

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 17-DCC-105 du 12 juillet 2017
relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par
Fontanel Management 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 juin 2017, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par Fontanel Management et la Caisse des Dépôts et Consignations, formalisée par un bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 29 mars 2017, un pacte d'associés et des statuts constitutifs en date du 30 mai 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 la partie notifiante au cours de l'instruction ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. Fontanel Management est la société de tête du groupe Fontanel, lequel est constitué de plusieurs sociétés dont Fontanel Groupe et a pour activité principale la construction et 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 particulière¹.

3. Immo Rosa Parks est une société par actions simplifiée qui a été créée le 30 mai 2017 pour les besoins de l'opération. Elle est détenue par Fontanel Management ([...] % du capital et des droits de vote) et la CDC ([...] % du capital et des droits de vote). Les statuts d'Immo Rosa Parks, qui prévoient l'acquisition de l'ensemble immobilier visé ci-dessous, stipulent que les décisions stratégiques relatives à son activité sont adoptées à l'unanimité (article 18 du projet de statuts).
4. L'opération consiste en l'acquisition par Immo Rosa Parks d'un ensemble immobilier d'une surface de 4 067 m² à édifier dans l'agglomération de Lyon (ci-après l'« ensemble immobilier »).
5. La société Chuel la duchere flot 34 a conclu le 29 mars 2017 avec la société [confidentiel], s'agissant de l'ensemble immobilier, un bail commercial en état futur d'achèvement d'une durée de 10 ans. Le montant du loyer annuel est de [...] euros. l'ensemble immobilier est donc un actif devant générer à court terme et de façon certaine un chiffre d'affaires.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de l'ensemble immobilier par Fontanel Management et la CDC, l'opération 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 hors taxes total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Fontanel Management : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; 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 (Fontanel Management : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice). Néanmoins, chacune de ces entreprises réalisant plus des deux tiers de son chiffre d'affaires européen en France (Fontanel Management : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; CDC : [...] d'euros pour le même exercice), 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

8. Les parties sont actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux et d'autres activités.

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

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE SERVICES

9. Les autorités de concurrence nationale² et européenne³ 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 (bureaux⁴, locaux commerciaux et autres locaux d'activités⁵), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
10. 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.
11. Au cas d'espèce, les parties sont actives sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux et sur celui de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités.

² 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° 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, 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 et 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 Consignations.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ 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.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

12. La pratique décisionnelle considère que les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux et d'autres activités sont régionaux ou infrarégionaux⁶, à l'exception de la région Île-de-France, où le niveau le plus approprié pour l'analyse concurrentielle est le seul niveau régional⁷.
13. En l'espèce l'analyse sera menée sur la région d'Auvergne, le département du Rhône et l'agglomération de Lyon.

III. Analyse concurrentielle

14. L'opération emporte des chevauchements d'activités sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux et d'autres activités aux niveaux régional, départemental et local.

Sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage de bureaux

15. 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 [...] de m². Fontanel management et la CDC y gèrent environ [...] m², ce qui représente une part de marché inférieure à [5-10] %.
16. Tant à l'échelle départementale qu'au niveau de la seule agglomération de Lyon où se situe la cible, les parts de marché cumulées des parties sont inférieures à [0-5] % du marché en volume.

Sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités

17. En région Auvergne-Rhône-Alpes, les parties gèrent sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'autres activités [...] m². Avec [...] m² de locaux, l'acquisition de la cible ne modifie pas significativement la part de marché des parties à l'opération. Ces dernières estiment d'ailleurs leur part de marché à l'issue de l'opération à moins de [0-5] %.
18. Tant à l'échelle départementale qu'au niveau de la seule agglomération de Lyon où se situe la cible, les parts de marché cumulées des parties sont inférieures à [0-5] % du marché en volume.
19. 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 d'actifs à usage de bureaux et d'autres bureaux.

⁶ Décisions de l'Autorité n° 12-DCC-156 et n° 12-DCC-157 précitées.

⁷ Décision C2006-151 du ministre de l'économie SNI / EFIDIS du 10 janvier 2007.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 17-107 est autorisée.

La présidente,

Isabelle de Silva

© Autorité de la concurrence