

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** 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 le préfet de la Seine-Saint-Denis, ledit recours enregistré le 26 mai 2008 sous le n° 3775 M et dirigé contre la décision de la commission départementale d'équipement commercial de la Seine-Saint-Denis en date du 28 mars 2008, autorisant la S.C.I. « AEROVILLE » à créer un ensemble commercial à l enseigne « AEROVILLE » d'une surface de vente totale de 49 986 m² comportant un hypermarché « AUCHAN » de 4 950 m², 27 commerces de plus de 300 m² spécialisés dans l'équipement de la personne, l'équipement de la maison, la culture et les loisirs totalisant 23 957 m² de surface de vente et 115 boutiques de moins de 300 m² chacune pour un total de 21 079 m² de surface de vente, dans la zone aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle, sur le territoire des communes de Tremblay-en-France (Seine-Saint-Denis) et de Roissy-en-France (Val-d'Oise) ;
- VU** les travaux de l'observatoire départemental d'équipement commercial de la Seine-Saint-Denis ;

Après avoir entendu :

M. Pierre LAPORTE, adjoint au maire de Tremblay-en-France, et M. Patrick RENAUD, adjoint au maire de Roissy-en-France, président de la communauté de communes « Roissy Porte de France »,

MM. Bertrand JULIEN-LAFERRIÈRE, Michel DESSOLAIN et Vincent FÉRAT, respectivement, président de la société « UNIBAIL RODAMCO DEVELOPPEMENT », directeur exécutif des opérations et directeur des programmes de la société « UNIBAIL RODAMCO »,

M. Stéphane FERRIER, directeur régional du développement de l enseigne « AUCHAN », M. Jérôme MASSA, conseil au cabinet « BÉRÉNICE » et M. Yann LUCAS, chargé d'études au cabinet « CHARRÉ CONSEILS »,

M. Jean-Christophe MARTIN, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 7 juillet 2008 ;

- CONSIDÉRANT** que la zone de chalandise définie initialement par le demandeur s'étend sur les départements de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne et de l'Oise et sur cinq arrondissements de Paris ; que cette zone regroupe l'ensemble des communes situées à un temps d'accès maximum de trente minutes en voiture du site d'implantation du projet ; que, toutefois, ces temps, calculés par la méthode des courbes isochrones, ont été majorés de 25 % pour tenir compte des conditions de circulation en région parisienne ; que la population de cette zone comptait 3 091 259 habitants en 1999, en progression de 2 % depuis 1990 ; que la zone rectifiée, sans tenir compte de la majoration de temps de 25 %, s'étend sur les départements précités et inclut, en outre, la commune de Houilles, dans le département des Yvelines, ainsi que dix autres arrondissements parisiens ; que la population de cette zone comptait 5 590 501 habitants en 1999 et a enregistré une croissance démographique de 1,2 % depuis 1990 ; que le service instructeur de la direction du commerce, de l'artisanat, des services et des professions libérales (DCASPL) a également analysé l'impact du projet au regard d'une troisième zone de chalandise regroupant l'ensemble des communes situées à vingt minutes maximum du site d'implantation du projet pour tenir compte des conditions particulières de circulation dans la région parisienne, notamment aux heures de pointe ; que la population de cette zone comptait 1 794 019 habitants en 1999, en progression de 0,5 % depuis 1990 ;
- CONSIDÉRANT** que les recensements provisoires réalisés par l'INSEE au cours de la période 2004-2007 font apparaître une évolution démographique nettement positive dans chacune des zones de chalandise étudiées puisque la population des communes et des arrondissements parisiens ayant fait l'objet d'une estimation s'est accrue respectivement de 7,7 % , de 5 % et de 6 % ;
- CONSIDÉRANT** les caractéristiques de l'appareil commercial assurant, au sein des trois zones de chalandise précitées, la distribution de produits et d'articles correspondant aux activités envisagées par le présent projet ainsi que l'évolution de cet équipement en grandes et moyennes surfaces de distribution compte tenu des autorisations délivrées et non encore réalisées à ce jour ;
- CONSIDÉRANT** qu'après réalisation des projets précités et du présent projet, la densité commerciale en grandes et moyennes surfaces généralistes à prédominance alimentaire demeurerait nettement inférieure à la moyenne nationale et ce, quelle que soit la zone de chalandise étudiée ; que, dans les secteurs de l'équipement de la personne, de l'équipement de la maison, de la culture et des loisirs, les densités commerciales seraient, dans la zone initiale du demandeur et dans la zone à vingt minutes, inférieures aux moyennes nationales correspondantes ; que dans la zone rectifiée à trente minutes, les densités dans les secteurs de l'équipement de la personne et de la culture et des loisirs seraient légèrement supérieures à ces moyennes ; que ces faibles dépassements doivent être relativisés en raison de l'évolution démographique favorable depuis le dernier recensement de 1999 ; qu'ainsi, quelle que soit la zone de chalandise étudiée, la réalisation du projet ne serait pas de nature à affecter les équilibres commerciaux existants ; de surcroît, que l'implantation de l'hypermarché « AUCHAN » contribuerait à dynamiser la concurrence, notamment avec le groupe « CARREFOUR » ;
- CONSIDÉRANT** que la création, sur la plate-forme aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle, d'un centre commercial urbain de nouvelle génération, innovant et d'une grande qualité architecturale s'inscrit dans un pôle économique en plein développement et permettrait ainsi de répondre aux attentes des salariés de la plate-forme aéroportuaire, des voyageurs en transit et des populations résidentes ; que son offre qualitative et son mode de fonctionnement se distinguerait des centres commerciaux classiques ; que l'arrivée d'enseignes internationales dont certaines seraient représentées pour la première fois en France et l'implantation de nombreuses unités de restauration et de services sur un même site permettraient de diversifier et de compléter l'offre existante ; qu'en outre, 15 % du nombre de commerces envisagés seraient réservés à des artisans locaux, des commerçants indépendants et des jeunes créateurs d'entreprise ; que la réalisation de cette opération contribuerait au développement économique du département de la Seine-Saint-Denis et à l'amélioration de son image ;

- CONSIDÉRANT** que la réalisation du projet se traduirait par la création de 1 112 emplois en équivalent temps plein, auxquels s'ajouteraient 170 emplois dans les activités de services et de restauration ainsi que les emplois induits par la construction et la gestion du futur centre commercial ; qu'à cet égard, dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise, où le taux de chômage est élevé, le pétitionnaire s'est engagé à recruter en priorité les demandeurs d'emplois locaux ; que, même en tenant compte des emplois susceptibles d'être menacés par cette opération, le solde net des emplois demeurerait largement positif ;
- CONSIDÉRANT** que, bien que le site du projet bénéficie d'un réseau routier performant, la création d'un centre commercial de cette envergure aurait sans aucun doute un impact sur les conditions de circulation ; que, toutefois, plusieurs projets d'aménagement de voirie sont programmés d'ici 2012 afin d'absorber les flux supplémentaires générés par cette nouvelle implantation ;
- CONSIDÉRANT** que le projet est compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) et avec les préconisations du schéma de développement commercial de la Seine-Saint-Denis, en ce qu'il prévoit l'arrivée d'enseignes qualitatives absentes aujourd'hui du département ;
- CONSIDÉRANT** qu'ainsi ce projet respecte 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 du préfet de la Seine-Saint-Denis est rejeté.
Le projet de la S.C.I. « AEROVILLE » est donc autorisé.

En conséquence est accordée à la S.C.I. « AEROVILLE » l'autorisation préalable requise en vue de la création d'un ensemble commercial à l'enseigne « AEROVILLE » d'une surface de vente totale de 49 986 m² comportant un hypermarché « AUCHAN » de 4 950 m², 27 commerces de plus de 300 m² spécialisés dans l'équipement de la personne, l'équipement de la maison, la culture et les loisirs totalisant 23 957 m² de surface de vente et 115 boutiques de moins de 300 m² chacune pour un total de 21 079 m² de surface de vente, dans la zone aéroportuaire de Roissy-Charles de Gaulle, sur le territoire des communes de Tremblay-en-France (Seine-Saint-Denis) et de Roissy-en-France (Val-d'Oise).

Le Président de la Commission
nationale d'équipement commercial

Jean-François de Vulpillères

Jean-François de Vulpillères

