

Autorité
de la concurrence

**Décision n° 17-DEX-02 du 11 septembre 2017
relative à la prise de contrôle exclusif de la société Concept
Multimédia SAS par la société Axel Springer Digital Classifieds
France SAS**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé au service des concentrations le 24 juillet 2017, déclaré complet le 4 août 2017, relatif à la prise de contrôle exclusif par la société Axel Springer Digital Classifieds France SAS de la société Concept Multimédia SAS, formalisée par la signature d'un protocole d'accord en date du 25 avril 2017, auquel est annexé un projet de contrat de cession d'actions ;

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 ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Adopte la décision suivante :

1. Axel Springer Digital Classifieds France SAS est détenue par la société Axel Springer SE, société allemande à la tête du groupe Axel Springer et contrôlée par Mme Friede Springer. Le groupe Axel Springer est notamment actif en France dans le secteur des petites annonces via les sociétés SeLogger (petites annonces immobilières en ligne) et Car&Boat Media (petites annonces d'automobiles et bateaux en ligne). SeLogger édite les portails de seloger.com et immostreet.com, ainsi que plusieurs autres sites dédiés à certains types de biens immobiliers, tels que l'immobilier de prestige (bellesdemeures.com, prestige.seloger.com), l'immobilier neuf (selogerneuf.com), les terrains et la construction de maisons individuelles (seloger.com/construire), les bureaux et locaux commerciaux (agorabiz.com et webimm.com), les locations de particuliers (louervite.fr) et les locations de vacances (agites.com, amivac.com, vacances.seloger.com et vacances.com).
2. Axel Springer est également actif dans le secteur de la presse en France. Il exploite un portefeuille de neuf magazines spécialisés (notamment *Télé Magazine*, *Marmiton Magazine*, *Vie Pratique Santé*) et détient 50 % du capital social de la société Éditions Mondadori Axel Springer qui édite des titres de magazines automobiles (notamment *Auto Plus* et *Sport Auto*).

3. Enfin, Axel Springer est actif dans les services de communication et les services d'intermédiation dans le secteur de la publicité en ligne.
4. Concept Multimédia SAS (ci-après « Concept Multimédia ») est une société de droit français détenue à 100 % par Spir Communication. Elle est principalement active dans les secteurs des petites annonces immobilières, en ligne et dans la presse, et des services informatiques à destination des professionnels de l'immobilier.
5. Dans le secteur des petites annonces immobilières en ligne, Concept Multimédia édite le portail logic-immo.com, ainsi que plusieurs sites dédiés à certains types de biens immobiliers, tels que l'immobilier de prestige (lux-residence.com), l'immobilier neuf (neuf.logic-immo.com), les terrains et la construction de maisons individuelles (construire.logic-immo.com) et les locations saisonnières (vacances.logicimmo.com).
6. Dans le secteur des petites annonces immobilières dans la presse, Concept Multimédia édite les magazines Logic-Immo, un bimensuel gratuit, et Lux Résidence, un magazine payant dédié aux biens immobiliers de prestige.
7. L'opération a été formalisée par la signature d'un protocole d'accord en date du 25 avril 2017, auquel un projet de contrat de cession d'actions a été annexé. En ce qu'elle consiste en l'acquisition par Axel Springer de 100 % du capital de Concept Multimédia, l'opération se traduit par la prise de contrôle exclusif de Concept Multimédia par Axel Springer.
8. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (Axel Springer : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; Concept Multimédia : [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Axel Springer : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 ; Concept Multimédia : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu des chiffres d'affaires réalisés par les entreprises concernées, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. 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.
9. L'Autorité, au terme de l'examen prévu au I de l'article L. 430-5 du code de commerce auquel il a été procédé, estime qu'il subsiste un doute sérieux d'atteinte à la concurrence, lié notamment à des effets horizontaux sur le marché des petites annonces immobilières en ligne.
10. En ce qu'elle conduit au rapprochement de deux des principaux opérateurs du marché des petites annonces immobilières en ligne, l'opération aura pour effet de créer ou de renforcer le premier acteur.
11. La partie notifiante considère toutefois que la nouvelle entité ne disposera que d'une part de marché limitée aussi bien en volume qu'en valeur sur le marché global des petites annonces immobilières en ligne. Par ailleurs, selon elle, tout risque d'augmentation des prix, en particulier vis-à-vis des annonceurs (principalement les agences immobilières), peut être écarté, compte tenu notamment de la concurrence actuelle et potentielle. Enfin, elle souligne l'importance du « multi-hébergement » sur ce marché qui conduit les annonceurs et les internautes à utiliser plusieurs sites Internet de petites annonces immobilières pour la diffusion de leurs annonces ou leur recherche de biens. Ce « multi-hébergement » serait de nature à limiter le risque d'augmentation des prix.
12. L'Autorité n'exclut pas néanmoins qu'en valeur (chiffre d'affaires), la nouvelle entité devienne le premier opérateur du marché des petites annonces immobilières en ligne, avec une part de

marché qui pourrait être supérieure à [40-50] % sur le segment des petites annonces immobilières de professionnels¹.

13. La nouvelle entité ferait face à un seul concurrent de taille importante sur ce marché, Le Bon Coin, qui disposerait d'une part de marché en valeur estimée à 25 %. L'opération aurait donc pour effet de concentrer davantage le marché des petites annonces immobilières de professionnels en ligne, dans la mesure où les deux premiers opérateurs représenteraient à eux seuls environ [70-80] % du marché en valeur. L'instruction, qui s'appuie notamment sur le test de marché réalisé pour les besoins de l'opération, s'interroge sur la capacité des autres opérateurs à discipliner la nouvelle entité et/ou son principal concurrent.
14. Au niveau local, la nouvelle entité détiendrait une part de marché en volume supérieure à 30 % dans sept régions, en particulier en Île-de-France, mais l'instruction n'exclut pas qu'elle y dispose de parts de marché plus élevées en valeur, en particulier lorsque les positions de Le Bon Coin y sont plus faibles².
15. L'analyse du pouvoir de marché de la nouvelle entité n'a pas permis d'écarter des risques d'atteinte à la concurrence. Ces risques ressortent en particulier du test de marché, la quasi-totalité des répondants considérant que l'opération est susceptible de réduire fortement la concurrence sur le marché des petites annonces immobilières en ligne en France.
16. La majorité des répondants estime en effet qu'à l'issue de l'opération, la nouvelle entité serait en mesure d'augmenter ses tarifs, dans la mesure où SeLoger est d'ores-et-déjà considéré comme « incontournable » et que les hausses tarifaires sont d'ores et déjà fréquentes.
17. De plus, le budget des annonceurs étant généralement contraint, en particulier pour les agences immobilières indépendantes (qui constituent la grande majorité des annonceurs), des hausses tarifaires des offres de la nouvelle entité pourraient se traduire par une réduction du budget disponible pour les autres acteurs du marché, et donc par leur éviction.
18. En outre, l'intention de la nouvelle entité de mettre en place des offres couplées entre les portails des parties pourrait également conduire à des effets anticoncurrentiels. Cette politique de couplage pourrait affecter la concurrence en conduisant à terme à une éviction de nombreux concurrents et au renforcement de la position de la nouvelle entité.
19. Il y a donc lieu d'engager un examen approfondi, en application du III de l'article L. 430-5 du code de commerce.

¹ La distinction entre les petites annonces de professionnels et les petites annonces de particuliers a déjà été envisagée dans les secteurs automobile et naval. L'instruction a confirmé la pertinence d'une telle segmentation appliquée au marché des petites annonces immobilières.

² Les données en valeur ne sont pas disponibles. Les parts de marché exprimées en volume (nombre d'annonces ou audience) sous-estiment les parts de marché des parties en valeur.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 17-048 est soumise à un examen approfondi dans les conditions prévues à l'article L. 430-6 du code de commerce.

La présidente,

Isabelle de Silva

© Autorité de la concurrence