



**Décision n° 10-DCC-82 du 28 juillet 2010  
relative à la prise de contrôle exclusif du groupe Faceo par VINCI  
Energies (groupe VINCI)**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 22 juin 2010, relatif à la prise de contrôle exclusif du groupe Faceo par la société Vinci Energies, formalisée par un contrat d'acquisition signé le 8 juin 2010 ;

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 au cours de l'instruction ;

Adopte la décision suivante :

## **I. Les entreprises concernées et l'opération**

### **A. LES ENTREPRISES**

1. La société Vinci Energies est une filiale du groupe Vinci, coté en bourse<sup>1</sup>, dont les domaines d'activité sont les suivants :

- la branche Vinci Concessions est active dans la gestion de concessions autoroutières, de parcs de stationnement et d'équipements publics (stades, aéroports) ;
- la branche Vinci Immobilier est présente dans les secteurs de la promotion immobilière, de la gestion locative et de copropriété, du conseil en investissement immobilier et de l'administration de biens ;

la branche Vinci Contracting est composée de plusieurs pôles. Le pôle « Routes » qui correspond à l'activité d'Eurovia dans la gestion de carrières, les travaux et la maintenance

---

<sup>1</sup> Le groupe Vinci n'est contrôlé par aucun de ses actionnaires, dont le plus important, la société Qatari Diar, possède 5,8 % du capital.

routière et ferroviaire. Le pôle « Energies » inclut les activités de Vinci Energies et depuis peu celles du groupe Cegelec en matière de génie électrique, climatique et mécanique au bénéfice des infrastructures urbaines et de transport, de l'industrie et du secteur tertiaire, et enfin le pôle « Construction » est actif dans les secteurs du bâtiment, du génie civil, des travaux hydrauliques et de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « services généraux » ou « facility management ».

2. Le chiffre d'affaires total mondial hors taxes réalisé par le groupe Vinci en 2009 s'élève à [...] milliards d'euros, dont 30 milliards d'euros au sein de l'Union européenne et 21,1 milliards d'euros en France. Ce chiffre d'affaires inclut celui réalisé par le groupe Cegelec en 2009, dont le groupe Vinci a fait l'acquisition en avril 2010, postérieurement à la clôture de ses comptes qui a eu lieu le 31 décembre 2009.
3. Le groupe Faceo est principalement actif dans le secteur de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management ». A titre marginal, il exerce également une activité de gardiennage offerte hors le cadre de son offre de « facility management »<sup>2</sup>. La société holding de tête du groupe, Faceo SAS, est contrôlée à 100 % de son capital et de ses droits de vote par la société Financière Famax.
4. Le chiffre d'affaires total mondial hors taxes réalisé par le groupe Faceo en 2009, dernier exercice clos, s'élève à 426,4 millions d'euros, dont [...] millions d'euros au sein de l'Union européenne et [>50] millions d'euros en France.

## **B. L'OPERATION**

5. Aux termes du contrat d'acquisition signé le 8 juin 2010, Vinci Energies s'est engagée, avec faculté de substitution d'une filiale qui sera dénommée Vinci Facilities, à acquérir, directement ou indirectement, 100 % du capital et des droits de vote de la société Financière Famax. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle exclusif par le groupe Vinci, via sa filiale Vinci Facilities, du groupe Faceo, l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
6. Conformément à l'article premier, paragraphes 2 et 3 du règlement CE n° 139/2004 sur les concentrations, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire car chacune des deux entreprises concernées réalise plus des deux tiers de son chiffre d'affaires communautaire en France.
7. Les seuils de contrôle mentionnés par l'article L. 430-2 du code de commerce sont en revanche franchis et la présente opération est donc soumise aux dispositions des articles L. 430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique.

---

<sup>2</sup> Faceo exerce également une activité marginale en matière d'énergie via des contrats d'achat/revente pour le compte d'un grand client industriel. Cette activité ne fera pas cependant l'objet d'une analyse concurrentielle détaillée, dans la mesure où Vinci n'est pas présent sur ce type d'activité, et où les deux leaders du « facility management » en France sont des filiales des groupes EDF, Veolia et GDF-Suez, dont le poids sur les marchés de l'achat/revente d'énergie est sans commune mesure avec celui de Faceo.

## II. Délimitation des marchés pertinents

### A. DELIMITATION DES MARCHES DE PRODUITS

#### 1. LE MARCHÉ DE LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ENSEMBLES IMMOBILIERS OU « FACILITY MANAGEMENT »

8. Aux termes des précédentes décisions de l'Autorité de la concurrence<sup>3</sup>, la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » désigne l'exercice par un même opérateur de plusieurs services groupés pour le compte d'un client (entreprise, administration ou collectivité locale). Ces services peuvent être relatifs à la gestion des bâtiments (maintenance multitechnique), et/ou des services aux occupants de ces bâtiments (nettoyage, gardiennage).
9. La pratique décisionnelle communautaire<sup>4</sup> et nationale<sup>5</sup> des autorités de concurrence a considéré que cette activité pouvait constituer un marché pertinent. En effet, du côté de la demande, les clients s'adressant à des opérateurs qui proposent une offre globale souhaitent confier la gestion de plusieurs services à un interlocuteur unique. Ce recours à un prestataire unique permettrait une utilisation plus efficace des synergies entre les différents services, l'intégration et la coordination de tous les services requis, la diminution des conflits entre les prestataires de services internes et externes et une communication claire et transparente entre l'offre et la demande grâce à l'emploi de personnes spécialisées, qui font office d'interlocuteurs uniques pour tous les services définis dans le contrat. Du côté de l'offre, il existe des opérateurs spécialisés dans cette activité, tel que Faceo mais également Cofely et Dalkia. Ainsi, les contrats conclus entre un prestataire de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » et un client sont des contrats multiservices incluant différents types de prestations. Ils font généralement l'objet d'un appel d'offres stipulant les différentes prestations attendues.
10. Une segmentation de l'activité de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » selon le type de services proposés a été envisagée (services aux bâtiments, services aux personnes, gestion et pilotage), dans la mesure où les opérateurs sont plus ou moins spécialisés sur certains services et où les services aux personnes, aux bâtiments et l'activité de gestion et de pilotage requièrent des compétences différentes<sup>6</sup>.
11. En outre, la pratique décisionnelle<sup>7</sup> a envisagé une segmentation de l'activité de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » suivant le secteur d'activité du client.
12. S'agissant de la présente opération, l'analyse concurrentielle sera menée sur le marché global de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » ainsi que sur ses possibles segments selon le type de services et le secteur d'activité du client.

---

<sup>3</sup> Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-19 du 20 juillet 2009 et n°09-DCC-33 du 30 juillet 2009 ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'emploi et des finances n°C2007-130 du 25 septembre 2007.

<sup>4</sup> Décisions de la Commission européenne COMP/M.2063 SEI Mitsubishi Electric/JV du 21 août 2000 et COMP/M.3172 Ferrovial/Amy du 27 mai 2003.

<sup>5</sup> Décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-19 du 20 juillet 2009 et n°09-DCC-33 du 30 juillet 2009.

<sup>6</sup> Décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-19 du 20 juillet 2009 et n°09-DCC-33 du 30 juillet 2009.

<sup>7</sup> Décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-19 du 20 juillet 2009 et n°09-DCC-33 du 30 juillet 2009.

13. Cependant, la question de la délimitation précise du marché de la gestion technique et administrative de bâtiments peut être laissée ouverte, dans la mesure où quelle que soit l'hypothèse retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.
14. En l'espèce, le groupe Faceo est l'un des principaux opérateurs de gestion technique et administrative de bâtiments ou « facility management » en France, tandis que le groupe Vinci n'est que marginalement présent sur ce marché.

## 2. LE MARCHE DU GARDIENNAGE

15. Les autorités nationales<sup>8</sup> de concurrence ont identifié dans leur pratique décisionnelle plusieurs marchés au sein du secteur de la sécurité, dont le marché du gardiennage ou de la surveillance par agent. Selon l'avis n° 99-A-03 du Conseil de la concurrence, le marché du gardiennage recouvre les activités de gardiennage traditionnel soit le gardiennage sur points fixes (présence sur site d'agents de sécurité pour effectuer différentes missions) et les rondes de jour ou de nuit, ainsi que les prestations de gardiennage spécialisé comme l'accueil et le filtrage aux accès, la surveillance sur stations de travail (vidéosurveillance), le contrôle des bagages, le contrôle des personnes (stades, spectacles, lutte contre la démarque inconnue).
16. En l'espèce, les parties sont simultanément actives sur un marché du gardiennage tel que décrit ci-dessus. En effet, Faceo détient 80 % de la société FMTS. Cette dernière n'est pas active en matière de « facility management » mais a pour seul objet la fourniture de prestations de gardiennage au groupe Peugeot. L'analyse concurrentielle sera menée conformément à la pratique décisionnelle susvisée.
17. Cependant, la question de la délimitation précise du marché du gardiennage peut être laissée ouverte, dans la mesure où quelle que soit l'hypothèse retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.

## 3. LES MARCHES DE TRAVAUX DE GENIE ELECTRIQUE ET DE GENIE CLIMATIQUE

18. Dans sa récente décision Vinci/Cegelec<sup>9</sup>, la Commission européenne a confirmé sa pratique antérieure<sup>10</sup> ainsi que celle des autorités de concurrence, notamment françaises<sup>11</sup>, qui considèrent que deux types de segmentation peuvent être appliqués aux marchés de travaux de génie électrique et de génie climatique.
19. En premier lieu, il s'agit de distinguer entre, d'une part, les travaux d'installation incluant la première installation, la modernisation de l'équipement ainsi que tous travaux excédant l'entretien et la réparation courants, et d'autre part la maintenance qui correspond à l'organisation de visites de contrôles périodiques dans le cadre de contrats annuels ou pluriannuels. En effet, les opérateurs actifs sur ces deux segments ne sont pas forcément les mêmes, et ces deux types de prestations ne font pas l'objet de mêmes contrats.

---

<sup>8</sup> Voir notamment la lettre C2004-153 du ministre de l'économie du 26 octobre 2005 aux conseils du Groupe SECURITAS relative à une concentration dans les secteurs du transport de fonds et du traitement des valeurs, l'avis 99-A-03 du Conseil de la concurrence relatif à l'acquisition de la société Proteg par Securitas et la décision 10-DCC-20 de l'Autorité de la concurrence du 24 février 2010 relative à l'acquisition de ADT France par le groupe Stanley Works.

<sup>9</sup> Décision COMP/M.5701 du 26 mars 2010.

<sup>10</sup> Voir notamment les décisions COMP/M.3004 Bravida/Semco/Prenad et COMP/M.2447 Fabricom/GTI.

<sup>11</sup> Voir notamment la lettre du ministre de l'économie C2008-3 du 20 février 2008 aux conseils de la société IDEX Energies, relative à une concentration dans le secteur de la gestion et de l'exploitation d'installations techniques des bâtiments et du génie climatique, la décision 09-DCC-030 du 29 juillet 2009 relative à l'acquisition des sociétés ETCM et GER21 Ensemblier par la société Eiffel Participations.

20. En second lieu, une distinction peut être opérée selon que la clientèle soit résidentielle ou non-résidentielle, avec une sous-segmentation pour la clientèle non-résidentielle entre le tertiaire, l'industrie et les infrastructures.
21. Cependant, la question de la délimitation précise des marchés de travaux de génie électrique et de génie climatique peut être laissée ouverte, dans la mesure où quelle que soit l'hypothèse retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.
22. En l'espèce, seul groupe Vinci est actif sur les marchés de travaux de génie électrique et de génie climatique. Une analyse des effets verticaux de l'opération entre ces marchés et le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » sera effectuée. En effet, les opérateurs de « facility management » sous-traitent fréquemment les prestations de génie électrique et climatique qu'ils proposent dans le cadre de leurs offres globales.

#### **4. LES MARCHES DU BATIMENT**

23. Les autorités de concurrence, aussi bien nationales que communautaire<sup>12</sup>, distinguent dans ce secteur le gros œuvre, qui concerne la structure du bâtiment (fondation, murs, couverture...), du second œuvre qui concerne pour sa part l'habillage et les équipements de ladite structure (réseaux d'alimentation divers, isolation...). Que ce soit aussi bien au sein du gros œuvre que du second œuvre, la pratique décisionnelle envisage une première segmentation selon que les travaux sont effectués pour des clients professionnels (publics et commerciaux) ou des particuliers. Une seconde segmentation selon l'usage du bâtiment, faisant la distinction entre les bâtiments résidentiels et non résidentiels, a également été considérée. En l'espèce, seul le groupe Vinci est actif sur les marchés du bâtiment.
24. Il n'y a pas lieu de remettre en cause les délimitations de marché à l'occasion de l'examen de la présente opération. En toute hypothèse, en l'absence de problème concurrentiel, la question de la délimitation exacte des marchés du bâtiment peut demeurer ouverte.

