



Décision n° 15-DCC-57 du 27 mai 2015
relative à la prise de contrôle conjointe de la société civile immobilière
Julie par CNP Assurances et Malakoff Médéric

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 16 avril 2015, relatif à la prise de contrôle conjointe d'un ensemble immobilier à usage de bureaux par le groupe Malakoff Médéric aux côtés de CNP Assurances, formalisée par un contrat de cession de parts sociales et de créances sous condition suspensive en date du 27 mars 2015 et un projet de pacte d'associés ;

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. 430-10 ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. CNP Assurances (ci-après « CNP ») est une société anonyme régie par le code des assurances. Elle est principalement active dans le secteur de l'assurance à la personne en France, notamment l'épargne, la retraite et le risque prévoyance. La CNP dispose également d'un portefeuille immobilier au titre de ses activités d'investissement. CNP est détenue à hauteur de 34,6 % par la Caisse des Dépôts et Consignations, de 30,7 % par la holding Sopassure (elle-même détenue à hauteur de 50,02 % par la Banque Postale et de 49,98 % par BPCE) et de 0,9 % par l'État. La part restante du capital, soit 33,7 %, est détenue par le public et les salariés. Il ressort de cette répartition du capital ainsi que des statuts de CNP que celle-ci n'est contrôlée par aucun de ses actionnaires.
2. Malakoff Médéric est un groupe de protection sociale, à but non lucratif, paritaire et mutualiste, composé de diverses entités et à la tête de filiales actives notamment dans les secteurs de la prévoyance, de l'assurance de personnes et de la gestion de portefeuille. Le groupe est ainsi présent dans les secteurs de la gestion de retraites complémentaires et de l'assurance de personnes.

3. La cible de l'opération est la SCI Julie actuellement détenue à 99,9 % par la SCI Foncière ELBP, filiale de CNP, et à 0,1 % par CNP elle-même. La SCI Julie a pour objet l'acquisition et la détention d'un ensemble immobilier à usage de bureaux dénommé « Trait d'Union » situé 8 rue François Ory et 9 rue Louis Jeune à Montrouge dans le département des Hauts-de-Seine (ci-après « l'actif cible »). Sa superficie est de 14 038 m². Il comporte, par ailleurs, 304 emplacements de stationnement de véhicules. L'ensemble immobilier est actuellement loué au [confidentiel] pour un loyer d'un montant total de [...] d'euros hors taxes ou charges.
4. Aux termes du contrat de cession en date du 27 mars 2015, l'OPCI Vivaldi, filiale de Malakoff Médéric, acquerra 50 % du capital de la SCI Julie détenue jusqu'à présent par la SCI Foncière ELBP. Par la répartition égale du capital à 50 % entre chacun des deux actionnaires et aux termes de leur pacte d'associés, l'opération envisagée résultera en un contrôle conjoint sur l'actif cible. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint par CNP et Malakoff Médéric d'un immeuble à usage de bureaux loué à un tiers, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
5. Les entreprises concernées ont réalisé ensemble un chiffre d'affaires hors taxes consolidé sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros lors du dernier exercice clos (CNP : [...]d'euros pour l'exercice 2013 ; Malakoff Médéric : [...]d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CNP : [...] d'euros pour l'exercice 2013 ; Malakoff Médéric : [...]d'euros pour le même exercice). Les seuils de notification de l'article 1, paragraphe 2, du règlement (CE) n° 139/2004 sont franchis mais chacune des entreprises concernées réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires dans l'Union européenne en France, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. Cette opération reste 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

6. L'opération entraîne un chevauchement d'activités de CNP, Malakoff Médéric et de l'actif cible dans le secteur de l'immobilier.

A. LES MARCHES DE PRODUITS ET DE SERVICES

7. La pratique décisionnelle a envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur de l'immobilier¹ 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), et (iv) la nature des services ou biens offerts.

¹ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 14-DCC-176 du 9 décembre 2014 relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à usage de bureaux à construire par CNP Assurances et Sogécap, et n° 11-DCC-138 du 30 septembre 2011 relative à la prise de contrôle exclusif par la société Altarea de la société Urvat Promotion, ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008, aux conseils des sociétés CDC et Eurosic, relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier. Voir également la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 - BNP Paribas / ARI du 9 mars 2004.

8. S'agissant de la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, la pratique décisionnelle² a envisagé de distinguer : 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 ; 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 ; et 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.
9. En l'espèce, les parties à l'opération sont toutes deux présentes sur le marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage de bureaux.
10. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier sera toutefois laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées quelles que soient les délimitations retenues.

B. LES MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

11. La pratique décisionnelle³ a considéré que les marchés relatifs au secteur de l'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 investisseurs⁴.
12. En l'espèce, les parties à l'opération sont toutes deux actives en région Ile-de-France, dans le département des Hauts-de-Seine (92). A cet égard, la pratique décisionnelle⁵ 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'Ile-de-France, desservie par un réseau global de transports ; les habitants sont toujours en mesure d'arbitrer entre différentes parties de la région. Cette substituabilité entraîne une convergence des niveaux de prix. Dès lors, le niveau régional est le plus approprié pour l'analyse concurrentielle* »⁶.
13. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut toutefois être laissée ouverte car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées quelles que soient les délimitations retenues.

² Voir notamment les décisions n° 14-DCC-176 et n° 11-DCC-138 précitées ainsi que la décision n° 10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle exclusif par Icade S.A. de la Compagnie la Lucette SA.

³ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 10-DCC-13 précitée et n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque populaire ainsi que la 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. Voir aussi les décisions de la Commission européenne COMP/M.3370 - BNP Paribas / ARI du 9 mars 2004 et COMP/ M. 2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA

⁴ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 09-DCC-16 précitée et n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010 relative à la prise de contrôle conjoint par Prédica et Altaréa de la société Alta Marigny Carré des Soies.

⁵ 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.

⁶ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence 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 du Bâtiment et des Travaux Publics et n° 14-DCC-103 du 10 juillet 2014 relative à la prise de contrôle exclusif de SIIC de Paris par Eurosic.

III. Analyse concurrentielle

14. Sur le marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage de bureaux, les parts de marché cumulées des parties seront inférieures à [0-5%] quelle que soit la dimension géographique retenue.
15. De plus, le marché de la gestion et de la détention pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux en Ile-de-France se caractérise en outre par sa forte atomisation. En effet, de nombreux opérateurs y sont actifs, tels que les sociétés foncières, et notamment les sociétés d'investissement immobilier cotées ainsi que des compagnies d'assurance, des fonds d'investissements ou encore des banques.
16. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur le marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage de bureaux en Ile-de-France.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 15-055 est autorisée.

La vice-présidente,

Claire Favre
