

Autorité  
de la concurrence



**Décision n° 16-DCC-38 du 10 mars 2016  
relative à la création d'ARPAVIE par la fusion-absorption de  
l'Association des Résidences pour Personnes Âgées, l'Association  
Résidences et Foyer, et l'Association de Résidences pour Personnes  
Agées Dépendantes**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 4 février 2016, relatif à la fusion de l'Association des Résidences pour Personnes Agées, l'Association Résidences et Foyers, et l'Association de Résidences pour Personnes Agées Dépendantes au sein d'une nouvelle association, l'ARPAVIE, formalisée par un protocole d'accord approuvé par les trois associations les 22 et 23 octobre 2015, ainsi que par un projet de traité de fusion ;

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. L'Association des Résidences pour Personnes Agées (ci-après « AREPA ») est une association à but non lucratif dont objet est l'étude et la mise en œuvre de solutions aux problèmes concernant les personnes âgées et les personnes handicapées vieillissantes, notamment ceux ayant trait à leurs conditions de vie et de logement. Elle gère ainsi un certain nombre d'établissements tels que des maisons de retraite, des logements foyers et un service de soins infirmiers en Île-de-France et en province. Les membres du conseil d'administration de l'AREPA, lequel détermine notamment sa politique et ses orientations générales, sont notamment la Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après la « CDC ») et deux de ses filiales, la Société Nationale Immobilière (« SNI ») et ICADE, une personne représentant la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et d'autres membres élus parmi les adhérents.

Préalablement à l'opération, aucun membre n'exerce seul ou conjointement une influence déterminante sur l'AREPA<sup>1</sup>.

2. L'Association Résidences et Foyers (ci-après « AREFO ») est une association à but non lucratif dont l'objet est la gestion de structures d'accueil pour personnes âgées en proposant des logements indépendants dans un cadre de vie sécurisé et en développant une offre de services adaptés aux besoins des personnes retraitées. Elle gère ainsi 37 logements foyers ou résidences services en Île-de-France et en province, ainsi qu'un service de transport pour personnes âgées, situé en province. AREFO est contrôlée par l'association Astria qui est composé de nombreuses sociétés et d'associations ainsi que de GIE avec pour objet le logement des salariés. Ses principales missions sont la construction et le financement des logements sociaux et intermédiaires.
3. L'Association de Résidences pour Personnes Agées Dépendantes (ci-après « ARPAD ») est une association à but non lucratif dont l'objet est l'étude des problèmes posés par le logement des personnes âgées dépendantes qui ne peuvent plus habiter seules sans l'aide d'une tierce personne, la construction et la définition des programmes des établissements destinés à les accueillir ainsi que la gestion de ces établissements. Elle gère ainsi des maisons de retraite en Île-de-France et en province. Préalablement à l'opération, aucun membre d'ARPAD n'est en mesure d'exercer seul ou conjointement une influence déterminante sur l'association.
4. ARPAVIE est une association à but non lucratif créée par AREPA, AREFO et ARPAD, qui a pour objet principal l'étude et la mise en œuvre de solutions d'assistance et d'accompagnement, notamment en matière sociale et médico-sociale, des personnes âgées et des personnes handicapées vieillissantes, dépendantes ou non.
5. Par un protocole d'accord du 5 mai 2015, approuvé par les assemblées générales extraordinaires d'AREPA, AREFO et ARPAD les 22 et 23 octobre 2015, les parties se sont engagées à réaliser le rapprochement complet de leurs activités par le biais d'une fusion aboutissant à la dissolution des trois associations et à la transmission universelle de leurs patrimoines, activités et engagements à ARPAVIE. Le conseil d'administration d'ARPAVIE agira en son nom et réalisera tous actes et opérations qui ne seront pas réservés à l'assemblée générale, en se conformant, s'il y a lieu, aux décisions prises par cette dernière. Il peut déléguer au président ou au bureau les pouvoirs nécessaires à leur réalisation. Il sera composé de six membres de droit, la CDC, la SNI, ICADE, ASTRIA-Action Logement, France Habitation et Domaxis, et de huit membres élus. Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité simple, notamment les décisions stratégiques relatives à la politique et aux orientations générales de l'association, et aux budgets. En outre, aucun membre ne disposera de droit de veto et il n'existe pas de pacte d'actionnaires. Compte tenu de la composition du conseil d'administration et des règles de prise de décision, aucun membre ne sera en mesure d'exercer seul ou conjointement une influence déterminante sur ARPAVIE<sup>2</sup>.
6. En ce qu'elle se traduit par la fusion de trois entreprises antérieurement indépendantes, l'opération notifiée 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 hors taxes sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (AREPA : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31

---

<sup>1</sup> La CDC totalise [...] voix délibératives au conseil d'administration et seulement [...] voix délibératives à l'assemblée générale.

<sup>2</sup> ASTRIA et la CDC détiendront à l'issue de l'opération [...] voix délibératives à l'assemblée générale et au conseil d'administration d'ARPAVIE.

décembre 2014 ; AREFO : [...] d'euros pour le même exercice ; ARPAD : 59,3 millions d'euros pour le même exercice). Deux de ces entreprises ont réalisé en France un chiffre d'affaires total hors taxes supérieur à 50 millions d'euros (AREPA : [...] d'euros ; ARPAD : [...] d'euros). 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**

### **A. MARCHÉ DE SERVICES**

8. Les parties sont simultanément actives dans le secteur de l'hébergement aux personnes âgées. Dans ce secteur, la pratique décisionnelle<sup>3</sup> considère que le marché regroupe (i) les maisons de retraite ou établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (ci-après « EHPAD »), (ii) les logements-foyers ou résidences de services qui sont des groupes de logements permanents autonomes, en chambre ou en appartement, qui proposent des équipements et des services collectifs dont l'usage est facultatif, les personnes âgées étant propriétaires ou locataires de leur logement, et (iii) les unités de soins de longue durée (« USLD ») qui sont des structures médicalisées destinées à la prise en charge permanente de personnes très dépendantes.
9. La pratique décisionnelle a estimé qu'il n'était pas pertinent de sous-segmenter ce marché en fonction du statut juridique de l'établissement ou selon la participation financière qui est demandée à la personne âgée. En revanche, la question d'un marché distinct des USLD a été examinée. Les parties estiment que cette question peut être laissée ouverte dans la mesure où elles exploitent des EHPAD et des résidences services, et non des USLD. La délimitation exacte des marchés peut donc être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la segmentation retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle resteront inchangées.

### **B. MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE**

10. En ce qui concerne la délimitation géographique du marché de l'hébergement aux personnes âgées, les parties estiment qu'il est de dimension régionale, notamment en raison du rôle de planification joué par les agences régionales de santé, qui sont également en charge des conditions de l'organisation de chaque EHPAD. La pratique décisionnelle<sup>4</sup> a toutefois retenu pour l'ensemble du territoire hors région parisienne, l'existence de marchés de dimension

---

<sup>3</sup> Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 14-DCC-132 du 15 septembre relative à la prise de contrôle exclusif de la société Colisée par le groupe Eurazeo, n° 14-DCC-22 du 21 février 2014 relative à la fusion-absorption de la société Médica par la société Korian, n° 10-DCC-179 du 13 décembre 2010 relative à la prise de contrôle exclusif du groupe Méditer et Mieux-Vivre par la société Orpéa et n° 10-DCC-132 du 11 octobre 2010 relative à la création de deux entreprises communes par Domus Vi et GDP Vendôme.

<sup>4</sup> Voir les décisions précitées.

départementale, le critère de choix de l'établissement étant sa proximité avec le domicile de la personne âgée ou du référent familial. En ce qui concerne la région parisienne, la prise en compte de l'ensemble de la région a été envisagée.

11. La question de la définition exacte du marché géographique concerné peut cependant être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.

### **III. Analyse concurrentielle**

12. L'opération entraîne un chevauchement d'activité sur le marché de l'hébergement longue durée des personnes âgées dans les départements de la Côte-d'Or (21), de l'Hérault (34) et du Rhône (69) ainsi que dans la région Île-de-France.

#### **1. DANS LES DÉPARTEMENTS DE COTE D'OR, DE L'HÉRAULT ET DU RHÔNE**

13. Dans le département de la Côte-d'Or, les parties disposeront à l'issue de l'opération de [...] établissements de type EHPAD ([...] établissements gérés par l'AREPA et [...] établissements gérés par l'ARPAD), soit une part de marché cumulée de [0-5] %. Dans ce département, la nouvelle entité restera confrontée à la concurrence de nombreux établissements, en particulier gérés par les centres hospitaliers ([20-30] %) et la Mutualité Française ([10-20] %).
14. Dans le département de l'Hérault, les parties disposeront à l'issue de l'opération de [...] établissements ([...] résidences-service gérées par l'AREFO et [...] EHPAD gérés par l'ARPAD), soit une part de marché cumulée de [0-5] %. Elles resteront confrontées à la concurrence de nombreux établissements gérés par les CCAS ([20-30] %) et les centres hospitaliers ([5-10] %).
15. Dans le département du Rhône, les parties disposeront à l'issue de l'opération de [...] établissements ([...] résidence-service gérée par l'AREFO et [...] EHPAD gérés par l'AREPA), soit une part de marché cumulée de [0-5] %. Elles resteront confrontées à la concurrence de nombreux établissements gérés par les CCAS ([20-30] %) et les centres hospitaliers ([5-10] %).
16. Sur les marchés départementaux de l'hébergement longue durée des personnes âgées hors USLD, la part de marché de la nouvelle entité serait légèrement supérieure, mais elle ferait toujours face à la concurrence d'un nombre sensiblement identique d'opérateurs plus importants dans chacun des départements concernés.
17. Si une dimension régionale était envisagée, les parts de marché de la nouvelle entité seraient inférieures aux parts de marché estimées au niveau départemental, quelles que soient les segmentations retenues.
18. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur le marché de l'hébergement longue durée des personnes âgées sur les départements concernés.

## 2. DANS LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

19. En Ile-de-France, les parties disposeront à l'issue de l'opération de [...] établissements ([...] gérés par l'AREPA, [...] gérés par l'AREFO et [...] gérés par l'ARPAD), soit une part de marché cumulée de [5-10] % sur le marché régional de l'hébergement longue durée des personnes âgées. Elles resteront confrontées, sur un marché très atomisé, à la concurrence de nombreux établissements tels que ceux gérés par les CCAS ([20-30] %), Domus Vi ([5-10] %), Korian ([5-10] %) et Orphea ([0-5] %). Cette part de marché s'élèvera à [5-10] % sur un marché limité aux EHPAD, les parties faisant face à la concurrence notamment des mêmes acteurs.
20. Sur un marché de l'hébergement longue durée des personnes âgées hors USLD, la part de marché de la nouvelle entité serait légèrement supérieure, mais elle ferait face à la concurrence d'un nombre sensiblement identique d'opérateurs dans la région.
21. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur le marché de l'hébergement longue durée des personnes âgées en Île-de-France.

### DECIDE

**Article unique** : L'opération notifiée sous le numéro 15-216 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

---