



**Décision n° 21-DCC-147 du 30 août 2021
relative à la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par
la Caisse des dépôts et consignations et la société Nexity**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 10 août 2021, relatif à la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par la Caisse des dépôts et consignations et la société Nexity, formalisée par un protocole d'accord entre les parties signé le 13 avril 2021 ;

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 notifiantes au cours de l'instruction ;

Vu les autres éléments du dossier ;

Adopte la décision suivante :

Résumé

Aux termes de la décision ci-après, l'Autorité a procédé à l'examen de la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par la Caisse des dépôts et consignations et la société Nexity.

Miniburo proposera des services de mise à disposition d'espaces de travail partagés (« co-working ») en Île-de-France.

*Lors de son instruction, l'Autorité a examiné les effets de l'opération sur les marchés du secteur de l'immobilier. Outre les marchés de la gestion d'actifs immobiliers et de la promotion immobilière, que l'Autorité a examinés à plusieurs reprises par le passé, l'opération concerne l'*activité de mise à disposition d'espaces de travail partagés (« co-working), que l'Autorité examine ici pour la première fois.*

S'agissant de la mise à disposition d'espaces de travail partagés, l'instruction a pu mettre en évidence une différence notable entre cette activité et la gestion d'actifs immobiliers de bureaux traditionnels, en raison, d'une part, des modalités et de la durée de location et, d'autre part, de la nature des espaces et des prestations annexes offertes.

L'instruction a également mis en évidence une distinction possible entre les espaces répondant aux normes du code du travail pour l'accueil des travailleurs (ERT) destinés uniquement aux entreprises, et les espaces répondants aux normes du code de la construction et de l'habitation pour l'accueil du public (ERP), destinés majoritairement aux travailleurs individuels ou indépendants. L'Autorité considère néanmoins que cette question peut être laissée ouverte, l'analyse concurrentielle demeurant inchangée, quelle que soit la segmentation retenue.

S'agissant de la dimension géographique qui pourrait être retenue pour le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés, l'Autorité a constaté qu'il était pertinent de retenir une délimitation géographique identique à celle retenue pour les autres marchés de services immobiliers, une analyse sur une zone plus locale pouvant être envisagée pour les lieux répondant aux normes ERP.

Aux termes de son analyse concurrentielle, l'Autorité a écarté tout problème de concurrence sur ce marché, en raison de la part de marché des parties et de l'existence d'alternatives concurrentielles.

L'Autorité a donc autorisé cette opération sans la soumettre à des conditions particulières.

* Rectification d'erreur matérielle

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. La Caisse des dépôts et consignations (ci-après, « CDC ») est un établissement public à statut légal spécial, créé par la loi du 28 avril 1816 et régi par les articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier.
2. Le Programme d'investissement d'avenir (ci-après, « PIA ») est issu de la convention du 10 mai 2017 entre l'État et la CDC relative au programme d'investissements d'avenir (action « Territoires d'innovation de grande ambition »). Cette convention a créé un fonds, dénué de personnalité morale, dénommé « fonds Territoires d'innovation de grande ambition » doté de 500 millions d'euros et dont la CDC est l'opérateur. Au titre de cette convention, la CDC intervient en son nom et pour le compte de l'État. Au sein de la CDC, le PIA est géré par la direction de la banque des territoires (la « Banque des Territoires »).
3. Nexity est la holding de tête du groupe Nexity. Nexity est un groupe français de services à l'immobilier.
4. Nexity contrôle exclusivement (à hauteur de [...]%) la société Morning qui est active dans le secteur de la mise à disposition d'espaces de travail partagés. La CDC via sa filiale la Banque des Territoires détient une participation non contrôlante dans la société Morning.
5. Morning contrôle actuellement 100 % de la société Miniburo, [...].
6. L'opération notifiée est formalisée par un protocole d'accord en date du 13 avril 2021 signé entre la CDC et le PIA, d'une part, et Nexity et Morning, d'autre part.
7. Selon les termes du protocole d'accord, l'opération consiste en la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par la CDC, le PIA et Nexity aux côtés de Morning. À l'issue de l'opération, le capital social de la cible sera réparti comme suit : respectivement environ [...] % pour la CDC, le PIA et Nexity et [...] % pour Morning.
8. La gouvernance de l'entreprise commune sera assurée par un président, sous la supervision d'un comité stratégique ayant vocation à approuver les principales décisions stratégiques concernant Miniburo.
9. Aux termes du protocole d'accord, le comité stratégique sera composé de [...] membres, [...].
10. Compte tenu de ces éléments, il convient de considérer que la CDC et Nexity exerceront conjointement un contrôle sur Miniburo.
11. Par ailleurs, il ressort des éléments communiqués par la partie notifiante que la société disposera de moyens financiers et matériels propres et d'une activité différente de ses sociétés mères qui générera un chiffre d'affaires qui lui est propre. Enfin, si la société commune est susceptible d'entretenir avec ses mères des relations commerciales, celles-ci se feront à des conditions de marché. En conséquence, l'entreprise commune disposera de ressources suffisantes lui permettant de fonctionner sur le marché de manière autonome et durable. Elle peut être qualifiée d'entreprise commune de plein exercice.
12. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle conjoint de la société Miniburo par la CDC et Nexity (ci-après, « les parties »), l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
13. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total hors taxes sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (CDC : [$>$ 150 millions] d'euros pour l'exercice clos

