

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 09-DCC-53 du 15 octobre 2009
relative à la prise de contrôle exclusif de la société Geoxia Maisons
Individuelles par la société LBO France Gestion**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 17 septembre 2009, relatif à la prise de contrôle exclusif de la société Geoxia Maisons Individuelles SAS par LBO France Gestion, formalisée par un protocole de conciliation en date du 8 septembre 2009 ;

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. Entreprises concernées et l'opération

1. LBO France Gestion (ci-après « LBO ») est une société de gestion indépendante détenue par des personnes physiques, par l'intermédiaire de sociétés holding, qui gère et conseille 51 fonds d'investissements intervenant sur les marchés de l'investissement dans des entreprises à faible ou moyenne capitalisation. En 2008, le chiffre d'affaires total hors taxes de LBO France Gestion s'est élevé à [...] milliards d'euros dont [...] milliards d'euros au sein de la Communauté européenne et [...] en France.
2. La société Geoxia Maisons Individuelles SAS (ci-après « Geoxia MI ») est active à travers ses cinquante-six filiales dans les secteurs de la construction de maisons individuelles, de la rénovation et de la promotion immobilière. Parallèlement à son réseau de vente, Geoxia MI a mis en place des réseaux de partenariats avec des franchisés dont le réseau Phenix. Le capital de Geoxia MI est détenu à 100 % par la société Financière Geoxia, elle-même détenue par Geoxia à 94,9 %, par Natexis Investissements et Initiative France Investissement à 1 % et par des personnes physiques à 4,1 %. En 2008, le chiffre d'affaires total hors taxes de Geoxia MI s'est élevé à [...], exclusivement réalisé en France.

3. Des négociations ont été engagées dans le cadre d'une procédure de conciliation visant à trouver un accord global sur le financement de Geoxia MI. Cet accord amiable a été formalisé par un protocole de conciliation en date du 8 septembre 2009 qui a fait l'objet d'une homologation par le Tribunal de Commerce de Nanterre le 10 septembre 2009.
4. L'opération consiste en l'émission d'obligations convertibles en actions de préférence dont la souscription sera réservée :
 - a. à des fonds communs de placement gérés par LBO
 - b. à Monsieur Roland Germain, cadre dirigeant du Groupe Geoxia [...]
5. Les obligations convertibles en actions de préférence permettront à LBO, à travers les fonds communs de placement dont il assure la gestion, de prendre au plus tard le 30 juin 2010 une participation à hauteur de [...] au capital de Geoxia MI, lui conférant le contrôle de celle-ci. [...]. Monsieur Roland Germain détiendra une participation à hauteur de [...] % en droits de vote, les [...] restants étant détenus par Financière Geoxia. Aucun des actionnaires minoritaires ne détiendra de droits particuliers leur permettant d'exercer une influence déterminante sur Geoxia MI.
6. En ce qu'elle se traduit par la prise de contrôle exclusif de la société Geoxia MI par LBO, l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce. Compte tenu des chiffres d'affaires des entreprises concernées, elle ne revêt pas une dimension communautaire. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au point I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont franchis. La présente 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

1. LE MARCHÉ DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

a) Délimitation par produit et service

7. Les parties sont simultanément actives dans le secteur immobilier, et plus spécifiquement sur le marché de la promotion immobilière. En effet, LBO détient une participation contrôlante, via des fonds communs de placements dont il assure la gestion*.
8. Les autorités de concurrence, tant communautaire que nationale¹ ont envisagé plusieurs segmentations du marché de l'immobilier, tout en laissant ouverte la question de leur délimitation exacte :
 - a. selon les destinataires des services ou biens : particuliers ou entreprises ;
 - b. selon le mode de fixation des prix : immobilier résidentiel libre ou logements sociaux ou intermédiaires ;

¹ Voir décision de la Commission européenne COMP/M.3370, BNP Paribas/Ari du 9 mars 2004 et les décisions du Ministre C2004-79, CGE/Eulia du 28 juin 2004, SNI/EFIDIS, du 10 janvier 2007, C2007-34 et CGE/Nexity du 20 juin 2007.

* Erreur matérielle corrigée.

