

Autorité
de la concurrence



QUESTIONNAIRE DE TEST DE MARCHÉ

**PRISE DE CONTROLE CONJOINT DE LA SOCIETE MINIBURO PAR LA CAISSE DES
DEPOTS ET CONSIGNATIONS ET NEXITY**

Délai de réponse : 15 juillet 2021

Nom de votre société : _____

La Caisse des Dépôts et Consignations envisage d'acquérir avec Nexity le contrôle conjoint d'une société, qui sera active dans le secteur immobilier, notamment dans la fourniture de service de co-working.

Le présent questionnaire a pour objet de recueillir des informations relatives à l'existence d'un éventuel marché de la fourniture de services d'espaces de travail partagés (« co-working », « tiers-lieux ») que la pratique décisionnelle de l'Autorité n'a pas encore eu l'occasion de définir.

Nous vous invitons à **indiquer dans votre réponse les éléments que vous considérez comme relevant du secret d'affaires ou comme étant confidentiels. Ces éléments resteront à la seule disposition de l'Autorité et ne seront ni communiqués aux parties à la concentration ni publiés.**

Nous vous prions de bien vouloir répondre avant le 15 juillet 2021

Nous nous tenons à votre disposition pour toute question que pourrait susciter ce document. Pour cela, merci de contacter le greffe du service des concentrations (01.55.04.01.34 ; consultation.concentrations@autoritedelaconcurrence.fr)

Veillez nous retourner le questionnaire de préférence par mail (en format word ou pdf) à l'adresse suivante : consultation.concentrations@autoritedelaconcurrence.fr,

Si besoin, vous pouvez également nous le faire parvenir par fax, au 01.55.04.01.66.

Merci de nous communiquer les coordonnées de la personne susceptible de répondre aux interrogations éventuelles soulevées par votre réponse :

Nom de la personne à contacter :

Fonction de la personne à contacter :

Téléphone direct :

Mél. :

En l'espèce, les parties à l'opération interviennent dans le secteur de l'immobilier. Dans celui-ci, la pratique décisionnelle de l'Autorité de la concurrence distingue différents marchés en fonction :

- des destinataires des services (particuliers ou entreprises) ;
- du mode de fixation des prix (immobilier résidentiel libre et les logements sociaux ou intermédiaires aidés) ;
- du type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités).
- de la nature des services ou biens offerts.

Plus précisément, s'agissant de la nature des biens et des services offerts, l'Autorité a eu l'opportunité de définir les marchés suivants :

- la promotion immobilière, qui comprend les activités de maîtrise d'ouvrage et de vente de biens immobiliers ;
- la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre, c'est-à-dire la rentabilisation des avoirs détenus en propre par une institution ou une entreprise ;
- 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.

Le service des concentrations estime qu'aucun de ces marchés ne correspond à la fourniture de services de co-working. Les parties estiment à l'inverse que cette activité est assimilable à celle des gestionnaires d'actifs et correspond donc au marché de la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre ou compte de tiers.

I. Informations sur votre entreprise

1. Veuillez décrire l'activité de votre société et le groupe auquel vous appartenez. Vous pouvez joindre à votre réponse tout document que vous jugerez utile (rapport annuel, plaquette de présentation, organigramme présentant vos différents secteurs d'activité, etc).

--

2. Veuillez indiquer le chiffre d'affaires que votre société (ou le groupe) a réalisé lors du dernier exercice comptable en France, dans l'EEE et dans le monde (€ HT).

France	EEE	Monde

3. Veuillez préciser la répartition de votre chiffre d'affaires entre vos différents secteurs activités :

	France	EEE	Monde

II. Définition d'un marché du « co-working »

A) **Marché de service**

Un marché pertinent de produits comprend tous les produits et/ou services qui sont considérés comme interchangeables ou substituables par l'acheteur, en raison notamment des caractéristiques des produits en cause, de leur prix et de l'usage auquel ils sont destinés. Des produits qui font partie d'un ensemble et requièrent la même technologie pour leur fabrication peuvent également faire partie du même marché pertinent. Une même concentration peut affecter plusieurs marchés pertinents ».

SI VOUS ETES PRESTATAIRE DE SERVICE DE FOURNITURE DE BIENS IMMOBILIERS/D'ESPACES DE CO-WORKING

4. Votre société est-elle présente sur le marché de la gestion pour compte propre ou pour compte de tiers (le préciser) d'actifs immobiliers ? Oui - Non

Précisez votre chiffre d'affaires pour cette activité et le nombre de m2 correspondants

	CA	M2
France		
Île-de-France		

Dont des actifs immobiliers de bureaux ? Oui - Non :

Précisez votre chiffre d'affaires pour cette activité et le nombre de m2 correspondants

	CA	M2
France		
Île-de-France		

Le cas échéant, précisez les prestations proposées dans le cadre de vos activités de gestions d'actifs immobiliers de bureaux :

--

5. Votre société propose-t-elle la fourniture de service de co-working ? Oui - Non

Précisez votre chiffre d'affaires pour cette activité et le nombre de m2 correspondants

	CA	M2
France		
Île-de-France		
Département de....		
Département de ...		

(Complétez le tableau en précisant les départements sur lesquels vous avez une activité)

6. Estimez-vous que cette activité de co-working est distincte de votre activité de gestion d'actifs immobiliers de bureaux ? Oui - Non

Précisez votre réponse :

7. Etes-vous propriétaires des espaces de co-working que vous exploitez ? Oui - Non

Si vous êtes locataire des espaces merci de préciser si des conditions spécifiques sont prévues par votre bailleur du fait de cette activité.

8. Merci de détailler les prestations proposées dans le cadre du co-working :

9. Le service de co-working proposé est-il différent en fonction de différentes catégories de clients ?

Oui - Non

Merci de préciser les différentes catégories de clients que vous identifiez et les catégories de prestations associées (le cas échéant merci de fournir le ou les contrats types correspondants):

--

Merci de nous fournir une répartition de votre chiffre d'affaires « co-working » par types de clients que vous identifiez

Clients	CA

Ces clients sont-ils les mêmes que les clients de votre activité de gestion d'actifs immobiliers de bureaux ? Oui - Non

Précisez votre réponse

--

SI VOUS ETES CLIENT ou UTILISATEUR D'ESPACES DE CO-WORKING

10. Estimez-vous que la fourniture de services de co-working est distincte d'une activité de location de bureaux ? Oui - Non

Précisez votre réponse :

11. Qu'elles sont les prestations propres à la location d'espaces de co-working qui sont distinctes de celles proposées dans le cadre de la location de bureaux ?

12. Estimez-vous qu'il existe différents types de clients recourant à ces services Oui - Non

Merci de préciser les différentes catégories de clients que vous identifiez.

B) Délimitation géographique

Un marché pertinent géographique est un territoire sur lequel sont offerts et demandés des biens et des services, sur lequel les conditions de concurrence sont suffisamment homogènes et qui peut être distingué de zones géographiques voisines, dans la mesure, en particulier, où les conditions de concurrence (prix, schémas d'approvisionnement, préférences des consommateurs) y diffèrent de manière appréciable.

13. 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 nationale. S'agissant des marchés de la gestion d'actifs immobiliers, l'Autorité mène en général son analyse au niveau régional, départemental et, le cas échéant, au niveau de l'agglomération concernée.

Selon vous, le marché de la fourniture de service de co-working est de dimension :

Locale - Départementale - Nationale

Précisez votre réponse

Si vous estimez que le marché est de dimension locale, considérez-vous que le marché géographique pertinent soit situé :

- Dans une zone limitée à la proximité immédiate de l'espace de co-working (donner une estimation en km ou en temps de trajet)
- Dans une zone correspondant à l'agglomération
- Dans une zone plus large que l'agglomération, mais inférieure au département (donner une estimation en km ou temps de trajet)

Précisez votre réponse

14. Pour la région Île-de-France, la pratique décisionnelle de l'Autorité considère que le niveau le plus approprié est le niveau régional. Estimez-vous que cette approche est pertinente pour le marché de la fourniture de services de co-working en Île-de-France ? Oui - Non

III. Fonctionnement du marché

15. Merci de bien vouloir lister les principaux opérateurs que vous identifiez sur le marché de la fourniture de services de co-working (par ordre d'importance).

Le cas échéant merci d'identifier parmi ces opérateurs, ceux que vous estimez être vos concurrents directs si vous êtes vous-même actif sur ce marché.

--

16. Faites-vous une distinction entre « espaces de co-working » et « tiers lieu » ? Oui - Non

Dans le cas où vous estimeriez cette distinction pertinente, merci de préciser les différences que vous identifiez entre les deux types d'espaces (prestations proposées, coût, etc...)

--

IV. L'opération

17. Que pensez-vous de l'opération envisagée ? A-t-elle des implications que vous souhaiteriez évoquer ?

Est-ce que votre réponse contient des éléments confidentiels ? Oui - Non

Si OUI, veuillez fournir une VERSION NON-CONFIDENTIELLE de ce document.

Nous vous remercions de votre coopération.