

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 13-DCC-19 du 18 février 2013
relative à la prise de contrôle exclusif de plusieurs sociétés du groupe
Urbania par la société Citya Immobilier**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 18 janvier 2013, relatif à la prise de contrôle exclusif de plusieurs sociétés du groupe Urbania par la société Citya Immobilier formalisée par un protocole cadre signé le 2 janvier 2013;

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

1. Citya Immobilier (ci-après « Citya ») est une société active en matière de services immobiliers destinés aux particuliers. Elle est détenue à 100 % par une société Arche, propriété à 100 % du fondateur du groupe, M. [X]. Celui-ci détient, directement ou indirectement, des participations dans des sociétés de courtages d'assurances, de services informatiques, de recherche de foncier et de sociétés civiles immobilières. Citya intervient exclusivement dans les quatre métiers qui constituent l'administration de biens au sens large, à savoir la gestion de copropriétés résidentielles, la gestion locative, l'intermédiation à la vente et la location de logements résidentiels.
2. Les différentes sociétés cibles sont cédées par le groupe Urbania-Adyal qui assure des services d'administrations de biens et d'autres services immobiliers à destination des particuliers et des entreprises. Il s'agit de 19 sociétés exploitant des cabinets d'administration de biens offrant les mêmes services que ceux offerts par le groupe Citya.
3. L'opération, formalisée par un protocole cadre signé le 2 janvier 2013, consiste en l'acquisition par Citya de ces 19 sociétés. Quinze autres sociétés du groupe Urbanya-Ardyal ont déjà été acquises par Citya au cours de l'année 2012 mais les opérations concernées ne remplissaient pas les conditions mentionnées au I de l'article L. 430-2 du code de commerce.

Toutefois, conformément à l'article 5, paragraphe 2, deuxième alinéa, du Règlement n° 139/2004 auquel renvoie l'article L. 430-2 du code de commerce, qui prévoit que « *deux ou plusieurs opérations au sens du premier alinéa qui ont eu lieu au cours d'une période de deux années entre les mêmes personnes ou entreprises sont à considérer comme une seule concentration intervenant à la date de la dernière opération* », il y a lieu de considérer que l'acquisition des ces dix-neuf sociétés et celle des quinze sociétés intervenue en 2012 constituent une seule et même opération.

4. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Citya : [...] d'euros pour 2011 ; cible : [...] d'euros). Deux au moins de ces entreprises réalisent en France un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros, les chiffres d'affaires mentionnés ci-dessus étant intégralement réalisés en France. Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont franchis. Cette opération est donc soumise aux dispositions des articles L. 430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique.

II. Délimitation des marchés pertinents

5. Les parties sont simultanément actives dans les quatre métiers de l'administration de biens, et par conséquent, dans les services immobiliers destinés aux particuliers.

A. MARCHES DE SERVICES

6. La pratique décisionnelle a envisagé, tout en laissant la question ouverte, différentes segmentations dans le secteur de l'immobilier¹ selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix, (immobilier résidentiel libre, logements sociaux ou logements intermédiaires aidés), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activités comme par exemple les entrepôts, les hôtels²), et (iv) la nature des services ou biens offerts.
7. Pour cette dernière segmentation, a été envisagée la distinction entre :
 - la promotion immobilière³ qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
 - la gestion d'actifs immobiliers pour compte propre⁴ ;

¹ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n° 12-DCC-18 du 13 février 2012, n°11-DCC-138 du 30 septembre 2011 et n°10-DCC-13 du 29 janvier 2010 ; ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008. Voir aussi notamment la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 - BNP Paribas / ARI, du 9 mars 2004.

² Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.2863 Morgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio du 30 août 2002.

³ Voir la décision C2007-166 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 20 décembre 2007, aux conseils du groupe Nexity, relative à une concentration dans le secteur de la promotion immobilière, B.O.C.C.R.F. N° 2 bis du 28 février 2008.

⁴ Voir la décision Perexia du ministre de l'économie du 25 janvier 2006, la décision du ministre de l'économie Lehman Brothers du 10 mai 2007

- la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers (des investisseurs institutionnels, principalement des banques et des compagnies d'assurances) ;
 - 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 location⁵.
8. La question de la délimitation exacte des marchés du secteur de l'immobilier peut être toutefois laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse demeurent inchangées quelles que soient les solutions retenues.
9. Au cas d'espèce, les parties sont simultanément présentes sur les marchés (a) de la gestion de copropriétés résidentielles, (b) de la gestion locative de logements résidentiels, (c) d'intermédiation à la vente de logements résidentiels, (d) d'intermédiation à la location de logements résidentiels.

B. MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

10. La pratique décisionnelle⁶ a considéré que les marchés relatifs au secteur immobilier sont généralement de dimension infranationale, tout en laissant la question ouverte. Elle a également envisagé une délimitation au niveau national pour les marchés des services immobiliers destinés aux entreprises lorsque les opérations d'investissement sont réalisées par de gros investisseurs⁷. S'agissant de l'Ile-de-France, la pratique décisionnelle⁸ a relevé que « *la région parisienne possède des propriétés particulières de continuité des zones urbaines. En effet, il existe une vaste zone très urbanisée et homogène recouvrant la majeure partie de l'Ile-de-France, desservie par un réseau global de transport ; les habitants sont toujours en mesure d'arbitrer entre différentes parties de la région. Cette substituabilité entraîne une convergence au niveau des prix. Dès lors le niveau régional est le plus approprié pour l'analyse concurrentielle.* ».
11. En tout état de cause, la question de la délimitation exacte des marchés géographiques du secteur de l'immobilier sera laissée ouverte car les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées quelles que soient les solutions retenues.
12. En l'espèce, l'analyse sera menée à la fois au niveau national et au niveau local.

⁵ Voir la décision C2005-126/ Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 25 janvier 2006, aux conseils de la société Perexia, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers, B.O.C.C.R.F. N° 6 du 21 juin 2006.

⁶ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n°10-DCC-13 du 29 janvier 2010 relative à la prise de contrôle par Icade SA de la Compagnie La Lucette SA ; la décision de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque populaire ; la lettre du ministre de l'économie des finances et de l'industrie du 25 novembre 2005 aux conseils de la société Foncière des régions, relative à une concentration dans le secteur immobilier ; et la décision de la Commission européenne COMP/M. 2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi SA.

⁷ Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence n°09-DCC-16 précitée et la décision de l'Autorité de la concurrence n°10-DCC-112 du 17 septembre 2010 relative à la prise de contrôle conjoint par Prédica et Altarea de la société Alta Marigny Carré des Soies.

⁸ Voir notamment la décision de l'Autorité de la concurrence n°10-DCC-13 précitée et la lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie C2006-151 du 10 janvier 2007 au conseil du groupe Société nationale immobilière, relative à une concentration dans le secteur du développement et de la gestion de parc immobilier à vocation essentiellement résidentielle.

III. Analyse concurrentielle

13. Au niveau national, la part de marché de la nouvelle entité sera inférieure à [5-10] % sur les marchés de la gestion locative et la gestion de copropriété et inférieure à [0-5] % sur les marchés de l'intermédiation à la vente et à la location de logements résidentiels.
14. Au niveau local, les parties sont simultanément actives sur les zones de Paris, Marseille, Lyon, Lille, Bordeaux, Montpellier, Nice, Toulouse, Nantes, Dijon-Côte d'Or, Aix-en-Provence, Tours, Orléans, Rouen ainsi qu'en Haute Savoie.
15. Sur l'ensemble de ces zones, la part de marché de la nouvelle entité sera au maximum de [5-10] % sur les marchés de l'intermédiation à la vente et à la location de logements résidentiels. Sur les marchés de la gestion locative et de la gestion de copropriété, la part de marché cumulée des parties sera inférieure à [5-10] % sur 6 zones, de [10-20] % sur 8 zones et de [20-30] % sur la zone de Tours (en matière de gestion locative seulement).
16. Citya est le 3^e acteur sur ces marchés derrière Foncia et Nexity auxquels s'ajoutent, au niveau régional, des opérateurs multirégionaux importants tels qu'Akerys, Tagerim, Gestion Immobilière, Oralia, Sergic, Loiselet & Daigremont. Le secteur comporte aussi de nombreux petits opérateurs. Ainsi, à Tours, on relève 135 entreprises relevant du code NAF 6832 A (Administrateurs de biens).
17. Il résulte de ce qui précède que l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés concernés.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 13-028 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre