

**C2007-08 / Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 26 mars 2007, aux conseils de la société Banque Fédérale des Banques Populaires, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers.**

NOR : ECEC0755947S

Maîtres,

Par dépôt d'un dossier déclaré complet le 28 février 2007, vous avez notifié l'acquisition par la Banque Fédérale des Banques Populaires (ci-après « BFBP ») du contrôle exclusif de la société Foncia Groupe. Cette opération a été formalisée par un contrat de cession d'actions signé le 13 janvier 2007.

## **1. LES ENTITÉS CONCERNÉES ET L'OPÉRATION**

La **BFBP**, société anonyme, est un établissement de crédit agréé en qualité de banque ; d'une part, elle est l'organe central du réseau des Banques Populaires ; d'autre part, elle contrôle Natixis, banque de financement, d'investissement et de services, conjointement avec la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne.

Elle est détenue par les différents établissements qui lui sont affiliés : les 19 Banques Populaires régionales, la CASDEN Banque Populaire<sup>1</sup> et le Crédit coopératif<sup>2</sup>. L'ensemble de ces structures constitue le **Groupe Banque Populaire** (ci-après « **GBP** »). La BFBP exerce au sein de GBP des missions de stratégie, de coordination et d'animation de l'ensemble des entités. Elle met en œuvre la solidarité financière de l'ensemble du groupe. Son rôle d'organe central implique la définition de la politique et des orientations stratégiques des Banques Populaires, l'agrément de leurs dirigeants, ainsi que la négociation et la conclusion, pour le compte du réseau, des accords nationaux et internationaux.

GBP est actif de manière principale dans la plupart des services bancaires et financiers : banque de détail, banque commerciale, banque de financement et d'investissement.

En 2005, le chiffre d'affaires mondial consolidé de GBP s'est élevé à [...] milliards d'euros, dont [...] milliards réalisés en France<sup>3</sup>.

Le **groupe Foncia** (ci-après « **Foncia** »), spécialiste de l'administration de biens et de la transaction immobilière, est structuré autour de Foncia Groupe, holding, dont dépendent :

<sup>1</sup> La CASDEN Banque Populaire est une banque à compétence nationale au service des personnels et des organisations de l'Éducation Nationale, de la Recherche et de la Culture.

<sup>2</sup> Le Crédit coopératif est une banque populaire depuis le 30 janvier 2003 par adoption du statut légal de société coopérative anonyme de banque populaire.

<sup>3</sup> Le 10 août 2006, le ministre a autorisé la création, par GBP, via la BFBP, et par le groupe Caisse d'Épargne, via la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, d'une entreprise commune, Natixis, ayant vocation à regrouper certaines activités de la banque de financement et d'investissement, ainsi que de la banque commerciale, des deux groupes. 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. »

- Foncia SA, qui regroupe les filiales d'administration de biens en France,
- C3i, qui couvre les filiales du pôle services : CNEM pour l'expertise et le mesurage, Assurimmo pour le courtage d'assurances, SE2I pour l'informatique, Solufimmo pour le financement,
- des filiales d'administration de biens en Suisse, en Allemagne et en Belgique.

Les métiers du groupe comprennent les services immobiliers, et en particulier la gestion locative, la gestion de copropriétés, l'intermédiation immobilière dans les transactions locatives et dans les transactions de vente, mais également des services connexes : distribution de produits d'assurance immobilière, distribution de produits de financement immobilier, ainsi que conception, édition et commercialisation de solutions informatiques destinées aux professionnels de l'immobilier.

En 2005, le chiffre d'affaires mondial consolidé de Foncia s'est élevé à 361 millions d'euros, dont [ $>50$ ] réalisés en France.

L'opération a pour effet d'entraîner le contrôle exclusif de GBP sur Foncia. Elle constitue ainsi 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. Les services et les biens immobiliers**

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 entreprises<sup>4</sup> ;
- selon le mode de fixation des prix : immobilier résidentiel libre ou logements sociaux ou intermédiaires<sup>5</sup> ;
- selon le type d'activité exercé dans les locaux : bureaux, locaux commerciaux ou autres locaux d'activité (locaux industriels, entrepôts, hôtels, etc.)<sup>6</sup> ;
- selon la nature des services ou biens offerts<sup>7</sup> :
  - promotion immobilière, où se rencontrent un vendeur et un acheteur d'immobilier neuf,
  - gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, où se rencontrent un vendeur de prestations de gestion et un acheteur qui dispose de fonds à placer,
  - administration de biens immobiliers, incluant la gestion technique et la gestion locative, où se rencontrent un vendeur de prestations d'administration et un acheteur qui détient des biens immobiliers à gérer,
  - expertise immobilière, où se rencontrent un vendeur d'expertise immobilière et un acheteur,
  - conseil immobilier, où se rencontrent un vendeur de conseil en immobilier et un acheteur,
  - intermédiation dans les transactions immobilières, de vente ou de location, qui correspond à deux marchés amont où se rencontrent le propriétaire du bien à vendre ou à louer et l'intermédiaire (échange d'un service d'intermédiation), et à deux marchés aval où se

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Voir notamment la lettre du ministre relative à l'opération SNI/EFIDIS, précitée.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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.

rencontrent l'intermédiaire ou le vendeur, et l'acheteur ou le locataire (échange d'un bien immobilier).

En l'espèce, Foncia et GBP ne sont actifs simultanément que sur les marchés de la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, de la gestion technique, de la gestion locative, de l'intermédiation dans les transactions de vente immobilière, à l'amont, et des biens immobiliers à la vente, à l'aval.

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 par de gros investisseurs professionnels<sup>8</sup>. Ainsi la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers sera-t-elle analysée à l'échelle nationale uniquement.

Pour les marchés de la gestion technique, de la gestion locative, de l'intermédiation et des biens immobiliers, les autorités de concurrence envisagent au contraire une dimension infranationale, c'est-à-dire régionale<sup>9</sup>, départementale<sup>10</sup>, voire urbaine<sup>11</sup>. Aux fins de la présente décision, l'analyse sera menée au niveau national et au niveau de l'aire urbaine. Une aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne urbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci<sup>12</sup>. La délimitation géographique des marchés de la gestion technique, de la gestion locative et de l'intermédiation peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la définition retenue, les conclusions de l'analyse demeureront inchangées.

## **2.2. Les assurances**

Foncia exerce, via sa filiale Assurimmo, une activité de courtage d'assurances immobilières. L'activité de courtage d'assurance a été définie par le Conseil de la concurrence comme le fait pour le courtier d'effectuer des actes d'entremise en plaçant les risques de ses clients auprès des compagnies qui lui semblent les plus aptes à les garantir<sup>13</sup>. Amené à analyser certaines opérations de concentration dans le secteur des assurances, le ministre<sup>14</sup> a mis sur le même plan des activités de courtage d'assurances et de production d'assurances. La Commission européenne a pour sa part envisagé l'identification d'un marché pertinent du courtage, tout en laissant la question ouverte<sup>15</sup>. Elle a mis l'accent sur les différences existant entre d'une part, l'activité des courtiers et autres intermédiaires indépendants et, d'autre part, celle des compagnies d'assurance elles-mêmes : ces deux types d'activité sont régis par des réglementations différentes ; l'intérêt commercial poursuivi par ces deux types d'acteurs diffère largement (les assureurs portent les risques, les courtiers cherchent à placer les risques de leur client auprès de la compagnie d'assurances la plus adaptée) ; les revenus des deux types d'acteurs ne sont pas constitués de la même manière (les premiers reçoivent des primes, les autres des commissions). Il convient donc, selon les parties, de distinguer d'une part un marché amont

---

<sup>8</sup> Voir notamment la lettre du ministre en date du 28 juin 2004 relative à l'opération GCE/Eulia.

<sup>9</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.2110 - Deutsche Bank/SEI/JV du 15 juin 2000 et la lettre du ministre en date du 21 août 2006 relative à l'opération Foncière des Régions/Bail Investissement.

<sup>10</sup> Voir notamment la lettre du ministre relative à l'opération Foncière des Régions/Bail Investissement, précitée.

<sup>11</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.2863 - Morgan Stanley/Olivetti/Telecom Italia/Tiglio du 30 août 2002 et la lettre du ministre en date du 25 novembre 2005 relative à l'opération Perexia/Lamy.

<sup>12</sup> Insee Première, n°765, avril 2001, *Le zonage en aires urbaines en 1999, 4 millions d'habitants en plus dans les aires urbaines*.

<sup>13</sup> Avis n°03-A-19 du Conseil de la concurrence du 17 novembre 2003 relatif à une demande de la Fédération française des courtiers d'assurance et de réassurances portant sur les conditions de négociation des contrats de coassurance de risques industriels, BOCCRF n°4 du 26 avril 2005.

<sup>14</sup> Voir notamment la lettre du ministre en date du 1<sup>er</sup> juin 2004 relative à l'opération April Group/Rhodia assurances.

<sup>15</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.4284 - Axa/Winterthur du 28 avril 2004.

du courtage de produits d'assurance et d'autre part un marché aval des produits d'assurance. En tout état de cause, cette question peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse seront inchangées.

Concernant le marché de la distribution de produits d'assurance, la Commission européenne a parfois envisagé, pour finalement laisser la question ouverte, une segmentation selon le type de clients<sup>16</sup> (entreprises ou particuliers), ou selon que les produits distribués concernent les assurances de personnes ou les assurances de dommages<sup>17</sup>, voire selon les différents types de risques couverts<sup>18</sup>.

En l'espèce, Foncia exerce uniquement une activité de courtage d'assurances immobilières (multirisques habitation, multirisques immeuble et dommage ouvrage), exclusivement à l'intention d'une clientèle de particuliers ; cependant, la question peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelles que soient les définitions retenues, les conclusions de l'analyse seront inchangées.

GBP intervient pour sa part dans le secteur des assurances, uniquement en qualité d'assureur, via Natixis et Assurances Banque Populaire IARD (ci-après « ABP IARD »). En matière d'assurances, il ressort de la pratique décisionnelle des autorités de concurrence qu'il convient de distinguer selon qu'elles sont destinées aux professionnels ou aux particuliers. Plus généralement, la réassurance, l'assurance de personnes et l'assurance de biens et de responsabilité (assurance de dommages)<sup>19</sup> sont distinguées. En outre, les assurances de dommages sont classiquement divisées en autant de marchés de produits qu'il existe de catégories de risque<sup>20</sup>. Ainsi, au sein des assurances de dommages, GBP propose de l'assurance multirisques habitation et, via Natixis, de l'assurance de crédit aux professionnels ainsi que de l'assurance de responsabilité civile professionnelle.

Concernant la distribution des produits d'assurance, la Commission européenne comme le ministre ont considéré que le marché était de dimension nationale.

De même, il ressort d'une pratique décisionnelle constante du ministre<sup>21</sup> et de la Commission européenne<sup>22</sup> que les différents marchés d'assurance revêtent une dimension nationale, les conditions de concurrence entre les États étant hétérogènes en raison de différences ayant trait aux canaux de distribution, aux préférences des consommateurs, à la législation applicable, aux contraintes fiscales, à la structure du marché ou encore aux systèmes de régulation.

### **2.3. Les services bancaires liés à l'immobilier**

Foncia exerce, via sa filiale Solufimmo, une activité de courtage en produits de financement immobilier. Ni la Commission européenne, ni le ministre ne se sont encore prononcés sur l'existence d'un marché de l'intermédiation en opérations bancaires, à l'amont des marchés de fourniture de services bancaires. Les parties considèrent pour leur part que, pour les mêmes raisons que celles exposées s'agissant du courtage de produits d'assurance, l'activité des intermédiaires en opérations bancaires, notamment celle des courtiers en produits de financement immobilier doit être distinguée de celle des banques elles-mêmes. En tout état de cause, cette question peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse seront inchangées.

Concernant le marché de la distribution de produits de financement, une segmentation selon le type de client ou selon le type de crédit serait envisageable. En l'espèce, Foncia exerce uniquement

---

<sup>16</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.1307 – Marsch&McLennan/Sedgwick du 23 octobre 1998.

<sup>17</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.1280 – KKR/Willis Corroon du 24 août 1998.

<sup>18</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.1307 – Marsch&McLennan/Sedgwick, précitée.

<sup>19</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.4047 – Aviva/Ark Life du 20 janvier 2006 et la lettre du ministre relative à l'opération GCE/Eulia, précitée.

<sup>20</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.4047 – Aviva/Ark Life, précitée, et la lettre du ministre relative à l'opération GCE/Eulia, précitée.

<sup>21</sup> Voir notamment la lettre du ministre relative à l'opération April Group/Rhodia assurances, précitée.

<sup>22</sup> Voir notamment la décision de la Commission COMP/M.4284 - Axa/Winterthur, précitée.

une activité de courtage de produits de financement immobilier (produits de crédit immobilier et produits de crédit à la consommation servant soit au financement de dépôts de garantie pour des biens distribués par son réseau de gestion locative, soit au financement de travaux dans des copropriétés), exclusivement à l'intention d'une clientèle de particuliers ; cependant, la question peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelles que soient les définitions retenues, les conclusions de l'analyse seront inchangées.

GBP intervient pour sa part dans le secteur du financement immobilier, uniquement en qualité de banquier. En matière d'activité de financement, il ressort de la pratique décisionnelle des autorités de concurrence nationale<sup>23</sup> et communautaire<sup>24</sup> qu'il convient de distinguer selon que les financements sont destinés aux particuliers ou aux professionnels. Le marché du crédit à destination des particuliers peut par ailleurs être subdivisé en plusieurs catégories, selon la nature du crédit. Plus précisément, le crédit à la consommation et le crédit immobilier (dont les prêts hypothécaires) sont distingués. GBP propose du crédit immobilier aux particuliers et du crédit à la consommation. En outre, au sein des crédits immobiliers à destination des professionnels (crédits offerts aux professionnels dans le but d'acquérir ou de rénover des biens immobiliers), le ministre<sup>25</sup> a envisagé, pour finalement laisser la question ouverte, une délimitation plus fine entre le crédit-bail immobilier, le financement à court terme (d'une durée inférieure ou égale à trois ans et principalement destiné au financement de la promotion immobilière) et le financement à long terme. En l'espèce, GBP propose les trois grandes catégories de crédit immobilier aux entreprises ; cependant, la question d'une éventuelle segmentation peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelles que soient les définitions retenues, les conclusions de l'analyse seront inchangées.

Concernant la distribution de produits de financement immobilier, les parties estiment que le marché est de dimension nationale, notamment en raison du développement très important ces dernières années des courtiers en ligne (Meilleurtaux.com, Empruntis).

Par ailleurs, il ressort d'une pratique décisionnelle constante du ministre<sup>26</sup> et de la Commission européenne<sup>27</sup> que les différents marchés de financement immobilier revêtent une dimension nationale.

### **3. ANALYSE CONCURRENTIELLE**

#### **3.1. Les services et les biens immobiliers**

##### **a) La gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers**

GBP et Foncia sont simultanément actifs sur le marché français de la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers. En 2006, sur un marché correspondant à 140 milliards d'euros d'encours, GBP gère [0-14] milliards d'euros ([0-10] %), et Foncia [0-7 000] millions ([0-5] %) ; à l'issue de l'opération, les parties cumuleront donc [0-10] % de parts de marché, face à d'importants concurrents comme AXA REIM, GE Capital, l'ensemble Crédit Agricole/Crédit Lyonnais, BNP ou Groupama.

##### **b) La gestion technique**

GBP et Foncia agissent simultanément sur le marché français de la gestion technique. En 2006, sur un marché correspondant à 5,695 millions de lots dans des immeubles donnés en gestion (les parties considèrent que le parc immobilier donné en gestion correspond à 85% du parc immobilier

---

<sup>23</sup> Voir notamment la lettre du ministre en date du 10 août 2006 relative à la création de Natixis.

<sup>24</sup> Voir notamment la décision de la Commission IV/M.1096 – Société Générale/Hambros du 6 février 1998.

<sup>25</sup> Voir notamment la lettre du ministre en date du 28 novembre 2003 relative à l'opération CFF/Entenial.

<sup>26</sup> Voir notamment la lettre du ministre relative à l'opération GCE/Eulia, précitée.

<sup>27</sup> Voir notamment la décision de la Commission IV/M.1096 – Société Générale/Hambros, précitée.

total), Foncia g rait des immeubles correspondant à [570 000-1 100 000] lots ([10-20] %) et GBP g rait des immeubles correspondant à [0-285 000] lots ([0-5] %) ; l'addition de parts de marché induite par l'opération est donc très faible, tandis que la nouvelle entité restera concurrenc e par d'autres opérateurs importants comme Gestrim ([10-20] %), Urbania ( [0-10] %) ou Immobilier de France ([0-10] %).

Au niveau des aires urbaines, l'analyse concurrentielle de l'opération donne des résultats similaires. En effet, pour GBP, la gestion de copropriété est assurée au sein d'une seule agence, située dans l'aire urbaine de Metz. Sur cette aire urbaine, les parties estiment que la part de marché de GBP est au plus de [0-10] %, et que celle de Foncia est au plus de [10-20] %. La part de marché cumulée des parties à l'issue de l'opération ne dépasserait donc pas [10-20] %. Par ailleurs, Foncia fera face à la concurrence de nombreux acteurs spécialisés ; il convient de noter qu'il ne dispose que de [...] agences sur l'aire urbaine de Metz, tandis que ses concurrents sont mieux implantés : [...] agences pour Century 21, [...] pour Laforêt Immobilier, [...] pour Gestrim.

### **c) La gestion locative**

GBP et Foncia sont simultanément présents sur le marché français de la gestion locative. En 2006, sur un marché de 2,120 millions de lots donnés en gestion (les parties considèrent que le parc immobilier donné en gestion correspond à 40% du parc locatif total), Foncia g rait [0-212 000] lots ([0-10] %) et GBP g rait [0-106 000] lots ([0-5] %) ; l'addition de parts de marché induite par l'opération est donc très faible, tandis que la nouvelle entité restera concurrenc e par d'autres opérateurs importants comme Gestrim, Urbania ou Immobilier de France.

Au niveau des aires urbaines, l'analyse concurrentielle de l'opération donne des résultats comparables. En effet, cette fois encore, la gestion locative est assurée pour GBP au sein d'une seule agence, située dans l'aire urbaine de Metz. Sur cette aire urbaine, les parties estiment, comme pour la gestion technique, que la part de marché de GBP est au plus de [0-10] %, et que celle de Foncia est au plus de [10-20] %. Sur la gestion locative, la part de marché cumulée des parties à l'issue de l'opération ne dépasserait donc pas [10-20] % ; elles disposeraient par ailleurs d'un nombre limité d'agences en comparaison de leurs concurrents, comme ceci a déjà été relevé.

### **d) L'intermédiation dans les transactions de vente immobilière, à l'amont**

GBP et Foncia sont simultanément actifs sur le marché français de l'intermédiation dans les transactions de vente immobilière. En 2006, sur un marché de 360 000 transactions intermédiées (les parties considèrent que les transactions de vente ayant fait l'objet d'une intermédiation correspondent à 60% du total des transactions), Foncia a réalisé [0-36 000] ventes ([0-10] %) tandis que GBP en réalisait [0-18 000] ([0-5] %) ; l'addition de parts de marché induite par l'opération est donc très faible, tandis que la nouvelle entité sera concurrenc e par d'autres opérateurs importants comme Orpi ([10-20] %), Century 21 ([10-20] %) ou Laforêt Immobilier ([0-10] %).

Au niveau des aires urbaines, les résultats de l'analyse concurrentielle sont similaires. En effet, GBP est intervenu, via les Banques Populaires régionales et via Natixis (Ixis AEW), dans les 9 aires urbaines suivantes : Grenoble, Paris, Metz, Dijon, Nantes, Lyon, Limoges, Rennes et Bordeaux. Sur chacune de ces aires urbaines, les parties estiment que [0-10] % est un majorant de la part de marché de GBP. Foncia est pour sa part absente des aires urbaines de Limoges et Rennes. Sur les 7 aires urbaines concernées, les parties jugent que la part de marché de Foncia est de [0-10] % au plus. Par ailleurs, en nombre d'agences, Foncia est dépassé par au moins trois réseaux concurrents sur toutes les aires urbaines concernées, sauf celle de Paris ;   Paris, il dispose de [...] agences, mais il demeure concurrencé par Laforêt ([...] agences), Orpi ([...] agences) ou Century 21 ([...] agences).

### **e) Les biens immobili rs à la vente, à l'aval**

GBP et Foncia sont simultanément actifs sur le marché français des biens immobili rs à la vente. Ce marché est plus large que le marché amont, et les parties n'effectuent pas de transactions pour leur compte propre ; par conséquent, si l'opération ne pose pas de problème concurrentiel sur le marché

amont, son impact sur le marché aval sera encore inférieur. Ainsi, en 2006, sur un marché de 600 000 transactions, intermédiées ou non, Foncia a réalisé [0-60 000] ventes ([0-10] %), tandis que GBP en réalisait [0-3 000] ([0-5] %) ; l'addition de parts de marché induite par l'opération est donc particulièrement faible, tandis que la nouvelle entité restera concurrencée par les opérateurs importants cités précédemment : Orpi, Century 21 ou Laforêt Immobilier. L'analyse au niveau des aires urbaines repose sur les mêmes éléments que pour le marché amont.

L'instruction a donc permis de démontrer que l'opération envisagée n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les différents marchés de services et de biens immobiliers.

### **3.2. Les assurances**

#### Analyse horizontale

##### **a) Le courtage d'assurances immobilières**

Avec un chiffre d'affaires de [...] millions d'euros, qui correspond à une part de marché de [0-5] %, pour son activité de courtage d'assurances immobilières, Foncia se positionne au 45<sup>ème</sup> rang, loin derrière des courtiers internationaux comme Gras Savoye ([10-20] %), MMC France ([10-20] %) ou April Group ([0-10] %).

Plus précisément, Foncia reçoit [...] millions d'euros à titre de commissions sur le segment de l'assurance multirisques immeuble, [...] millions d'euros sur le segment de l'assurance multirisques habitation, et [...] millions d'euros sur le segment de l'assurance dommage ouvrage. Les parties estiment que sur chacun des segments qui constituent le marché du courtage en assurance immobilière, la part de marché de Foncia ne peut excéder [0-10] %.

##### **b) Les assurances multirisques habitation**

Seul GBP est actif sur ce marché. Au titre des primes d'assurance multirisques habitation, il reçoit [...] millions d'euros, sur un marché estimé à 6 133 millions d'euros, ce qui correspond à une part de marché de [0-5] %.

##### **c) Les assurances de responsabilité civile professionnelle**

Seul GBP est actif sur ce marché. Au titre des primes d'assurance de responsabilité civile professionnelle, il reçoit [...] millions d'euros, sur un marché estimé à 4 200 millions d'euros, ce qui correspond à une part de marché de [0-5] %.

##### **d) Les assurances de crédit à destination des professionnels**

Seul GBP est actif sur ce marché. Au titre des primes d'assurance de crédit à destination des professionnels, il reçoit [...] millions d'euros, sur un marché estimé à 13 701 millions d'euros, ce qui correspond à une part de marché de [0-5] %.

Sur les segments les plus fins du marché des assurances, l'opération ne donne lieu à aucun chevauchement. En revanche, sur un marché large comprenant à la fois le courtage et l'assurance, l'opération se traduit par un chevauchement, pour les assurances multirisques habitation. Eu égard à la faiblesse de l'activité des parties, l'opération n'est en aucune façon susceptible de porter atteinte à la concurrence par des effets horizontaux.

## Analyse verticale

### **a) Les assurances multirisques habitation**

En supposant que Foncia ne commercialise plus que les produits d'assurance multirisques habitation de GBP, étant donnée la faiblesse des parts de marché respectives de Foncia à l'amont et de GBP à l'aval, l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par un quelconque effet vertical.

### **b) Les assurances de responsabilité civile professionnelle**

En tant que professionnel de l'immobilier, Foncia est assurée contre les erreurs pouvant survenir dans l'exercice de ses activités et entraînant un préjudice pour ses clients. En supposant que Foncia ne s'assure qu'auprès de GBP, GBP recevrait un incrément de primes d'un montant de [...] millions d'euros, sur un marché estimé à 4 200 millions. Foncia représente tout au plus [0-5] % des achats en produits d'assurance responsabilité professionnelle. Sur le seul segment des professionnels de l'immobilier, les achats de Foncia représenteraient tout au plus la part de marché qu'elle détient sur les marchés de services immobiliers, soit entre [0-10] % et [10-20] % selon les marchés. L'opération n'est donc pas de nature à soulever un problème concurrentiel vertical sur ce segment.

### **c) Les assurances de crédit à destination des professionnels**

En tant que professionnel de l'immobilier, Foncia est tenue de garantir ses clients pour les fonds qu'elle est appelée à détenir dans l'exercice de ses missions (charges de copropriété, loyers encaissés, indemnités d'immobilisation, etc.) en vertu de la loi dite « Hoquet »<sup>28</sup>. En supposant que Foncia ne s'assure qu'auprès de GBP, GBP recevrait un incrément de primes d'un montant de [...] millions d'euros, sur un marché estimé à 13 701 millions. Foncia représente tout au plus [0-5] % des achats en produits d'assurance de crédit à destination des professionnels. L'opération n'est donc pas de nature à soulever un problème concurrentiel vertical sur ce segment.

L'instruction a donc permis de démontrer que l'opération envisagée n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les différents marchés de l'assurance.

## **3.3. Les services bancaires liés à l'immobilier**

### Analyse horizontale

#### **a) Le courtage en produits de financement immobilier**

Seul Foncia est présente sur ce marché. Avec un chiffre d'affaires de [<1 million] euros pour son activité courtage en produits de financement immobilier, c'est un acteur modeste.

Plus précisément, en 2006, Foncia a placé une enveloppe de [...] d'euros de crédits immobiliers auprès de [...] bénéficiaires ; Foncia est ainsi à l'origine de [0-5] % des 28 milliards d'euros de crédits placés. Foncia a également placé une enveloppe de [...] millions d'euros de crédits à la consommation, dont [...] millions dédiés au financement de dépôts de garantie répartis entre [...] bénéficiaires, et [...] millions dédiés au financement de projets immobiliers (travaux) répartis entre [...] bénéficiaires. Sur tous ces segments, l'activité de Foncia peut donc être considérée comme très faible, d'autant que Foncia sera en concurrence de courtiers comme Capfi ([10-20] % du courtage de crédits immobiliers), Meilleurtaux ([10-20] %) ou ACE ([0-10] %).

---

<sup>28</sup> Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.



## **b) Le crédit immobilier aux particuliers**

Seul GBP est actif sur ce marché. Sur un marché de [...] milliards d'euros d'encours, GBP gère [...] milliards de crédits immobiliers aux particuliers, ce qui correspond à une part de marché de [0-10] %, face à des concurrents comme l'ensemble Crédit Agricole/Crédit Lyonnais ([30-40] %), GCE ([10-20] %), ou l'ensemble CIC/Crédit Mutuel ([10-20] %).

## **c) Le crédit à la consommation**

Seul GBP est actif sur ce marché. Sur un marché de 120,1 milliards d'euros d'encours, GBP gère [...] milliards de crédits à la consommation, ce qui correspond à une part de marché de [0-10] %, face à des concurrents comme l'ensemble Crédit Agricole/Crédit Lyonnais ([10-20] %), l'ensemble CIC/Crédit Mutuel ([10-20] %), ou GCE ([0-10] %).

Sur les segments les plus fins du marché des services bancaires liés à l'immobilier, l'opération ne donne lieu à aucun chevauchement. En revanche, sur un marché large comprenant à la fois le courtage et les services bancaires liés à l'immobilier, l'opération se traduit par des chevauchements, pour le crédit immobilier aux particuliers et pour le crédit à la consommation. Eu égard à la faiblesse de l'activité des parties sur ces segments, l'opération n'est en aucune façon susceptible de porter atteinte à la concurrence par des effets horizontaux.

### Analyse verticale

#### **a) Le crédit immobilier aux particuliers**

En supposant que Foncia décide de placer tous les encours qu'il collecte uniquement auprès de GBP, il s'agirait d'un incrément de [...] millions d'euros d'encours, sur un marché de 420,5 milliards ; l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par un quelconque effet vertical.

#### **b) Le crédit à la consommation**

En supposant que Foncia décide de placer tous les encours qu'il collecte uniquement auprès de GBP, il s'agirait d'un incrément de [...] millions d'euros d'encours, sur un marché de 120,1 milliards ; l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par un quelconque effet vertical.

L'instruction a donc permis de démontrer que l'opération envisagée n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les différents marchés des services bancaires liés à l'immobilier.

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'Industrie et par délégation,  
*Le directeur général de la concurrence de la  
consommation  
et de la répression des fraudes*  
GUILLAUME CERUTTI

NOTA : Des informations relatives au secret des affaires ont été occultées à la demande des parties notificantes, et la part de marché exacte remplacée par une fourchette plus générale. 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.