

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.

NOR : ECEC0802903S

Maîtres,

Par dépôt d'un dossier déclaré complet le 30 novembre 2007, vous avez notifié l'acquisition par le groupe Nexity (ci-après « Nexity ») du contrôle exclusif du groupe Isélection (ci-après « Isélection »). Par décision du ministre en date du 27 mai 2005, Nexity détient d'ores et déjà le contrôle conjoint¹ d'Isélection. Par la présente opération, il est prévu que Nexity acquière 46% du capital d'Isélection, ce qui portera sa participation à 80% du capital et des droits de vote. Cette prise de contrôle exclusif a été formalisée par un contrat de cession signé le 21 novembre 2007.

1. LES ENTITÉS CONCERNÉES ET L'OPÉRATION

Les deux entités sont actives dans le secteur de l'immobilier.

Nexity opère essentiellement dans les secteurs de la promotion immobilière et des services immobiliers.

Nexity exerce son activité principalement dans le secteur de la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir. Nexity opère également dans le secteur de la promotion immobilière à destination des professionnels : promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur, de parcs d'activités et de plates-formes logistiques.

Nexity fournit des services immobiliers d'administration de biens : gestion de copropriété et gestion locative de logements résidentiels, gestion de copropriété et gestion locative d'immeubles à destination des professionnels. En 2006, Nexity a acquis le contrôle des sociétés Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui sont à la tête de deux réseaux de franchise ; ces réseaux regroupent des agents immobiliers indépendants actifs sur les marchés de l'intermédiation immobilière (vente et location).

Le groupe GCE, troisième réseau bancaire français a pris le contrôle exclusif de Nexity par décision du ministre du 20 juin 2007. En 2006, il a réalisé un chiffre d'affaires mondial² de [...] milliards d'euros hors taxes, dont [...] milliards d'euros en France.

Isélection est actif dans le secteur de l'intermédiation dans les transactions immobilières destinées in fine à des particuliers. Isélection commercialise des biens immobiliers à une clientèle de particuliers investisseurs par l'intermédiaire des conseillers en gestion de patrimoine indépendants et des réseaux

¹ Avec Jean-Pierre Rivière à titre personnel et via sa société Holding Hold River et la société Linvest.

² Compte tenu de l'acquisition du groupe Nexity autorisée le 20 juin 2007 et conformément au point 38 des Lignes directrices de juillet 2005 relatives au contrôle des concentrations de la DGCCRF, les chiffres d'affaires « sont évalués à la date des derniers exercices clos, et corrigés le cas échéant pour tenir compte des modifications de périmètre intervenues depuis cette date. Le périmètre pris en compte doit refléter la situation exacte de l'entreprise au moment de la signature de l'acte contraignant permettant la notification ».

financiers et bancaires, notamment le réseau des Caisses d'Épargne avec lesquels elle a développé des liens contractuels. Le chiffre d'affaires mondial consolidé d'Isélection s'est élevé en 2006 à [> 50]millions d'euros hors taxes, exclusivement réalisés en France.

En ce qu'elle entraîne la prise de contrôle exclusif de Nexity sur Isélection, l'opération notifiée constitue donc une opération de concentration au sens de l'article L.430-1 du code de commerce. Au regard des chiffres d'affaires réalisés par les entreprises concernées, elle ne présente pas une dimension communautaire. En revanche, les seuils prévus à l'article L.430-2 du code de commerce sont franchis. L'opération projetée entre donc dans le champ d'application des articles L.430-3 et suivants du code de commerce.

2. MARCHÉS CONCERNÉS

2.1. Marchés de services

Il ressort d'une pratique décisionnelle constante des autorités de concurrence nationale et communautaire que le secteur de l'immobilier est segmenté à la fois :

- selon les destinataires des services ou biens : particuliers ou entreprises³ ;
- selon le mode de fixation des prix : immobilier résidentiel libre ou logements sociaux ou intermédiaires⁴ ;
- selon le type d'activité exercé dans les locaux : bureaux, locaux commerciaux ou autres locaux d'activité (locaux industriels, entrepôts, hôtels, etc.)⁵ ;
- selon la nature des services ou biens offerts⁶ :
 - promotion immobilière ;
 - gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers ;
 - administration de biens immobiliers ;
 - expertise immobilière ;
 - conseil immobilier ;
 - intermédiation dans les transactions immobilières, de vente ou de location.

En l'espèce, les activités des deux entités ne donnent lieu à aucun chevauchement, puisqu'Isélection est actif sur le marché de l'intermédiation, alors que Nexity est actif sur les marchés de la promotion immobilière et l'administration de biens. En outre, dans sa décision GCE/Nexity, du 20 juin 2007, le ministre a admis que Nexity, par l'intermédiaire de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, n'était pas actif sur les marchés de l'intermédiation dans la mesure où Nexity n'exerce pas de contrôle sur les adhérents des réseaux de franchise.

2.2. Marchés géographiques

Les autorités de concurrence estiment qu'un marché de services immobiliers peut être, en certaines circonstances, de dimension nationale, par exemple lorsque les investissements sont réalisés

³ Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI du 9 mars 2004 et la lettre du ministre en date du 10 janvier 2007 relative à l'opération SNI/EFIDIS.

⁴ Voir notamment la lettre du ministre relative à l'opération SNI/EFIDIS, précitée.

⁵ Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI, précitée, et la lettre du ministre relative à l'opération SNI/EFIDIS, précitée.

⁶ Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI, précitée, et la lettre du ministre en date du 21 août 2006 relative à l'opération Foncière des Régions/ Bail Investissement.

par d'importants investisseurs professionnels⁷. Cependant, dans sa décision précitée du 27 mai 2005, le ministre a toutefois observé que la localisation des biens immobiliers pourrait être un élément déterminant de la demande et que, de fait le marché de l'intermédiation dans les transactions immobilières pourrait être de dimension plus réduite.

3. ANALYSE CONCURRENTIELLE

Les parties n'étant pas actives sur les mêmes marchés, l'opération n'emporte aucun chevauchement d'activité. Dès lors, la structure concurrentielle des marchés n'est pas affectée par l'opération en termes d'effets horizontaux.

S'agissant des liens entre Isélection et GCE, les caisses d'épargne se sont engagées à commercialiser les produits sélectionnés par Isélection et à s'approvisionner exclusivement jusqu'au [...] auprès d'Isélection. Au demeurant, les concurrents d'Isélection conservent toute possibilité de commercialiser leurs produits auprès des groupes bancaires concurrents de la GCE.

De plus, s'agissant des liens entre Isélection et Nexity, la présente opération s'accompagne d'une commercialisation par Isélection des produits immobiliers de Nexity. Cependant, Nexity a développé des relations contractuelles avec des commercialisateurs tiers qui seront maintenues. En outre, Isélection commercialise des produits immobiliers d'autres promoteurs comme Bouygues Immobilier, Kaufman et Broad, Marignan, Icade Capri, ces derniers étant considérés comme ses principaux clients.

Etant donnée la position de la future entité sur les différents marchés de l'immobilier et compte tenu du fait qu'elle est appelée à développer ses activités avec des entreprises concurrentes, à l'amont comme à l'aval, l'opération n'est pas de nature à soulever un problème concurrentiel lié à des effets verticaux liés à la présente intégration.

En conclusion, il ressort de l'instruction du dossier que l'opération notifiée n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence. Je vous informe donc que j'autorise cette opération.

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le ministre de l'économie, des finances
et de l'emploi et par délégation,
*Le Directeur Général de la Concurrence, de la
Consommation et de la Répression des Fraudes*
BRUNO PARENT

NOTA : Des informations relatives au secret des affaires ont été occultées à la demande des parties notifiantes. Ces informations relèvent du « secret des affaires », en application de l'article R. 430-7 fixant les conditions d'application du livre IV du code de commerce relatif à la liberté des prix et de la concurrence.

⁷ Voir notamment la lettre du ministre en date du 28 juin 2004 relative à l'opération GCE/Eulia.