

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 la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- 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 société anonyme (S.A.) « MALL & MARKET », mandatée par la S.A. « UNIBAIL HOLDING », demanderesse de l'autorisation, ledit recours enregistré le 16 janvier 2008 sous le n° 3677 M et dirigé contre la décision de la commission départementale d'équipement commercial des Hauts-de-Seine en date du 13 décembre 2007, refusant d'autoriser, à Puteaux, l'extension de 14 295 m² d'un ensemble commercial de 4 631 m² de surface de vente implanté au sein du Centre des Nouvelles Industries et Technologies (CNIT), afin de porter sa surface de vente à 18 926 m² ;
- VU les travaux de l'observatoire départemental d'équipement commercial des Hauts-de-Seine ;

Après avoir entendu :

Mme Brigitte PALAT, adjointe au maire de Puteaux chargée du commerce et de l'emploi,

M. Guillaume POITRINAL, président d'« UNIBAIL-RODAMCO »,

M. Jean-Marie TRITANT, directeur général du pôle commerce France d'« UNIBAIL-RODAMCO »,

M. Jean-Christophe MARTIN, commissaire du Gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 8 avril 2008 ;

- CONSIDÉRANT** que ce projet consiste en l'extension de 1 598 m² d'un magasin spécialisé en articles de culture et de loisirs à l'enseigne « FNAC » de 3 602 m², afin de porter sa surface de vente à 5 200 m², et en la création d'un magasin populaire à l'enseigne « MONOPRIX » de 2 500 m² de surface de vente, d'un magasin spécialisé en articles de sport à l'enseigne « DECATHLON » de 5 825 m² de surface de vente, d'un magasin alimentaire spécialisé de 550 m² de surface de vente, de deux moyennes surfaces spécialisées dans la vente d'articles d'équipement de la personne, l'une de 800 m², l'autre de 1 400 m² de surface de vente, ainsi que de quatorze boutiques d'une surface de vente totale de 1 622 m² ;
- CONSIDÉRANT** que la population de la zone de chalandise établie par le demandeur selon la méthode des courbes isochrones, pour y inclure les communes et les arrondissements parisiens situés à vingt minutes au maximum de trajet en automobile du site d'implantation du projet, s'élevait à 2 708 464 habitants en 1999 et a diminué de 0,2 % entre les recensements généraux de 1990 et de 1999 ; que le demandeur a également défini une autre zone de chalandise selon la méthode des courbes isochrones, pour y inclure les communes et les arrondissements parisiens situés à vingt minutes au maximum de trajet en transports en commun du site d'implantation du projet ; que cette seconde zone comptait 1 918 619 habitants en 1999 et a connu une croissance démographique de 0,7 % entre les deux recensements précités ;
- CONSIDÉRANT** que les recensements provisoires effectués sur la période 2004-2007 font apparaître une évolution démographique positive des deux zones de chalandise étudiées, puisque la population des communes et des arrondissements parisiens ayant fait l'objet d'une estimation de leur population s'est accrue, depuis 1999, de 4,9 % et de 4,1 %, respectivement dans la zone de chalandise délimitée par des temps de trajet en automobile et dans celle qui a été circonscrite par des temps de trajet en transports en commun ;
- CONSIDÉRANT** les caractéristiques de l'appareil commercial assurant, au sein des deux zones de chalandise susindiquées, la distribution des produits correspondant aux activités des commerces dont l'extension ou la création sont envisagées par le présent projet ;
- CONSIDÉRANT** l'évolution attendue de l'équipement commercial en grandes et moyennes surfaces de distribution dans ces zones de chalandise, compte tenu des autorisations d'exploitation commerciale délivrées pour des projets non encore réalisés ;
- CONSIDÉRANT** qu'après réalisation du présent projet et des projets déjà autorisés et non mis en œuvre à ce jour, les densités commerciales en grandes et moyennes surfaces relevant du secteur de l'équipement de la personne et en commerces spécialisés dans la vente d'articles de culture et de loisirs seraient, au sein des deux zones de chalandise, supérieures aux moyennes de référence nationales et départementales ; que, toutefois, les surdensités observées doivent être relativisées en raison de l'évolution démographique favorable des zones de chalandise depuis le dernier recensement général de la population et de l'inclusion dans ces zones d'arrondissements parisiens particulièrement bien équipés au regard de l'appareil commercial de la capitale ;
- CONSIDÉRANT** de surcroît, que les densités en commerces généralistes à prédominance alimentaire et en commerces distribuant des articles de sport, calculées après réalisation du présent projet et des projets déjà autorisés et non mis en œuvre à ce jour, seraient inférieures aux moyennes de référence nationale, dans les deux zones de chalandise susmentionnées ;
- CONSIDÉRANT** en outre que l'impact de la réalisation de ce projet sur les densités commerciales serait faible, puisqu'il serait compris entre 0,2 et 3 points suivant les cellules, les zones de chalandise et les secteurs d'activité considérés, d'où il peut être déduit que cette réalisation ne serait pas de nature à déstabiliser les équilibres commerciaux des zones de chalandise ;
- CONSIDÉRANT** que cette opération serait bénéfique aux consommateurs en termes d'adaptation à l'évolution des modes de consommation, en répondant aux besoins d'une clientèle salariée et d'affaires pressée, et de confort d'achat, en proposant une offre complémentaire à celle du centre commercial voisin des « QUATRE TEMPS » et en permettant une amélioration de l'accessibilité du CNIT ;

CONSIDÉRANT que la réalisation de ce projet permettrait la création de 354,2 emplois en équivalent temps plein auxquels il convient d'ajouter les emplois induits par la restructuration du CNIT ; que, même en tenant compte des emplois susceptibles d'être menacés par cette opération, le solde net des emplois créés resterait largement positif ;

CONSIDÉRANT que cette extension semble compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et le schéma de développement commercial des Hauts-de-Seine ;

CONSIDÉRANT que ce projet participe de l'objectif de modernisation des équipements commerciaux tout en s'inscrivant dans un projet global de revitalisation et de rénovation du CNIT, bâtiment emblématique du quartier d'affaires de La Défense ; que la restructuration du CNIT s'insère elle-même dans le cadre plus large du plan de renouveau de La Défense auquel elle contribue ;

CONSIDÉRANT qu'ainsi, ce projet est 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 S.A. « UNIBAIL HOLDING » est donc autorisé.

En conséquence, est accordée à la S.A. « UNIBAIL HOLDING » l'autorisation préalable requise en vue de l'extension de 14 295 m² d'un ensemble commercial de 4 631 m² de surface de vente implanté au sein du CNIT, afin de porter sa surface de vente à 18 926 m², à Puteaux.

Le Président de la Commission
nationale d'équipement commercial



Jean-François de VULPILLIÈRES