



**Décision n° 24-DCC-191 du 27 août 2024
relative à la prise de contrôle exclusif de plusieurs fonds de commerce
hôteliers par la société Covivio Hotels**

L'Autorité de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet au service des concentrations le 25 juillet 2024, relatif à la prise de contrôle exclusif de plusieurs fonds de commerce hôteliers par la société Covivio Hotels, formalisée par un protocole d'accord conclu le 20 juin 2024 ;

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. Covivio Hotels SCA (ci-après « COVH ») est une société d'investissement immobilier cotée, filiale de Covivio SA, société-mère du groupe Covivio. COVH est spécialisée dans la détention et la gestion de murs d'exploitation, notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, des loisirs et de la restauration, en France et en Europe. Le groupe Covivio est spécialisé dans l'acquisition, la détention, l'administration et la location d'actifs immobiliers, principalement dans les secteurs de l'hôtellerie, résidentiel et des bureaux. Le groupe Covivio contrôle également une société active dans le secteur des parcs de stationnement.
2. Les actifs cibles sont constitués de 23 fonds de commerce hôteliers, dont 18 fonds situés en France, regroupés au sein de la société Exhotel, et cinq fonds situés en Belgique, qui, préalablement à l'opération, seront regroupés au sein d'une société à constituer. Ces actifs sont actuellement indirectement détenus par la société d'investissement immobilier luxembourgeoise AccorInvest Group SA, société-mère du groupe AccorInvest, à travers la Société de Participations Hôtelières SAS (« SPH »). SPH est détenue à 100 % par la société française AccorInvest SAS, elle-même filiale à 100 % d'AccorInvest.
3. L'opération envisagée, matérialisée par un protocole d'accord conclu le 20 juin 2024, consiste en l'acquisition par COVH de l'intégralité des titres et des droits de vote de la société Exhotel et d'une société à constituer, détentrices ensemble de 23 fonds de commerce hôteliers.
4. Elle s'inscrit dans un ensemble plus vaste de transactions entre COVH et AccorInvest, dans le cadre desquels des cessions d'actifs (essentiellement des murs d'hôtels et des fonds de commerce hôteliers) sont ou seront réalisées au profit de COVH, ou au profit d'AccorInvest, seuls ou avec d'autres entreprises¹.
5. En ce qu'elle se traduit par l'acquisition du contrôle exclusif des actifs cibles par COVH, l'opération notifiée constitue une concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce.
6. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires total mondial hors taxes de plus de 150 millions d'euros (groupe Covivio : 1 milliard d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; actifs cibles : [≥ 150 millions] d'euros pour le même exercice). Chacune de ces entreprises réalise en France, un chiffre d'affaires total hors taxes supérieur à 50 millions d'euros (groupe Covivio : [≥ 50 millions] d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; actifs cibles : [≥ 50 millions] d'euros pour le même exercice). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, l'opération ne revêt pas une dimension européenne. En revanche, les seuils de contrôle mentionnés au 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, relatives à la concentration économique.

¹ L'opération plus vaste consiste en la cession, à AccorInvest, par COVH (y compris, selon le cas, aux côtés d'un ou plusieurs partenaires) de 16 murs d'hôtels dans lesquels AccorInvest exploite des fonds de commerce hôteliers, ainsi qu'en la cession, par AccorInvest, à COVH (y compris, selon le cas, aux côtés d'un ou plusieurs partenaires), de 42 fonds de commerce hôteliers exploités dans des murs détenus par COVH, qui ont fait ou qui font l'objet d'un examen par l'Autorité et la Commission européenne s'agissant d'opérations de concentration distinctes (voir la décision n° 24-DCC-180, du 09 août 2024, relative à la prise de contrôle exclusif de cinq sociétés détenant un portefeuille de fonds de commerce hôteliers par Crédit Agricole Assurances).

II. Délimitation des marchés pertinents

Les parties sont simultanément actives sur le marché de la fourniture de services hôteliers en France (A). Par ailleurs, le groupe Covivio est également actif, en France, sur les marchés des services immobiliers (B).

A. LA FOURNITURE DE SERVICES HÔTELIERS

1. MARCHÉS DE SERVICES

7. Dans le secteur de l'hôtellerie, la pratique décisionnelle 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'exploitation². À cet égard, elle distingue les chaînes hôtelières intégrées, les chaînes volontaires et les hôtels indépendants.
8. S'agissant de la distinction des établissements hôteliers en fonction du niveau de confort, l'Autorité a envisagé plusieurs segmentations : par étoile, regroupement par paires d'étoiles (1-2 étoiles, 2-3 étoiles, 3-4 étoiles, 4-5 étoiles) ou en tenant compte de la catégorie immédiatement inférieure et de la catégorie immédiate supérieure (1-3 étoiles, 2-4 étoiles, 3-5).³
9. 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.
10. En l'espèce, les parties sont simultanément présentes sur les segments suivants :
 - hôtels 3 étoiles, hôtels 4 étoiles ;
 - hôtels 2-3, 3-4 et 4-5 étoiles ;
 - hôtels 1-3, et 2-4 et 3-5 étoiles ;
 - hôtels appartenant à une chaîne intégrée.

2. MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

11. Les marchés de l'hôtellerie peuvent être analysés à la fois au niveau national, en particulier pour les chaînes d'hôtels, et au niveau local, notamment parce que le critère de choix principal pour le client est la localisation de l'établissement⁴.

² Décision de l'Autorité 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.

³ *Ibid.*

⁴ Décision de l'Autorité n° 17-DCC-220 du 22 décembre 2017 relative à la prise de contrôle exclusif de la société Gekko par la société Accor.

12. 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.
13. Au cas d'espèce, les parties sont simultanément présentes en France où leurs activités se chevauchent, au niveau local, dans les zones suivantes :
 - pour la région Île-de-France, le groupe Covivio exploite deux hôtels, l'un à Roissy et l'autre à Paris, tous deux dans la catégorie 4 étoiles. Les actifs cibles sont huit hôtels à Paris, Sèvres, Nanterre, Boulogne Billancourt et Fontainebleau, dans les catégories 3 et 4 étoiles ;
 - pour la ville de Paris, le groupe Covivio exploite un hôtel 4 étoiles. Les actifs cibles sont trois hôtels, 3 et 4 étoiles.
 - pour la ville de Nice, le groupe Covivio ainsi que les actifs cibles représentent chacun un hôtel 4 étoiles.
 - pour la ville de Lille, le Groupe Covivio exploite cinq hôtels, dans les catégories 3, 4 et 5 étoiles. Les actifs cibles sont deux hôtels dans la catégorie 4 étoiles.

B. LES MARCHÉS DES SERVICES IMMOBILIERS

1. MARCHÉS DE SERVICES

14. La pratique décisionnelle⁵ a 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), (iii) le type d'activité exercée dans les locaux (bureaux, locaux commerciaux et autres locaux d'activité) et (iv) la nature des services ou biens offerts.
15. Concernant la segmentation selon la nature des services ou des biens offerts, l'Autorité a envisagé une 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 ;

⁵ Décision de l'Autorité n° 23-DCC-138, du 27 juillet 2023, relative à la prise de contrôle exclusif de la SEMAC par CDC Habitat.

- l'intermédiation dans les transactions immobilières, activité au sein de laquelle une distinction peut être faite entre la vente et la location d'immeubles⁶.
16. Par ailleurs, en ce qui concerne le marché de la promotion immobilière, l'Autorité⁷ a envisagé de distinguer la promotion immobilière résidentielle de la promotion immobilière de locaux destinés aux entreprises.
 17. La question de la délimitation exacte des marchés des services immobiliers concernés par l'opération peut toutefois être laissée ouverte, dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées, quelle que soit la segmentation retenue.
 18. En l'espèce, seul le groupe Covivio est actif en France sur les marchés suivants :
 - la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à destination des entreprises, et plus particulièrement, sur les segments suivants :
 - (i) la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'hôtels ;
 - (ii) la gestion pour compte propre d'actifs à usage de locaux commerciaux et
 - (iii) la gestion pour compte propre d'actifs à usage de bureaux ;
 - la promotion immobilière à destination des entreprises et à destination des particuliers.

2. MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES

19. 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, l'Autorité a mené ses analyses concurrentielles au niveau régional ou infrarégional⁸, voire au niveau des agglomérations⁹.
21. La question de la délimitation exacte des marchés géographiques des services immobiliers concernés par l'opération peut toutefois être laissée ouverte dans la mesure où les conclusions de l'analyse concurrentielle demeurent inchangées, quelle que soit la segmentation retenue.
22. En l'espèce, la partie notifiante a fourni les parts de marché du groupe Covivio aux niveaux national et infranational, dans les zones dans lesquelles il existe un chevauchement géographique avec les activités des actifs cibles. Ces zones sont les suivantes :
 - les régions suivantes : Auvergne-Rhône-Alpes, Grand Est, Île-de-France, Hauts-de-France, Nouvelle-Aquitaine, Occitanie et Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
 - les départements suivants : Alpes-Maritimes, Bas-Rhin, Gironde, Haute-Garonne, Haute-Savoie, Hauts-de-Seine, Meurthe-et-Moselle, Nord, Rhône et Seine-et-Marne ;
 - les villes suivantes : Annecy, Bordeaux, Lille, Lyon, Nancy, Nanterre, Nice, Paris, Strasbourg et Toulouse.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ Décision de l'Autorité n° 20-DCC-88 du 23 juillet 2020 relative au rapprochement de trois bailleurs sociaux actifs dans la région des Hauts-de-France.

⁹ Décision de l'Autorité n° 23-DCC-138 précitée.

III. Analyse concurrentielle

23. Les parties sont simultanément présentes sur les marchés de la fourniture de services hôteliers : une analyse des effets horizontaux a donc été réalisée (A). Le groupe Covivio est par ailleurs présent sur les marchés des services immobiliers, qui peuvent être considérés, pour certains d'entre eux, comme présentant des liens de connexité avec le marché de la fourniture de services hôteliers. Une analyse des effets congloméraux a ainsi été menée (B).

A. ANALYSE DES EFFETS HORIZONTAUX SUR LE MARCHÉ DE LA FOURNITURE DE SERVICES HÔTELIERS

1. ANALYSE DES EFFETS HORIZONTAUX SELON LE MODE D'EXPLOITATION

24. Les parts de marché des parties n'excèdent pas [0-5] % au niveau national s'agissant des hôtels appartenant à des chaînes intégrées.
25. Au niveau local, en Ile-de-France ainsi que pour les villes de Paris, Nice, Lille, Lyon, Bordeaux et Toulouse, les parts de marché cumulées des parties n'excèdent pas 25 %¹⁰.
26. Par conséquent, l'opération n'emporte pas de risque d'atteinte à la concurrence sur ces marchés examinés selon le mode d'exploitation des hôtels.

2. ANALYSE DES EFFETS HORIZONTAUX SELON LES CATÉGORIES DE CONFORT

27. Les parts de marché des parties n'excèdent pas [0-5] % au niveau national, quel que soit le segment analysé selon les catégories de confort des hôtels.
28. Au niveau local, en Ile-de-France ainsi que pour les villes de Paris, Nice, Lyon, Bordeaux et Toulouse, les parts de marché cumulées des parties n'excèdent pas 20 %, quel que soit le segment analysé.
29. Pour la ville de Lille en revanche, la part de marché cumulée des parties atteint [30-40] % sur le segment des hôtels 4 étoiles et [30-40] % sur le segment des hôtels 4 et 5 étoiles.
30. Sur chacun de ces segments, les parties feront face à la concurrence de nombreux hôtels, appartenant le plus souvent à de grandes chaînes intégrées. Ainsi, sur le segment des hôtels 4 étoiles, face aux 5 hôtels des parties qui cumulent près de [confidentiel] chambres, dix hôtels concurrents (notamment Mercure, Carlton, Novotel), soit près de [confidentiel] chambres, ont été recensés. S'agissant du segment 4-5 étoiles, les six hôtels des parties (près de [confidentiel] chambres), font face à la concurrence de douze hôtels (avec près de [confidentiel] chambres).

¹⁰ Pour la ville de Lille, la part de marché cumulée des parties atteint près de [30-40] % sur le segment des chaînes intégrées si l'on tient compte d'une opération connexe, mais distincte, actuellement en cours d'examen par la Commission européenne.

31. Compte tenu de ces éléments, l'opération n'est pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux sur le marché de la fourniture de services hôteliers.

B. ANALYSE DES EFFETS CONGLOMÉRAUX ENTRE LE MARCHÉ DE LA FOURNITURE DE SERVICES HÔTELIERS ET LE MARCHÉ DES SERVICES IMMOBILIERS

32. Une concentration est susceptible d'emporter des effets congloméraux lorsque la nouvelle entité étend ou renforce sa présence sur des marchés présentant des liens de connexité avec d'autres marchés que ceux sur lesquels elle détient un pouvoir de marché. Certaines concentrations conglomérales peuvent en effet produire des effets restrictifs de concurrence lorsqu'elles permettent de lier, techniquement ou commercialement, les ventes des produits de la nouvelle entité de façon à verrouiller le marché et à évincer les concurrents. Toutefois, 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.
33. La pratique décisionnelle considère, en principe, qu'un risque d'effet congloméral peut être écarté dès lors que la part de marché de l'entreprise issue de l'opération sur un marché concerné ne dépasse pas 30 %.
34. En l'espèce, seule la partie notifiante est présente sur le segment de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à destination des entreprises, sur lequel elle détient une part de marché inférieure à 10 %. Elle est également présente sur le segment de la gestion pour compte propre d'actifs immobiliers à usage d'hôtels, sur lequel elle détient une part de marché inférieure à 20 %, et sur le segment de la promotion immobilière, sur lequel elle détient une part de marché inférieure à 10 %.
35. Par conséquent, tout risque d'atteinte à la concurrence résultant de possibles effets congloméraux entre le marché de la fourniture de services hôteliers et le marché des services immobiliers peut être écarté en l'espèce puisque la nouvelle entité disposera de parts de marché inférieures à 25 % sur les marchés locaux des services hôteliers, à l'exception de la commune de Lille.
36. Le risque d'effets congloméraux sur le marché lillois peut toutefois être écarté en l'espèce dans la mesure où la part de marché de la nouvelle entité ne lui confère pas un pouvoir de marché, et par conséquent d'effet de levier, pour mettre en œuvre une telle stratégie de façon profitable (voir le point 30 de la présente décision).
37. Par conséquent, il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que l'opération n'est pas susceptible de porter atteinte à la concurrence sur les marchés concernés.

DÉCIDE

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 24-142 est autorisée.

Le président,

Benoît Cœuré

© Autorité de la concurrence