

Annonces immobilières en ligne : l'Autorité de la concurrence examine le rapprochement de deux plateformes

Publié le 01 février 2018

Pour la première fois, l'Autorité de la concurrence examine le rapprochement de deux plateformes en ligne. L'Autorité autorise, sans conditions, au terme d'une phase d'examen approfondi, l'acquisition de la société Concept Multimédia (Logic-Immo.com) par le groupe Axel Springer (SeLoger.com).

Les parties à l'opération

Le 24 juillet 2017, le groupe allemand Axel Springer, notamment propriétaire du portail immobilier en ligne SeLoger.com, a notifié à l'Autorité de la concurrence son projet d'acquisition de la société française Concept Multimédia, elle-même éditrice du portail logic-immo.com et des magazines de petites annonces immobilières Logic-Immo et Lux Résidence.

L'Autorité était conduite pour la première fois à se prononcer sur une concentration impliquant deux plateformes en ligne. Pour ce faire, elle a notamment dû prendre en compte les effets de réseau croisés et s'est intéressée à l'importance des données dans cette opération.

L'Autorité s'est notamment appuyée sur les résultats d'un vaste questionnaire en ligne

L'affaire a donné lieu à un examen approfondi en raison de l'appréciation fine

qui devait être menée pour déterminer les marchés pertinents s'agissant de petites annonces immobilières pour le compte des professionnels de l'immobilier, et des parts de marché relativement conséquentes des parties, notamment de SeLoger.

Le 11 septembre 2017, l'Autorité a donc ouvert une phase d'examen approfondi pour apprécier, notamment, la capacité des concurrents actuels, tel que Le Bon Coin, et potentiels, tel que Facebook, à animer la concurrence face au rapprochement de deux des principaux opérateurs du marché français des petites annonces immobilières en ligne¹.

L'analyse de l'Autorité s'est appuyée sur une large consultation de l'ensemble des professionnels du secteur (portails, agences immobilières, fédérations), sur l'analyse de nombreux documents internes des parties et, pour la première fois, sur les résultats d'un questionnaire en ligne administré par l'Autorité auprès de plus de 30 000 agences immobilières.

L'opération ne modifie pas significativement les conditions de concurrence sur le marché

À l'issue de son examen, l'Autorité considère que l'opération, qui certes renforce la part de marché de SeLoger, ne porte pas significativement atteinte à la concurrence.

Premièrement, l'opération ne modifie pas les incitations de la nouvelle entité à augmenter ses prix, dans la mesure où les agences immobilières qui seraient amenées à diminuer leur utilisation de SeLoger ou de Logic-Immo à la suite d'une hausse de prix de l'un de ces portails se reporteraient en très grande majorité vers les autres portails, au premier rang desquels Le Bon Coin. Ce dernier demeurera, à l'issue de l'opération, le premier acteur du marché en termes d'audience et sera susceptible d'exercer une pression concurrentielle croissante, notamment en raison de l'acquisition récente du portail AVendreALouer. Si la nouvelle entité procédait à des hausses de prix dans le futur, cela ne serait pas spécifiquement lié à l'opération.

Deuxièmement, une élimination significative de la concurrence résultant d'une offre de services couplés entre les deux portails n'a pu être démontrée. Si une telle offre peut entraîner une baisse du nombre d'annonces et du chiffre d'affaires des concurrents de la nouvelle entité, cette réduction demeurerait limitée.

Enfin, l'Autorité a examiné en détail l'impact sur l'opération que pourrait avoir le développement ou l'entrée des GAFA sur le marché des petites annonces immobilières en ligne de professionnels. Si elle a été prudente en la matière², elle a en revanche relevé le développement du portail Bien'ici, créé à l'initiative des professionnels de l'immobilier.

Aux termes de cette décision, qui a pris en compte les différentes spécificités des plateformes et des marchés en cause, l'Autorité a estimé que l'opération n'était pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés concernés, et pouvait donc être autorisée sans conditions.

¹ Voir le [communiqué de presse](#).

² L'Autorité a adopté une approche différente dans le cadre de son examen de l'opération de rachat de Darty par la Fnac, en tenant compte de la concurrence d'Amazon notamment, dans la mesure où l'Autorité a pu prendre connaissance et analyser de nombreux éléments convergents (documents internes, études économiques, etc.). En l'espèce, l'Autorité a adopté une approche prudente au regard des standards de preuve particulièrement élevés s'agissant de l'entrée ou du développement de concurrents potentiels sur un marché.

DÉCISION 18-DCC-18 DU 1ER FÉVRIER 2018

relative à la prise de contrôle exclusif de la société
Concept Multimédia par le groupe Axel Springer

Consulter le texte
intégral

Contact(s)

Virginie Guin
Directrice de la communication
01 55 04 02 62
[Contacter par mail](#)

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la
communication
01 55 04 02 14
[Contacter par mail](#)