

Décision n°2002-C/C-21 du 20 février 2002

Affaire CONC-C/C-02/0002

BERNHEIM COMOFI SA / IMMOBILIERE GENERALE DES PARKINGS SA – INTERPARKING SA

Vu la notification de l'opération de concentration déposée au secrétariat du Conseil de la concurrence le 7 janvier 2002.

Vu le Rapport du Corps des Rapporteurs du 30 janvier 2002.

Entendu à l'audience du 20 février 2002 :

- le Rapporteur en son rapport;
- Maîtres Johan Ysewyn et Peter Camasasca, Avocats à l'ordre néerlandais du barreau de Bruxelles, représentant commun de la partie notifiante.

A. Les parties en cause

L'acquéreur

La S.A. Bernheim Comofi ayant son siège social chaussée de la Hulpe 166 à 1170 Bruxelles (R.C.B. 76.580) est une société de droit belge active dans le secteur de la propriété immobilière en Belgique et en Europe de l'Est, dans la gestion d'actifs et dans la gestion immobilière. C'est une filiale entièrement détenue par la société Security Capital European Realty, société de droit luxembourgeois.

En 2000, Bernheim Comofi a réalisé 83 % de son chiffre d'affaires communautaire par la consolidation du chiffre d'affaires d'Interparking.

Le vendeur

La famille De Clercq détient 26,4 % des actions de la société Interparking S.A. par le biais de la S.A. Immobilière Générale des Parkings (ci-après "IGP"), ayant son siège social rue de l'Evêque 1 à 1000 Bruxelles (R.C.B. 554.613).

La société cible

La S.A. Interparking ayant son siège social rue de l'Evêque 1 à 1000 Bruxelles (R.C.B. 223.432) est une société commerciale et une société holding active dans le secteur du développement et de l'exploitation de parkings publics.

La S.A. Interparking est active dans l'Union Européenne, et principalement en Belgique et en Allemagne, et à un moindre niveau, en Autriche, en France, en Italie, aux Pays-Bas et en Espagne.

Avant l'opération, Interparking était contrôlé conjointement par Bernheim Comofi (73.6 %) et IGP (26,4 %).

B. L'opération notifiée

Par l'opération en cause, Bernheim Comofi entend acquérir 11,4 % supplémentaires des actions d'Interparking et son contrôle, en vertu d'un accord signé le 7 décembre 2001 par lequel la famille De Clerck lui transfère ses actions de IGP.

Après la concentration, Bernheim Comofi détiendra par conséquent le contrôle unique d'Interparking avec 85 % des actions.

La concentration notifiée a pour effet de transformer une situation de contrôle conjoint en une situation de contrôle unique.

Les sociétés précitées sont des entreprises au sens de l'article 1er de la loi et l'opération notifiée est une opération de concentration au sens de l'article 9 de la loi.

Sur la base des indications fournies par les parties, les seuils de chiffres d'affaires visés à l'article 11 de la loi sont atteints.

La notification de concentration a été effectuée dans le délai visé à l'article 12, §1, de la L.P.C.E.

C. Les marchés concernés

Le secteur économique concerné par la concentration est celui des services annexes des transports terrestres (code NACE 63.21).

1. Marchés de produits concernés

Le marché des emplacements de parkings se présente comme suit :

- les garages privés;
- les garages et parkings privés situés dans des immeubles de bureaux;
- les emplacements de parkings publics gratuits situés sur la voirie;
- les emplacements de parkings publics gratuits situés dans des hôpitaux, des grandes surfaces commerciales ou centres commerciaux;
- les emplacements de parkings publics payants situés en dehors de la voirie;
- les emplacements de parkings publics payants situés sur la voirie (horodateurs, parcomètres...).

Selon les parties notifiantes, le marché concerné par l'opération se limite au marché des emplacements de parkings publics payants. Cette définition du marché exclut deux segments: celui des emplacements de parkings publics gratuits et celui des garages privés (incluant les garages parkings situés dans des immeubles résidentiels ou commerciaux qui ne sont pas ouverts au public).

Les parties estiment que le volume total du marché des emplacements de parking en Belgique est de 500.000 places (en ce compris les emplacements gratuits et privés).

Les parties considèrent qu'au moins la moitié de ces emplacements sont des emplacements de parkings publics ou des emplacements de parkings payants situés sur ou en dehors de la voirie ("open lots") ou des parkings indépendants (parkings immeubles). De ce chiffre 98.000 à 100.000 emplacements relèvent des parkings publics payants hors voirie (de plus de 100 emplacements).

La S.A. City Parking partage grosso modo l'avis des parties quant à la définition du marché. En revanche, Parking Cathédrale estime que les emplacements de parking situés sur ou près de la voirie forment un marché distinct de celui des emplacements de parking situés dans des immeubles. Dans ce cas de figure, le volume du marché serait limité à environ 100.000 emplacements.

La Fédération des Parkings de Belgique estime pour sa part que le marché du parking hors voirie s'inscrit dans le cadre plus large du marché du stationnement qu'il soit payé par l'utilisateur ou organisé et financé par le point de destination de l'utilisateur. Cependant, elle exclut le marché des emplacements de garage dans la mesure où ceux-ci répondent essentiellement à un besoin de stockage du véhicule au domicile plutôt que de stationnement à l'occasion d'un déplacement.

Le Conseil de la concurrence estime qu'il n'y a pas lieu de trancher la question relative à la définition du marché dès lors que, sur la base des informations communiquées par les parties, l'opération n'entraîne pas la constitution ou le renforcement d'une position dominante dans le chef des parties notifiantes, quel que soit le marché retenu et même dans l'hypothèse où la définition de marché la plus restrictive serait retenue.

2. Marché géographique concerné

Le marché géographique est l'ensemble du territoire belge du point de vue de l'offre. Cependant, il peut être restreint aux diverses agglomérations belges, voire aux zones de chalandise du point de vue de la demande.

D. Analyse concurrentielle

1. Structure de l'offre et de la demande

Outre Interparking, les principaux concurrents sur ce marché sont : City Parking, Setex (Vinci), Parking Cathédrale et Q Park.

D'après l'étude réalisée par la Fédération des Parkings de Belgique, leurs parts de marché sont les suivantes si l'on restreint le marché aux seuls emplacements de parkings publics payants hors voirie :

Société	Nombre d'emplacements	Part de marché
INTERPARKING	35.572	36,2 %
CITY PARKING	7.475	7,6 %
PARKING CATHEDRALE	3.621	3,7 %
SETEX (VINCI)	2.747	2,8 %
AUTRES	48.908	49,7 %
TOTAL	98.323	100 %

La répartition par agglomération en Belgique des emplacements de parkings payants d'Interparking est la suivante :

Ville	Parkings	Emplacements
ANVERS	17	6.200
BRUGES	6	3.910
BRUXELLES	24	12.907
GAND	3	2.000
KNOKKE	2	340
LIEGE	2	55
NAMUR	1	250
ZAVENTEM	7	9.461
TOTAL	62	35.623

Les emplacements publics payants sont détenus en propriété ou font l'objet d'un bail, d'une concession ou sont administrés par une autorité publique locale ou par des opérateurs privés. Souvent, l'autorité publique locale fixe une partie des conditions d'exploitation et des prix. Sous cette réserve, un opérateur, qui est propriétaire ou locataire d'un parking, fixe généralement les conditions d'exploitation et les prix.

Si l'on retient par contre le marché des emplacements de parkings publics payants en Belgique, les parties disposent alors d'une part de marché de 10 à 20 % , nettement inférieure à 25%.

2. Discussion

Les parties signalent que le segment des emplacements de parkings publics gratuits et celui des emplacements de parkings privés exercent des contraintes compétitives sur le marché des

emplacements de parkings publics payants. Ce point est également relevé par la Fédération des Parkings de Belgique.

Le Conseil constate que quelle que soit la définition du marché retenue, la concentration n'entraînera pas de modifications au niveau des parts de marché sur le marché en cause. Comme le fait remarquer la S.A. CityParking, "la société Bernheim Comofi, qui accroît sa participation dans notre concurrent Interparking, n'est pas présente dans cette activité, et dès lors ne modifie pas la concurrence dans ce secteur par son opération portant sur le contrôle unique d'Interparking."

Aucun acteur interrogé par le Service de la concurrence n'émet de remarques quant à l'opération en cause.

Quelle que soit la définition de marché susceptible d'être retenue, la présente opération de concentration n'aura qu'un effet concurrentiel limité en Belgique, dans la mesure où Interparking est contrôlée actuellement de façon conjointe par IGP et Bernheim Comofi et que cette dernière société est exclusivement active sur ce segment en Belgique via sa participation dans Interparking.

Le Conseil estime en conséquence que la concentration notifiée n'aura pas pour effet l'acquisition ou le renforcement d'une position dominante qui entrave de manière significative une concurrence effective sur le marché belge concerné ou sur une partie substantielle de celui-ci.

PAR CES MOTIFS

LE CONSEIL DE LA CONCURRENCE

Constata que la concentration tombe dans le champ d'application de la loi du 5 août 1991 sur la protection de la concurrence économique et est admissible en vertu de l'article 33, §2, 1. a, de la loi du 5 août 1991 sur la protection de la concurrence économique.

Ainsi décidé le 20 février 2002 par la chambre du Conseil de la concurrence composée de Monsieur De Wolf, Président de chambre, de Madame Béatrice Ponet, de Madame Dominique Smeets et de Monsieur Pierre Battard, Membres.