



**Décision n° 16-DCC-124 du 23 août 2016
relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par
la Caisse des Dépôts et Consignations et la société La Foncière verte**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 22 juillet 2016, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à édifier et situé à La Motte-Servolex (73) par la Caisse des Dépôts et Consignations et la société La Foncière verte, formalisée par les statuts signés du véhicule d'acquisition, la société Jeromi de Technolac, en date du 1^{er} juillet 2016, par une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement en date du 6 juillet 2016 et par un projet de pacte d'associés en date du 7 juillet 2016 ;

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'Etat 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.

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

2. La Foncière verte est une société anonyme dont le capital est détenu à 67,75 % par La Foncière PH Green, elle-même détenue à 100 % par PH Finance SAS, société holding détenue par la famille Petithuguenin (ci-après ensemble, « le groupe PH Finance »). La Foncière verte a pour unique activité la gestion d'actifs immobiliers en France donnés à bail à des sociétés qui font quasi-exclusivement partie du groupe PH Finance.
3. Jeromi de Technolac est une société par actions simplifiée créée pour les besoins de l'opération et détenue par la CDC (35 % du capital et des droits de vote), La Foncière verte (55 % du capital et des droits de vote) et la société 2.P (10 % du capital et des droits de vote). Toutefois, la société 2.P n'exercera aucun contrôle sur Jeromi de Technolac au sens du droit des concentrations. Les statuts de Jeromi de Technolac prévoient en effet que les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées à la majorité des 2/3 du capital et des droits de vote que seules la CDC et La Foncière verte sont en mesure de détenir ensemble².
4. L'opération consiste en l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une surface de [...] m² à édifier dans l'agglomération de Chambéry (73).
5. Une promesse synallagmatique de bail à construction a au préalable été signée entre la Société publique locale de Savoie et la société civile Etincelle (ci-après, « Etincelle »). Dans le même temps, Etincelle, le bailleur, et [confidentiel], le preneur, ont conclu un bail commercial en l'état futur d'achèvement (ci-après, « BEFA ») d'une durée de [...] ans. Le montant du loyer annuel est de [...] d'euros. L'immeuble à édifier est donc un actif devant générer à court terme et de façon certaine un chiffre d'affaires.
6. Parallèlement, une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement a été conclue entre Etincelle, d'une part, et La Foncière verte et 2.P, d'autre part. Aux termes de cette promesse, Jeromi de Technolac se substituera à La Foncière verte et 2.P, d'une part, et à Etincelle au titre du BEFA, d'autre part, à la conclusion de la vente en l'état futur d'achèvement.
7. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par la CDC et La Foncière verte, l'opération constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
8. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires hors taxes total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; PH Finance : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; PH Finance : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, 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.

II. Délimitation des marchés pertinents

9. Les parties sont actives sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux.

² Article 19.3 des statuts constitutifs de Jeromi de Technolac. Voir également l'article 3 du pacte d'associés.

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE SERVICES

10. 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, locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁶), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
11. 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 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 Consignation ; 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 1^{er} 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 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 et COMP/M.3370 BNP Paribas / ARI du 9 mars 2004.

⁵ Voir les décisions de l'Autorité 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 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.

12. Concernant la segmentation selon le type d'activité exercée dans les locaux, les sous-marchés suivants ont été identifiés⁷ : (i) les locaux à usage de bureaux, (ii) les locaux à usage de commerces et (iii) les autres locaux d'activités.
13. Au cas d'espèce, les parties sont actives sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

14. La pratique décisionnelle considère que le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux est régional ou infrarégional⁸, à l'exception de la région Ile-de-France où le niveau le plus approprié pour l'analyse concurrentielle est le seul niveau régional⁹.
15. La question de la délimitation exacte des marchés pertinents peut toutefois être laissée ouverte à l'occasion de la présente décision, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées quelles que soient les délimitations retenues.

III. Analyse concurrentielle

16. L'opération emporte des chevauchements d'activités sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux aux niveaux régional, départemental et local.
17. En région Auvergne-Rhône-Alpes, les parties ont estimé la taille du marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux en volume à environ 8 millions de m² dont 6 à 7 millions pour l'ex-région Rhône-Alpes. La CDC y gère [...] m² dont [...] m² pour l'ex-région Rhône-Alpes, ce qui représente une part de marché inférieure à [0-5] %. La part de marché de la cible s'élève à moins de 1 % avec une surface de [...] m². La part de marché cumulée des parties est donc inférieure à [0-5] % au niveau régional.
18. Tant à l'échelle départementale qu'au niveau de la seule agglomération de Chambéry où se situe la cible, les parts de marché cumulées des parties sont inférieures à [5-10] % du marché en volume.
19. Les parties demeureront, par ailleurs, soumises à la concurrence exercée par de nombreux opérateurs tels qu'AXA, Allianz et Groupama à tous les échelons géographiques.
20. Par conséquent, la présente opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux sur le marché de la gestion pour compte propre de bureaux.

⁷ Voir notamment la décision de l'Autorité n° 13-DCC-80 du 3 juillet 2013 relative à la prise de contrôle conjoint du pôle de compétences urbaines de Bordeaux par la société Midi Foncière 2 et la Caisse des Dépôts et Consignations.

⁸ Voir les décisions de l'Autorité 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.

⁹ Décision C2006-151 du ministre de l'économie SNI / EFIDIS du 10 janvier 2007.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 16-141 est autorisée.

Le vice-président,

Emmanuel Combe

© Autorité de la concurrence