au 31 décembre 2020¹ ; Nexity : [> 150 millions] d'euros pour le même exercice²). Chacune de ces entreprises a réalisé en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (CDC : [> 50 millions] d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 ; Nexity : [> 50 millions] d'euros pour le même exercice). Ces entreprises ont toutes réalisé plus des deux tiers de leur chiffre d'affaires au sein de l'Union européenne en France.

14. Compte tenu de ces chiffres d'affaires, 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

15. La CDC et Nexity sont toutes deux actives sur les marchés des services immobiliers.

A. DÉLIMITATION DES MARCHÉS DE SERVICES

a) Les marchés du secteur des services immobiliers

16. Les autorités de concurrence nationale³ et européenne⁴ ont envisagé différentes segmentations de marché dans le secteur des services immobiliers⁵ 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 (immobilier résidentiel libre et logement sociaux ou intermédiaires aidés), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités comme, par exemple, les entrepôts ou les hôtels)⁶ et (iv) la nature des services ou biens offerts.
17. Pour cette dernière segmentation, dans les décisions précitées, les services suivants ont été identifiés⁷ :

¹ Dont [...] d'euros au sein de l'Union européenne.

² [...] au sein de l'Union européenne.

³ Voir notamment 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 et 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° 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° 17-DCC-122 du 4 août 2017 relative à la prise de contrôle exclusif d'actifs de la société Eurosic par la société Gecina, n°19-DCC-32 du 25 février 2019 relative à la création d'une entreprise commune par les groupes VYV et Habitat Développement et n° 20-DCC-84 du 17 juillet 2020 relative à la prise de contrôle exclusif de la SODIAC par CDC Habitat.

⁴ 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.

⁵ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°13-DCC-80 du 3 juillet 2013, n°13-DCC-26 du 1^{er} mars 2013, n°12-DCC-157 du 15 novembre 2012, n° 11-DCC-178 du 13 décembre 2011, n°10-DCC-112 du 17 septembre 2010, n°10-DCC-13 du 29 janvier 2010 ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008 relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier et la décision de la Commission européenne du 9 mars 2004, n° COMP/M.3370, BNP Paribas / ARI.

⁶ Voir la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2003-66 du 17 avril 2003 aux conseils de la société CBRE Holding Inc. relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. n° 2003-11

⁷ Voir notamment les décisions n° 13-DCC-80 et n° 20-DCC-84 précitées.

- (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.

18. Au cas d'espèce, les parties interviennent simultanément sur les marchés de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers de bureaux et de la promotion immobilière d'actifs immobiliers à usage de bureaux.

b) Le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés

- 19. La CDC et Nexity, via les filiales qu'elles contrôlent, proposent toutes deux des services de mise à disposition d'espaces de travail partagés (« co-working »). Cette activité sera par ailleurs développée par Miniburo. Il convient donc de s'interroger sur l'opportunité de segmenter un marché distinct de la fourniture de services d'espaces de travail partagés.
- 20. À ce jour, les autorités de concurrence ne se sont pas prononcées sur l'existence d'un marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés. Les parties notifiantes considèrent que ce marché n'est pas distinct du marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre à usage de bureaux sur lequel les parties sont actives.
- 21. Cependant, l'activité de la mise à disposition d'espaces de travail partagés s'éloigne de celle* de la gestion d'actifs immobiliers de bureaux traditionnels. Tout d'abord, les modalités de location des espaces ne suivent pas le schéma classique de la location de bureaux traditionnels qui s'organise autour de baux de longue durée (3, 6, et 9 ans). La durée de location d'espaces de travail partagés est au contraire de quelques heures à plusieurs mois. En outre, la nature des espaces ainsi loués par les clients est différente des bureaux traditionnels, en ce que ces espaces sont parfois partagés entre plusieurs sociétés ou travailleurs, et à ce titre souvent modulables et évolutifs. Enfin, un certain nombre de prestations annexes à la location de bureaux font partie intégrante de l'offre.
- 22. L'Autorité a donc procédé à une consultation auprès d'opérateurs de ce marché et de clients, afin de déterminer dans quelle mesure le marché de la mise à disposition d'espaces de travail était ou non distinct du marché de la gestion d'actifs immobiliers de bureaux. Il ressort de ce test de marché que pour la plupart, les acteurs du marché ne sont pas les mêmes que ceux de la

