

Autorité
de la concurrence



**Décision n° 17-DCC-71 du 26 mai 2017
relative à la prise en location-gérance par la Société Hôtelière de
Montparnasse de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 18 avril 2017, relatif à la prise en location-gérance par la Société Hôtelière de Montparnasse de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse, formalisée par la signature d'un contrat de location-gérance, en date du 6 janvier 2017 ;

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 la partie notifiante au cours de l'instruction ;

Adopte la décision suivante :

I. Les entreprises concernées et l'opération

1. La Société Hôtelière de Montparnasse (ci-après « SHDM ») est active dans les secteurs de l'hôtellerie et de la restauration, ainsi que dans la gestion de conventions et de congrès. Depuis décembre 2010, SHDM est locataire et assure la gérance de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse¹. SHDM est une filiale à 100 % de la société Accor SA, à la tête du groupe AccorHotels.
2. La Société d'Exploitation Hôtelière de Montparnasse (ci-après « SEHM ») dispose, depuis janvier 2011, d'un bail relatif aux murs de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse détenu par le groupe Unibail-Rodamco qui contrôle SEHM.
3. Le 6 janvier 2017, les parties ont conclu un nouveau contrat par lequel SEHM donne en location-gérance l'hôtel Pullman Paris Montparnasse à SHDM. Ce contrat a une durée de [...]

¹ Ce contrat de location-bail, qui a été conclu pour une durée déterminée de 5 ans, a été prorogé jusqu'au 6 janvier 2017, par un avenant du 5 mars 2014.

ans. Cette mise en location-gérance ne s'accompagne d'aucune prise de participation entre les groupes AccorHotels et Unibail-Rodamco.

4. La Commission européenne a indiqué dans sa communication consolidée² que « *la prise de contrôle peut également être réalisée sur une base contractuelle. Afin de conférer un contrôle, le contrat doit conduire à un contrôle de la gestion et des ressources de l'autre entreprise équivalant à celui obtenu par l'acquisition d'actions ou d'éléments d'actifs. Outre le transfert du contrôle de la direction et des ressources, ces contrats doivent se caractériser par une durée extrêmement longue (habituellement sans possibilité de dénonciation anticipée par la partie octroyant les droits contractuels). Seul ce type de contrat peut induire une modification structurelle du marché. Des exemples de tels contrats sont les contrats organisationnels conclus en vertu du droit national des sociétés ou d'autres types de contrats revêtant par exemple la forme de convention de location-gérance des activités, par lesquels l'acquéreur acquiert le contrôle de la gestion et des ressources en dépit du fait que les droits de propriété ou les actions ne sont pas transférés* » (soulignement ajouté). La Commission a, par ailleurs, indiqué qu' « *une durée déterminée n'exclut pas la possibilité d'une modification durable du contrôle lorsque [les] accords sont renouvelables* »³.
5. Le ministre chargé de l'économie a relevé que « *bien que le loueur puisse imposer au locataire de veiller à empêcher toute dépréciation, diminution de rendement ou cessation d'exploitation du fonds et que le locataire doive, a priori, sauf disposition contraire, respecter la destination du fonds, il peut être admis que, dans le cadre d'un contrat standard et d'une façon générale, le locataire-gérant contrôle bien la conduite de la stratégie de l'entreprise* »⁴.
6. Au cas d'espèce, le contrat de location-gérance conclu par les parties prévoit que « *le locataire-gérant exploitera le fonds de commerce pour son compte personnel et à ses risques et périls, dans le respect permanent des normes et standards et des dispositions légales et réglementaires applicables aux hôtels de même catégorie que l'hôtel* »⁵.
7. Par ailleurs, le contrat de location-gérance conclu par SEHM et SHDM a une durée de [...] ans. Cette durée est suffisante pour considérer que le contrat de location-gérance, qui confère à la société SHDM le contrôle de la direction et des ressources de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse et succède à un contrat de seulement [...] ans, induit une modification structurelle des marchés concernés. Par conséquent, la prise en location-gérance par SHDM de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse constitue une opération de concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
8. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires hors taxes total sur le plan mondial de plus de 150 millions d'euros (groupe AccorHotels : 5,6 milliards d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; Hôtel Pullman Paris Montparnasse: [...] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises a réalisé, en France, un chiffre d'affaires supérieur à 50 millions d'euros (groupe AccorHotels : [...] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; Hôtel Pullman Paris Montparnasse : [...] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne relève pas de la compétence de l'Union européenne. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au I de l'article L. 430-2 du code

² Paragraphe 18 de la communication consolidée sur la compétence de la commission en vertu du règlement (CE) n 139/2004 du Conseil relatif au contrôle des opérations de concentration entre entreprises, publiée dans le Journal officiel de l'Union européenne du 16 avril 2008, rectifiée le 21 février 2009.

³ Paragraphe 22 de la communication précitée.

⁴ Lettre du 20 mars 2003 du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, au conseil de la société Feu Vert, relative à une concentration dans le secteur de la réparation, de l'entretien et de la vente de pièces détachées et accessoires automobiles.

⁵ Article 11.4 du contrat de location-gérance conclu le 6 janvier 2017

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

9. Les parties sont simultanément actives dans le secteur de l'hôtellerie⁶.

A. LES MARCHÉS DE SERVICES

10. Dans le secteur de l'hôtellerie, la pratique décisionnelle⁷ a envisagé plusieurs segmentations en fonction du prix et du niveau de confort, sur la base du classement des établissements, ainsi que de leur mode d'exploitation⁸. À cet égard, la pratique décisionnelle distingue les chaînes hôtelières intégrées, les chaînes volontaires et les hôtels indépendants.
11. L'Autorité a constaté que « *les chaînes hôtelières intégrées (Accor, B&B Hotels, Louvre Hotel Group, etc.) rassemblent environ 20 % des établissements hôteliers représentant 40 % des capacités d'hébergement et les chaînes volontaires (Best Western, Logis Hotel, etc.) 30 % des établissements et 25 % des capacités d'hébergement. Les 50 % restant sont des hôtels indépendants représentant environ 35 % des capacités d'hébergements* »⁹.
12. S'agissant de la distinction des établissements hôteliers en fonction du niveau de confort, la pratique décisionnelle¹⁰ a envisagé plusieurs méthodes de segmentation : regroupement par paires d'étoiles (1-2 étoiles ; 2-3 étoiles ; 3-4 étoiles) ou en tenant compte de la catégorie immédiatement inférieure et de la catégorie immédiatement supérieure (1-3 étoiles, 2-4 étoiles). Le ministre chargé de l'économie a, quant à lui, envisagé de distinguer une catégorie économique (1-3 étoiles) et une catégorie d'hôtellerie de luxe (4 étoiles et plus).
13. En l'espèce, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse entre dans la catégorie des hôtels 4 étoiles.
14. La question de la délimitation exacte des marchés de services peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées, quelles que soient les segmentations retenues.

⁶ De manière marginale, elles sont également simultanément actives dans les secteurs de la restauration commerciale et de la gestion de conventions et des congrès.

⁷ Voir les lettres du ministre de l'économie, des finances et de l'emploi C2007-90 du 27 août 2007, au conseil de la société Blackstone, relative à une concentration dans le secteur de l'hôtellerie et C2007-63 du 29 mai 2007, aux conseils du Fonds d'investissement Withehall 2005 relative à une concentration dans le secteur de l'hôtellerie.

⁸ Voir, par exemple, les décisions de la Commission européenne COMP/M.6058 – Bank of Scotland / Barclays Bank / Kew Green Hotels du 2 février 2011, COMP/M.3858 – Lehman Brothers/SCG/Starwood/Le Méridien du 20 juillet 2005, et COMP/M.1596 – Accor/Blackstone/Colony/Vivendi du 8 septembre 1999.

⁹ Décision de l'Autorité de la concurrence n° 15-D-06 du 21 avril 2015 sur les pratiques mises en œuvres par les sociétés Booking.com B.V., Booking.com France SAS et Booking.com Customer Service France SAS dans le secteur de la réservation hôtelière en ligne.

¹⁰ Décisions de la Commission européenne M.2197 Hilton/Accor/Forte/Travel Service JV du 16 février 2001, M.2997 Accor/Erbezt/Dirint du 23 décembre 2002, lettre C2007-90 précitée; et décision de l'Autorité de la concurrence n° 14-DCC-82 du 12 juin 2014 relative à la prise de contrôle conjoint du groupe Park&Suites et du groupe GMI par le groupe M Finance et le fonds d'investissement Equistone.

B. MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

15. Les autorités de concurrence considèrent que les marchés de l'hôtellerie peuvent être analysés à la fois au niveau national, en particulier pour les chaînes d'hôtels, les conditions de concurrence étant homogènes sur l'ensemble du territoire métropolitain, et au niveau local, notamment parce que le critère de choix principal pour le client est la localisation de l'établissement¹¹.
16. Au cas d'espèce, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse se situe à Paris.
17. L'opération présente des chevauchements d'activité en France, en région Île-de-France, dans la zone Paris-petite couronne et à Paris.
18. La question de la définition exacte des marchés géographiques peut toutefois être laissée ouverte, dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées, quelle que soit la délimitation retenue.

III. Analyse concurrentielle

19. Les activités des parties se chevauchent sur les hôtels 4 étoiles appartenant à une chaîne intégrée (qui peuvent être inclus dans les catégories des hôtels 3-4 étoiles ou 4-5 étoiles). Les effets horizontaux de l'opération seront donc analysés sur ces marchés.

Au niveau national

20. Bien que le groupe AccorHotels dispose de positions importantes sur plusieurs marchés de l'hôtellerie en France, l'acquisition du contrôle de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse se traduit par un chevauchement marginal.
21. Sur le segment des hôtels 4 étoiles appartenant à une chaîne intégrée, AccorHotels détient sa part de marché la plus importante ([50-60] %). Mais l'incrément résultant de l'opération, inférieur à [0-5] point, n'est pas de nature à créer ou à renforcer significativement sa forte position au niveau national.

Au niveau local

22. Quel que soit le niveau géographique (région Île-de-France, Paris et petite couronne, Paris) et le marché étudiés, la part de marché de la nouvelle entité demeure inférieure à 50 %.
23. La position la plus élevée d'AccorHotels avant l'opération se situe sur l'offre d'hôtels appartenant à une chaîne intégrée à Paris et en petite couronne ([40-50] %). Sur ce marché, l'hôtel Pullman Paris Montparnasse détient toutefois une position estimée à [0-5] %, de sorte que la position d'AccorHotels n'est pas significativement renforcée à l'issue de l'opération sur ce marché où, par ailleurs, il existe de nombreux hôtels appartenant à des chaînes intégrées, tels que Marriott Hotels & Resorts, IHG, Best Western, Starwood Hotels & Resorts ou Hyatt Hotels & Resorts.
24. La position la plus élevée de l'hôtel Pullman Paris Montparnasse avant l'opération est sur l'offre d'hôtels 4 étoiles appartenant à une chaîne intégrée à Paris ([5-10] %). Sur ce marché,

¹¹ Voir les décisions précitées.

AccorHotels détient toutefois une part de marché estimée à [30-40] % et donc très inférieure à 50 %, même après prise en compte de l'opération. La nouvelle entité restera par ailleurs confrontée notamment à la concurrence des nombreuses chaînes hôtelières intégrées actives en Île-de-France.

25. Par conséquent, l'opération notifiée n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence sur les marchés de l'hôtellerie.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 17-027 est autorisée.

La présidente,

Isabelle de Silva

© Autorité de la concurrence