

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 16-DCC-50 du 7 avril 2016
relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à
Toulouse par la société Oppidéa, la société Immo Retail et la Caisse
des Dépôts et Consignations**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 14 mars 2016, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Toulouse par la société Oppidéa, la société Immo Retail et la Caisse des Dépôts et Consignations, formalisé par un projet de vente en date du 4 décembre 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. Oppidéa est une société anonyme d'économie mixte locale qui a pour objet d'assurer l'étude, la réalisation et la commercialisation de tout projet se rapportant au développement local, en matière d'aménagement urbain ou en matière économique. Oppidéa intervient principalement pour le compte de collectivités territoriales et d'acteurs publics.
2. Immo Retail est une société d'investissement patrimonial qui a pour objet l'acquisition de tous biens et droits immobiliers, l'activité de marchand de biens, la rénovation, la gestion, la location et la cession de biens immobiliers. Immo Retail est détenue à 100 % par Frédéric Carrère Finance SAS (ci-après, le groupe « FCF »), société à la tête du groupe Carrère, elle-même détenue à 100 % par Monsieur Frédéric Carrère.
3. 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.

4. La cible de l'opération est un pôle commercial en construction comprenant des locaux à usage de commerce d'une surface utile brute locative de 2 002 m², situés dans le quartier Empalot, avenue Jean Moulin à Toulouse (31) au sein d'un futur ensemble immobilier d'une surface prévue de 10 821 m². L'immeuble est actuellement détenu par la société Gotham, via la société civile immobilière Cœur Garonne, elle-même détenue par FCF.
5. 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 a toutefois déjà fait l'objet de projets de baux en l'état futur d'achèvement (ci-après, « BEFA »), pour une durée de 9 ans avec les sociétés Pharmacie Empalot et Leader Price Expansion, tous deux assortis d'engagements écrits. L'immeuble est donc un actif devant générer à court terme et de façon certaine un chiffre d'affaires.
6. L'opération notifiée, formalisée par un pacte d'associés en date du 16 janvier 2014, ainsi que par un projet de contrat de vente en l'état futur d'achèvement en date du 4 décembre 2015, consiste en l'acquisition de la cible par la société Empalot Commerces, créée pour les besoins de l'opération et qui sera détenue à 45 % par Immo Retail, 30 %* par Oppidéa et 25 % par la CDC. Immo Retail, Oppidéa et la CDC exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible, dans la mesure où, conformément aux dispositions du pacte d'associés et des statuts de la société Empalot Commerces², les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées à l'unanimité des associés.
7. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la cible par Immo Retail, Oppidéa et la CDC, 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 (Immo Retail : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 ; Oppidéa : [...] d'euros pour le même exercice ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Immo Retail : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2014 ; Oppidéa : [...] d'euros pour le même exercice ; 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 21,22 et 23 des statuts de Empalot Commerces.

* Rectification d'erreur matérielle.

II. Délimitation des marchés pertinents

9. L'opération entraîne un chevauchement d'activités dans le secteur des services immobiliers.

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE PRODUITS ET 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, les 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 de la concurrence 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 1er 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 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.

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 simultanément actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de commerces.
14. En ce qui concerne une segmentation selon la destination des locaux, les locaux commerciaux situés dans les centres commerciaux peuvent être distingués des locaux commerciaux situés en pieds d'immeubles⁸. En l'espèce, seul le segment des locaux commerciaux situés en pieds d'immeubles est concerné par l'opération.
15. 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 MARCHÉS GEOGRAPHIQUES

16. La pratique décisionnelle⁹ 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 territoire¹⁰.
17. Pour les régions hors Île-de-France, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional. Dans ses décisions récentes, l'Autorité a examiné les effets d'opérations au niveau des agglomérations¹¹.
18. Au cas d'espèce, l'analyse sera donc conduite aux niveaux de l'ex-région Midi-Pyrénées, du département de Haute-Garonne (31) et de la ville de Toulouse.
19. 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.

⁷ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence 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 *Id.*

⁹ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 16-DCC-002 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-56 du 20 mai 2015 relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à Ollioules par le groupe BPCE et la Caisse des Dépôts et Consignations ; 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.

¹⁰ 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.

¹¹ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence 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° 14-DCC-36 du 18 mars 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par le groupe Carrefour d'un portefeuille de 57 galeries commerciales auprès la société Klépierre, ; n° 14-DCC-164 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par le groupe Carrefour d'un portefeuille de six galeries commerciales auprès la société Unibail-Rodamco et Décision ; n° 14-DCC-166 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par Klépierre SA de Corio NV.

III. Analyse concurrentielle

20. Aux niveaux régional (Midi-Pyrénées), départemental (Haute-Garonne (31)) et de la ville de Toulouse, 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 Carmila, Imfined, Midi 2i, Sorepar, ou Sodes.
21. 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.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 16-046 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence