

AVERTISSEMENT: La présente décision ministérielle est en instance de publication au Bulletin Officiel de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (BOCCRF). Le délai de forclusion des tiers pour former un recours devant le Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à compter de la publication de la décision au BOCCRF. Seul le texte publié au BOCCRF fait foi.

DISCLAIMER: This Minister's decision will be published soon in the French competition bulletin (*Bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, BOCCRF*). This decision may be challenged into the *Conseil d'Etat* within two months after the decision has been published in the BOCCRF. Only the text published in the BOCCRF is authentic.

Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 15 juillet 2003, aux conseils du fonds d'investissement Westbrook Real Estate Partners LLC, relative à une concentration dans le secteur de la gestion locative immobilière.

Maîtres,

Par dépôt d'un dossier déclaré complet le 19 juin 2003, vous avez notifié l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers auprès de la société Simco, filiale de la société Gecina, par le gestionnaire de fonds d'investissement américain Westbrook Real Estate Partners L.L.C. (ci-après « Westbrook »). Cette opération a été formalisée par un protocole d'accord signé entre les parties en date du 16 mai 2003. Elle fait suite à une première opération de cession d'actifs immobiliers entre Westbrook et Gécina, autorisée par le Ministre en date du 7 mai 2003¹.

Westbrook, le groupe acquéreur, est un gestionnaire de fonds d'investissements immobiliers américain basé à New-York, exclusivement actif dans le secteur immobilier. Il est composé de [...]. La présente acquisition est réalisée par la société Gramont S.A.S., contrôlée à 100% par la société [...], elle-même placée sous le contrôle exclusif indirect de Westbrook. En 2001, dernier exercice disponible, Westbrook a réalisé un chiffre d'affaires mondial de [...] millions d'euros*, dont [...] millions générés dans l'Union Européenne et [$>$ 15] millions en France.

Ce chiffre d'affaires a été calculé conformément aux principes fixés par la Commission dans sa *communication sur la notion d'entreprises concernées*² et sa *communication sur le calcul du chiffre d'affaires*³ pour les chiffres d'affaires des sociétés gérant un fonds d'investissement. Il exclut, au cas d'espèce, les chiffres d'affaires réalisés par les investisseurs des fonds dans la mesure où ceux-ci n'exercent pas d'influence déterminante sur les décisions du *General Partner*.

L'entité cible, qui est constituée d'un portefeuille d'actifs immobiliers⁴ antérieurement propriété de la société Simco, se compose d'actifs immobiliers résidentiels ainsi que de certains locaux commerciaux accessoires à ces actifs. Ces actifs sont au nombre de vingt-deux, localisés sur la seule ville de Paris⁵. Le chiffre d'affaires généré par ces actifs, c'est-à-dire, en l'espèce, leurs revenus locatifs, s'élève à [$>$ 15] millions d'euros* pour l'année 2001.

La présente opération constitue bien une concentration au sens des dispositions de l'article L.430-1 du Code de commerce, en ce qu'elle emporte le transfert d'un contrôle exclusif sur les quarante-neuf actifs immobiliers antérieurement détenus par Simco, au profit de Westbrook. Elle constitue une acquisition d'éléments d'actifs, au sens de l'article L.430-1 du Code de commerce, auxquels il est possible de rapporter un chiffre d'affaires déterminé⁶.

¹ Décision du Ministre du 7 mai 2003, Westbrook / actifs immobiliers de Gécina (en instance de publication au BOCCRF)

² JOCE C 66 du 2.3.1998, p.14.

³ JOCE C 66 du 2.3.1998, p.25.

⁴ Au sens de la promesse synallagmatique de vente, les actifs immobiliers désignent les terrains, constructions et volumes immobiliers et lots de copropriété.

⁵ Principalement dans les 6^{ème}, 7^{ème}, 8^{ème}, 16^{ème} et 17^{ème} arrondissements de Paris.

⁶ Voir le point 11 de la communication de la Commission Européenne sur la notion de concentration au sens du Règlement Communautaire n°4064/89, la décision du Ministre *Saint-Louis Sucre/Béghin-Say* du 23 décembre 2002 (en instance de publication au BOCCRF), la décision du Ministre *MSREF + GFR/actifs immobiliers de France Télécom* du 25 avril 2003 (en instance de publication au BOCCRF), et la décision du Ministre Westbrook / Gécina du 7 mai 2003 (en instance de publication au BOCCRF).

* la somme de ces chiffres d'affaires excède 150 millions d'euros.

Compte tenu des chiffres d'affaires des entreprises concernées, l'opération d'acquisition ne revêt pas une dimension communautaire et est soumise aux dispositions des articles L.430-3 et suivants du Code de commerce relatifs à la concentration économique.

Traditionnellement, la Commission subdivise le secteur de la gestion d'actifs immobiliers⁷ en distinguant la gestion d'actifs immobiliers à usage commercial, d'une part, et la gestion d'actifs immobiliers à usage d'habitation, d'autre part. Le Ministre de l'Économie, des Finances et de l'Industrie a également retenu une telle segmentation dans ses décisions Eulia/CDC/CNCE du 21 juin 2002, Gecina/Simco du 18 décembre 2002 et CBRE/Insignia du 17 avril 2003⁸. Dans ces mêmes décisions, le Ministre s'est interrogé sur la pertinence d'une distinction, s'agissant des actifs immobiliers à usage commercial, entre les bureaux, les locaux commerciaux et les autres locaux.

Quant à la dimension géographique des marchés, la Commission et le Ministre, dans les décisions précitées, ont envisagé des délimitations locales, de taille régionale voire infra-régionale (métropole régionale) sans toutefois trancher la question.

Quelle que soit la délimitation de marché envisagée, avec notamment une représentativité du nouvel ensemble inférieure à [0-10]% sur les segments les plus étroits, et sans qu'il soit besoin de ce fait de définir précisément les marchés concernés par l'opération, cette dernière n'est pas de nature à modifier sensiblement les conditions de concurrence sur les différents marchés sur lesquels les entités sont actives.

En conclusion, il ressort de l'instruction du dossier que l'opération notifiée n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence, notamment par création ou renforcement de position dominante. Je vous informe donc que j'autorise cette opération.

Veuillez agréer, Maîtres, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Ministre et par délégation,
Le Directeur Général de la Concurrence,
de la Consommation et de la Répression des Fraudes
Benoît PARLOS

NOTA : À la demande des parties notifiantes, des informations relatives au secret des affaires ont été occultées et la part de marché exacte remplacée par une fourchette plus générale.

Ces informations relèvent du « secret des affaires », en application de l'article 8 du décret n° 2002-689 du 30 avril 2002 fixant les conditions d'application du livre IV du code de commerce relatif à la liberté des prix et de la concurrence.

⁷ Voir notamment la décision *Deutsche Bank/SEI/JV*, COMP/M.2110 du 25 septembre 2000 ou la décision *Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA*, COMP/M.2825 du 9 juillet 2002.

⁸ Ces décisions sont en instance de publication au BOCCRF.