

Autorité
de la concurrence



**Décision n°15-DCC-92 du 23 juillet 2015
relative à la prise de contrôle conjoint d'une société civile immobilière
nouvellement créée 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**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 24 juin 2015, relatif à la prise de contrôle conjoint par la Foncière Malherbe Claudel et la Caisse des Dépôts et Consignations d'une société civile immobilière pour l'acquisition et la détention d'un actif immobilier à usage d'EHPAD, formalisée notamment par une lettre d'intention du 25 juillet 2014, un projet de statuts et un projet de Term Sheet de bail en l'état futur d'achèvement ;

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 Financière Malherbe Claudel, (ci-après, « FMC ») est une société par actions simplifiée, filiale à 100 % du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, elle-même filiale du Groupe Crédit Agricole (ci-après « GCA »). Les activités de GCA se répartissent en plusieurs pôles qui sont (i) la banque de proximité en France, (ii) les services financiers spécialisés, (iii) la banque de financement et d'investissement, (iv) la gestion d'actifs, (v) les métiers de l'assurance, (vi) la banque privée, (vii) la banque de détail à l'international et (viii) les services immobiliers. GCA détient et gère des actifs immobiliers soit pour les besoins internes de ses propres activités, soit à titre d'investissement.
2. La Caisse des Dépôts et Consignations, (ci-après, « la CDC ») est un établissement public régi par les articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier, qui exerce des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'État et les collectivités locales ainsi que des activités concurrentielles. Celles-ci sont regroupées autour de quatre

pôles : (i) l'assurance de personnes, (ii) l'immobilier, (iii) les services, (iv) le développement de PME et le capital investissement. Créée par la loi du 28 avril 1816 la CDC est placée « sous la surveillance et la garantie de l'autorité législative »¹.

3. La cible de l'opération est un immeuble à construire à vocation d'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (ci-après, « EHPAD ») situé à Chasse-sur-Rhône (Isère), d'une capacité de 80 lits. Par arrêté conjoint du Président du Conseil général de l'Isère et du Directeur général de l'Agence Régionale de Santé Rhône-Alpes en date du 9 janvier 2015, l'Association pour le développement du service public médico-social (ci-après « ADSM ») a été autorisée, en prévision d'un transfert d'autorisation au Centre Hospitalier de Vienne, à construire cet EHPAD et à l'exploiter pour une durée de 15 ans.
4. Cet immeuble étant acquis au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »), il ne générera, au jour de l'acquisition, aucun chiffre d'affaires auprès de tiers. Toutefois, concomitamment à la VEFA, l'immeuble sera donné à bail par les parties notifiantes dans le cadre d'un bail en l'état futur d'achèvement (« BEFA »), signé pour une durée de 12 ans. Le preneur est le Centre Hospitalier de Vienne. L'immeuble géré par la SCI fait ainsi l'objet d'une « pré-commercialisation » rendant certaine à court terme l'existence d'un chiffre d'affaires.
5. L'opération notifiée, formalisée par une lettre d'intention du 25 juillet 2014 de FMC et CDC, un projet de statuts de la SCI, un projet de pacte d'associés et un projet de Term Sheet de bail en l'état futur d'achèvement, consiste en l'acquisition d'un immeuble à vocation d'EHPAD par une société civile immobilière, créée pour les besoins de l'opération, et qui sera détenue à hauteur de 50,1 % du capital et des droits de vote par la FMC et à hauteur de 49,9 % par la CDC. Ces dernières exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible dans la mesure où, conformément aux statuts et aux dispositions du projet de pacte d'associés de la SCI, les décisions stratégiques relatives à son activité doivent être adoptées à l'unanimité des associés.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par FMC et 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'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (GCA : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013). Elles ont réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (GCA : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2013). Les seuils de notification de l'article 1 paragraphe 1 du règlement (CE) 139/2004 sont franchis mais chacune des entreprises concernées réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires dans l'Union en France, l'opération ne revêt pas une dimension 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 relatives à la concentration économique.

