

**Décision n° 2016-CC-05 du 13 décembre 2016
relative à la prise de contrôle de la Société des Nouveaux Hôtels
par le groupe Wane**

L'Autorité polynésienne de la concurrence,

Vu le dossier de notification adressé complet à l'Autorité polynésienne de la concurrence le 8 novembre 2016, relatif à la prise de contrôle par M. Louis Wane de la Société des Nouveaux Hôtels, formalisé par une lettre d'offre ferme du 13 juillet 2016, assortie d'un projet de contrat de cession d'actions et de comptes courants ;

Vu le code de la concurrence, et notamment ses articles LP 310-1 à LP 310-7 ;

Vu les éléments complémentaires transmis par les parties au cours de l'instruction ;

Adopte la décision suivante :

I. LES ENTREPRISES CONCERNEES ET L'OPERATION

1. M. Louis Wane (ci-après « Groupe Wane ») est un entrepreneur polynésien, qui est à la tête d'une cinquantaine de sociétés en Polynésie française. Le Groupe Wane intervient principalement dans les secteurs de l'agroalimentaire, de la grande distribution et de l'hôtellerie de luxe.
2. Le pôle hôtellerie du groupe comprend actuellement trois hôtels dont un seul a été en activité en 2016 :
 - L'hôtel Tahiti, situé sur l'île de Tahiti, exploité sous enseigne Hilton jusqu'à sa fermeture en 2010. Aucun plan de réouverture n'est prévu à moyen ou long terme.

- L'hôtel Maitai dream, situé sur l'île de Fakarava, exploité sous enseigne White sand beach resort jusqu'à sa fermeture fin mai 2013. Aucun plan de réouverture n'est prévu à moyen ou long terme.
 - L'hôtel Bora Bora Nui Resort & Spa exploité sous enseigne Hilton jusqu'à sa fermeture pour rénovation le 1^{er} septembre 2016. Cet hôtel doit ouvrir à nouveau le 27 décembre 2016 et sera géré par le groupe Wane, sous enseigne Conrad. Il s'agit d'un hôtel de tourisme de luxe (5 étoiles¹) qui disposera de 115 chambres, bungalows et villas sur pilotis, d'un restaurant et d'un spa.
3. Le groupe Wane détient également Tahiti Islands Travel qui dispose d'une licence A d'agence de voyage depuis le 29 septembre 2015. Son activité principale est celle d'agence réceptive en Polynésie française.
 4. La Société des Nouveaux Hôtels (ci-après « SNH »), est une société de droit polynésien, actuellement détenue à 70,37% par Electricité de Tahiti et à 29,63% par la Banque Populaire du Val de France. Elle a pour objet la détention et l'exploitation d'un hôtel, Le Méridien Bora Bora, situé sur le Motu Tape dans cette île. Il s'agit d'un hôtel de tourisme de luxe (5 étoiles²) disposant de 98 chambres, bungalows et villas sur pilotis, de deux restaurants et d'un spa. L'hôtel Le Méridien Bora Bora est exploité par Le Méridien SAS, filiale du groupe hôtelier Starwood.
 5. L'opération, formalisée par une offre ferme d'achat du groupe Wane en date du 13 juillet 2016, assortie d'un projet de contrat de cessions d'actions et de comptes courants, consiste en l'acquisition par M. Louis Wane, via la société Suncrest créée pour les besoins de l'opération, de 100 % des actions et des droits de vote de la société SNH.
 6. L'hôtel Le Méridien Bora Bora restera exploité par le groupe hôtelier Starwood. Il convient donc d'examiner si Starwood détient, au travers de ce contrat de gestion, un contrôle conjoint sur cet hôtel.
 7. Lors de précédentes opérations de concentration³, notamment dans celle du 29 août 2016 relative à la prise de contrôle conjoint de trois hôtels Sofitel par le groupe Grey aux côtés du groupe AccorHotels, l'Autorité polynésienne de la concurrence a considéré que les contrats de gestion liant les sociétés du groupe Grey au groupe AccorHotels⁴ contenaient des clauses assurant au gestionnaire un contrôle conjoint sur les hôtels concernés en ce qu'elles permettaient au groupe hôtelier de :
 - préparer le *business plan* et de le soumettre au propriétaire, l'accord des deux parties étant nécessaire pour son approbation. En cas de désaccord, le litige est soumis à un expert ;
 - d'avoir la qualité d'opérateur exclusif pour le compte du propriétaire. A ce titre, il exploite et gère l'hôtel (fixe le prix des chambres, gère les ressources humaines et fournit des services centralisés pour l'ensemble des hôtels de la chaîne Sofitel en respectant des standards de qualité) ;
 - en cas de vente de l'hôtel, AccorHotels dispose du droit de donner son avis sur l'acquéreur, désigner un potentiel repreneur et, au besoin, un expert pourra être nommé en premier et dernier ressort afin de trancher la question ;

1 Arrêté de classement n° 36 MTT du 22 février 2008

2 Arrêté de classement n° 3261 PR du 18 novembre 2008 portant classement par étoiles de l'établissement "Méridien Bora Bora"

3 Décisions APC n° 2016-CC-01 du 6 juillet 2016 et n° 2016-CC-02 du 29 août 2016

4 Cf § 7, décision n° 2016-CC-02 du 29 août 2016 relative à la prise de contrôle conjoint des trois hôtels Sofitel de Polynésie française par la société Lupesina Tahiti Investments (groupe Grey) aux côtés du groupe AccorHotels

- de conserver la gestion pour une durée normale de 10 ans.
- 8. En l'espèce, le contrat de gestion liant SNH au groupe Starwood (via sa filiale de droit français Le Méridien SAS), contient des clauses similaires, la durée du contrat étant de 20 ans ([...]), les relations entre les parties remontant dans les faits à 1997. Si SNH devait reprendre en propre la gestion de l'hôtel ou la confier à un autre gestionnaire, cette opération constituerait une nouvelle opération de concentration au sens du code de la concurrence.
- 9. A l'issue de l'opération, le Groupe Louis Wane détiendra donc, *via* l'acquisition de la totalité du capital et des droits de vote de la société SNH, le contrôle conjoint de l'hôtel Le Méridien Bora Bora, aux côtés du groupe Starwood. L'opération notifiée constitue donc une opération de concentration au sens de l'article LP 310-1 du code de la concurrence.
- 10. Les entreprises concernées réalisent ensemble un chiffre d'affaires hors taxe total en Polynésie française de plus de 2 milliards de francs CFP (Groupe Wane : [...] milliards de F CFP pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 ; SNH : [...] milliards de F CFP pour le même exercice). Une de ces entreprises au moins a réalisé en Polynésie française un chiffre d'affaires supérieur à 500 millions de francs CFP pour l'exercice clos le 31 décembre 2015 (comme précisé précédemment). Compte tenu de ces chiffres d'affaires, les seuils de contrôle mentionnés au I de l'article LP 310-2 du code de la concurrence sont franchis. Cette opération est donc soumise aux dispositions des articles LP 310-3 et suivants du code de la concurrence relatives à la concentration économique.

II. DELIMITATION DES MARCHES PERTINENTS

- 11. L'opération concerne le secteur de l'hôtellerie de tourisme en Polynésie française, l'hôtel cible et le groupe Wane étant simultanément présents dans ce secteur avec des hôtels 5 étoiles situés à Bora Bora.
- 12. Le groupe Wane détient également Tahiti Islands Travel qui exerce une activité d'agence réceptive en Polynésie française, qui présente des liens verticaux avec l'activité hôtelière. Cependant, dans la mesure où la part de marché de Tahiti Islands Travel est inférieure à 0,5 % sur le marché des agences réceptives, tout effet vertical peut être écarté et ce marché ne sera pas analysé plus avant dans le cadre de la présente décision.
- 13. En Polynésie française, l'offre d'hébergement de tourisme est décomposée en trois catégories : (i) les hôtels et résidences de tourisme international, (ii) les hébergements de tourisme chez l'habitant et petite hôtellerie familiale et (iii) les meublés de tourisme.
- 14. Seule la première catégorie des hôtels et résidences de tourisme international est concernée par la présente opération. L'Autorité polynésienne de la concurrence⁵ s'inspirant des pratiques d'autres autorités de la concurrence⁶ a envisagé plusieurs types de segmentation.

5 Notamment dans ses décisions n° 2016-CC-01 du 6 juillet 2016, n° 2016-CC-02 du 29 août 2016 ou n° 2016-CC-03 du 6 octobre 2016

6 Il est ici possible de se référer à la pratique décisionnelle de la Commission européenne (notamment les décisions n° COMP/M.4612 Accor/Pierre et Vacances/Newcity JV du 4 juillet 2007, n° COMP/M.4816 Blackstone/Hilton du 19 octobre 2007 et n° COMP/M.6738 Goldman Sachs/KKR/QMH du 19 décembre 2012), ainsi qu'à celle de l'Autorité de la concurrence compétente pour la métropole et les départements d'outre-mer (notamment les décisions n° 14-DCC-82 du 12 juin 2014 et n° 15-DCC-77 du 23 juin 2015)

15. En premier lieu, une distinction selon le degré de confort de l'hôtel a été retenue ⁷, et plusieurs méthodes de segmentation ont été envisagées : regroupement par paires d'étoiles (1-2 étoiles ; 2-3 étoiles ; 3-4 étoiles) ; regroupement en tenant compte de la catégorie immédiatement inférieure et de la catégorie immédiate supérieure (1-3 étoiles ; 2-4 étoiles) ; distinction entre catégorie économique (1-3 étoiles) et catégorie d'hôtellerie de luxe (4 étoiles et plus).
16. La partie notifiante considère que le marché pertinent regroupe les hôtels de quatre et cinq étoiles, l'hôtel cible entrant dans cette catégorie des hôtels de luxe (4 étoiles et plus).
17. En Polynésie française, la délibération n° 2000-140 APF du 30 novembre 2000 modifiée⁸ prévoit un classement des hôtels et résidences de tourisme international par nombre d'étoiles croissant de deux à cinq, et non d'une à cinq comme en métropole. En outre, la « distinction Palace », créée en 2010 pour les hôtels cinq étoiles de métropole, n'existe pas. En conséquence, la distinction entre catégorie économique (2-3 étoiles) et catégorie luxe (4 étoiles et plus) recoupe largement la distinction par paires d'étoiles en Polynésie française. Par ailleurs, les données statistiques établies par l'Institut de la statistique de la Polynésie française (ci-après « ISPF ») distinguent les hôtels par classes : luxe (4 et 5 étoiles), grand tourisme (3 étoiles) et tourisme (2 étoiles).
18. En l'espèce, la question de la délimitation exacte des marchés de l'hôtellerie peut être laissée ouverte dans la mesure où quelle que soit la segmentation retenue, les conclusions de l'analyse seront inchangées. Les hôtels des parties à l'opération sont des hôtels cinq étoiles entrant dans la catégorie des hôtels de luxe. L'analyse concurrentielle sera donc menée à la fois sur un marché englobant l'ensemble de l'hôtellerie classée et sur les éventuels segments des hôtels de luxe et des hôtels cinq étoiles.
19. La partie notifiante considère cependant que l'hôtel Le Méridien Bora Bora serait un hôtel 4 étoiles, malgré son classement en 5 étoiles ; seul l'hôtel Conrad Bora Bora Nui, déjà possédé par le Groupe Wane, correspondrait en réalité à un hôtel 5 étoiles. Pour appuyer cette position, elle indique qu'à l'issue de sa rénovation, l'hôtel Conrad Bora Bora Nui commercialisera des bungalows deux fois plus spacieux que ceux du Méridien Bora Bora, mais également que ses prix seront notablement plus élevés (de l'ordre de [...] % plus cher pour les bungalows sur pilotis, par exemple). En outre, l'hôtel Conrad Bora Bora Nui disposera d'une offre de bungalows avec piscine privative et de villas de 150 à 300 m² sans équivalent dans l'hôtel Le Méridien Bora Bora. Par ailleurs, le contrat de gestion signé le 11 avril 2003 entre Méridien SAS et la SNH, qui concernait initialement les hôtels de Tahiti et de Bora Bora, confirme en son article 9.5 (non modifié par les avenants de 2009 et 2015 sur ce point) que le « *positionnement actuel des hôtels de la chaîne Méridien [est] quatre étoiles luxe.* ».
20. Cependant, les critères fixés par la réglementation pour le classement en 4 ou 5 étoiles ne constituent que des caractéristiques minimales à respecter, les hôteliers étant libres d'aller au-delà, notamment en matière de surface des chambres ou de standing. Or c'est bien un classement cinq étoiles qui a été sollicité et accordé pour l'hôtel Le Méridien Bora Bora.
21. En second lieu, une segmentation selon le mode d'exploitation des établissements a été envisagée par les autorités de concurrence, en fonction de leur appartenance ou non à une chaîne d'hôtels.

7 Décisions APC n° 2016-CC-02 du 29 août 2016 et n° 2016-CC-03 du 6 octobre 2016

8 Par délibération n° 2006-2 APF du 26 janvier 2006

22. En Polynésie française, la quasi-totalité des hôtels de luxe sont affiliés à une chaîne⁹, de sorte qu'une segmentation du marché en fonction du mode d'exploitation des établissements n'aurait aucun effet sur les résultats de l'analyse concurrentielle.
23. S'agissant de la délimitation géographique des marchés, les autorités de concurrence considèrent que le marché de l'hôtellerie peut être analysé à la fois au niveau national, en particulier pour les chaînes d'hôtels, les conditions de concurrence étant homogènes, et au niveau local, notamment parce que le critère de choix principal pour le client est la localisation de l'établissement.
24. La partie notifiante soutient que le marché géographique pertinent de l'hôtellerie recouvre l'ensemble du territoire de la Polynésie française, estimant que la clientèle des hôtels de luxe est principalement constituée de résidents étrangers dont le choix de destination se porte sur la Polynésie française dans son ensemble, sans que la localisation sur un archipel particulier constitue un élément déterminant. Pour la partie notifiante, les différentes îles de la Polynésie française présentent des caractéristiques similaires, notamment en terme de lagons, qui constituent la caractéristique prédominante recherchée par la clientèle des hôtels de luxe.
25. Cependant, ainsi que l'a retenu précédemment l'Autorité polynésienne de la concurrence dans ses décisions n° 2016-CC-01 du 6 juillet 2016, n° 2016-CC-02 du 29 août 2016 et n° 2016-CC-03 du 6 octobre 2016, il existe des différences objectives entre les archipels de la Polynésie française, de sorte que leur similarité n'est que relative. Ainsi, les îles composant l'archipel des Marquises sont dépourvues de lagon, qui constitue pourtant une caractéristique souvent recherchée par la clientèle touristique internationale. Par ailleurs, l'archipel des Tuamotu est constitué d'atolls, qui offrent des paysages et une végétation différents de ceux des îles hautes composant l'archipel de la Société.
26. De plus, selon les données de l'ISPF¹⁰ pour 2015, l'archipel de la Société représente à lui seul 93 % de l'offre de chambres à louer et 95 % des chambres louées, tous hôtels confondus. Pour les seuls hôtels de luxe, l'archipel de la Société représente 94 % de l'offre de chambres à louer et 96 % des chambres louées. Au sein de l'archipel de la Société, Bora Bora, Tahiti et Moorea sont les trois îles les plus touristiques puisqu'elles représentent les deux tiers des chambres que compte le territoire.
27. Selon l'Institut d'émission d'outre-mer¹¹, Bora Bora revêt un statut particulier puisque 65 % des touristes en séjour en Polynésie française en 2013 se sont rendus à Bora Bora. L'île incarne le rêve polynésien et séduit une clientèle majoritairement américaine, ainsi que 86 % des couples en voyage de noces. Au total, Tahiti reste l'île la plus visitée de Polynésie (120 328 touristes), devant Bora Bora (101 609 touristes) et Moorea (85 133 touristes)¹². Selon l'ISPF¹³, si la fréquentation touristique de Moorea est inférieure de 29,2 % à celle de Tahiti, le revenu moyen par chambre y est supérieur de 38,5 % (24 676 F/nuit contre 17 807 F/nuit).
28. En l'espèce, la question de savoir s'il convient de limiter les marchés de l'hôtellerie à la Polynésie française, à chaque archipel ou à chaque île peut être laissée ouverte dans la mesure où quelle que soit la segmentation retenue, les conclusions de l'analyse seront inchangées.

9 19 hôtels de luxe sur les 22 que compte la Polynésie française sont affiliés à une chaîne hôtelière

10 <http://www.ispf.pf/docs/default-source/tb-tourisme/tb-2015.pdf?sfvrsn=5>

11 http://www.ieom.fr/IMG/pdf/ne147_eclairage_tourisme_pf.pdf ou rapport annuel 2015 de l'IEOM pour la Polynésie française, p. 105

12 Chiffres de 2014 : <http://www.ispf.pf/themes/SystemeProductif/Tourisme/Details.aspx>

13 Bilan du tourisme en Polynésie française en 2015

III. ANALYSE CONCURRENTIELLE

29. L'acquéreur et la cible sont présents en Polynésie française sur les marchés de l'hôtellerie avec deux hôtels cinq étoiles situés à Bora Bora (Îles Sous-le-Vent).
30. Les parts de marché du groupe Wane à l'issue de l'opération seront les suivantes, sur les différentes segmentations du marché géographique possibles où les activités des parties se chevauchent (soit sur l'ensemble de la Polynésie française, l'archipel de la Société, les Îles Sous-le-Vent et Bora Bora) :

2015	Tous Hôtels		4 & 5 étoiles		5 étoiles	
	Nb Chambres	Nb Hôtels	Nb Chambres	Nb Hôtels	Nb Chambres	Nb Hôtels
Polynésie française	7,8 %	4,5 %	11,1 %	9,1 %	30,8 %	25 %
Archipel de la Société	8,3 %	5,1 %	11,7 %	10 %	30,8 %	25 %
Îles Sous-le-Vent	21,2 %	11,1 %	25,7 %	16,7 %	38,7 %	33,3 %
Bora-Bora	26,3 %	18,2 %	29,5 %	22,2 %	43,4 %	40 %

31. Les parts de marché cumulées des parties sont les plus importantes dans les Îles Sous-le-Vent et sur l'île de Bora Bora où elles peuvent atteindre plus de 40 % sur le segment des hôtels cinq étoiles.
32. En effet, dans les Îles Sous-le-Vent, la nouvelle entité représentera 38,7 % de l'offre de chambres et 33,3 % du nombre d'hôtels cinq étoiles. Elle y fera face cependant à la concurrence principale des groupes FHP/Barbion, HNA et Pacific Beachcomber qui représentent respectivement 30,3 %, 16,5 % et 14,5 % de l'offre de chambres (33,3 %, 16,7 % et 16,7 % du nombre d'hôtels).
33. A Bora Bora, la nouvelle entité représentera 43,4 % (23,4 % antérieurement) de l'offre de chambres et 40 % des hôtels cinq étoiles. Elle y fera également face à la concurrence des groupes FHP/Barbion, HNA et Pacific Beachcomber, qui représentent respectivement 21,8 %, 18,5% et 16,3% de l'offre de chambres (chacun des groupes cités possédant un hôtel contre deux pour le groupe Wane).
34. Sur le segment des hôtels cinq étoiles, la constitution de la nouvelle entité a pour effet de diminuer faiblement la pression concurrentielle du fait du maintien d'un contrôle conjoint sur la cible avec la chaîne hôtelière intégrée « Le Méridien ». A Bora Bora, les deux hôtels du groupe Wane resteront contrôlés indépendamment l'un de l'autre, l'un par le groupe Starwood sous enseigne Le Méridien et l'autre par le groupe Wane sous enseigne Conrad. Le groupe Starwood continuera à gérer indépendamment la commercialisation et la vente des chambres de l'hôtel Le Méridien Bora Bora via son propre réseau de réservation, sans que le groupe Wane puisse intervenir.
35. Les parts de marché des groupes qui continueront à gérer indépendamment la commercialisation et la vente des chambres des hôtels via leur propre réseau de réservation, n'ont pas évolué à l'issue de l'opération de concentration. Elles demeurent les suivantes sur l'île de Bora Bora, selon la segmentation retenue :

2015 (Bora Bora)	4 & 5 étoiles						5 étoiles			
Exploitant	SPM	AccorHotels	Starwood	Pacific Beachcomber	Wane	Four seasons	Starwood	Pacific Beachcomber	Wane	Four seasons
Nombre d'hôtels	11%	22%	22%	22%	11%	11%	40%	20%	20%	20%
Nombre de chambres	11%	12%	26%	20%	16%	15%	38%	16%	23%	22%

Note : Données 2015 ajustées des informations dont disposent l'Autorité au moment de l'analyse (au 30 nov. 2016).

36. Toutefois, si la gestion des hôtels possédés par le groupe Wane venait à être partiellement ou totalement unifiée, par un contrôle exclusif ou un changement de contrôle conjoint, cette opération constituerait une nouvelle opération de concentration au sens du code de la concurrence qui devrait être notifiée.
37. En l'état, l'opération n'est donc pas susceptible de porter atteinte à la concurrence par le biais d'effets horizontaux.

DÉCISION

Article unique : L'opération notifiée sous le numéro 16/007 C est autorisée.

Délibéré par Jacques Mérot, *président*, Maïana Bambridge, Jean-Christophe Lau, Florent Venayre et Julien Vucher-Visin, *membres*.

Le président,

Jacques Mérot