



Autorité de la Concurrence  
de la Nouvelle-Calédonie

**Décision n° 2018-DCC-06 du 11 décembre 2018**  
**relative à la prise de contrôle exclusif de la SARL Véron Transactions par la SARL**  
**Tropic Immobilier**

L'Autorité de la concurrence de la Nouvelle-Calédonie (présidente statuant seule) ;

Vu le dossier de notification adressé complet à l'Autorité de la concurrence de la Nouvelle-Calédonie le 12 novembre 2018, relatif à la prise de contrôle exclusif de la SARL Véron Transactions par la SARL Tropic Immobilier ;

Vu le livre IV du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie relatif à la liberté des prix et de la concurrence, et notamment ses articles Lp. 431-1 à Lp. 431-9 et Lp. 461-3 ;

Vu l'arrêté n° 2018-41/GNC du 9 janvier 2018 pris en application de l'article Lp. 431-9 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie concernant les modalités d'application et le contenu du dossier de notification d'une opération de concentration ;

Vu la proposition du service d'instruction du 10 décembre 2018, d'autoriser la présente opération en application du deuxième alinéa du III de l'article Lp. 431-5 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie ;

Adopte la décision suivante :

***I. La contrôlabilité de l'opération et la présentation des entreprises concernées***

---

***A. La contrôlabilité de l'opération***

1. Conformément au I de l'article Lp. 431-1 du code de commerce applicable en Nouvelle-Calédonie (ci-après, le « code de commerce ») : « *Une opération de concentration est réalisée : [...]*  
*2° Lorsqu'une ou plusieurs personnes, détenant déjà le contrôle d'une entreprise au moins ou lorsqu'une ou plusieurs entreprises acquièrent, directement ou indirectement, que ce soit par prise de participation au capital ou achat d'éléments d'actifs, contrat ou tout autre moyen, le contrôle de l'ensemble ou de parties d'une ou plusieurs autres entreprises. [...]* ».
2. En l'espèce, l'opération notifiée, formalisée par un compromis de cession de parts en date du 5 octobre 2018, consiste en l'acquisition de la totalité des parts sociales de la SARL Véron Transactions par la SARL Tropic Immobilier.

3. En ce qu'elle entraîne la prise de contrôle exclusif par la SARL Tropic Immobilier de la SARL Véron Transactions, la présente opération constitue une opération de concentration au sens de l'article Lp. 431-1 du code de commerce précité.
4. Conformément au I de l'article Lp. 431-2 du code de commerce, toute opération de concentration est soumise aux dispositions des articles Lp. 431-3 à Lp. 431-9 du même code, lorsque le chiffre d'affaires total réalisé en Nouvelle-Calédonie par les parties à l'opération est supérieur à 600 000 000 F. CFP, et que deux au moins des entreprises concernées par l'opération réalisent, directement ou indirectement, un chiffre d'affaires en Nouvelle-Calédonie.
5. En l'espèce, sur le territoire de la Nouvelle-Calédonie, la SARL Tropic Immobilier ainsi que la société TransacImmo SARL qu'elle contrôle et les sociétés du groupe Meico auquel la SARL Tropic Immobilier appartient (voir *supra* sur les sociétés du groupe Meico), ont réalisé un chiffre d'affaires de [confidentiel] au dernier exercice clos le 31 décembre 2017.
6. La SARL Véron Transactions a, quant à elle, réalisé un chiffre d'affaires de [confidentiel] en Nouvelle-Calédonie au cours du dernier exercice clos le 31 mars 2018.
7. Compte tenu des chiffres d'affaires réalisés par les entreprises concernées par l'opération, le seuil de contrôlabilité mentionné au I de l'article Lp. 431-2 du code de commerce est franchi. Cette opération est donc soumise aux articles Lp. 431-3 et suivants du code de commerce relatifs au contrôle des opérations de concentration.

### *B. La présentation des parties à l'opération*

8. La société Tropic Immobilier est une société à responsabilité limitée, située à Nouméa. Elle est contrôlée par une société holding, la SARL Meico, qui détient [confidentiel] de ses parts sociales<sup>1</sup>. Elle est active dans le secteur de la gestion locative immobilière.
9. La SARL Tropic Immobilier détient [confidentiel] des parts sociales de la SARL TransacImmo SARL<sup>2</sup>, qui est une agence immobilière située à Nouméa, active dans le secteur de l'intermédiation dans les transactions immobilières.
10. La SARL Meico est également située à Nouméa. Ses parts sociales sont réparties de la manière suivante :
  - M. André Mouren : [confidentiel]
  - Mme Béatrice Mouren : [confidentiel]
  - M. Benoît Mouren : [confidentiel]
  - M. Sébastien Mouren : [confidentiel]
  - M. Jean-Damien Ponroy : [confidentiel].
11. La SARL Meico contrôle aussi les sociétés suivantes :
  - La société Tropic Villas SARL<sup>3</sup>, qui opère dans le secteur de la construction de maisons individuelles pour le compte de clients particuliers ou institutionnels ;
  - La société Vercoï SARL<sup>4</sup>, qui opère dans le secteur de la promotion immobilière<sup>5</sup>;

---

<sup>1</sup> Le reste des parts sociales est détenu par [confidentiel].

<sup>2</sup> Le reste des parts sociales est détenu par [confidentiel].

<sup>3</sup> La SARL Meico détient [confidentiel].

<sup>4</sup> La SARL Meico détient [confidentiel].

<sup>5</sup> Il s'agit de l'exécution de tous travaux de construction de bâtiments et génie civil.

- La société Tropic Investissements SARL<sup>6</sup>, qui est active dans le secteur du conseil en ingénierie financière.

Ces sociétés sont toutes situées à Nouméa.

12. La cible de l'opération est la société Véron transactions SARL, qui est située à Nouméa et qui a pour activité les transactions immobilières et la gestion de copropriété.

## *II. La délimitation des marchés pertinents*

---

13. L'analyse concurrentielle des effets d'une opération de concentration doit être réalisée sur un (ou des) marché(s) pertinent(s) délimités conformément aux principes du droit de la concurrence.
14. La définition des marchés pertinents constitue une étape essentielle du contrôle des structures de marché, dans la mesure où elle permet d'identifier, dans un premier temps, le périmètre à l'intérieur duquel s'exerce la concurrence entre les entreprises et d'apprécier, dans un deuxième temps, leur pouvoir de marché. Cette analyse couvre les marchés sur lesquels les parties sont simultanément actives mais elle peut également s'étendre aux marchés ayant un lien de connexité (« vertical » ou « congloméral ») susceptible de renforcer le pouvoir de marché des parties notifiant l'opération.

### *A. Les marchés de services*

15. Les autorités de concurrence métropolitaine<sup>7</sup> et européenne<sup>8</sup> ont envisagé différentes segmentations dans le secteur des services immobiliers selon (i) les destinataires des services (particuliers ou entreprises), (ii) le mode de fixation des prix (immobilier résidentiel libre et logements sociaux ou intermédiaires aidés)<sup>9</sup>, (iii) le type d'activité exercée dans les locaux

---

<sup>6</sup> La SARL détient [confidentiel].

<sup>7</sup> Voir notamment les décisions de l'Autorité de la concurrence métropolitaine n° 17-DCC-09 du 20 janvier 2017 relative à la prise de contrôle conjoint d'un ensemble immobilier par la Caisse des dépôts et consignations et le groupe Artea, n° 16-DCC-02 du 11 janvier 2016 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Marseille par le groupe BPCE et la Caisse des dépôts et consignations, n° 15-DCC-128 du 21 septembre 2015 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Rennes par le groupe BPCE et la Caisse des dépôts et consignation, n° 09-DCC-16 du 22 juin 2009 relative à la fusion entre les groupes Caisse d'Épargne et Banque Populaire, n° 14-DCC-46 du 1<sup>er</sup> avril 2014 relative à la prise de contrôle conjointe d'un actif immobilier industriel en Moselle par la Norges Bank et Prologis, n° 15-DCC-156 du 7 décembre 2015 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier à usage de bureaux Sogecap et Predica ainsi que la lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi C2008-79 du 22 août 2008 relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier, BOCCRF n° 8 bis du 23 octobre 2008.

<sup>8</sup> Voir les décisions de la Commission européenne COMP/M.2110 du 25 septembre 2000, Deutsche Bank/SEI/JV, IV/M.2825 du 9 juillet 2002, Fortis AG SA / Bernheim-Comofi, SA COMP/M.3370 du 9 mars 2004, BNP Paribas/ARI.

<sup>9</sup> Dans la lettre C2006-151 du 10 janvier 2007 relative à une concentration dans le secteur du développement et de la gestion de parc immobilier à vocation essentiellement résidentielle, le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie a estimé qu'il convenait de distinguer au sein de la gestion d'actifs résidentiels « la gestion des logements sociaux, dans la mesure où cette activité évolue dans un cadre réglementaire particulier, par le biais duquel l'Etat joue un rôle important, tant en termes d'aides financières que d'attribution de logements ».

(bureaux<sup>10</sup>, locaux commerciaux et autres locaux d'activités<sup>11</sup>), et (iv) la nature des services ou biens offerts.

16. Concernant la segmentation selon la nature des services et biens offerts, la pratique décisionnelle a envisagé, tout en laissant la question ouverte, la distinction entre :

- La promotion immobilière qui comprend les activités de construction et de vente de biens immobiliers ;
- La gestion d'actifs immobiliers pour compte propre ;
- La gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers ;
- L'administration de biens immobiliers qui recouvre les activités de gestion des immeubles pour le compte de propriétaires et qui peut être segmentée entre la gestion locative et la gestion de copropriété ;
- L'expertise immobilière ;
- Le conseil immobilier ;
- L'intermédiation dans les transactions immobilières, activité au sein de laquelle il peut être distingué entre la vente et la location d'immeubles<sup>12</sup>.

17. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette délimitation à l'occasion de la présente opération.

18. En l'espèce, les parties à l'opération sont simultanément actives sur les marchés de l'intermédiation dans les transactions immobilières et plus précisément sur le marché de l'intermédiation de la vente d'immeubles, sur lequel il y a un chevauchement d'activité.

### *B. Les marchés géographiques*

19. Selon la pratique décisionnelle précitée, les marchés relatifs au secteur immobilier sont généralement de dimension locale, compte tenu notamment, des différences entre les régions et les métropoles régionales en termes de prix et de demande dans l'immobilier.

20. Pour les régions hors Île de France, les autorités de concurrence ont mené leurs analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional<sup>13</sup>. Dans ses décisions récentes, l'Autorité de la concurrence métropolitaine a examiné les effets d'opérations au niveau des agglomérations<sup>14</sup>.

21. Au cas d'espèce, l'analyse concurrentielle sera menée au niveau du territoire de la Nouvelle-Calédonie puisque les professionnels du secteur des services immobiliers ont vocation à agir sur l'ensemble du territoire même si, en 2017, 87 % des transactions immobilières ont été réalisées dans le Grand Nouméa.

---

<sup>10</sup> Voir les décisions de l'Autorité de la concurrence métropolitaine n° 12-DCC-156 du 12 novembre 2012 relative à la prise de contrôle conjointe d'une société civile immobilière pour l'acquisition d'un immeuble à usage de bureaux par CNP Assurance et Sogecap, n° 12-DCC-157 du 15 novembre 2012 relative à la prise de contrôle conjoint d'une société civile immobilière pour la détention d'un immeuble de bureaux situé à Lyon par les sociétés Prédica et la Caisse des dépôts et consignations et n° 16-DCC-50 du 7 avril 2016 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Toulouse par la société Oppidéa, la société Immo Retail et la Caisse des dépôts et consignations.

<sup>11</sup> Décision n° 13-Dcc-146 du 22 octobre 2013 relative à la prise de contrôle conjoint d'une société civile immobilière pour la détention d'un actif immobilier à usage d'EPHAD par Foncière Malherbe Claudel (Groupe Crédit Agricole) et la Caisse des dépôts et consignations.

<sup>12</sup> Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie n° C2005-126 du 25 janvier 2006 relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers.

<sup>13</sup> Voir, par exemple, la décision de l'Autorité de la concurrence métropolitaine n° 14-DCC-166 du 13 novembre 2014 relative à la prise de contrôle exclusif de Klépierre SA de Corio NV.

<sup>14</sup> Voir, par exemple, la décision de l'Autorité de la concurrence métropolitaine n° 16-DCC-50 du 7 avril 2016 relative à la prise de contrôle conjoint d'un actif immobilier situé à Toulouse par la société Oppidéa, la société Immor Retail et la Caisse des dépôts et consignations.

22. La question de la délimitation exacte des marchés géographiques concernés par l'opération peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où elle est sans incidence sur l'analyse concurrentielle.

### *III. L'analyse concurrentielle*

---

23. Conformément aux dispositions de l'article Lp. 431-6 du code de commerce, l'Autorité de la concurrence de la Nouvelle-Calédonie examine « *si [l'opération] est de nature à porter atteinte à la concurrence, notamment par création ou renforcement d'une position dominante ou par création ou renforcement d'une puissance d'achat qui place les fournisseurs en situation de dépendance économique* ».
24. S'agissant de la présente opération, l'analyse concurrentielle doit ainsi permettre de déterminer les effets horizontaux sur le marché de la gestion de copropriété sur lequel seule la cible est présente (A) ainsi que sur le marché de l'intermédiation de la vente d'immeubles (B) sur lequel les parties à l'opération sont simultanément présentes. Dans la mesure où les deux parties opèrent sur des marchés qui présentent des liens de connexité, il convient également d'analyser si l'opération est susceptible de porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets congloméraux (C).

#### *A. Les effets horizontaux sur le marché de la gestion de copropriété*

25. Sur le marché de la gestion de copropriété en Nouvelle-Calédonie, onze syndicats professionnels ont été recensés, ce qui souligne le caractère concurrentiel du secteur.
26. En 2004, le Syndicat intercommunal du Grand Nouméa a recensé 2 500 immeubles collectifs à Nouméa. Il n'existe pas de statistiques disponibles concernant les autres communes du Grand Nouméa, mais depuis 2010, de nombreux projets d'immeubles collectifs ont vu le jour sur les communes de Dumbea et Païta.
27. Par ailleurs, en Province Sud, selon les données de l'ISEE, il y avait en 2014, 17 238 appartements occupés par des propriétaires ou des locataires privés. En fonction de la taille moyenne d'un immeuble (16 ou 17 appartements), il est possible d'évaluer le nombre d'immeubles à environ 1.000<sup>15</sup>.
28. La partie notifiante estime, en outre, que le nombre de copropriétés en Province Sud était compris entre 1.014 et 1.077 copropriétés en 2014 et évalue leur progression depuis 2014 comprise entre 80 et 100 copropriétés supplémentaires.
29. Sur ce marché, seule la cible est présente et elle gère [*confidentiel*] copropriétés. Dans l'hypothèse la moins favorable, elle détiendrait ainsi environ [10-20 %] des parts de marché qui n'évolueront pas à l'issue de l'opération puisque la société acquéreuse n'est pas active actuellement sur ce marché. Cette estimation ne prend pas en compte le poids des syndicats de copropriété non professionnels pour lesquels aucune information chiffrée n'a pu être récoltée en raison de l'absence de données.
30. Compte tenu de ce qui précède, l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence sur le marché de la gestion de copropriété par le biais d'effets horizontaux.

---

<sup>15</sup> Voir les données de l'ISEE communiquées par la partie notifiante.

## *B. Les effets horizontaux sur le marché de l'intermédiation de la vente d'immeubles*

31. La profession d'agent immobilier est règlementée en Nouvelle-Calédonie<sup>16</sup>. Ce secteur est fortement concurrentiel avec 96 acteurs agréés par la Direction des affaires économiques<sup>17</sup> qui opèrent sur le marché de l'intermédiation de la vente de biens immobiliers. Cependant, en Nouvelle-Calédonie, aucune statistique n'est disponible sur le volume de vente d'immeubles réalisé annuellement par l'intermédiaire d'un agent immobilier.
32. S'agissant du volume de transactions immobilières réalisées, le panorama 2016-2017 de l'observatoire de l'immobilier de la CCI en Nouvelle-Calédonie a recensé 2.354 transactions dans le Grand Nouméa. Sur le marché de l'intermédiation de la vente d'immeubles, la déclarante, par l'intermédiaire de sa filiale la SARL Transacimmo, a réalisé [confidentiel] ventes soit environ [0 - 5 %] du volume de transactions immobilières dans le Grand Nouméa. Sur ce même marché, la cible a réalisé une quinzaine de ventes en 2017, soit un volume de transactions immobilières inférieur à [0 - 5 %] des ventes d'immeubles réalisées dans le Grand Nouméa.
33. Ainsi, le volume total des transactions immobilières réalisées par la partie notifiante et la cible représente moins de [0 - 5 %] des ventes d'immeubles réalisées dans le Grand Nouméa avec un incrément lié à l'opération très faible.
34. Par conséquent, l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence sur les marchés concernés par le biais d'effets horizontaux.

## *C. Les effets congloméraux*

35. Une concentration a des effets congloméraux lorsque la nouvelle entité étend ou renforce sa présence sur plusieurs marchés dont la connexité peut lui permettre d'exploiter un effet de levier.
36. En l'espèce, l'opération en cause a pour effet d'élargir la gamme des services immobiliers proposés par la partie notifiante. En effet, à l'issue de l'opération, elle sera un nouvel acteur sur le marché de la gestion de copropriété qui présente un lien de connexité avec le marché de la gestion locative et le marché de la vente de biens immobiliers sur lesquels elle est déjà présente.
37. L'Autorité considère, à l'instar des lignes directrices de l'Autorité de la concurrence métropolitaine, qu'il est peu probable qu'une concentration entraîne un risque d'effet congloméral si la nouvelle entité ne bénéficie pas d'une forte position sur un marché à partir duquel elle pourra faire jouer un effet de levier<sup>18</sup> et renvoie, à cet égard, aux lignes directrices de la Commission européenne sur les concentrations non horizontales qui suggèrent un seuil en deçà de 30 % de parts de marché.
38. Au cas présent, à l'issue de l'opération, la déclarante disposera, en Nouvelle-Calédonie, de parts de marché inférieures à [10 - 20 %] quel que soit le marché sur lequel elle est active.

---

<sup>16</sup> Voir la délibération de l'assemblée de la Province sud n° 25-98/APS du 23 avril 1998 règlementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce en Nouvelle-Calédonie.

<sup>17</sup> Voir la liste des agents immobiliers agréés par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie au 18 septembre 2018, disponible sur le site [dae.gouv.nc](http://dae.gouv.nc) de la Direction des affaires économiques.

<sup>18</sup> Voir les lignes directrices de l'Autorité de la concurrence métropolitaine relatives au contrôle des concentrations qui peuvent servir de guide d'analyse utile à l'Autorité de la concurrence de la Nouvelle-Calédonie dans la mesure où les dispositions applicables en Nouvelle-Calédonie sont identiques ou très proches de celles applicables en métropole [http://www.autoritedelaconcurrence.fr/doc/ld\\_concentrations\\_juill13.pdf](http://www.autoritedelaconcurrence.fr/doc/ld_concentrations_juill13.pdf), points 476 et 483 notamment.

39. Compte tenu de ces éléments, l'opération de concentration examinée n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets congloméraux.

### *Conclusion sur les risques d'atteinte à la concurrence*

---

40. L'opération consistant en la prise de contrôle exclusif de la SARL Véron transactions par la SARL Tropic Immobilier n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés concernés.

#### **DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : L'opération notifiée sous le numéro 2018-CC-011 est autorisée.

**Article 2** : Conformément à l'article Lp. 450-9 du code de commerce, la présente décision occultée des secrets d'affaires sera publiée au *Journal officiel* de la Nouvelle-Calédonie.

La Présidente de l'Autorité de la concurrence,



Aurélie Zoude-Le Berre