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

II. Délimitation des marchés pertinents

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET DE SERVICES

8. L'opération entraîne un chevauchement d'activités dans le secteur des services immobiliers.
9. Les autorités de concurrence nationales et européenne ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers² selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix (immobilier résidentiel libre et logements sociaux ou intermédiaires aidés³), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁴), et (iv) la nature des services ou biens offerts⁵.
10. S'agissant de la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, la pratique décisionnelle a envisagé la distinction entre :
 - (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 ;
 - (vii) l'intermédiation dans les transactions immobilières, activité au sein de laquelle il peut être distingué entre la vente et la location d'immeubles⁶.
11. En l'espèce, les parties sont simultanément présentes sur le marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre d'immeubles à usage d'autres activités que celles de bureau ou de local commercial.
12. Tout en laissant la question ouverte, la pratique décisionnelle⁷ a envisagé, s'agissant d'un immeuble à vocation d'EHPAD, une segmentation plus fine de ce marché selon la nature des

² Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°13-DCC-80 du 3 juillet 2013, n°13-DCC-26 du 1^{er} mars 2013, n°12-DCC-157 du 15 novembre 2012, n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011, n° 10-DCC-112 du 17 septembre 2010, n° 10-DCC-13 du 29 janvier 2010, n° 13-DCC-146 du 22 octobre 2013, ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008 relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier et la décision de la Commission européenne du 9 mars 2004, n° COMP/M.3370, BNP Paribas / ARI.

³ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2002-112 du 8 novembre 2002 aux conseils de la société Gecina relative à une concentration dans le secteur des actifs immobiliers, B.O.C.C.R.F. n° 2003-11.

⁴ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2003-66 du 17 avril 2003 aux conseils de la société CBRE Holding Inc. relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. n° 2003-11.

⁵ 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 immobilier, B.O.C.C.R.F. n° 2006-06 ; décision de la Commission européenne COMP/M.3370 précitée.

⁶ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2005-126 précitée.

⁷ Décision 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.

activités. Dans cette hypothèse, les parties ont communiqué leurs positions sur un marché qui serait limité aux seuls actifs immobiliers à usage d'EHPAD.

13. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut toutefois être laissée ouverte dès lors qu'elle est sans incidence sur l'analyse concurrentielle.

B. DÉLIMITATION GÉOGRAPHIQUE DES MARCHÉS

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 Rhône-Alpes et à l'échelle du département de l'Isère.
16. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut toutefois être laissée ouverte dès lors qu'elle est sans incidence sur l'analyse concurrentielle.

III. Analyse concurrentielle

17. Malgré les difficultés rencontrées par les parties pour estimer la taille du marché global de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités, celles-ci ont présenté des estimations de leurs positions respectives sur ce marché à partir des superficies des actifs qu'elles détiennent, recensées en m². Or, quel que soit l'échelon géographique retenu, régional ou départemental, les positions respectives de GCA, de la CDC et de la cible sont toujours inférieures à [0-5] %, y compris lorsqu'elles sont agrégées.
18. Dans l'hypothèse d'un marché de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'EHPAD, il apparaît pertinent de raisonner en nombre de lits compte tenu de la disponibilité de ces données sur le territoire national. La position de la CDC au niveau régional est estimée à [0-5] %, celle de GCA est négligeable¹⁰ et celle de la cible s'élève à [0-5] %. Sur le marché départemental de l'Isère, elle est de [0-5] % pour la CDC et de [0-5] % pour la cible.
19. 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 ni plus particulièrement pour les actifs immobiliers à usage d'EHPAD.

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.

¹⁰ La part de marché dans la région Rhône-Alpes correspond à sa participation dans l'EHPAD de Donzères (Drôme), voir la décision précitée n° 13-DCC-146.

20. En outre, compte tenu de la faiblesse des parts de marché de la cible et des parties sur les marchés concernés, l'opération n'est pas, en dépit de la présence des parties sur de nombreux autres marchés du secteur immobilier, de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets verticaux pas plus qu'elle n'est susceptible de créer ou renforcer un risque de coordination entre les sociétés mères.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 15-089 est autorisée.

La vice-présidente,

Claire Favre

© Autorité de la concurrence