

Décision n° 17-DCC-52 du 21 avril 2017
relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par
la Caisse des Dépôts et Consignations et la Foncière Malherbe Claudel

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 30 mars 2017, relatif à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par la Caisse des Dépôts et Consignations et la Foncière Malherbe Claudel, formalisée par des statuts, un pacte d'associés et une promesse synallagmatique de cession des droits à un bail à construction et des constructions à édifier en date du 13 février 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 ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. Foncière Malherbe Claudel (ci-après « FMC ») est une filiale du Crédit Agricole Sud Rhône Alpes qui appartient au Groupe Crédit Agricole (ci-après « GCA »). GCA est un groupe mutualiste français, offrant des services bancaires et d'assurance organisés en cinq pôles de métier : (i) la banque de proximité, (ii) les services financiers spécialisés, (iii) la banque de financement et d'investissement, (iv) la gestion d'actifs, assurance et banque privée et (v) la banque de détail à l'international.
2. La Caisse des Dépôts et Consignations (ci-après « 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 de ses 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. La cible de l'opération fait partie d'un bâtiment à usage de bureaux situé dans la zone dénommée « Écoparc Rovaltain Valence TGV TER » dans l'agglomération de Valence Romans Agglo (26), d'une superficie totale d'environ [...] m² (ci-après « l'ensemble immobilier »).
4. Cet ensemble immobilier étant acquis au terme d'une promesse synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « VEFA »), il ne générera donc, au jour de l'acquisition, aucun chiffre d'affaires auprès de tiers. L'immeuble est toutefois pré-commercialisé en bail en l'état futur d'achèvement (« BEFA ») par la SCI. L'immeuble est donc un actif devant générer à court terme et de façon certaine un chiffre d'affaires.
5. L'opération notifiée consiste en l'acquisition de l'ensemble immobilier par la société SCI Trois Cubes Ravoltain, créée pour les besoins de l'opération. Cette société est détenue à hauteur de [...] % du capital et des droits de vote par FMC et à hauteur de [...] % par la CDC. La CDC et FMC exerceront un contrôle conjoint sur l'actif cible, dans la mesure où, conformément aux statuts et aux dispositions du pacte d'associés de la société Trois Cubes Ravoltain², les décisions stratégiques relatives à son activité seront adoptées à l'unanimité.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de l'ensemble immobilier par FMC 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 mondial total de plus de 150 millions d'euros (CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; GCA : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2016). Elles réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CDC : [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; GCA: [...] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2016). 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 européenne en France, l'opération ne relève pas de la compétence de la Commission 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. LES MARCHÉS DE SERVICES

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

¹ Article L. 518-2 du code monétaire et financier.

² Article 6.2.2. du pacte d'associés et article 20.1 des statuts.

9. 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'activités), 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. En l'espèce, les parties sont simultanément actives sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers destinés aux entreprises à usage de bureaux.

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 Consignations ; 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 ; n° 15-DCC-156 du 12 novembre 2012 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier à usage de bureaux par Sogecap et Predica 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, publiée au 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, 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 Predica et la Caisse des Dépôts et Consignations et 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.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

12. La pratique décisionnelle⁶ 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 correspondant à une logique de maillage du territoire.
13. 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* »⁷. Pour les autres régions, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional. Ainsi, dans ses décisions récentes, l'Autorité a examiné les effets d'opérations au niveau des agglomérations⁸.
14. Au cas d'espèce, les activités de la cible se chevauchent avec celles de la CDC dans la région Auvergne-Rhône-Alpes. L'analyse sera donc menée, au niveau de la région Auvergne-Rhône-Alpes, au niveau du département de la Drôme (26) et au niveau de l'agglomération de Valence Romans Agglo.

III. Analyse concurrentielle

15. Quelle que soit la dimension géographique retenue, les parts de marché cumulées de l'ensemble immobilier concerné par l'opération et celles de GCA et de la CDC demeurent inférieures à [0-5] %.
16. La nouvelle entité restera par ailleurs soumise à la concurrence exercée par de nombreuses compagnies d'assurances (telles que les groupes Axa, Allianz, Groupama).
17. 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.

⁶ Voir notamment les décisions n° 09-DCC-16 et M. 2825 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, publiée au BOCCRF n° 6 bis du 21 juin 2006.

⁷ 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, publiée au BOCCRF n° 3 bis du 23 mars 2007.

⁸ Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence 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, la décision n° 14-DCC-166 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif par Klépierre SA de Corio NV et la décision n° 14-DCC-193 du 24 décembre 2014 relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier à Nice par la CDC et par la société Immo Retail.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 17-043 est autorisée.

La présidente,

Isabelle de Silva

© Autorité de la concurrence