

**Décision n° 15-DCC-56 du 20 mai 2015**  
**relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à**  
**Ollioules par le groupe BPCE et la Caisse des Dépôts et Consignations**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 10 avril 2015, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à Ollioules par le groupe BPCE et la Caisse des Dépôts et Consignations formalisée par un projet de vente en l'état futur d'achèvement et par un pacte d'associés en date du 25 mars 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. 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 particulière<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Voir l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

2. Le groupe Banque Populaire Caisse d'Épargne (ci-après, « BPCE ») est actif dans les secteurs de la banque et de l'assurance au travers des réseaux Banque Populaire et des Caisses d'Épargne ainsi que de Natixis. BPCE détient également des participations dans le secteur des services immobiliers, des services de gestion du poste client et dans les opérations de capital investissement dédiées aux PME. En matière immobilière, BPCE détient notamment les sociétés Midi Patrimoine et Caz Foncière 1, actives en matière d'exploitation, de gestion, d'administration et de location de terrains et de biens immobiliers dont elles détiennent la propriété.
3. La cible de l'opération (ci-après « la cible ») est un ensemble immobilier d'une superficie totale de 6 785 m<sup>2</sup> et situé au sein du Technopole de la Mer à Ollioules (83). Cet ensemble immobilier est constitué de locaux à usage de bureaux, de commerce et de restauration et de 800 emplacements de stationnement à usage exclusif des locataires. La cible est actuellement détenue par les sociétés Silopark, Technoffice et TPMA.
4. L'opération notifiée, formalisée par un projet de projet de vente en l'état futur d'achèvement<sup>2</sup> et par un pacte d'associés en date du 25 mars 2015 consiste en l'acquisition de la cible par la société civile immobilière SCI CDC-Ecureil Ollioules (ci-après « la SCI ») créée pour les besoins de l'opération et détenue par Midi Patrimoine, Caz Foncière 1 et la CDC, [confidentiel] détenant [...] % du capital de la SCI. Le groupe BPCE et la CDC exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible, dans la mesure où, conformément au projet de statuts de la SCI<sup>3</sup>, les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées à l'unanimité des associés.
5. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par le groupe BPCE et la 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 2013 (BPCE : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 ; 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 (BPCE : [...] d'euros pour l'exercice clos au 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 sont atteints. Néanmoins, BPCE 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.

---

<sup>2</sup> Conformément aux lignes directrices de l'Autorité de la concurrence relatives au contrôle des concentrations (§23), un chiffre d'affaires est rattachable à la cible en vertu de baux commerciaux, conclus à la date de la présente décision, permettant de dégager un montant de loyers prévisionnels à un terme certain, en l'espèce inférieur à 1 an.

<sup>3</sup> Article 17.4 des statuts.

## II. Délimitation des marchés pertinents

### A. LES MARCHÉS DE SERVICES CONCERNES

7. Les autorités de concurrence nationale<sup>4</sup> et européenne<sup>5</sup> 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 (bureaux<sup>6</sup>, les locaux commerciaux et autres locaux d'activités), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
8. Pour ce dernier axe de segmentation, les services suivants ont été identifiés :
- (i) la promotion immobilière<sup>7</sup> qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
  - (ii) la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre<sup>8</sup> ;
  - (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.

---

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Voir la décision de l'Autorité de la concurrence n° 14-DCC-183 du 12 décembre 2014 relative à la prise de contrôle conjoint des sociétés Val Commerces et Winter par les sociétés Eurocommercial Properties France et Agipimmo et la 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. Au cas d'espèce, les parties sont simultanément actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux, de commerce et d'autres activités.
10. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle de la présente opération demeurent inchangées quelles que soient les hypothèses retenues.

## **B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES**

11. Les autorités de concurrence française et européenne ont considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte.<sup>9</sup> L'analyse a toutefois déjà pu être menée au niveau national pour les services immobiliers à destination des entreprises lorsque les opérations étaient réalisées par des groupes d'envergure nationale suivant une stratégie d'implantation selon une logique de maillage du territoire.
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* »<sup>10</sup>. 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 bureaux, de commerce et d'autres activités dans le département du Var (83) en Provence-Alpes-Côte d'Azur.
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 demeureraient inchangées quelles que soient les solutions retenues.

## **III. Analyse concurrentielle**

15. Au niveau régional (Provence-Alpes-Côte d'Azur) et départemental (Var (83)), les parties estiment détenir une part de marché inférieure à [0-5] % quel que soit la segmentation de marché retenue.
16. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les différents marchés de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers.

---

<sup>9</sup> Voir les décisions n° 14-DCC-183 du 12 décembre 2014 relative à la prise de contrôle conjoint des sociétés Val Commerces et Winter par les sociétés Eurocommercial Properties France et Agipimm et 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.

<sup>10</sup> 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 15-056 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

---

© Autorité de la concurrence