- c. selon le type d'activité exercé dans les locaux : bureaux, locaux commerciaux ou autres locaux d'activité (locaux industriels, entrepôts, hôtels, etc.) ;
 - d. selon la nature des services ou biens offerts
9. En ce qui concerne la distinction de marché selon la nature des services ou biens offerts, les autorités de concurrence ont envisagé de distinguer :
- a. la promotion immobilière, où se rencontrent un promoteur et un demandeur d'immobilier neuf et qui regroupe les activités de construction et de vente immobilière ;
 - b. la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, où se rencontrent un gérant d'actif immobilier et un demandeur disposant de fonds à placer et qui recouvre le conseil et la gestion de portefeuille immobilier, l'origination et le montage des opérations d'investissement immobilier et la gestion d'actifs immobiliers et de véhicules d'investissement spécialisés ;
 - c. l'administration de biens immobiliers, où se rencontrent, à l'amont, un administrateur et un propriétaire de biens immobiliers à gérer (échange d'une prestation d'administration) et, à l'aval, un administrateur et un propriétaire ou un locataire et qui regroupe les activités de gestion technique (copropriété) et de gestion locative ;
 - d. l'expertise immobilière, où se rencontrent un expert en immobilier et un demandeur d'expertise et qui recouvre les activités d'évaluation et d'analyse de la valeur des biens immobiliers ;
 - e. le conseil immobilier, où se rencontrent un conseiller en immobilier et un demandeur de conseil ;
 - f. l'intermédiation dans les transactions immobilières (vente ou location), qui correspond à deux marchés amont où se rencontrent un intermédiaire et soit un propriétaire d'un bien à vendre soit un propriétaire d'un bien à louer (échange d'un service d'intermédiation), et à deux marchés aval où se rencontrent un intermédiaire et soit un acheteur soit un locataire.
10. Au cas d'espèce, les parties ne sont simultanément actives que sur le marché de la promotion immobilière.

b) Délimitation géographique

11. La Commission européenne² et le ministre de l'économie³ ont envisagé, tout en laissant la question ouverte, que le marché de la promotion immobilière soit de dimension locale ou nationale. La dimension locale pourrait être justifiée notamment par les différences existant entre les régions ou entre les grandes agglomérations en termes de prix et de demande dans l'immobilier. C'est également sur une base régionale ou infra régionale que les professionnels de l'immobilier analysent ces marchés.
12. Au cas d'espèce, l'analyse concurrentielle sera menée au niveau national et au niveau local, sur les vingt départements où les parties sont simultanément actives, à savoir les départements

² COMP/M.3370, BNP Paribas/Ari du 9 mars 2004

³ Lettre du Ministre de l'économie du 25 novembre 2005 relative à l'opération Foncière des Régions/Safran. Lettre du ministre de l'économie relative à l'opération AXA/Trecobat, Lettre du Ministre de l'économie du 4 mars 2008 relative à l'opération Famille Vandromme et Groupe Caisse d'épargne

des Hautes Alpes, des Bouches du Rhône, de la Dordogne, du Gard, de la Haute Garonne, du Gers, de la Gironde, de l'Indre-et-Loire, des Landes, de la Loire, du Lot et Garonne, de la Mayenne, du Puy de Dôme, des Pyrénées Atlantiques, du Rhône, de la Haute Savoie, du Tarn, du Tarn et Garonne, du Vaucluse et de l'Yonne.

* * *

13. En tout état de cause, la question de la délimitation exacte du marché de la promotion immobilière peut être laissée ouverte à l'occasion de l'examen de la présente opération, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurant inchangées, quelle que soit la solution retenue.

2. LA PRODUCTION DE MATERIAUX DE CONSTRUCTION

14. Geoxia MI fabrique des charpentes en acier et des éléments en béton. LBO détient, via des fonds communs de placements gérés*, une participation contrôlante dans trois sociétés actives sur des marchés des matériaux de construction, à savoir Terreal, Consolis et Rocamat. Terreal, intervient dans la production de tuiles et briques en argile. Consolis est spécialisée dans la fabrication de béton préfabriqué pour le secteur de la construction (façades, poutres, balcons, dalles alvéoles) et les travaux publics (tuyaux d'assainissement, traverses de chemins de fer, éléments d'ouvrage d'art). Rocamat est actif sur le marché de la roche ornementale et de construction.
15. Geoxia MI et LBO, à travers la société Consolis, sont donc tous deux actifs dans le secteur des matériaux de construction en béton. Toutefois, il convient de relever que la position de Geoxia MI est très marginale sur ce marché : Geoxia MI réalise moins de 1 % de son chiffre d'affaires total en vendant des éléments en béton à ses franchisés. En conséquence, ce marché ne fera pas l'objet d'une délimitation et d'une analyse concurrentielle, à l'occasion de l'examen de la présente opération.

III. Analyse concurrentielle

16. D'après les estimations fournies par les parties, sur le marché national de la promotion immobilière, l'entité fusionnée détiendra moins de 5 % de parts de marché. Sur chacun des vingt départements listés ci-dessus où les parties sont simultanément présentes, la nouvelle entité détiendra moins de 7 % de parts de marché. De plus, le marché de la promotion immobilière, à l'échelon national comme à l'échelon local, se caractérise par la présence de très nombreux acteurs dont Bouygues Immobilier, Kauffman & Braud, Maisons France Confort, ou encore Procivis immobilier.
17. L'opération n'est donc pas de nature à porter atteinte à la concurrence.

* Erreur matérielle corrigée.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sur le numéro 09-0089 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence