

III. Analyse concurrentielle

13. Les activités des parties se chevauchent sur le marché des services immobiliers, en ce qui concerne la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage d'entrepôts et de plateformes logistiques.
14. Sur le marché global de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre englobant les entrepôts et les plateformes logistiques, les activités des parties se recoupent dans les départements du Loiret (45), de la Haute-Garonne (31), du Nord (59), du Pas-de-Calais (62), des Bouches du Rhône (13), de l'Isère (38), du Rhône (69) et en région Ile-de-France. Pour l'ensemble de ces zones, la partie notifiante estime que la part de marché de la nouvelle entité sera inférieure à [5-10] %, l'opération entraînant un incrément de part de marché inférieur à [0-5] %. Sur ce marché, la nouvelle entité fera face à la concurrence de nombreux acteurs dont Prologis, Argan, AEW Europe et AXA.
15. Sur le marché plus étroit de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage d'entrepôts, les activités des parties se recoupent dans le Loiret (45), le Nord (59), les Bouches du Rhône (13), l'Isère (38) et en région Ile de France. Toutefois, pour l'ensemble de ces zones, la partie notifiante estime que la part de marché de la nouvelle entité sera inférieure à [5-10] %, l'opération entraînant un incrément de part de marché inférieur à [0-5] %.
16. Enfin, sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage de plateformes logistiques, les activités des parties se recoupent dans le Nord (59) et dans le Pas-de-Calais (62). Dans ces deux départements, la partie notifiante estime que la part de marché de la nouvelle entité n'excèdera pas [5-10] %.
17. En conséquence, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 15-129 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence