



Lettre n° 11-DCC-17 du 1^{er} février 2011 relative à la reprise du réseau Urbania par la société Ulysse Investissements SAS

Maîtres,

Vous avez adressé le 29 décembre 2010 au service des concentrations de l'Autorité de la concurrence un dossier complet relatif à la reprise du réseau Urbania par la société Ulysse Investissements SAS, opération formalisée par un protocole d'accord de conciliation en date du 6 septembre 2010.

Ulysse Investissements SAS est une société nouvellement créée pour les besoins de la présente opération. Son capital est intégralement détenu par la société CEGP¹, société dont Monsieur Philippe Nguyen possède la totalité du capital. CEGP développe notamment des activités d'investissement et des partenariats publics-privés. En outre, Monsieur Nguyen était jusqu'en 2009 l'actionnaire contrôlant de la société Investors in Private Equity (ci-après « IPE »), société exerçant notamment un contrôle conjoint au côté de la SNCF sur la société Ermewa, société de location de wagons et conteneurs.

Le réseau Urbania est composé de 105 cabinets immobiliers proposant des services d'administration de biens aux particuliers et aux entreprises, tels que la gestion de copropriétés, la gestion locative et les transactions immobilières. Le réseau Urbania est composé de différentes sociétés, qui détiennent elles-mêmes la société de tête de ce réseau. La cible sera entièrement cédée à Ulysse Investissements SAS et l'opération, à ce titre, constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.

Cependant, le paragraphe 91 des Lignes directrices de l'Autorité de la concurrence relative au contrôle des concentrations précise que « *les parties notifiantes doivent fournir des chiffres d'affaires qui reflètent la situation économique des entreprises au moment de la signature de l'acte contraignant qui permet la notification. C'est pourquoi tous les chiffres d'affaires doivent être évalués à la date du dernier exercice clos et corrigés le cas échéant, pour tenir compte de modifications permanentes de la réalité économique de l'entreprise, suite à des opérations de fusions ou d'acquisitions survenues postérieurement. En principe il convient de se référer au dernier chiffre d'affaires certifié. Cependant, en cas de divergence significative entre le chiffre d'affaires du dernier exercice clos, non encore certifié, et le précédent qui a*

¹ Les titres d'Ulysse Investissements SAS sont intégralement détenus par la société Ulysse Holding Participations SA. Le capital d'Ulysse Holding Participations SA est également réparti entre les sociétés en commandite par actions Ulysse Investissements I SCA et Ulysse Investissements II SCA dont l'associé commandité est la société Ulysse Investissements SARL. L'intégralité des titres de la société Ulysse Investissements SARL est détenue par la société CEGP.

été certifié, le chiffre d'affaires le plus récent peut être pris en compte pour le calcul du chiffre d'affaires, même s'il n'est pas encore certifié ».

En l'espèce, IPE a cédé à la SNCF sa participation dans le capital d'Ermewa en février 2010² et le chiffre d'affaires rattachable à IPE s'élève depuis la cession à 6,4 millions d'euros, intégralement réalisé en France. Monsieur Nguyen s'est de plus retiré du capital d'IPE dont il assume cependant les fonctions de président afin d'accompagner la cession des autres participations détenues par la société. Le chiffre d'affaires de la société CEGP s'étant élevé, en 2009, à environ 0,2 millions d'euros, il en résulte que le chiffre d'affaires du groupe acquéreur serait inférieur à 50 millions d'euros, même s'il devait être considéré que Monsieur Nguyen garde un contrôle de fait sur IPE.

Ainsi, les seuils définis au point I de l'article L. 430-2 du code de commerce ne sont pas atteints, puisque, seule la cible réalisant en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros, l'opération notifiée ne concerne pas deux entreprises au moins dont le chiffre d'affaires réalisé en France est supérieur à 50 millions d'euros.

En conséquence, l'opération n'est pas soumise au contrôle des concentrations prévu aux articles L. 430-3 et suivants du code de commerce.

La vice-présidente,

Anne Perrot

© Autorité de la concurrence

² La prise de contrôle exclusif de la société Ermewa par la SNCF a fait l'objet d'une notification à la Commission européenne qui a autorisé cette opération le 22 janvier 2010 (cas n°COMP/M. 5579 – TPL/Ermewa).