

***Cas n° COMP/M.4612 -  
ACCOR / PIERRE ET  
VACANCES / NEWCITY  
JV***

Le texte en langue française est le seul disponible et faisant foi.

**RÈGLEMENT (CE) n° 139/2004  
SUR LES CONCENTRATIONS**

---

Article 6, paragraphe 1, point b) NON-OPPOSITION  
date: 04/07/2007

***En support électronique sur le site Internet EUR-Lex sous le  
numéro de document 32007M4612***



## COMMISSION DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES

Bruxelles, le 04.07.2007

SG-Greffe(2007) D/204288

Dans la version publique de cette décision, des informations ont été supprimées conformément à l'article 17 (2) du règlement du Conseil (CE) n° 139/2004 concernant la non-divulgence des secrets d'affaires et autres informations confidentielles. Les omissions sont donc indiquées par [...]. Quand cela était possible, les informations omises ont été remplacées par des fourchettes de chiffres ou une description générale.

VERSION PUBLIQUE

PROCEDURE CONCENTRATIONS  
DECISION ARTICLE 6(1)(b)

### Aux parties notifiantes:

Messieurs, Mesdames,

**Objet : Affaire n° COMP/M.4612 - ACCOR / PIERRE ET VACANCES / NEWCITY JV**

**Votre notification du 31/05/2007 conformément à l'article 4 du règlement du Conseil n° 139/2004.**

1. Le 31/05/07, la Commission a reçu une notification, conformément à l'article 4 du règlement (CE) n° 139/2004 du Conseil<sup>1</sup>, d'un projet de concentration par lequel le groupe ACCOR S.A. ("Accor", France) et le groupe Pierre et Vacances S.A. ("Pierre et Vacances", France) acquièrent, au sens de l'article 3, paragraphe 1, point b), du règlement du Conseil, le contrôle conjoint de la société NewCity ("NewCity", France), entreprise nouvellement créée.
2. Suite à l'examen de cette notification, la Commission a conclu que l'opération notifiée est une concentration au sens de l'article 3, paragraphe 1 (b), du règlement CE n° 139/2004 et qu'elle ne soulève pas de doutes sérieux quant à sa compatibilité avec le marché commun et avec l'accord EEE

---

<sup>1</sup> JO L 24 du 29.1.2004, p. 1.

## **I. LES PARTIES**

3. Le groupe ACCOR est actif principalement dans les secteurs de l'hôtellerie et des résidences urbaines et dans la conception et la fourniture de services aux entreprises et aux collectivités.
4. Le groupe Pierre et Vacances est actif dans le secteur de la construction-promotion et la commercialisation de résidences de tourisme, la location de meublés vacances et la gestion de résidences de loisirs et urbaines.

## **II. L'OPERATION**

5. L'opération concerne la création d'une nouvelle société, temporairement dénommée NewCity dont Accor et Pierre et Vacances entendent acquérir le contrôle conjoint.
6. Elle aura la forme d'une entreprise commune de plein exercice avec pour objet la gestion de résidences urbaines destinées à des clientèles de loisirs et d'affaires.
7. La Société prendra en mandat de gestion et d'exploitation les 14 résidences aujourd'hui exploitées par Pierre & Vacances à Paris, Aix-en-Provence, Marseille, Rome et leurs périphéries. Il est à noter que suite à l'opération, Pierre et Vacances continuera à gérer, seule, ses résidences urbaines 2 étoiles Citéa.
8. Le Group Accor continuera de gérer d'une façon indépendante ses actifs (hôtels et résidences urbaines).

## **III. LA CONCENTRATION**

9. Le protocole d'accord conclu entre Accor et Pierre et Vacances<sup>2</sup> ("le protocole") prévoit que chaque partie détiendra, à l'issue de l'opération, la moitié du capital social et des droits de vote de NewCity. Par ailleurs, le conseil d'administration sera composé de quatre membres, deux membres représentant Accor et deux autres représentant Pierre et Vacances.
10. Toutefois, l'adoption de certaines décisions stratégiques par Conseil d'administration sera soumise à des règles spécifiques de majorité. Ainsi, *l'approbation du budget annuel, l'approbation du Business Plan, la nomination et la révocation des membres de la Direction Générale*, requerront l'unanimité des membres présents ou représentés, étant précisé qu'un quorum de  $\frac{3}{4}$  des membres devra être atteint. En cas de désaccord entre les parties, seule la "clause de sortie"<sup>3</sup> pourra être mise en œuvre.
11. Les parties soulignent également que NewCity accomplira toutes les fonctions d'une entreprise autonome: elle exercera ses activités seule, au profit de tiers autres que les parties, elle définira sa politique commerciale et aura à disposition tous les moyens financiers, techniques et humains afin de mener son activité à bien de manière pérenne.

---

<sup>2</sup> Le protocole d'accord a été conclu entre les parties le 31 janvier 2007.

<sup>3</sup> Article 7 du protocole d'accord prévoyant qu'en "cas de divergences de vue répétées entre les actionnaires, [...] chaque partie pourra offrir à l'autre soit de racheter sa participation dans la société (avec reprise de l'ensemble des engagements souscrits [...] à l'occasion de cette participation [...]) soit de lui céder sa participation (avec les mêmes accessoires)."

12. Il s'agit donc d'une concentration au sens de l'article 3, paragraphe 1 (b), du règlement CE n° 139/2004.

#### **IV. DIMENSION COMMUNAUTAIRE**

13. Les entreprises concernées ont un chiffre d'affaires agrégé combiné de plus de 5 milliards d'euros (Accor 7.067 millions, Pierre et Vacances 1.414 millions). Accor et Pierre et Vacances ont un chiffre d'affaires dans la Communauté supérieur à 250 millions d'euros (Accor [ $>250$ ] millions, Pierre et Vacances [ $>250$ ] millions). Accor ne réalise pas plus des deux tiers de son chiffre d'affaires total dans la Communauté à l'intérieur d'un seul et même Etat membre, contrairement à Pierre et Vacances qui réalise 2/3 de son chiffre d'affaires en France.
14. L'opération notifiée a donc une dimension communautaire.

#### **V. ANALYSE CONCURRENTIELLE**

##### **A. Marché de produit pertinent**

15. Selon les Parties, l'opération intervient dans le secteur de l'hébergement en zone urbaine, incluant les hôtels et les résidences urbaines. En effet, NewCity a pour objet la gestion et l'exploitation de résidences urbaines situées dans les centres-villes des grandes métropoles ou dans leur proche périphérie, en France et en Europe.
16. Par le passé, la Commission a eu l'occasion d'examiner le secteur des résidences urbaines et de constater l'existence de certaines différences entre les résidences urbaines et les hôtels traditionnels tenant (i) à la nature du produit, (ii) au type de client et (iii) à la durée du séjour<sup>4</sup>. Pour autant, la Commission a estimé que ces différences n'étaient pas suffisantes pour caractériser avec certitude les deux catégories de services comme deux marchés distincts<sup>5</sup> et, en tout cas, la question a été laissée ouverte<sup>6</sup>.
17. Les investigations dans le contexte de la présente affaire ont essentiellement confirmé les résultats des investigations dans le contexte de l'affaire *M.3068 Ascott Group / Goldman Sachs / Orville*.
18. Toutefois, aussi dans la présente affaire, la définition exacte du marché de produit pertinent peut être laissée ouverte compte tenu de l'absence de problème de quelle que soit la définition du marché en cause.

---

<sup>4</sup> Décision de la Commission du 13 février 2003, M.3068 Ascott Group / Goldman Sachs / Orville point 14.

<sup>5</sup> Décision de la Commission du 13 février 2003, M.3068 Ascott Group / Goldman Sachs / Orville, point 15.

<sup>6</sup> Décision de la Commission du 13 février 2003, M.3068 Ascott Group / Goldman Sachs / Orville, point 17.

## B. Marché géographique pertinent

19. Par le passé, même si elle a laissé la définition du marché géographique ouverte, la Commission a considéré que dans le secteur de l'hôtellerie, au vue des caractéristiques de ce secteur, l'appréciation devrait procéder au niveau local<sup>7</sup>.
20. Les parties entendent se conformer à cette appréciation en soulignant toutefois que la notion de marché local devait être entendue au sens large et prendre en compte les agglomérations urbaines, conformément à la pratique décisionnelle de la Commission.
21. Ainsi les parties ont soumis des données pour les zones géographiques de la région parisienne (Paris deuxième couronne) et l'agglomération Aix-en-Provence/Marseille, ainsi que pour des définitions géographiques plus restrictives pour Paris (intra muros, et première couronne), ainsi que pour les villes de Aix-en-Provence et Marseille prises séparément.
22. Aussi dans la présente affaire, la définition exacte du marché de produit pertinent peut être laissée ouverte compte tenu de l'absence de problème de quelle que soit la définition du marché en cause

## C. Compatibilité avec le marché commun

23. Selon les parties, l'opération affectera le secteur de l'hébergement en zone urbaine (résidences urbaines et hôtels 2 et 3 étoiles / résidences urbaines et hôtels 3 étoiles) et, de manière plus restrictive, le secteur des résidences urbaines (2 et 3 étoiles / 3 étoiles) dans la mesure où leurs parts de marché cumulées dépassent largement 15% selon le marché géographique en cause.
24. Les zones géographique suivantes sont donc à prendre en compte: Paris (intra muros, première couronne et deuxième couronne), Aix-en-Provence, Marseille et l'agglomération Aix-en-Provence/Marseille.
25. Pour le secteur de l'hébergement en zone urbaine (résidences urbaines et hôtels 2 et 3 étoiles / résidences urbaines et hôtels 3 étoiles) la situation suite à l'opération sera la suivante<sup>8</sup>:

<b>1. Hébergement urbain (résidences urbaines et hôtels 2 et 3 étoiles)</b>	Accor (%)	New City (%)	Pierre & Vacances (%)	Part de marché cumulée (%)
Paris intra muros	[10-20]	[0-10]	[0-10]	[20-30]
Paris 1° couronne	[20-30]	[0-10]	[0-10]	[20-30]
Paris 2° couronne	[20-30]	[0-10]	[0-10]	[30-40]
Aix-en-Provence	[10-20]	[0-10]	[0-10]	[20-30]
Marseille	[30-40]	[0-10]	[0-10]	[40-50]
Aix-Marseille	[20-30]	[0-10]	[0-10]	[30-40]

<sup>7</sup> Décisions de la Commission du 23 décembre 2002. M.2997 Accor / Ebertz / Dorin, point 9 ; et du 13 février 2003, M.3068 Ascott Group / Goldman Sachs / Orville, point 19.

<sup>8</sup> Tous les chiffres représentent des ventes, nuités, pour 2006.

<b>2. Hébergement urbain (résidences urbaines et hôtels 3 étoiles)</b>	Accor (%)	New City (%)	Pierre & Vacances (%)	Part de marché cumulée (%)
Paris intra muros	[10-20]	[0-10]	0	[20-30]
Paris 1° couronne	[20-30]	[0-10]	0	[20-30]
Paris 2° couronne	[20-30]	[0-10]	0	[30-40]
Aix-en-Provence	[10-20]	[0-10]	0	[20-30]
Marseille	[30-40]	[0-10]	0	[30-40]
Aix-Marseille	[20-30]	[0-10]	0	[30-40]

26. Les parts de marché cumulées de Accor, Pierre et Vacances et NewCity sont entre [20-30]% et [40-50]% (à Marseille pour les établissements 2 et 3 étoiles).
27. A ce sujet, les parties soulignent le dynamisme du secteur de l'hébergement urbain, vu aussi le degré certain d'interchangeabilité entre hôtels et résidences urbaines, comme confirmé par l'étude de marché effectuée. En effet, dans chacune des zones concernées, sont présents de nombreux opérateurs, qu'il s'agisse d'hôtels 2 et/ou 3 étoiles (Best Western, Exclusive Hôtel, Campanile, Kyriad) ou de résidences urbaines 2 et/ou 3 étoiles (Citadines, Appart'City, Appart'Valley).
28. Pour le secteur des résidences urbaines 2 et 3 étoiles la situation suite à l'opération sera la suivante:

<b>3. Résidences urbaines 2 et 3 étoiles</b>	Accor (%)	New City (%)	Pierre & Vacances (%)	Part de marché cumulée (%)
Paris intra muros	[0-10]	[20-30]	[0-10]	[30-40]
Paris 1° couronne	[0-10]	[20-30]	[10-20]	[40-50]
Paris 2° couronne	[0-10]	[10-20]	[10-20]	[40-50]
Aix-en-Provence	0	[20-30]	[10-20]	[30-40]
Marseille	0	[10-20]	[10-20]	[30-40]
Aix-Marseille	0	[10-20]	[10-20]	[30-40]

29. Les parties soulignent que Accor n'est pas actif dans les zones Aix-en-Provence, Marseille et Aix-Marseille. Ainsi, les parts de marché cumulées des trois représentent en réalité la part de marché de Pierre et Vacances avant l'opération<sup>9</sup>. En conséquence, la situation concurrentielle demeure inchangée.
30. Pour Paris<sup>10</sup> la part de marché cumulée des trois se situera entre [30-40]% et [40-50]%.
31. Les parties mettent en avant le dynamisme du secteur en question, ou sont présents de nombreux opérateurs (Citadines, Appart'City, Appart'Valley). Plus précisément, Citadines, sera un concurrent considérable, pour Paris intra muros, puisqu'il y détient [30-40]% du marché.
32. L'étude du marché effectué n'a pas mis en évidence des soucis de la part des opérateurs dans le secteur. Les réponses reçues à l'étude du marché ont aussi confirmé qu'en principe

<sup>9</sup> Il est rappelé que Pierre et Vacances transférera à NewCity la gestion et l'exploitation d'une partie de ses résidences urbaines et en gardera une autre partie, Citéa.

<sup>10</sup> Le Groupe Accor y est actif à travers les résidences Suitehotel et Résidences Accor.

il serait possible pour un opérateur hôtelier d'entrer dans ce marché relativement facilement et rapidement en transformant ses chambres d'hôtel en résidences urbaines

33. Pour le secteur des résidences urbaines 3 étoiles (c'est-à-dire la définition de marché du produit plus restrictive concevable), la situation suite à l'opération sera la suivante:

<b>4. Résidences urbaines 3 étoiles</b>	Accor (%)	New City (%)	Pierre & Vacances (%)	Part de marché cumulée (%)
Paris intra muros	[10-20]	[20-30]	0	[30-40]
Paris 1° couronne	[10-20]	[30-40]	0	[40-50]
Paris 2° couronne	[10-20]	[30-40]	0	[40-50]
Aix-en-Provence	0	[20-30]	0	[20-30]
Marseille	0	[20-30]	0	[20-30]
Aix-Marseille	0	[20-30]	0	[20-30]

34. Accor n'étant pas actif à Aix-en-Provence, Marseille et Aix-Marseille, il convient à nouveau d'examiner seulement la région Parisienne.
35. Pour Paris, la part de marché cumulée<sup>11</sup> des trois sera aussi sensiblement élevée et elle se situera entre [30-40]% et [40-50]%.
36. A nouveau, les parties mettent en avant la situation très concurrentiel du secteur des résidences urbaines et surtout la présence du group Citadines un opérateur très important sur le marché. Plus précisément, selon les parties, Citadines, détient [40-50]% du marché pour Paris intra muros, [30-40]% pour la première couronne et [30-40] % pour la deuxième. En plus, les hôtels et les appartements meublés constituent des contraintes compétitives aux fournisseurs dans le marché.
37. En tout état de cause l'étude du marché effectué n'a, à nouveau, pas mis en évidence des soucis de la part des opérateurs dans le secteur.
38. Compte tenu de la présence du groupe Citadines sur le marché, il convient d'examiner si la concentration ne soulève pas des doutes sérieux, dans le secteur des résidences urbaines, quant à la possible création ou renforcement d'une position dominante collective entre les parties et le groupe Citadines.
39. Les critères d'examen d'une telle situation ont été définis par l'arrêt *Airtours/First Choice* du Tribunal de Première Instance<sup>12</sup>. Trois conditions cumulatives (la transparence du marché, l'existence de mesures de rétorsion crédibles, l'absence d'une frange concurrentielle, concurrents et clients, susceptible de contester le duopole NewCity/Parties et Citadines) sont nécessaires pour la qualification d'une telle position.
40. Concernant la transparence du marché, les parties argumentent que la clientèle des résidences urbaines étant essentiellement constituée par une clientèle d'affaires (représentant [60-70]% du chiffre d'affaires), les prix sont pratiqués sur la base de tarifs négociés dans [80-90]% des cas. Chaque opérateur mène donc ses propres négociations

---

<sup>11</sup> Pierre et Vacances n'étant pas actif dans le secteur, cette part de marché cumulée est atteinte par Accor et NewCity.

<sup>12</sup> TPICE, Aff. T-342/99 du 6 juin 2002, *Airtours/Commission*.

avec sa clientèle et ne dispose pas réellement d'informations précises sur les mécanismes de fixation des prix et sur les politiques tarifaires et taux des ristournes de ses concurrents ce qui rend le marché opaque et non-transparent.

41. En l'absence de transparence sur le marché, il est impossible de détecter les entreprises qui feraient le choix de dévier d'un équilibre collusif supposé empêchant la mise en œuvre d'un mécanisme de représailles crédible.
42. En outre le duopole restera soumis, dans chaque zone concernée par l'opération, à une certaine pression concurrentielle (autres hôtels et résidences urbaines ou alternatives constituées par les appartements meublés offrant des prestations identiques à celles proposées par les résidences urbaines). De plus, la puissance de négociation des clients constitue un contre-pouvoir efficace, et l'usage de plus en plus fréquent d'Internet permet une mise en concurrence plus aisée entre les résidences urbaines et les autres types d'hébergement. Ces contraintes concurrentielles rendent improbable toute hausse significative durable des prix des séjours dans une zone donnée, compte tenu du risque de report de la demande vers des alternatives plus économiques (autres résidences et appartements meublés) ou offrant des prestations complémentaires (hôtels).
43. Il n'existe aucun marché verticalement affecté.<sup>13</sup>

## **VI. CONCLUSION**

44. Pour les raisons exposées ci-dessus, la Commission a décidé de ne pas s'opposer à l'opération notifiée et de la déclarer compatible avec le marché commun et avec l'accord EEE. Cette décision est prise sur la base de l'article 6, paragraphe 1, point b, du règlement du Conseil n° 139/2004.

Pour la Commission  
signé  
Neelie KROES  
Membre de la Commission

---

<sup>13</sup> Sur le marché amont de la construction-promotion de résidences de tourisme, Accor est absent tandis que Pierre et Vacances détient une part de marché inférieure à [0-10%].