* Rectification d'erreur matérielle

gestion d'actifs. Les sociétés proposant des espaces de travail partagés sont locataires des locaux qu'elles exploitent, soit dans le cadre d'un contrat de bail de location de bureau classique, soit dans le cadre d'un contrat de management.

23. Par ailleurs, de nombreux acteurs ont mis en avant le caractère hétérogène de la clientèle ayant recours aux espaces de travail partagés (allant de grandes entreprises pour des besoins récurrents, aux travailleurs individuels cherchant ponctuellement un espace de travail) et des lieux au sein desquels ils sont installés (certains accueillant librement du public, comme les tiers lieux, d'autres ayant un accès réservé comme des immeubles de bureaux traditionnels).
24. Compte tenu des éléments qui viennent d'être exposés, il apparaît donc que la mise à disposition d'espaces de travail partagés constitue bien une activité distincte au sein du secteur de l'immobilier, qu'il conviendra donc d'analyser spécifiquement.
25. Dans le cadre du test de marché, certains acteurs ont avancé une possible distinction entre les espaces répondants aux normes des établissements recevant des travailleurs⁸ (ci-après, « ERT ») et les espaces répondants aux normes des établissements recevant du public⁹ (ci-après, « ERP »).
26. Les locaux classés ERT sont soumis au respect de normes de sécurité définies par le code du travail afin de pouvoir accueillir des travailleurs. L'objet principal des normes ERT est d'assurer la sécurité des travailleurs face aux risques d'incendie. Les espaces de travail partagés répondant à ces normes sont plutôt destinés à accueillir des salariés et des entreprises.
27. Les locaux classés ERP sont quant à eux soumis à des obligations en matière de sécurité et de lutte contre l'incendie définies par le code de la construction et de l'habitation. Les ERP sont classés en fonction de leur capacité d'accueil, de leur activité ou de la nature de leur exploitation. Par exemple, une salle de réunion ou des bureaux recevant habituellement du public peuvent relever de la classification ERP, et seront plutôt destinés à accueillir des travailleurs individuels ou indépendants.
28. Les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées* quelle que soit la segmentation retenue, la question de la délimitation exacte du marché du co-working, et notamment d'une éventuelle segmentation du marché du co-working entre les ERT et les ERP peut être laissée ouverte.
29. En l'espèce, les parties sont actives en tant qu'offreur via leurs filiales proposant des services de co-working dans des ERP et des ERT.

B. LES MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

30. La pratique décisionnelle considère que les marchés relatifs au secteur immobilier sont de dimension locale, tout en laissant la question ouverte. L'analyse a toutefois pu être menée au niveau national pour les services immobiliers à destination des entreprises lorsque les opérations étaient réalisées par des groupes d'envergure nationale¹⁰.

⁸ Au sens de l'article R. 4211-2 du Code du travail

⁹ Au sens de l'article R. 143-2 du Code de la construction et de l'habitation

* Rectification d'erreur matérielle

¹⁰ Voir notamment la décision C2007--52, / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 22 mai 2007, aux conseils de la société Unibail, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers et la décision 09-DCC-16 du 22 juin 2009 de l'Autorité de la concurrence relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire.

31. Plus particulièrement des marchés de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre, l'analyse du marché s'effectue au niveau régional, départemental et, le cas échéant, au niveau de l'agglomération concernée.
32. Toutefois, s'agissant de l'Île-de-France, la pratique a pu considérer sur les marchés de l'immobilier l'existence d'une continuité de la zone urbaine qui justifiait une analyse régionale.
33. Au cas d'espèce, les répondants au test de marché ont indiqué qu'il était pertinent de retenir, s'agissant de la mise à disposition d'espaces de travail partagés, une délimitation géographique identique à celle retenue pour les autres marchés de services immobiliers, une analyse sur une zone plus locale pouvant être envisagée pour les lieux répondant aux normes ERP.
34. En tout état de cause, la délimitation géographique des marchés peut être laissée ouverte, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées quelle que soit la délimitation envisagée. En l'espèce, l'analyse sera donc menée au niveau de l'Île-de-France.

III. Analyse concurrentielle

35. L'opération pourrait être susceptible de produire des effets horizontaux (A) et verticaux (B) compte tenu des secteurs d'activités des parties. Enfin, compte tenu des activités des sociétés-mères, le risque de coordination entre elles à l'issue de l'opération doit être analysé (C).

A. ANALYSE DES EFFETS HORIZONTAUX

36. Les activités de la CDC, de Nexity et de Miniburo se chevauchent sur le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés.
37. Sur ce marché, leur part de marché cumulée, à l'issue de l'opération, est estimée comme étant inférieure à 25 % au niveau régional quelle que soit la segmentation ou la délimitation géographique retenue.
38. Au regard de ces éléments, l'opération ne soulève pas de doutes sérieux d'atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux.

B. ANALYSE DES EFFETS VERTICAUX

39. Une concentration verticale peut restreindre la concurrence en rendant plus difficile l'accès aux marchés sur lesquels la nouvelle entité sera active, voire en évinçant potentiellement les concurrents ou en les pénalisant par une augmentation de leurs coûts. Ce verrouillage peut viser les marchés aval, lorsque l'entreprise intégrée refuse de vendre un intrant à ses concurrents en aval, ou les marchés amont, lorsque la branche aval de l'entreprise intégrée refuse d'acheter les produits des fabricants actifs en amont et réduit ainsi leurs débouchés commerciaux. Cependant, la pratique décisionnelle considère qu'un risque d'effet vertical peut en principe être écarté dès lors que la part de marché des parties ne dépasse pas 30 % sur les marchés concernés.

40. En l'espèce, il existe un lien vertical entre les activités de Nexity et de la CDC sur les marchés amont de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers de bureaux et celles de Miniburo sur le marché de la mise à disposition d'espaces de travail partagés.
41. Toutefois, ainsi qu'il a été exposé dans la section précédente, les parties notifiantes estiment que la part de marché cumulée des parties à l'issue de l'opération sur le marché aval de la mise à disposition d'espaces de travail partagés co-working sera très inférieure à 25 %, quelles que soient la segmentation envisagée et la délimitation géographique retenue. Par ailleurs, sur ce marché, les parties font face à une forte concurrence locale et régionale de la part d'entreprises de taille comparable, et ce particulièrement en Île-de-France.
42. À l'amont, sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers de bureaux, les parties estiment que la part de marché cumulée de Nexity et de la CDC est inférieure à 10 % au niveau national, et inférieure à 25 % au niveau de la région Île-de-France.
43. Au regard de ces éléments, l'opération ne soulève pas de doutes sérieux d'atteinte à la concurrence par le biais d'effets verticaux.

C. RISQUE DE COORDINATION ENTRE LES SOCIÉTÉS MÈRES

44. Un risque de coordination existe lorsque les sociétés mères restent simultanément présentes sur les mêmes marchés ou sur des marchés verticalement liés à ceux sur lesquels l'entreprise commune opère. Le risque de coordination ne peut être exclu *a priori* lorsque les maisons-mères sont simultanément présentes sur un marché distinct de celui sur lequel leur filiale commune est ou sera active.
45. En l'espèce, ce risque est présent sur le marché de la promotion immobilière et sur celui de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers de bureau.
46. Sur le marché de la promotion immobilière, la part de marché cumulée des parties au niveau national est estimée par elles comme inférieure à 5 %. Les parties indiquent [...] ¹¹.
47. Sur le marché de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers de bureaux, ainsi qu'il a été indiqué précédemment, les parties estiment que la part de marché cumulée de Nexity et de la CDC est inférieure à 10 % au niveau national, et inférieure à 25 % en Île-de-France.
48. Ainsi, compte tenu des positions des parties sur ces différents marchés, tout risque d'atteinte à la concurrence par le biais d'une coordination du comportement des sociétés mères peut être écarté.
49. L'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets coordonnés.

¹¹ Pour information, les parties estiment la part de marché de Nexity au niveau régional comme largement inférieure à 30 %.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 21-063 est autorisée.

La présidente,

Isabelle de Silva

© Autorité de la concurrence