Autorité belge de la Concurrence

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

N° 2/2026
21 janvier 2026

L'Autorité belge de la Concurrence approuve, sous conditions, l'acquisition de Cofinimmo par Aedifica

Le 21 janvier 2026, l'Autorité belge de la Concurrence (« l'Autorité ») a approuvé, sous certaines conditions, l'acquisition de Cofinimmo par Aedifica.

Aedifica est une société immobilière belge spécialisée dans l'immobilier de soins pour personnes âgées. Son portefeuille immobilier compte 607 sites en Belgique, en Allemagne, en Finlande, en Irlande, aux Pays-Bas, en Espagne et au Royaume-Uni, pour une valeur totale d'environ 6,1 milliards d'euros. En Belgique, le portefeuille d'Aedifica comprend 78 sites destinés à l'accueil des seniors, en ce compris 73 maisons de repos (dont 37 contiennent également des logements assistés) et cinq sites comprenant exclusivement des logements assistés. Ces maisons de repos sont louées exclusivement à des opérateurs de soins commerciaux.

Cofinimmo est une société immobilière belge disposant d'un portefeuille diversifié d'une valeur d'environ 6 milliards d'euros. Ce portefeuille immobilier comprend au total 1 146 sites en Belgique, en Allemagne, en Finlande, en France, en Irlande, en Italie, aux Pays-Bas, en Espagne et au Royaume-Uni. Au fil des années, l'entreprise a progressivement orienté ses activités vers l'immobilier de santé. Cette activité représente aujourd'hui une valeur d'environ 4,6 milliards d'euros au sein du portefeuille total. En Belgique, le portefeuille de Cofinimmo comprend notamment 83 sites destinés à l'accueil des seniors, dont 81 sont loués pour l'exploitation de maisons de repos. Vingt sites comprennent également des logements avec services. Ces sites sont principalement loués à des opérateurs de soins commerciaux dans le cadre de baux à long terme.

L'acquisition est structurée sous la forme d'une offre publique d'échange volontaire et conditionnelle par laquelle les actions de Cofinimmo seront apportées au capital d'Aedifica par les actionnaires qui acceptent l'offre, en échange de l'émission de nouvelles actions d'Aedifica. Aedifica a l'intention d'acquérir à terme 100 % des actions/droits de vote de Cofinimmo. Compte tenu du chiffre d'affaires respectif et combiné d'Aedifica et de Cofinimmo, la transaction était soumise à l'autorisation préalable de l'Autorité dans le cadre du contrôle des concentrations.

L'acquisition a été examinée à la lumière de ses conséquences possibles sur le marché de la location de biens immobiliers destinés à l'accueil de personnes âgées à des opérateurs de soins commerciaux pour l'exploitation de maisons de repos. L'accent a été mis en particulier sur les conséquences possibles sur (i) les prix et (ii) la qualité de l'offre des parties concernées.

City Atrium
Rue du Progrès 50
1210 Bruxelles

T +32 2 277 5272

info@bma-abc.be
http://www.concurrence.be

PRESS

Aedifica et Cofinimmo sont des concurrents directs et se distinguent clairement des autres acteurs du marché par leur expertise et leur taille respectives. La disparition de la concurrence entre les deux principaux acteurs de ce marché élimine une pression concurrentielle importante qui ne peut être suffisamment compensée par d'autres investisseurs immobiliers de taille beaucoup plus réduite ou qui ne se spécialisent pas de la même manière dans l'immobilier de soins.

L'Autorité a donc conclu qu'il existait des doutes sérieux quant à l'admissibilité de l'opération en raison des probables effets anticoncurrentiels qui résulteraient de l'augmentation du pouvoir de marché d'Aedifica suite à l'acquisition. Ces doutes sérieux ont été communiqués à Aedifica, qui a alors proposé des engagements visant à y remédier.

Ces engagements comprennent notamment la cession de maisons de repos pour une valeur totale de 300 millions d'euros, réparties entre la Flandre et la Wallonie. L'acquéreur devra déjà posséder des maisons de repos dans son portefeuille. Deux profils sont envisageables : (i) un acquéreur qui souhaite étendre son portefeuille immobilier de soins en Belgique, ou (ii) un acquéreur qui possède déjà des biens immobiliers de soins et souhaite entrer sur le marché belge. Dans les deux cas, l'acheteur doit clairement avoir la capacité et l'intention avérée de devenir un acteur important sur le marché belge après l'acquisition des maisons de repos désinvesties. Aedifica s'engage également à ne pas acquérir, directement ou indirectement, le contrôle de tout ou partie des maisons de repos cédées pendant une période de dix ans après la réalisation de la transaction.

Le désinvestissement d'un portefeuille immobilier de soins de santé d'une valeur de 300 millions d'euros permettra de créer un nouvel acteur de référence sur le marché belge. Cela permettra aux opérateurs de soins de continuer à bénéficier d'un véritable choix entre plusieurs fournisseurs d'immobilier de soins qui se font concurrence en termes de prix, de qualité, d'expertise et d'expérience.

Après une analyse approfondie par l'Autorité et un test de marché, les engagements ont été jugés suffisants pour lever les doutes sérieux de l'Autorité et donc approuver l'acquisition.

Pour de plus amples informations, nous vous invitons à prendre contact avec :
Axel Desmedt - Président
Tél : + 32 (2) 277 92 80
Courriel : axel.desmedt@bma-abc.be

PRESSE

L´Autorité belge de la Concurrence (l'Autorité) est une autorité administrative indépendante qui contribue à la définition et à la mise en œuvre d'une politique de concurrence en Belgique. Concrètement, l'Autorité poursuit les pratiques anticoncurrentielles, telles que les cartels et les abus de position dominante, et contrôle les principales opérations de concentration et de fusion. L'Autorité coopère avec les autorités de concurrence des États membres de l'Union européenne et la Commission européenne à l'intérieur du réseau européen de la concurrence (REC).