### **B. DELIMITATION GEOGRAPHIQUE DES MARCHES**

#### **1. LE MARCHE DE LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ENSEMBLES IMMOBILIERS OU « FACILITY MANAGEMENT »**

25. Les autorités de concurrence communautaire<sup>13</sup> et nationale<sup>14</sup>, tout en laissant la question ouverte, ont considéré que le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers pouvaient revêtir une dimension nationale. En effet, l'offre de « facility management » implique le plus souvent la gestion d'un ensemble de plusieurs sites disséminés sur l'ensemble du territoire national, à l'instar des agences bancaires ou de téléphonie.

---

<sup>12</sup> *Décision n° 10-DCC-05 du 21 janvier 2010 relative à la prise de contrôle exclusif de la société Cari Holding par la société Fayat ; décision n°09-DCC-43 de l'Autorité de la concurrence en date du 14 septembre 2009 ; avis du Conseil de la concurrence n° 01-A-08 du 5 juin 2001 relatif à l'acquisition du groupe GTM par la société Vinci ; décision de la commission européenne, n°COMP/4623 Vinci-Solétanche du 24 juillet 2007.*

<sup>13</sup> *Décisions de la Commission européenne COMP/M.2063 et COMP/M.3172 précitées.*

<sup>14</sup> *Décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-19 du 20 juillet 2009 et n°09-DCC-33 du 30 juillet 2009.*

## **2. LE MARCHE DU GARDIENNAGE**

26. Les autorités de concurrence nationales considèrent que le marché du gardiennage est de dimension nationale. Dans son avis n° 99-A-03, le Conseil de la concurrence a estimé que cette activité ne générerait pas d'économies d'échelle, ne nécessitait pas de disposer d'un réseau d'agences implantées à proximité des clients et que les prestataires en matière de gardiennage pouvaient mettre en œuvre des modes de distribution comme le démarchage ou la réponse à des appels d'offre.

## **3. LES MARCHES DE TRAVAUX DE GENIE ELECTRIQUE ET DE GENIE CLIMATIQUE**

27. S'agissant du marché des travaux de génie électrique et de ses segments, les autorités de concurrence nationale et communautaire<sup>15</sup> ont laissé la question ouverte de leur délimitation géographique, et ont mené une analyse à la fois au niveau national et au niveau régional, dans la mesure notamment où un nombre significatif d'acteurs de ce marché ne sont présents qu'à l'échelle d'une région. Le même raisonnement a été appliqué en matière de travaux de génie climatique<sup>16</sup>.
28. En l'espèce, l'analyse concurrentielle sera menée aux niveaux national et régional, conformément à la pratique.

## **4. LES MARCHES DE LA CONSTRUCTION**

29. Les autorités de concurrence communautaire et nationales retiennent, pour les marchés du gros œuvre, une dimension nationale. Au cas d'espèce l'analyse sera donc menée au niveau national.

### **III. Analyse concurrentielle**

30. L'analyse concurrentielle portera sur les effets horizontaux de l'opération sur les marchés de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ou « facility management » et du gardiennage, ainsi que sur ses effets verticaux entre le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers et ceux des travaux de génie climatique et électrique. Enfin, une analyse des effets congloméraux de l'opération entre les marchés du gros œuvre et le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers sera effectuée.

---

<sup>15</sup> *Décision COMP/M.5701 Vinci/Cegelec du 26 mars 2010 ; Décision 09-DCC-030 du 29 juillet 2009 précitée.*

<sup>16</sup> *Voir décision du ministre de l'économie aux conseils de la société IDEX précitée.*

## A. ANALYSE DES EFFETS HORIZONTAUX

### 1. LE MARCHÉ DE LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ENSEMBLES IMMOBILIERS OU « FACILITY MANAGEMENT »

31. Selon la partie notifiante, qui considère que seules relèvent de ce marché les recettes liées à des prestations diverses incluses dans une même offre et un même contrat, les chiffres d'affaires respectifs de Faceo et de Vinci en matière de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers en 2008 ont été respectivement de [...] millions d'euros et de [...] euros. Elle ajoute que le chiffre d'affaires de Vinci s'élèverait à [...] millions d'euros en incluant dans la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers des prestations qui, bien qu'offertes dans le cadre de contrats distincts et non d'une offre globale de gestion, ne relèvent pas uniquement du génie électrique et/ou climatique<sup>17</sup>.
32. Par ailleurs, la partie notifiante communique les estimations des chiffres d'affaires des parties en matière de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers établies par la société indépendante Eurostaf<sup>18</sup>, soit 295 millions d'euros pour Faceo et 150 millions d'euros pour le groupe Vinci en 2008. La différence entre cette estimation et celle fournie par la partie notifiante provient notamment du fait que, selon cette dernière, Eurostaf a inclus dans le chiffre d'affaires de Vinci une quote-part du chiffre d'affaires que le groupe réalise sur les marchés de prestations de génie climatique et/ou électrique et qui se situe en dehors du cadre de son offre de facility management.
33. Sur le marché global de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers, évalué par Eurostaf<sup>19</sup> à 5,2 milliards d'euros en 2008, les parts de marché des groupes Faceo et Vinci s'élèvent donc respectivement à [0-5] % et [0-5] % si l'on retient les chiffres d'affaires fournis par Vinci. Si en revanche sont retenus les chiffres d'affaires relevés par Eurostaf, la part de marché de Faceo est alors de 5,7 % et celle de Vinci de 2,9 %.
34. En tout état de cause, quel que soit le périmètre retenu pour la mesure du chiffre d'affaires des parties, il apparaît que la position du groupe Vinci à l'issue de l'opération sur le marché global de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers sera inférieure à [5-10] %<sup>20</sup>. Il en est de même s'agissant de la position de la nouvelle entité sur les différents segments envisagés par la pratique.
35. En effet, en opérant une segmentation selon le type de services (services aux bâtiments, services aux personnes ou pilotage), l'activité des parties se chevauche uniquement en matière de services aux personnes et de services aux bâtiments, Vinci n'étant pas actif dans le domaine du pilotage. S'agissant des services aux personnes, en 2008, les groupes Vinci et Faceo détenaient, selon leurs estimations, des parts de marché de respectivement [0-5] % et [5-10] %, ce qui permet d'estimer à [5-10] % la part de marché du groupe Vinci à l'issue de

---

<sup>17</sup> Dans le cadre de son métier d'administrateur de biens, Vinci Gestion exerce une activité marginale et accessoire de gestion technique des immeubles, qui a représenté un montant de [...] euros en 2009, essentiellement de façon accessoire à certains mandats de syndic de copropriétés.

<sup>18</sup> Etude Eurostaf 2009 « Le marché français du facilities management ».

<sup>19</sup> Voir l'étude précitée.

<sup>20</sup> L'analyse demeurerait inchangée si l'on prenait en considération les chiffres de 2009, soit selon les parties [...] millions d'euros pour Faceo et [...] euros pour Vinci hors contrats « distincts » évoqués ci-dessus (et [...] millions d'euros en incluant ces contrats).

l'opération<sup>21</sup>. S'agissant des services aux bâtiments, ces parts de marché étaient d'environ [0-5] % et [0-5] %, soit une part de marché du groupe Vinci à l'issue de l'opération de [5-10] %<sup>22</sup>.

36. Si l'on opère une segmentation selon le secteur d'activité des clients, la part de marché du groupe Vinci à l'issue de l'opération à destination des clients du secteur industriel sera de [5-10] %, issue des parts de marché de Vinci ([0-5] %) et de Faceo ([0-5] %) avant l'opération<sup>23</sup>. La part de marché du groupe Vinci à l'issue de l'opération à destination des clients du secteur tertiaire sera quant à elle de [5-10] %, issue des parts de marché de Vinci ([0-5]%) et de Faceo ([0-5] %) avant l'opération.
37. Le groupe Vinci demeurera confronté à la concurrence d'acteurs importants sur le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers tels que les filiales respectives de facility management des groupes GDF-Suez et Veolia, Cofely et Dalkia, qui disposent d'après les estimations du cabinet d'études Eurostaf communiquées par la partie notifiante de parts de marché situées entre 15 % et 20 % chacune. Les filiales des groupes Eiffage et Spie détiennent quant à elles des parts de marché respectives de 14 % et 8 % d'après Eurostaf. La société Exprimm, appartenant au groupe Bouygues, communique sur son site internet une part de marché évaluée à 8 %, de même que le groupe de restauration collective Sodexo, avec ses sociétés Altys et Sodexo Facilities Management.
38. En conséquence, la présente opération n'est pas de nature à entraîner de risques pour la concurrence sur le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers ni sur aucun des segments de ce marché par le biais d'effets horizontaux.

## 2. LE MARCHE DU GARDIENNAGE

39. En 2008, le chiffre d'affaires réalisé par les sociétés Faceo Sécurité et Prévention et FMTS, sociétés dédiées au secteur de la sécurité au sein du groupe Faceo, s'est élevé à [...] millions d'euros sur le marché du gardiennage, et à [...] millions d'euros si l'on inclut le chiffre d'affaires réalisé dans le cadre de ses contrats de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers, ce qui représente selon la première hypothèse une part de marché de [0-5] % sur le marché du gardiennage, estimé à environ 3 milliards d'euros par le site d'informations économiques sur le marché de la sécurité Security Info. Dans la seconde hypothèse incluant le chiffre d'affaires rattaché aux contrats de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers, la part de marché de Faceo est de [0-5] % sur le marché du gardiennage.
40. Le groupe Vinci a quant à lui réalisé un chiffre d'affaires de [...] millions d'euros sur le marché du gardiennage, essentiellement réalisé par la société Energie Sécurité, filiale de Vinci Construction dédiée à la sécurité, ce qui lui confère une part de marché de [0-5] %.
41. La part de marché du groupe Vinci à l'issue de l'opération sur le marché du gardiennage sera donc de [0-5] %. Il fera face aux principaux acteurs de ce marché que sont dans l'ordre

---

<sup>21</sup> Les services aux occupants représentent environ un tiers du marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers.

<sup>22</sup> Les services aux bâtiments représentent un peu plus de la moitié du marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers.

<sup>23</sup> Environ 30 % du chiffre d'affaires sur le marché de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers est réalisé auprès de clients du secteur industriel.



décroissant de leur chiffre d'affaires les sociétés Securitas France, Neo Security, Seris Security, Onet Sécurité et Brink's France<sup>24</sup>.

42. En conséquence, la présente opération n'est pas de nature à entraîner de risques pour la concurrence sur le marché du gardiennage par le biais d'effets horizontaux.

## B. ANALYSE DES EFFETS VERTICAUX

43. Les parts de marché de Vinci communiquées par la partie notifiante sur les marchés de travaux de génie électrique et de génie climatique et leurs différents segments indiquées ci-après incluent la position de Cegelec, dont l'acquisition par Vinci a été autorisée par la Commission européenne dans une décision en date du 26 mars 2010.

### 1. ENTRE LE MARCHÉ DES TRAVAUX DE GENIE ELECTRIQUE ET CELUI DE LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ENSEMBLES IMMOBILIERS

44. L'Autorité de la concurrence considère qu'il est peu probable qu'une entreprise ayant une part de marché inférieur à 30% sur un marché donné puisse verrouiller un marché en aval ou en amont de celui-ci<sup>25</sup>, ce qui est le cas en l'espèce des parts de marché nationales du groupe Vinci sur le marché global des travaux de génie électrique et sur les différents segments de ce marché comme le montre le tableau suivant.

| En millions d'euros (2008)        | CA Vinci | Total marché | PDM Vinci |
|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|
| Marché global du génie électrique | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <b>Installation</b>               | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Industrie</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Infrastructures</i>            | [...]    | [...]        | [20-30] % |
| <i>Tertiaire</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <b>Maintenance</b>                | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Industrie</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Infrastructures</i>            | [...]    | [...]        | [5-10] %  |
| <i>Tertiaire</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |

45. En outre, le groupe Vinci a d'importants concurrents sur ce marché tels GDF-Suez, Spie, Forclum ou ETDE (groupe Bouygues), dont les parts de marché respectives sont d'environ [10-20] %, [5-10] %, [5-10] % et [0-5] %. Il convient enfin d'ajouter que les opérateurs du secteur du facility management ne constituent pas les seuls débouchés à disposition des

<sup>24</sup> Source : site internet Facilities

<sup>25</sup> Voir les Lignes directrices de l'Autorité de la concurrence relatives au contrôle des concentrations, paragraphe 400.

prestataires de travaux de génie électrique, ces derniers ayant la possibilité d'offrir directement leurs prestations aux clients finals.

46. Cette analyse vaut également au niveau régional. En effet, comme l'a relevé la Commission européenne dans la décision précitée Vinci/Cegelec, la part de marché de Vinci en génie électrique ne dépasse le seuil de 30 % dans aucune région, et ne dépasse un seuil de 25 % que dans deux régions, la Picardie ([25-30] %) et la Basse-Normandie ([25-30] %), où des acteurs d'envergure nationale comme les groupes GDF-Suez, Eiffage, Spie, Bouygues, SNEF ou encore Fayat sont en mesure d'intervenir également.
47. Par conséquent, à l'issue de l'opération projetée, le groupe Vinci ne sera pas en mesure de verrouiller l'accès à la clientèle pour ses concurrents sur le marché des travaux de génie électrique. Il n'aura pas davantage la possibilité d'empêcher ses concurrents sur le marché du facility management d'avoir recours à la sous-traitance pour les prestations de travaux de génie électrique.

## 2. ENTRE LE MARCHÉ DES TRAVAUX DE GENIE CLIMATIQUE ET CELUI DE LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ENSEMBLES IMMOBILIERS

48. Le tableau ci-dessous présente les parts de marché du groupe Vinci sur les différents segments du marché et le marché global des travaux de génie climatique au niveau national :

| En millions d'euros (2008)        | CA Vinci | Total marché | PDM Vinci |
|-----------------------------------|----------|--------------|-----------|
| Marché global du génie climatique | [...]    | [...]        | [5-10] %  |
| <b>Installation</b>               | [...]    | [...]        | [5-10] %  |
| <i>Industrie</i>                  | [...]    | [...]        | [0-5] %   |
| <i>Infrastructures</i>            | [...]    | [...]        | [5-10] %  |
| <i>Tertiaire</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <b>Maintenance</b>                | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Industrie</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Infrastructures</i>            | [...]    | [...]        | [10-20] % |
| <i>Tertiaire</i>                  | [...]    | [...]        | [10-20] % |

49. Il apparaît que ces parts de marché, qui sont relativement limitées, sont de nature à écarter le risque d'un éventuel effet vertical. En outre, la commission européenne a souligné dans sa décision Vinci/Cegelec au sujet du marché de travaux de génie climatique que « *le marché est peu consolidé et comprend d'autres concurrents parmi lesquels de grandes entreprises telles que GDF-Suez ([5-10] % de part de marché), Spie ([0-5] % de part de marché), Forclum ([0-5] %)* ».
50. Au niveau régional, la décision sus-évoquée mentionne « *un nombre important d'acteurs régionaux de taille plus modeste, qui concurrencent les parties sur des projets au niveau local.* » La part de marché du groupe Vinci n'est jamais supérieure à 30 %. Plus précisément, elle n'est jamais supérieure à 20 %, sauf en Ile-de-France où elle atteint [20-30] %. Ainsi,

l'éditeur « *Le Moniteur* »<sup>26</sup> a identifié 69 acteurs présents en génie climatique en Ile-de-France, parmi lesquels 52 ont un chiffre d'affaires entre 2,5 et 10 millions d'euros et 11 un chiffre d'affaires supérieur à 10 millions d'euros, comme Idex, Balas et Rougnon. Enfin, comme en matière de génie électrique, les opérateurs du secteur du facility management ne constituent pas les seuls débouchés à disposition des prestataires de travaux de génie climatique, ces derniers ayant la possibilité d'offrir directement leurs prestations aux clients finals.

51. Par conséquent, à l'issue de l'opération projetée, le groupe Vinci ne sera pas en mesure de verrouiller l'accès à la clientèle pour ses concurrents sur le marché des travaux de génie climatique. Il n'aura pas davantage la possibilité d'empêcher ses concurrents sur le marché du facility management d'avoir recours à la sous-traitance pour ce type de prestations.
52. Il découle de ce qui précède que l'opération notifiée n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets verticaux<sup>27</sup>.

#### **C. ANALYSE DES EFFETS CONGLOMERAUX ENTRE LES MARCHES DE LA CONSTRUCTION ET CELUI DE LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ENSEMBLES IMMOBILIERS**

53. Etant donné que le groupe Vinci, présent sur les marchés de la construction, se renforcera sur le marché connexe du « facility management », il convient de vérifier si le groupe Vinci pourra, du fait de l'opération, accroître son pouvoir de marché par le biais de ventes liées.
54. En premier lieu, les clients du pôle construction de Vinci sont la plupart du temps des collectivités publiques, des opérateurs publics, des promoteurs, des investisseurs immobiliers ou des entreprises, propriétaires des infrastructures ou des immeubles, tandis que les demandeurs de prestations de gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers sont les occupants, généralement privés, des immeubles, lesquels n'ont dans la plupart des cas pas fait eux-mêmes construire l'immeuble qu'ils occupent. A titre d'illustration, le principal client de Faceo, le groupe Thales, n'est, selon la partie notifiante, pas propriétaire de la quasi-totalité des sites faisant l'objet des contrats de facility management. Même dans les cas où les maîtres d'ouvrages donneurs d'ordre des travaux de construction du bâtiment sont également les occupants des lieux et sont susceptibles d'être intéressés par des contrats de facility management, la pratique la plus répandue est de conclure des contrats distincts concernant d'une part la construction du bâtiment et d'autre part le facility management. D'ailleurs, la construction elle-même fait le plus souvent l'objet d'appels d'offres séparés en fonction des différents lots (terrassment, fondations, gros œuvre, génie électrique, etc.), et non d'un appel d'offres ou d'un contrat unique global.
55. En second lieu, même dans l'hypothèse où un lien pourrait être fait entre les marchés de la construction et celui de la gestion technique et administrative d'ensembles immobiliers, il convient de souligner que le groupe Vinci détient des parts de marché limitées sur les marchés

---

<sup>26</sup> *Edition de revues d'information à destination des collectivités locales et des acteurs de la construction notamment.*

<sup>27</sup> *Par ailleurs, la présente opération n'est pas non plus de nature à entraîner des effets verticaux liée à la récente présence de Faceo sur le marché des prestations d'accueil physique et téléphonique en entreprise suite à la prise de contrôle conjoint de Faceo et Sofinord sur la société Ceritex. En effet, dans la décision à paraître 10-DCC-75 du 6 juillet 2010, l'Autorité de la concurrence a estimé la part de marché de Ceritex à [ $<5$  %] sur ce marché.*

de la construction. Ainsi, selon la source « *Le Moniteur* »<sup>28</sup>, la construction neuve a représenté en 2008 39,3 milliards d'euros s'agissant du logement et 25,4 milliards d'euros s'agissant des bâtiments non-résidentiels, soit un total de 64, 7 milliards d'euros. Le chiffre d'affaires réalisé en 2008 par Vinci Construction France dans le secteur du bâtiment peut être estimé à environ [...] milliards d'euros correspondant à une part de marché de [5-10] % dans le secteur du bâtiment.

56. Enfin, il existe des concurrents importants de Vinci, comme Bouygues et Eiffage, qui disposent également d'une offre en matière de facility management avec respectivement Exprimm et Forclum. Ainsi le groupe Vinci n'aura pas une configuration spécifique sur le marché qui lui conférerait un avantage concurrentiel particulier, et les clients de Vinci disposeront en toute hypothèse de solutions alternatives.
57. Ainsi, l'opération notifiée n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets congloméraux.

## DECIDE

**Article unique** : L'opération notifiée sous le numéro 10-0087 est autorisée.

*Copie certifiée conforme à l'original*  
*Le Chef du service des concentrations*



Marc Baudry  
(par intérim)

Le président,

Bruno Lasserre

---

<sup>28</sup> Etude « *Les Acteurs de la construction-février 2009* ».