

Autorité
de la concurrence



Décision n° 16-DCC-02 du 11 janvier 2016
relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à
Marseille 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 7 décembre 2015, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Marseille par le groupe BPCE et la Caisse des Dépôts et Consignations, formalisée par un projet de pacte d'actionnaires en date du 30 novembre 2015 ainsi que par une déclaration conjointe d'intention en date du 19 novembre 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. 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 la société Midi Patrimoine, active en matière de location de biens immobiliers Provence-Alpes-Côte d'Azur.
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 ensemble immobilier à construire comprenant (i) des locaux à usage de bureaux d'une surface de 5 778 m² (ii) des locaux à usage de commerce d'une surface de 514 m² et (iii) un droit d'accès à 60 places de stationnement, situés 7 rue André Allar à Marseille (13 015) au sein d'un futur ensemble immobilier d'une surface prévue de 58 000 m². La surface de l'ensemble immobilier cible est susceptible de s'étendre à 140 m² supplémentaires sous réserve de l'obtention d'un permis de construire modificatif.
4. L'ensemble immobilier sera acquis au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA ») et ne générera donc, au jour de l'acquisition, aucun chiffre d'affaires auprès de tiers. L'ensemble immobilier est toutefois déjà l'objet d'un bail en l'état futur d'achèvement (« BEFA »), signé pour une durée de 9 ans et 3 mois avec la société Ingérop pour 1150 m² de bureaux et d'un projet de BEFA pour une durée de 9 ans - assorti d'une lettre d'intention - avec la société Eiffage Construction Provence pour 2529,35 m². 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 un projet de pacte d'associés en date du 30 novembre 2015, un projet de statuts constitutifs ainsi qu'une déclaration conjointe d'intention en date du 19 novembre 2015, consiste en l'acquisition de cet ensemble immobilier par la société par actions simplifiée (« SAS ») à la dénomination provisoire « Allar Lot C », créée pour les besoins de l'opération et qui sera détenue à hauteur de 51 % par la SCI Midi Patrimoine, filiale de BPCE, et à hauteur de 49 % par la CDC. La CDC et Midi Patrimoine exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible, dans la mesure où, conformément aux dispositions du pacte d'associés et des statuts de la SAS², les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées soit à la majorité des 2/3 soit à l'unanimité des associés.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par BPCE 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'affaires hors taxe total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (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'affaire 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 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 Articles 18 et 19 des statuts de la SAS.

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 nationale³ et européenne⁴ 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 (bureaux⁵, les locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁶), 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.

³ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 15-DCC-128 du 21 septembre 2015 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Rennes par le groupe BPCE et la Caisse des Dépôts et Consignations n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire, n° 14-DCC-46 du 1er avril 2014 relative à la prise de contrôle conjoint 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ 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. 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 et à usage de commerce.
12. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où elle est sans incidence sur l'analyse concurrentielle.

B. LES MARCHES GEOGRAPHIQUES

13. La pratique décisionnelle⁷ considère que les marchés de services immobiliers à destination des particuliers sont de dimension locale. Tout en laissant la question ouverte, la pratique décisionnelle a conduit également une analyse au niveau national pour des opérations réalisées par des groupes d'envergure nationale suivant une stratégie d'implantation dans des centres commerciaux selon une logique de maillage du territoire⁸.
14. 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.
15. Au cas d'espèce, l'analyse sera donc conduite aux niveaux, de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, du département des Bouches du Rhône (13) et de la ville de Marseille.
16. La question de la délimitation exacte des marchés géographiques du secteur de l'immobilier peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où elle est sans incidence sur l'analyse concurrentielle.

III. Analyse concurrentielle

17. Aux niveaux régional (Provence-Alpes-Côte d'Azur), départemental (Bouches du Rhône (13)) et de la ville de Marseille, les parties estiment détenir une part de marché inférieure à [0-5] % quelle que soit la segmentation retenue. La nouvelle entité restera par ailleurs soumise à la concurrence de nombreux opérateurs tels que Gecina, Generali, groupe Foncière des Régions, GE Real Estate, Axa, Allianz ou Groupama.
18. 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.

⁷ 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.

⁸ Voir notamment la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-52, précitée et la décision de l'Autorité de la concurrence n°14-DCC-166 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par Klépierre SA de Corio NV.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 15-231 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence