

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 10-DCC-157 du 5 novembre 2010
relative à la prise de contrôle exclusif de la société Lehwood
Montparnasse SAS par la société Doria SAS**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 1^{er} octobre 2010, relatif à l'acquisition par la société Doria S.A.S de la société Lehwood Montparnasse S.A.S, formalisée par un contrat de cession d'actions en date du 17 septembre 2010 ;

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. Les entreprises concernées et l'opération

1. La société Doria SAS (ci-après « Doria ») est une filiale à 100 % d'Unibail-Rodamco S.E (ci-après « Unibail-Rodamco »). Unibail-Rodamco est une société de gestion immobilière issue de la fusion des sociétés Unibail et Rodamco Europe en 2007¹. Unibail-Rodamco dispose d'un actionnariat international, et diversifié, composé principalement d'investisseurs institutionnels néerlandais, britanniques, américains et français. [Confidentiel]. Le patrimoine immobilier de la société Unibail-Rodamco est évalué, au 31 décembre 2009, à 22,3 milliards d'euros.
2. Unibail-Rodamco est présente sur trois segments de l'immobilier commercial : (i) les centres commerciaux avec 95 centres commerciaux situés en France et dans douze pays d'Europe qui représentent 74 % du patrimoine de la société ; (ii) les bureaux, qui sont essentiellement des immeubles de grande taille identifiés comme stratégiques du fait de leur localisation et de leur potentiel de valorisation, pour la plupart, situés dans le quartier central des affaires de la

¹ Voir lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 22 mai 2007, aux conseils de la société Unibail, relative à une concentration dans le secteur des services immobiliers.

Défense, et qui représentent 18 % du patrimoine de la société ; et (iii) les espaces de congrès et d'exposition qui représentent 8 % du patrimoine de la société. Les activités de congrès-expositions du Groupe sont réunies dans les deux sociétés, Viparis et Comexposium, détenues à parité avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris² (ci-après « CCIP »). Viparis est le gestionnaire de 300 000 m² répartis sur dix sites parisiens dans lesquels elle accueille salons, spectacles, congrès et événements d'entreprises, pour le grand public et les professionnels de tous les secteurs. Viparis accueille chaque année 330 salons, plus de 100 représentations de spectacles, 150 congrès et 620 événements d'entreprise, et plus de 11 millions de visiteurs. Comexposium, quant à elle, est issue de la fusion effective depuis le 30 novembre 2009 de Comexpo et Exposium, deux entreprises actives dans l'organisation de salons.

3. La société Lehwood Montparnasse SAS (ci-après « Lehwood Montparnasse ») est détenue à 100 % et contrôlée exclusivement par Lehwood Holding France SAS (ci-après « Lehwood »). Lehwood Montparnasse détient et exploite l'hôtel « Le Méridien Montparnasse » dans le quatorzième arrondissement à Paris.
4. L'opération projetée consiste en l'acquisition par Unibail-Rodamco, via sa filiale Doria, de la totalité du capital social et des droits de vote de Lehwood Montparnasse. L'opération se traduit par la prise de contrôle exclusif de Lehwood Montparnasse par Unibail-Rodamco, et constitue à ce titre une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
5. Les entreprises concernées ont réalisé ensemble un chiffre d'affaires hors taxes consolidé sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros en 2009 (Unibail-Rodamco : 1,62 milliard d'euros ; Lehwood Montparnasse : 50,5 millions d'euros). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (Unibail-Rodamco : [...] milliard d'euros ; Lehwood Montparnasse : 50,5 millions d'euros). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne revêt pas une dimension communautaire. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au I de l'article L. 430-2 du code de commerce sont franchis. Cette 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

A. LA GESTION DE SITES DE CONGRÈS, EXPOSITIONS, COLLOQUES OU CONVENTIONS ET DE FOIRES ET SALONS

1. MARCHÉ DE PRODUITS

6. Unibail-Rodamco et Lehwood Montparnasse exercent, respectivement par le biais de Viparis et l'hôtel Le Méridien Montparnasse, une activité de gestionnaire de sites accueillant des congrès, expositions, colloques ou conventions. Unibail-Rodamco exerce également une activité de gestionnaire de sites accueillant des salons et foires, secteur dans lequel Lehwood Montparnasse n'est pas présente.

² Voir lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 13 novembre 2007, aux conseils de la société CCIP, relative à une concentration dans le secteur de l'organisation de foires et salons.

7. La pratique décisionnelle³ a considéré qu'il était pertinent d'opérer une distinction entre la gestion des sites accueillant des congrès, expositions, colloques ou conventions et la gestion des sites accueillant des foires et salons. Elle a souligné que les congrès, expositions, colloques ou conventions sont des manifestations qui sont organisées par des associations professionnelles, associations scientifiques, pouvoirs publics, organisations internationales et n'ont pas explicitement une vocation commerciale, mais plutôt un but d'information, de mise en relation, voire de formation, dans la mesure où il s'agit, en général, de conférences spécialisées autour d'un thème scientifique ou économique, alors que les foires et salons sont des manifestations commerciales constituées par le groupement périodique d'exposants présentant aux acheteurs professionnels ou au public des échantillons de produits ou services dans l'intention d'en faire connaître les qualités et d'en provoquer les commandes. Elle a ajouté qu'outre la finalité différente des congrès, expositions, colloques ou conventions par rapport aux foires et salons, les équipements techniques nécessaires à la tenue de ces deux types d'évènement sont différents, les congrès, expositions, colloques ou conventions nécessitant des amphithéâtres et des salles de réunions, les foires et salons requérant, quant à eux, de vastes halls d'expositions plus ouverts permettant une circulation aisée des visiteurs, ce qui explique la spécialisation relative des sites en France pour accueillir prioritairement l'une ou l'autre de ces manifestations.
8. En revanche, la pratique décisionnelle ne s'est pas prononcé sur une éventuelle sous-segmentation du marché de la gestion des sites accueillant des congrès, expositions, colloques ou conventions en fonction notamment de la spécialisation plus ou moins importante des sites pouvant accueillir ces manifestations (espace congrès au sens strict, hôtels ou autres lieux pouvant accueillir de telles manifestations) ou de la taille des surfaces d'exposition ou des manifestations.
9. Il n'est cependant pas nécessaire dans le cadre de l'examen de l'opération notifiée de se prononcer sur une éventuelle sous-segmentation de ce marché, dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse demeurent inchangées.

2. MARCHÉ GÉOGRAPHIQUE

10. La pratique décisionnelle⁴ a considéré que le marché de la gestion de sites de congrès, expositions, colloques ou conventions était de dimension au moins nationale et souvent internationale, dans la mesure où en sus de leur dimension professionnelle, les congrès, expositions, colloques ou conventions revêtent également une dimension touristique. Les sites internationaux exercent ainsi une réelle pression concurrentielle sur les sites français et parisiens en particulier, Paris bénéficiant d'un statut spécifique compte tenu de son attrait touristique.
11. Au cas d'espèce, la délimitation précise du marché peut être laissée ouverte, dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse demeurent inchangées.

³ Voir notamment *Lettre du ministre, de l'économie, des finances et de l'industrie en date du 14 mars 2005, aux conseils de la société Unibail Holding SA, relative à une concentration dans le secteur de l'organisation de salons* ; *Avis n° 07-A-10 du 26 septembre 2007 relatif au rapprochement des activités de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris et de la société Unibail Holding SA dans le secteur de la gestion de sites de congrès-expositions et de l'organisation de foires et salons* ; *Lettre du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi du 13 novembre 2007, aux conseils de la société CCIP, relative à une concentration dans le secteur de l'organisation de foires et salons*.

⁴ Voir décisions précitées.

B. LES PRESTATIONS DE SERVICES ANNEXES

1. MARCHÉS DE PRODUITS

12. Les prestataires de services annexes mettent en œuvre et fournissent divers éléments nécessaires à la réalisation d'une manifestation en partenariat avec des organisateurs et des utilisateurs finals des prestations annexes. Les offreurs et les demandeurs varient selon les prestations considérées. Néanmoins, certains gestionnaires de site, organisateurs ou sociétés de services spécialisées proposent aux exposants un ensemble de prestations, à la carte ou par blocs. Ces prestations peuvent donc être facturées soit directement à l'utilisateur final des prestations annexes, soit à un intermédiaire qui les refacture à l'utilisateur final.
13. La pratique décisionnelle⁵ a distingué au sein des prestations annexes, celles qui sont directement liées au site de celles qui ne sont pas directement liées au site. En effet, certaines prestations liées à l'infrastructure même du site (branchements électriques, plomberie, fourniture d'air comprimé et d'éclairage, services de communication électronique, élingage, signalisation, sécurité du site et gestion des caisses) sont strictement complémentaires à la location du site et, de ce fait, sont considérées par les gestionnaires de sites comme « obligatoires » notamment pour des raisons de sécurité, tout incident pouvant engager la responsabilité civile et pénale des gestionnaires de sites. Ces prestations sont dites « exclusives » si leur consommation est attribuable à un utilisateur final en particulier. La pratique décisionnelle antérieure a, par conséquent, considéré que les prestations directement liées à l'infrastructure du site relèvent davantage de l'activité de gestion des sites que d'un marché de prestations annexes, le gestionnaire du site pouvant définir seul les conditions de réalisation de ces prestations. En revanche, elle a retenu l'existence d'un marché distinct, dit « concurrentiel », s'agissant des autres prestations de services annexes non directement liées au site, sur lequel les utilisateurs finals peuvent faire jouer la concurrence entre les gestionnaires de sites, les organisateurs s'ils proposent ces prestations, et les prestataires spécialisés.
14. Il convient donc de distinguer d'une part, un marché amont d'approvisionnement en prestations refacturées à l'utilisateur final (que leur nature soit obligatoire, exclusive ou concurrentielle) et, d'autre part, un marché des prestations concurrentielles vendues en « package », connexe à celui de la gestion de sites. Au cas d'espèce l'activité des parties se chevauche sur le marché des prestations concurrentielles vendues en « package ». Seule Unibail-Rodamco est active sur le marché amont d'approvisionnement en prestations refacturées à l'utilisateur final, Lehighwood Montparnasse fournissant directement ces prestations annexes aux utilisateurs finals, sans avoir recours à des prestataires spécialisés.

2. MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

15. La pratique décisionnelle a laissé ouverte la délimitation précise du marché géographique des prestations annexes. En l'espèce, la question de la délimitation exacte des marchés de l'hôtellerie peut-être laissée ouverte dans la mesure où, quelque soit la segmentation retenue, les conclusions de l'analyse demeurent inchangées.

⁵ Voir décisions précitées.

III. Analyse concurrentielle

A. LE MARCHÉ DE LA GESTION DE SITES DE CONGRÈS, EXPOSITIONS, COLLOQUES OU CONVENTIONS

16. Unibail-Rodamco gère, via Viparis, huit sites accueillant des congrès, expositions, colloques ou conventions : le Carrousel du Louvre, le CNIT, le Palais des Congrès de Paris, le Palais des Congrès d'Issy les Moulineaux, le Palais des Congrès de Versailles, Paris Le Bourget, Paris Nord Villepinte et Paris Porte de Versailles. Unibail-Rodamco détient également une participation de 50 % dans le capital de la société du Palais des Sports, les 50 % restant étant détenue par une personne physique qui gère le Palais des Sports. L'ensemble de ces sites représentent une surface totale de 39 172 m² et 36 664 places assises. Viparis accueille chaque année 150 congrès et de nombreux événements d'entreprises.
17. Leewood Montparnasse détient et exploite l'hôtel Le Méridien Montparnasse, un hôtel quatre étoiles qui compte 953 chambres et suites, un centre de conférence de 3 500 m², 21 salons modulables et 24 salles de sous-commission, l'ensemble représentant une surface totale de 4 215 m² et 3 510 place assises. L'hôtel accueille des congrès, expositions, colloques ou conventions.

Sites des parties	Surface (m ²)	Places assises
Unibail-Rodamco	39 172	36 664
Palais des congrès de Paris	12 014	9 910
Palais des congrès de Versailles	2 800	2 470
CNIT (hôtel Hilton non inclus)	6 992	6 015
Paris Nord Villepinte	4 070	4 660
Paris Le Bourget	528	479
Porte de Versailles	2 803	3 079
Palais des Sports	400	4 200
Carrousel du Louvre	7 125	4 200
Palais des congrès d'Issy les Moulineaux	2 440	1 651
Leewood Montparnasse	4 215	3 510
Le Méridien Montparnasse	4 215	3 510
Total	43 387	40 174

18. Les parties estiment de la manière suivante la taille du marché de la gestion des sites de congrès au niveau national et pour la région Ile-de-France⁶ :

⁶ Sources : Données extraites des guides « Réunir » 2010 et « Bedouk » 2010, complétées par les estimations internes des parties.

	Taille du marché au niveau national		Taille du marché dans la région Ile-de-France	
	Surface (m ²)	Places assises	Surface (m ²)	Places assises
Sites de congrès au sens strict	[...]	[...]	[...]	[...]
Hôtels	[...]	[...]	[...]	[...]
Autres	[...]	[...]	[...]	[...]
Total	[...]	[...]	[...]	[...]

19. Sur le segment de la gestion des sites de congrès incluant tous les types de sites susceptibles d'accueillir des congrès, expositions, colloques ou conventions, à savoir les sites de congrès au sens strict mais aussi les hôtels et autres lieux susceptibles d'accueillir ces manifestations, la part de marché combinée des parties s'élève à [10-20] % au niveau national en termes de surfaces (Unibail-Rodamco : [5-10] % ; Leewood Montparnasse : [0-5] %) et à [10-20] % en nombre de sièges (Unibail-Rodamco : [10-20] % ; Leewood Montparnasse : [0-5] %). Dans la région Ile-de-France, la part de marché combinée des parties s'élève à [20-30] % en termes de surfaces (Unibail-Rodamco : [20-30] % ; Leewood Montparnasse : [0-5] %) et à [30-40] % en nombre de sièges (Unibail-Rodamco : [30-40] % ; Leewood Montparnasse : [0-5] %).
20. Il ressort de ces éléments que les parties disposeront à l'issue de l'opération d'une part de marché combinée inférieure à [20-30] % au niveau national et inférieure à [30-40] % dans la région Ile-de-France, l'incrément que représente la part de marché de Leewood Montparnasse étant en tout état de cause inférieure à [0-5] %.
21. Il convient par ailleurs de souligner que seule Unibail-Rodamco est active sur le segment de la gestion des sites de congrès au sens strict tandis que seule Leewood Montparnasse est active sur le segment de la gestion d'hôtels susceptibles d'accueillir des congrès, expositions, colloques ou conventions.
22. Par ailleurs, comme l'ont relevé le Conseil de la concurrence dans son avis n° 07-A-10 du 26 septembre 2007 et le ministre de l'économie dans sa décision C2007-14 du 13 novembre 2007, l'offre de sites est très diversifiée quelle que soit la nature ou la taille du congrès envisagé. Ainsi, l'offre des grands sites européens peut répondre au besoin des congrès de dimension nationale ou internationale, tels que ceux ayant lieu sur les sites d'Unibail-Rodamco. Par ailleurs, l'offre de nombreux hôtels parisiens permet de satisfaire le besoin en surfaces des petites manifestations. De plus, des sites comme la Maison de la Chimie, le Palais de la Bourse, la Cité des Sciences et de l'Industrie ou le complexe de Disneyland Paris permettent de répondre à la demande des manifestations de taille moyenne.
23. Enfin, les barrières à l'entrée sont faibles comme le démontre l'existence de plusieurs projets de construction et d'agrandissement de sites de congrès et d'exposition tels que le projet Landy France II (quartier du Stade de France) qui a pour objet de développer de nouvelles capacités hôtelières ; le projet Centre Esterel (quartier du Stade de France) qui a pour objet la création d'un centre de convention de 2 5000 m² intégrant salle de spectacle, salle de convention, espace de conférence et salles de réunion ; le projet d'implantation d'un centre de congrès et d'exposition au Val d'Europe dans le cadre d'un projet global d'une superficie de 20 000 m² ; le projet Airopolis visant à construire une salle de congrès de 18 000 m² au cœur du nouveau centre d'affaires de Roissy ; le projet Cœur d'Orly visant à construire un centre de congrès et d'exposition sur le site de l'aéroport d'Orly ainsi que de nombreux projets hôteliers significatifs devant comporter des espaces dédiés pour les congrès.

24. Il ressort de ces éléments que l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence quelle que soit la segmentation de marché retenue.

B. LE MARCHÉ DES PRESTATIONS ANNEXES

25. Unibail a réalisé, au travers des sociétés Viparis et Exposium, un chiffre d'affaires de [...] millions d'euros en 2009 issu de la fourniture de prestations annexes dont [...] millions d'euros issu de la fourniture de prestations concurrentielles.
26. Leewood Montparnasse a réalisé, au travers de l'hôtel Le Méridien Montparnasse, un chiffre d'affaires de [...] million d'euros en 2009 issu de la fourniture de prestations concurrentielles constituées majoritairement de prestations audiovisuelles et marginalement de mise à disposition d'hôtes, de fleurs, voire de personnel de sécurité. Pour le reste, qu'il s'agisse de prestations directement liées au site ou de prestations concurrentielles, elles sont fournies directement par l'hôtel et sont incluses dans un forfait qui ne spécifie pas les diverses prestations effectuées. Selon Leewood Montparnasse, ces diverses autres prestations (hors hébergement et petit-déjeuner) ont représentées en 2009 un chiffre d'affaires d'environ [...] millions d'euros.
27. Les parties estiment que la taille du secteur de la fourniture de prestations annexes en France, tous types de prestations confondus (obligatoires, exclusives et concurrentielles), en valeur pour l'année 2009, est supérieure à [...] milliard d'euros⁷. La part de marché combinée des parties est de l'ordre de [10-20] %, dont moins de [0-5] % apporté par Leewood Montparnasse.
28. Il ressort de ce qui précède que l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence sur le marché de la fourniture de prestations annexes.

DECIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 10-0167 est autorisée.

Le président,

Bruno Lasserre

© Autorité de la concurrence

⁷ Les parties ne disposent pas d'estimations de la taille du marché des prestations annexes concurrentielles.