



**Décision n° 16-DCC-84 du 24 juin 2016
relative à la prise de contrôle exclusif de la société Foncière de Paris
par la société Gecina**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 26 mai 2016, relatif à la prise de contrôle exclusif de la société Foncière de Paris par la société Gecina, formalisé par un projet de note d'information déposé auprès de l'AMF en date du 19 mai 2016 ainsi que par le procès-verbal de la séance du conseil d'administration de Gecina en date du 18 mai 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 en cours d'instruction ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. Gecina est une société d'investissements immobiliers cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris. Elle est active dans le secteur de la détention et gestion d'actifs immobiliers à usage commercial (bureaux) et résidentiel (logements et résidences étudiantes) quasi-exclusivement en Île-de-France. Gecina détient, gère et développe un patrimoine immobilier de 12,9 milliards d'euros en 2015. Gecina est détenue à hauteur de 22,99 % par le groupe Invanhoé Cambridge, de 13,32 % par Crédit agricole Assurance Predica, de 9,7 % par Norges Bank, ainsi que par de nombreux autres actionnaires qui détiennent chacun moins de 5 % du capital de Gecina. Il ressort de cette répartition du capital ainsi que des statuts de Gecina que celle-ci n'est contrôlée par aucun de ses actionnaires.
2. Foncière de Paris est une société d'investissements immobiliers cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris. Elle détient et gère un patrimoine immobilier composé essentiellement d'actifs immobiliers de bureaux situés quasi-exclusivement en Île-de-France ainsi que de

commerces et d'entrepôts. Elle est également active dans le secteur de l'hôtellerie par la détention et la gestion de neuf hôtels à Paris et en région parisienne.

3. L'opération notifiée, formalisée par un projet de note d'information déposé auprès de l'AMF par Gecina en date du 19 mai 2016, consiste en l'acquisition du contrôle exclusif de Foncière de Paris par Gecina. L'opération est composée d'une part, d'une offre publique alternative d'achat et d'échange visant les actions de Foncière de Paris et d'autre part, d'une offre publique alternative d'achat et mixte visant les obligations subordonnées remboursables en actions de la cible. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle exclusif de Foncière de Paris par Gecina, l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
4. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires hors taxe mondial total de plus de 150 millions d'euros (Gecina : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; Foncière de Paris : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015). Elles réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Gecina : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; Foncière de Paris : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015). Les seuils de contrôle du I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont donc franchis. Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. La concentration 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. LES MARCHÉS DE PRODUITS ET SERVICES

5. Les autorités de concurrence nationale¹ et européenne² ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers selon (i) les destinataires des services, les biens étant destinés soit aux particuliers, les immeubles concernés étant alors à usage résidentiel, soit aux entreprises, les immeubles concernés étant alors à usage commercial ou professionnel, (ii) le mode de fixation des prix, entre l'immobilier résidentiel libre et les logements sociaux ou intermédiaires, ces derniers s'inscrivant dans un cadre réglementaire particulier dans lequel l'État joue un rôle important, tant en termes d'aides financières que d'attribution de logements, (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, les locaux commerciaux et autres locaux d'activités comme par exemple les entrepôts ou les hôtels), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
6. 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 ;

¹ Voir notamment les décisions de l'Autorité n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire, n° 15-DCC-156 du 7 décembre 2015 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier à usage de bureaux par Sogecap et Prédica, 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.

² Voir les décisions de la Commission 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.

- (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.
7. Au cas d'espèce, les parties sont simultanément actives sur les marchés de la détention et gestion pour compte propre d'actifs immobiliers (logements, à l'exclusion des actifs résidentiels à usage social) à destination des particuliers et des entreprises (des bureaux)³.
8. La question de la délimitation exacte des marchés peut être laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées quelles que soient les délimitations retenues.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

9. La pratique décisionnelle⁴ considère que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte. L'analyse a toutefois déjà pu être menée au niveau national pour les services immobiliers à destination des entreprises lorsque les opérations étaient réalisées par des groupes d'envergure nationale suivant une stratégie d'implantation selon une logique de maillage du territoire.
10. Pour la région Île-de-France, le ministre de l'économie a relevé que « *la région parisienne possède des propriétés particulières de continuité des zones urbaines. En effet, il existe une vaste zone très urbanisée et homogène recouvrant la majeure partie de l'Île-de-France, desservie par un réseau global de transport ; les habitants sont toujours en mesure d'arbitrer entre différentes parties de la région. Cette substituabilité entraîne une convergence au niveau des prix. Dès lors le niveau régional est le plus approprié pour l'analyse concurrentielle.* »⁵. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional.

³ S'agissant des actifs immobiliers à usage résidentiel, l'activité de Foncière de Paris est marginale.

⁴ Voir notamment la décision de l'Autorité n° 09-DCC-16 précitée et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 25 novembre 2005 aux conseils de la société Foncière des Régions relative à une concentration dans le secteur immobilier, BOCCRF n°6 bis du 21 juin 2006 ainsi que la décision de la Commission M. 2825 précitée.

⁵ Voir la décision C2006-151/Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 10 janvier 2007 au conseil du groupe Société Nationale Immobilière, relative à une concentration dans le secteur du développement et de la gestion de parc immobilier à vocation essentiellement résidentielle, BOCCRF n° 3 bis du 23 mars 2007.

11. En l'espèce, les activités des parties dans le secteur des services immobiliers ne se chevauchent qu'en Île-de-France.
12. La question de la délimitation géographique exacte des marchés sera toutefois laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées, quelles que soient les délimitations retenues.

III. Analyse concurrentielle

13. S'agissant du marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers à usage résidentiel, l'activité de Foncière de Paris étant marginale et la part de marché cumulée de la nouvelle entité étant inférieure à [0-5] %, quelles que soient la segmentation et la dimension géographique du marché, l'opération ne présente pas de risque concurrentiel sur ce segment.
14. S'agissant du marché de la détention et de la gestion d'actifs immobiliers à usage de bureaux pour compte propre, la nouvelle entité détiendra une part de marché inférieure à [0-5] %, quels que soient le segment et la dimension géographique du marché concerné. Sur ce marché, elle fera face à la concurrence de nombreux opérateurs d'envergure nationale, tels que Foncière des Régions, Icade, Unibail, Société Foncière Lyonnaise.
15. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés de la détention et de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 16-094 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre