

Autorité  
de la concurrence



**Décision n° 17-DCC-100 du 28 juin 2017  
relative à la création d'une entreprise commune par les sociétés  
Poste Immo Développement et Icade Promotion**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 22 mai 2017, relatif à la création d'une entreprise commune dénommée Arkadea par les sociétés Poste Immo Développement (groupe La Poste) et Icade Promotion (Caisse des Dépôts et Consignations), formalisée par un protocole d'accord en date du 14 mars 2017 ;

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 La Poste (ci-après, « La Poste ») est un opérateur de service postal organisé en cinq activités principales : (i) la branche Service-Courrier-Colis qui regroupe le service universel du courrier, le courrier pour les entreprises et la logistique de la presse, (ii) la branche GeoPost qui regroupe les activités de service express de courrier, (iii) la branche La Banque Postale qui regroupe les activités de banque et d'assurance pour les particuliers, les entreprises et les acteurs publics locaux, (iv) la branche Réseau La Poste qui regroupe le réseau des bureaux de poste, (v) la branche Numérique. Poste Immo Développement, filiale à 100 % de La Poste Immo, elle-même filiale à 100 % de La Poste, est la société foncière du groupe. La société Poste Immo gère un parc d'environ 6,4 millions de m<sup>2</sup> représentant plus de 11 300 immeubles tertiaires, industriels et commerciaux sur l'ensemble du territoire. Ses services s'adressent également aux collectivités et aux entreprises. La société Poste Immo Développement est active dans le secteur de la promotion immobilière.

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 particulière. Icade est une société foncière ayant le statut de société d'investissement immobilier cotée qui détient et gère pour son propre compte un patrimoine d'actifs immobiliers à usage commercial et résidentiel. Icade est également active dans le secteur de la promotion immobilière à destination des secteurs résidentiel, public et tertiaire. Elle est contrôlée exclusivement par son actionnaire majoritaire, la CDC, qui détient 39,1 % de ses droits de vote.
3. Le 18 mars 2009, les sociétés Poste Immo Développement et Icade Promotion ont constitué une société commune dénommée Arkadea, dont l'objet est la réalisation d'études de faisabilité d'opérations immobilières sur des actifs détenus par La Poste. Par un protocole d'accord en date du 14 mars 2017, les parties notifiantes souhaitent doter Arkadea de ressources et moyens nécessaires, en termes financiers et de personnel, pour lui permettre de devenir une entreprise de plein exercice indépendante de ses sociétés mères. Elle sera alors pleinement active dans le secteur de la promotion immobilière (construction et réhabilitation) et de la vente des biens immobiliers construits ou réhabilités à des tiers (voir *infra*).
4. La Poste et Icade détiennent chacune 50 % du capital et des droits de vote d'Arkadea, par l'intermédiaire des filiales Poste Immo pour La Poste et Icade Promotion pour CDC/Icade. Les statuts d'Arkadea prévoient que les décisions des associés, notamment celles relatives à la nomination du président, au budget et aux projets d'investissement, sont prises à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés. Le projet de pacte d'associés prévoit également la mise en place d'un comité stratégique pour assurer le contrôle et la supervision des activités d'Arkadea. Ce comité stratégique est composé de [...] membres nommés par Poste Immo et de [...] membres nommés par Icade Promotion (ou [...] membres pour l'associé qui aura désigné le président du comité stratégique). Ses décisions sont adoptées à la majorité simple des votes exprimés par les membres présents ou représentés sur première convocation, le vote favorable d'au moins [...] représentants de chaque associé étant requis, et sur deuxième convocation, à l'unanimité des membres présents ou représentés. La Poste et CDC sont donc en mesure d'exercer conjointement une influence déterminante sur Arkadea.
5. Arkadea sera dotée de ressources financières propres. Elle disposera d'un personnel dédié nécessaire à son activité (encadrement, directeur et responsable de programme, directeur du développement, personnel marketing et commercial). Des conventions d'une durée de [...] ans seront signées avec ses sociétés-mères afin de bénéficier de prestations de services déléguées dans le domaine des fonctions support (comptabilité, finances, juridique, etc.), le temps pour Arkadea de mettre en place ses fonctions en interne. Arkadea déterminera seule sa stratégie commerciale. Arkadea disposera également d'une marque, d'une identité et de locaux. Par ailleurs, Arkadea réalisera des opérations de promotion immobilières (construction ou réhabilitation) incluant la vente des biens construits et/ou réhabilités à des tiers, et pas seulement pour ses sociétés-mères. À cet égard, les relations entre Arkadea et ses sociétés-mères ne seront pas de nature à remettre en cause son autonomie. Son objectif, à horizon de [...] ans, est ainsi que plus de 50 % de ses projets de promotion immobilière soient indépendants de ses sociétés-mères. Enfin, Arkadea sera conçue pour fonctionner de manière durable, ses statuts prévoyant

notamment une période d'inaliénabilité des actions des parties d'une durée de dix ans à compter de la signature du pacte.

6. En ce qu'elle se traduit par la transformation d'une entreprise commune en entreprise commune de plein exercice, 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 (La Poste : 23,3 milliards d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 ; CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015). Deux au moins de ces entreprises réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (La Poste : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015). 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, la CDC et la Poste réalisant plus des deux tiers de leur chiffre d'affaires européen en France, l'opération n'est pas de dimension 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

8. Les parties sont simultanément actives dans le secteur immobilier. Arkadéa sera présente sur les marchés de la promotion immobilière.

### A. LES MARCHÉS DE SERVICES

9. Les autorités de concurrence nationale<sup>1</sup> et européenne<sup>2</sup> ont envisagé plusieurs 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, locaux commerciaux et autres locaux

---

<sup>1</sup> Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 17-DCC-09 du 20 janvier 2017 relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par la Caisse des Dépôts et Consignations et le groupe Artea, 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., n° 16-DCC-12 du 27 janvier 2016 relative à la prise de contrôle exclusif du groupe Pitch Promotion par Altarea Cogedim, 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° 15-DCC-137 du 13 octobre 2015 relative à la prise de contrôle exclusif d'actifs immobiliers par Blackstone Group, n° 14-DCC-103 du 10 juillet 2014 relative à la prise de contrôle exclusif de SIIC de Paris par Eurosic, 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, n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire, 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.

<sup>2</sup> 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.

d'activités, comme, par exemple, les entrepôts ou les hôtels), et (iv) la nature des services ou biens offerts.

10. Pour cette dernière segmentation, les services suivants ont été identifiés :
  - la promotion immobilière qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
  - la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre ;
  - 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) ;
  - 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 ;
  - l'expertise immobilière ;
  - le conseil immobilier ;
  - 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.
11. La question de la délimitation exacte de ces marchés peut être laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées, quelle que soit la segmentation retenue.

## **B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES**

12. La pratique décisionnelle<sup>3</sup> considère que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte.
13. L'analyse a toutefois déjà pu être menée au niveau national, pour les services immobiliers à destination des entreprises, lorsque les opérations sont réalisées par des groupes d'envergure nationale suivant une stratégie d'implantation selon une logique de maillage du territoire.
14. 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* ». <sup>4</sup>.
15. Pour les autres régions, les analyses concurrentielles ont été menées aux niveaux régional ou infrarégional.

---

<sup>3</sup> Voir notamment les décisions COMP/M.2825 et n° 09-DCC-16 précitées 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.

<sup>4</sup> Voir la 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.

16. La question de la délimitation géographique exacte de ces marchés peut toutefois être laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées, quelle que soit la segmentation retenue.

### **III. L'analyse concurrentielle**

17. Arkadea sera active sur le marché de la promotion immobilière où la CDC est également active.
18. La CDC a estimé sa part de marché à [0-5] % sur le marché national de la promotion immobilière résidentielle et à [0-5] % sur le marché national de la promotion immobilière de bureaux. Sur chacun de ces marchés, les parties indiquent qu'elles ont des parts de marché très inférieures à 25 %, quelle que soit la segmentation envisagée.
19. Par ailleurs, les parties ont des positions limitées en matière de gestion d'actifs immobiliers (part de marché cumulée inférieure à [5-10] % au niveau national et, en tout état de cause, inférieure à 25 % au niveau départemental, d'après leurs estimations), de sorte que l'opération n'est pas susceptible de produire des effets verticaux susceptibles d'évincer les concurrents, tant à l'amont qu'à l'aval de ces marchés.
20. En tout état de cause, les parties seront confrontées à la concurrence d'opérateurs significatifs du secteur de la promotion immobilière, tels que Bouygues Immobilier, Kaufman & Broad, Nexity, Eiffage immobilier, Vinci Immobilier, BNP Paris Real Estate, Altarea Cogedim, Sogeprom, Crédit Agricole Immobilier ou encore Emerige.
21. Par conséquent, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés du secteur de l'immobilier.

#### **DÉCIDE**

**Article unique** : L'opération notifiée sous le numéro 17-095 est autorisée.

La présidente,

Isabelle de Silva