

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMISSION NATIONALE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

DÉCISION

La Commission nationale d'équipement commercial,

- VU** le code de commerce ;
- VU** la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 modifiée d'orientation du commerce et de l'artisanat ;
- VU** l'arrêté du 12 décembre 1997 fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail ;
- VU** le recours présenté par la SARL « CABINET ALBERT et ASSOCIES » pour le compte de la société « PROMOBUIIS »,
ledit recours enregistré le 4 janvier 2008 sous le n° 3668M
et dirigé contre la décision de la commission départementale d'équipement commercial de la Seine-et-Marne, en date du 13 décembre 2007,
refusant l'autorisation de créer à Pontault-Combault un ensemble commercial dénommé « LES QUATRE CHÊNES » de 28 852 m² de surface de vente ;
- VU** les travaux de l'observatoire départemental d'équipement commercial de la Seine-et-Marne ;

Après avoir entendu :

Mme Monique DELESSARD, maire de Pontault-Combault, et M Serge CRIPPA, directeur de cabinet,
MM Daniel CHAUVIN, représentant la société « PROMOBUIIS », François GODDET, conseil,
représentant l'enseigne « E. LECLERC », et François-Xavier FRAPPIER, représentant la SARL
« CABINET ALBERT ET ASSOCIES », conseil,

M Jean-Christophe MARTIN, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 15 mai 2008 ;

CONSIDÉRANT

que la zone de chalandise du centre commercial envisagé, telle qu'elle a été définie par le demandeur, regroupait 930 989 habitants, au recensement de 1999, et 971 884 habitants, en prenant en compte les résultats des enquêtes de recensement conduites au cours des 4 dernières années sur une partie des communes de cette zone ; que cette zone a été délimitée par le demandeur sur la base d'un temps de parcours maximum de 20 minutes en automobile pour se rendre, dans des conditions idéales de circulation, au centre commercial ; que cependant, en raison de sa taille, de sa composition et de sa localisation dans le prolongement d'une importante zone commerciale, ce centre commercial est susceptible d'attirer, abstraction faite du pouvoir d'attraction des autres équipements commerciaux de la région parisienne, des consommateurs résidant dans un périmètre correspondant à un temps de trajet en automobile de trente minutes dans des conditions idéales de circulation pour accéder au site concerné ; qu'invité à corriger en ce sens la zone de chalandise initialement définie, le demandeur a établi une zone d'influence potentielle regroupant 3 030 515 habitants, au recensement général de 1999, et 3 193 588 habitants, en prenant en compte les résultats des enquêtes de recensement conduites au cours des 4 dernières années sur une partie des communes de cette zone ;

CONSIDÉRANT

qu'entre les deux derniers recensements généraux de 1990 et 1999, la population de la zone de chalandise initialement établie par le demandeur et celle de la zone d'influence potentielle ont progressé respectivement de 7,4% et 3,7%, soit des taux supérieurs au taux de croissance démographique national ; que cette tendance s'est poursuivie depuis 1999 ;

CONSIDÉRANT

que la réalisation du projet de la société « PROMOBUIIS », ajoutée à celle des projets déjà autorisés mais non encore mis en œuvre, porterait les densités en grandes et moyennes surfaces de la zone de chalandise initialement établie par le demandeur :

- à un niveau inférieur à celui de la densité nationale correspondante pour les magasins spécialisés dans la commercialisation d'articles de bricolage ou de revêtements de sols et murs,
- à des niveaux équivalents à ceux des densités nationales correspondantes pour les magasins à prédominance alimentaire et pour les magasins spécialisés dans l'ameublement, l'équipement du foyer, les arts de la table ou le textile d'ameublement,
- à des niveaux supérieurs à ceux des densités nationales correspondantes pour les magasins d'équipement de la personne, les magasins de jeux et jouets et pour les magasins spécialisés dans la commercialisation d'articles électroménagers, de radios et de télévisions ;

CONSIDÉRANT

que la réalisation du projet de la société « PROMOBUIIS », ajoutée à celle des projets déjà autorisés mais non encore mis en œuvre porterait les densités en grandes et moyennes surfaces de la zone d'influence potentielle du centre commercial envisagé :

- à des niveaux inférieurs à ceux des densités nationales correspondantes pour les magasins à prédominance alimentaire, les magasins spécialisés dans la commercialisation d'articles de bricolage ou de revêtements de sols et murs, et les magasins spécialisés dans l'ameublement, l'équipement du foyer, les arts de la table ou le textile d'ameublement,
- à des niveaux supérieurs à ceux des densités nationales correspondantes pour les magasins d'équipement de la personne, les magasins de jeux et jouets et pour les magasins spécialisés dans la commercialisation d'articles électroménagers, de radios et de télévisions ;

CONSIDÉRANT

que le projet de création à Pontault-Combault de l'ensemble commercial « LES QUATRE CHÊNES » risque donc d'affecter, dans les zones de chalandises étudiées, l'équilibre entre les différentes formes de commerce dans les domaines de l'équipement de la personne, des jeux et jouets et des articles d'électrodomestique ;

CONSIDÉRANT

que, cependant, la réalisation du projet de la société « PROMOBUIIS n'augmenterait que très marginalement les densités en grandes et moyennes surfaces de distribution spécialisées dans ces trois domaines d'activité ; qu'en outre ce projet s'inscrit dans une zone de chalandise et une zone d'influence potentielle bénéficiant d'une croissance démographique plutôt soutenue ; qu'enfin, les prélèvements qui seraient opérés par l'exploitation du centre commercial sur les marchés potentiels des zones de chalandise étudiées ne semblent pas de nature à déstabiliser les petits commerces spécialisés locaux, d'autant que ces prélèvements s'imputeraient essentiellement sur l'activité des grandes surfaces de distribution de la zone d'influence potentielle du centre commercial projeté ;

CONSIDÉRANT

que 6 des 11 enseignes de grandes et moyennes surfaces de distribution envisagées dans le centre commercial sont détenues par des opérateurs peu présents dans la zone de chalandise initialement établie par le demandeur ; qu'il en serait de même, dans la zone d'influence potentielle, pour 5 d'entre elles ; qu'en particulier ce projet présente un intérêt indéniable pour animer la concurrence dans les domaines de la distribution alimentaire, du commerce spécialisé de jeux et jouets ainsi que du commerce spécialisé d'articles électroménagers, de radios et de télévisions ;

CONSIDÉRANT

au surplus que ce projet dont la réalisation se traduirait par divers aménagements routiers et par la création d'une voie nouvelle au sud du terrain d'implantation se distingue en outre par le souci de son promoteur de favoriser, dans le cadre d'une opération de réhabilitation urbaine, une insertion de qualité de l'ensemble commercial dans son environnement ;

CONSIDÉRANT enfin que l'exploitation de l'ensemble commercial envisagé par la société « PROMOBUIIS » nécessitera l'emploi de 595 personnes dont 16 déjà employées dans les magasins « FLY » d'Ormesson-sur-Marne et « LAURIE LUMIERE » de Pontault-Combault, magasins dont l'activité devrait, dans le cadre de cette opération, être déplacée au profit des magasins à la même enseigne prévus dans le centre commercial « LES QUATRE CHÊNES » ;

CONSIDÉRANT que les avantages de ce projet, tels qu'ils sont décrits ci-dessus, sont de nature à compenser les inconvénients d'un risque de déséquilibre qui pourrait en résulter entre les différentes formes de commerce dans certains domaines d'activité ; qu'ainsi le projet de la société « PROMOBUIIS » paraît compatible avec les dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 27 décembre 1973 susvisée et de l'article L. 750-1 du code de commerce ;

DÉCIDE : Le recours susvisé est admis.

Le projet de la société « PROMOBUIIS » est donc autorisé.

En conséquence, est accordée à la société PROMOBUIIS l'autorisation préalable requise en vue de créer à Pontault-Combault un ensemble commercial dénommé « LES QUATRE CHÊNES » de 28 852 m² de surface de vente, ainsi composé :

Nature de l'activité des magasins envisagés	Enseignes	Surfaces de vente
♦ Hypermarché	E. LECLERC	8 000 m ²
3 moyennes surfaces spécialisées en équipement de la personne, sur 3 450 m ²		
♦ Equipement de la personne (chaussures)	BESSON	1 200 m ²
♦ Equipement de la personne (habillement enfant)	ORCHESTRA	450 m ²
♦ Equipement de la personne (habillement)	C&A	1 800 m ²
5 moyennes surfaces spécialisées en équipement et aménagement de la maison, sur 14 970 m ²		
♦ Equipement de la maison (ameublement)	FLY (*)	4 000 m ²
♦ Equipement de la maison (luminaires)	LAURIE LUMIERE (**)	550 m ²
♦ Equipement de la maison (décoration d'intérieur)	HEYTENS	420 m ²
♦ Mixte Equipement de la maison et culture-loisirs (électroménager, radio, télévision, jeux multimédia, disques)	PLANETE SATURN	4 000 m ²
♦ Bricolage, jardinerie, aménagement de la maison	BRICOMAN	6 000 m ²
2 moyennes surfaces spécialisées en culture-loisirs, sur 1 460 m ²		
♦ Culture-Loisirs (produits de fête)	FESTI	360 m ²
♦ Culture-Loisirs (Jouets)	KING JOUET	1 100 m ²
10 boutiques sur 972 m ²		
Boutiques		972 m ²
TOTAL		28 852 m²

(*) déplacement de l'activité d'un magasin « FLY » de 1 500 m² actuellement exploité à Ormesson-sur-Marne ;

(**) déplacement de l'activité d'un magasin « LAURIE LUMIERE » de 539 m² actuellement exploité à Pontault-Combault.

Le Président de la Commission
nationale d'équipement commercial

Jean-François de Vulpillières

Jean-François de VULPILLIÈRES

