

C2008-101 / Lettre du ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi du 13 octobre 2008, aux conseils de la société HHR Euro, relative à une concentration dans le secteur de l'immobilier.

NOR : ECEC0829289S

Maîtres,

Par dépôt d'un dossier déclaré complet le 12 septembre 2008, vous avez notifié la prise de contrôle exclusif de la société W2005/Thirty-Four B.V. (ci-après « W2005 ») par une filiale indirecte à 100% de HHR Euro C.V. (ci-après « HHR Euro »). Cette opération a été formalisée par un contrat de cession d'actions signé le 6 août 2008 qui a été amendé le 10 septembre 2008.

1. LES ENTREPRISES CONCERNÉES ET L'OPÉRATION

Les entreprises concernées par la présente opération sont les suivantes : HRR Euro, l'acquéreur, et W2005, la cible.

HHR Euro est une entité juridique de droit néerlandais. Elle forme avec l'entité juridique HHR TRS C.V., une entreprise commune de plein exercice. Cette société commune de plein exercice sera ci-après désignée, pour les besoins de la présente décision, le Partnership. Le Partnership est placé sous le contrôle conjoint des trois sociétés suivantes : Host Hotels & Resorts, Inc. (ci-après « Host »), Europe Realty Holdings Pte. Ltd (ci-après « Europe Realty ») et Stichting Pensioenfonds ABP (ci-après « ABP »)¹. Il est actif dans l'acquisition, la détention, l'investissement et la fourniture de services immobiliers notamment dans le secteur hôtelier en Europe. Host est une société d'investissement immobilier qui n'est présente dans aucun Etat membre de l'Espace économique européen, à l'exception de ses participations dans le Partnership. Europe Realty et ses filiales sont des holdings d'investissement immobilier en Europe pour le compte du gouvernement de Singapour* est le fonds de pension des employeurs et salariés du gouvernement néerlandais et du secteur de l'éducation nationale des Pays-Bas. Le Partnership, Host, Europe Realty et ABP seront ci-après désignés, pour les besoins de la présente décision, « le groupe acquéreur ».

En 2007, le groupe acquéreur a réalisé un chiffre d'affaires total mondial consolidé de [...] milliards d'euros hors taxes, dont [>50] millions d'euros en France.

W2005 possède au travers de ses filiales l'intégralité du capital de quatre hôtels situés en France², d'un hôtel situé aux Pays-Bas³ et 94,4% du capital d'un hôtel situé en Allemagne⁴.

¹ La création du Partnership a été notifiée à la Commission européenne en tant qu'acquisition du contrôle conjoint sur une entreprise de plein exercice dans l'affaire COMP/M.4245 ABP/Europe Realty/Host/HHR Euro CV-HHR TRS CV, du 26 juillet 2006.

² Ces quatre hôtels sont situés à Paris. Il s'agit des hôtels suivants : Renaissance Paris Hôtel La Défense, Renaissance Paris Vendôme Hôtel, Courtyard Colombes et Marriott Rive Gauche.

³ Il s'agit de l'hôtel Renaissance Amsterdam Hôtel situé à Amsterdam.

⁴ Il s'agit de l'hôtel Courtyard Düsseldorf Seestern situé dans la ville de Düsseldorf.

*lire : « Europe Realty et ses filiales agissent en qualité de sociétés holdings ayant pour objet la réalisation d'investissements immobiliers en Europe pour le compte du gouvernement de Singapour. au lieu de : « Europe Realty et ses filiales sont des holdings d'investissement immobilier en Europe pour le compte du gouvernement de Singapour ».

En 2007, W2005 a réalisé un chiffre d'affaires total mondial consolidé de [...] millions d'euros hors taxes, dont [>50] millions d'euros en France.

La présente opération consiste en la prise de contrôle exclusif de la société W2005 par HRR Euro. En effet, à l'issue de l'opération, HRR Euro détiendra l'intégralité du capital et des droits de vote de W2005.

En ce qu'elle entraîne la prise de contrôle exclusif de la société W2005 par HRR Euro, la présente opération constitue bien une opération de concentration au sens de l'article L. 430-1 du code de commerce. Compte tenu des chiffres d'affaires des entreprises concernées, elle ne revêt pas une dimension communautaire et est soumise aux dispositions des articles L.430-3 et suivants du code de commerce relatifs à la concentration économique.

2. LES MARCHÉS CONCERNÉS

Les entreprises sont simultanément actives sur le secteur immobilier.

2.1. Les marchés de services

Il ressort d'une pratique décisionnelle constante⁵ des autorités de concurrence nationales et communautaires que le secteur de l'immobilier est segmenté à la fois :

- selon les destinataires des services ou biens : particuliers ou entreprises ;
- selon le mode de fixation des prix : immobilier résidentiel libre ou logements sociaux ou intermédiaires ;
- selon le type d'activité exercé dans les locaux : bureaux, locaux commerciaux ou autres locaux d'activité (locaux industriels, entrepôts, hôtels, etc.) ;
- selon la nature des services ou biens offerts :

la promotion immobilière, où se rencontrent un promoteur et un demandeur d'immobilier neuf et qui regroupe les activités de construction et de vente immobilière ;

- la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers, où se rencontrent un gérant d'actif immobilier et un demandeur disposant de fonds à placer et qui recouvre le conseil et la gestion de portefeuille immobilier, l'organisation et le montage des opérations d'investissement immobilier et la gestion d'actifs immobiliers et de véhicules d'investissement spécialisés ;
- l'administration de biens immobiliers, où se rencontrent, à l'amont, un administrateur et un propriétaire de biens immobiliers à gérer (échange d'une prestation d'administration) et, à l'aval, un administrateur et un propriétaire ou un locataire et qui regroupe les activités de gestion technique (copropriété) et de gestion locative ;
- l'expertise immobilière, où se rencontrent un expert en immobilier et un demandeur d'expertise et qui recouvre les activités d'évaluation et d'analyse de la valeur des biens immobiliers ;

⁵ Voir la décision de la Commission européenne COMP/M.3370 BNP Paribas/ARI, du 9 mars 2004 et les décisions du Ministre C2004-79 GCE/Eulia, du 28 juin 2004, C2006-51 SNI/EFIDIS du 10 janvier 2007 et C2007-34 GCE / Nexity du 20 juin 2007.

- le conseil immobilier, où se rencontrent un conseiller en immobilier et un demandeur de conseil ;
- l'intermédiation dans les transactions immobilières (vente ou location), qui correspond à deux marchés amont où se rencontrent un intermédiaire et soit un propriétaire d'un bien à vendre soit un propriétaire d'un bien à louer (échange d'un service d'intermédiation), et à deux marchés aval où se rencontrent un intermédiaire et soit un acheteur soit un locataire.

Concernant plus particulièrement le secteur hôtelier sur lequel les parties sont actives, la Commission européenne⁶ distingue les activités de location d'hôtels de celles d'exploitation et de gérance, chacune de ces deux activités constituant un marché pertinent. Par ailleurs, elle considère que le marché de la location d'hôtels constitue un marché distinct de celui de la location d'autres types de constructions en raison de la spécificité de la demande des exploitants d'hôtels et de l'impossibilité, à court terme, de convertir des immeubles en hôtels.

En l'espèce, les parties détiennent des hôtels et les fonds de commerce rattachés à ces hôtels, mais n'exercent aucune activité de services hôteliers. En effet, les activités de gestion et d'exploitation de ces hôtels sont confiées à un tiers, un gestionnaire qui exploite l'hôtel en contrepartie d'une rémunération. L'activité des parties sera ci-après désignée, pour les besoins de la présente décision, location d'hôtels.

Dès lors, l'analyse concurrentielle sera menée sur le segment de la location de biens à destination commerciale, et plus précisément sur le segment de la location d'hôtels, seul segment du secteur de l'immobilier sur lequel les parties sont actives⁷.

Par ailleurs, la Commission européenne et le Ministre chargé de l'économie ont envisagé plusieurs segmentations dans le secteur de l'hôtellerie, tout en laissant ouverte la question d'une définition précise⁸. Il ressort de cette pratique décisionnelle que deux types de segmentation sont envisageables.

En premier lieu, le secteur de l'hôtellerie peut être segmenté en fonction du prix et/ou du degré de confort de l'hôtel, sur la base du classement ou du nombre d'étoiles des établissements⁹. Les parties sont uniquement actives sur le segment des hôtels quatre étoiles.

En second lieu, la pratique décisionnelle des autorités de concurrence a mis en évidence une segmentation supplémentaire du secteur de l'hôtellerie en fonction du mode d'exploitation des établissements (appartenance ou non à une chaîne d'hôtels). Les parties sont uniquement actives sur le segment des hôtels appartenant à une chaîne.

Au cas d'espèce, la question d'une segmentation suivant le nombre d'étoiles et l'appartenance ou non à une chaîne d'hôtels peut être laissée ouverte, dans la mesure où, quelle que soit la délimitation retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées.

⁶ Décision de la Commission européenne IV/M.667 Skanska Fastigheter /Securum Förvaltning, du 8 août 1996.

⁷ Le groupe acquéreur détient également, au travers de la société Europe Realty, des bureaux situés à Londres et l'immeuble « Uptown Munich Tower » située à Munich. Néanmoins, il s'agit de ses seules autres participations contrôlantes dans le secteur immobilier.

⁸ Voir notamment la lettre du Ministre de l'économie, des finances et de l'industrie du 16 septembre 2005, au conseil de la société Starwood Capital Group LLC relative à une concentration dans le secteur de l'hôtellerie, de la production et de la commercialisation des produits de luxe et des vins de champagne et la décision de la Commission européenne COMP/M.3858 Lehman Brothers/SCG/Starwood/Le Méridien, du 20 juillet 2005.

⁹ L'exploitation d'un hôtel de tourisme est soumise à l'obtention d'un classement auprès de la préfecture du lieu d'implantation. Il existe en France six catégories de classement : 0, 1, 2, 3, 4 étoiles et 4 étoiles Luxe.

2.2. Les marchés géographiques

S'agissant du secteur de l'immobilier, la Commission européenne¹⁰ et le Ministre chargé de l'économie¹¹ ont envisagé, à plusieurs reprises, la possibilité de définir des marchés locaux voire régionaux de l'immobilier tout en laissant la question ouverte.

Concernant plus particulièrement le segment de la location d'hôtels, la Commission européenne¹² a admis, sans toutefois trancher la question, que ce marché pouvait être plus large que celui des services hôteliers pour lequel une dimension locale avait été retenue.

Selon les parties, le segment de la location hôtelière revêtirait une dimension au moins européenne. En effet, au regard de la valeur des biens concernés, les propriétaires seraient le plus souvent actifs à un niveau au moins européen. De plus, du côté de la demande, les contrats de services hôteliers seraient souvent conclus par des grands groupes internationaux tels que Accor et Marriott, opérant à travers l'Europe voire au-delà.

Néanmoins, au cas d'espèce, la question de la délimitation précise du segment de la location hôtelière peut être laissée ouverte dans la mesure où, quelle que soit la dimension retenue, les conclusions de l'analyse concurrentielle demeureront inchangées. L'analyse concurrentielle sera uniquement menée aux niveaux local, régional et national, dans la mesure où les parties ont indiqué que leurs parts de marché au niveau européen seraient inférieures à leurs parts de marché locales, régionales et nationales.

3. L'ANALYSE CONCURRENTIELLE

Au niveau de la ville de Paris¹³, les parts de marché¹⁴ de la nouvelle entité s'élèveront à [0-10]% sur le segment de location d'hôtels (à [0-5]% pour le groupe acquéreur et à [0-10]% pour W2005).

Sur un sous-segment de la location d'hôtels quatre étoiles, la part de marché de la nouvelle entité s'élèvera à [0-10]% (à [0-10]% pour le groupe acquéreur et à [0-10]% pour W2005).

Sur un sous-segment de la location d'hôtels appartenant à une chaîne, la part de marché de la nouvelle entité s'élèvera à [0-10]% (à [0-5]% pour le groupe acquéreur et à [0-10]% pour W2005).

Sur un sous-segment de la location d'hôtels quatre étoiles appartenant à une chaîne, la part de marché de la nouvelle entité s'élèvera à [10-20]% (à [0-10]% pour le groupe acquéreur et à [0-10]% pour W2005).

Si une dimension régionale ou nationale devait être retenue, les parts de marché de la nouvelle entité seraient inférieures à celles détenues sur la ville de Paris, dans la mesure où les parties ne disposent d'aucun autre hôtel en Ile-de-France et plus largement en France que ceux détenus à Paris.

Compte tenu des parts de marché de la nouvelle entité sur le segment de la location d'hôtels et sur ses éventuels sous-segments, quelle que la dimension retenue, ainsi que de la présence de concurrents importants tels que des investisseurs institutionnels, des fonds d'investissements, des sociétés immobilières et des opérateurs hôteliers, l'opération n'est donc pas de nature à porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux.

¹⁰ Voir notamment les décisions de la Commission européenne COMP/M.1289 Harbert Management/DB/Bankers Trust/SPP/Öhman, du 31 août 1998, COMP/M.2110 Deutsche Bank/SEI/JV, du 25 septembre 2000, COMP/M.2825 Fortis AG SA/Bernheim-Comofï SA, du 9 juillet 2002 et COMP/M.2863 Morgan Stanley/Olivetti/Telecom Italia/Tiglio, du 30 août 2008.

¹¹ Voir notamment la décision C2004-79 précitée.

¹² Décision IV/M.667 précitée.

¹³ L'hôtel le Courtyard Paris Défense West Colombes, un des hôtels de la cible, est inclus dans l'analyse bien que n'étant pas situé dans la ville de Paris *intramuros*.

¹⁴ Les parts de marché ont été calculées en fonction du nombre de chambres.

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, de l'industrie et de
l'emploi et par délégation,
*La sous-directrice chargée
de la politique de la concurrence*
VIRGINIE BEAUMEUNIER

NOTA : Des informations relatives au secret des affaires ont été occultées à la demande des parties notifiantes, 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.