

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 la S.N.C. « ALTA CRP MOUGINS », la S.A.S « IKEA DEVELOPPEMENT » et la S.N.C « MEUBLES IKEA France »,

ledit recours enregistré le 19 mars 2007 sous le n° 3400M et dirigé contre la décision de la commission départementale d'équipement commercial des Alpes-Maritimes, en date du 9 février 2007, refusant l'autorisation de créer à Mougins (Alpes-Maritimes) un centre commercial dénommé « FAMILY VILLAGE IKEA » de 32 100 m² de surface de vente ainsi composé :

GRANDES ET MOYENNES SURFACES DE DISTRIBUTION		
Nature de l'activité des magasins	Enseignes pressenties (Indiquées à titre indicatif sauf pour IKEA)	Surface de vente
Equipement de la maison	IKEA	17 085 m ²
Equipement de la maison	MEUBLES GAUTIER, SIFAS (meubles d'extérieur), LITTLE EXTRA (décoration), COTE MAISON (décoration, art de la table, meubles), COMPAGNIE DES ETOFFES (décoration)	385 m ²
Equipement de la maison		470 m ²
Equipement de la maison		350 m ²
Equipement de la maison		785 m ²
Equipement de la maison	MEUBLES DE TONGE ou CAMIF ou OBJET ET COMPAGNIE...	2 995 m ²
Equipement de la personne	NOCIBE, sinon une enseigne de prêt-à-porter ou de magasin de chaussures	505 m ²
Loisirs culturels, multimedia ou jouets	FNAC ou VILLAGE JOUECLUB	2 355 m ²
Loisirs (articles de sports)	INTERSPORT ou CITY SPORT ou QUICKSILVER	1 455 m ²
TOTAL des grandes et moyennes surfaces de distribution		26 385 m²
BOUTIQUES (moins de 300 m² de vente)		
25 à 30 magasins		5 715 m²
TOTAL DES COMMERCES DE L'ENSEMBLE COMMERCIAL		32 100 m²

- VU les travaux de l'observatoire départemental d'équipement commercial des Alpes-Maritimes ;

Après avoir entendu :

M Richard GALY, maire de Mougins et M Christophe ULIVIERI, son directeur de cabinet,
M André ASCHIERI, maire de Mouans-Sartoux et M Victor DAON, maire de La Roquette-sur-Siagne,
M Gilles BOISSONNET, président de la société « ALTAREA France », M Hubert ROGER, directeur régional de la société « ALTAREA France », M Jean-Christophe DUFOUR, directeur des études de la société « ALTAREA France », M Jean-Louis BAILLOT, directeur général de la société « IKEA », M Richard VATHAIRE, directeur général de la société « IKEA DEVELOPPEMENT » et M Emmanuel GRILLO, directeur de projet

M Jean-Christophe MARTIN, commissaire du gouvernement ;

Après en avoir délibéré dans sa séance du 26 septembre 2007 ;

CONSIDÉRANT

que la zone de chalandise du centre commercial « FAMILY VILLAGE IKEA » envisagé à Mougins, telle qu'elle a été délimitée par les demandeurs, sur la base d'un temps de trajet maximum de 45 minutes en automobile pour accéder au site dans des conditions idéales de circulation, regroupait 1 157 995 habitants au dernier recensement général de la population de 1999 et 1 193 194 habitants en prenant en compte les estimations et les résultats des enquêtes de recensement de la population réalisées en 2004, 2005, et 2006 sur 44 des 94 communes de la zone de chalandise ; que, cependant, compte tenu des encombrements fréquents des axes routiers de ce secteur géographique densément peuplé, l'essentiel du chiffre d'affaires du centre commercial projeté devrait être réalisé avec des consommateurs résidant à moins de 30 minutes de trajet en automobile du site, dans des conditions idéales de circulation ; que cette zone restreinte qui correspond aux sous-zones primaire et secondaire de la zone de chalandise, augmentées de la commune de Saint-Laurent-du-Var, regroupait 538 152 habitants au dernier recensement général de la population de 1999 et 560 415 habitants en prenant en compte les estimations et les résultats des enquêtes de recensement de la population réalisées en 2004, 2005, et 2006 sur 23 des 40 communes de cette zone ;

CONSIDÉRANT

l'évolution attendue de l'équipement en grandes et moyennes surfaces de distribution dans les zones étudiées, compte tenu des autorisations d'exploitation commerciale délivrées pour des projets non encore réalisés et notamment l'autorisation délivrée le 9 novembre 2006 par la CDEC des Alpes-Maritimes pour un projet de création d'un ensemble commercial de 17 340 m² de surface de vente à Cagnes-sur-Mer;

CONSIDÉRANT

que les densités de la zone de chalandise en grandes et moyennes surfaces de distribution spécialisées soit dans l'équipement de la maison (meubles, articles d'équipement du foyer, luminaires, textile d'ameublement), soit dans les produits culturels, seraient portées, après réalisation du projet de création du centre commercial « FAMILY VILLAGE IKEA » et des projets déjà autorisés mais non encore mis en œuvre, à des niveaux nettement supérieurs à ceux des densités nationales correspondantes ;

CONSIDÉRANT

en outre que dans la zone de chalandise restreinte, où le centre commercial « FAMILY VILLAGE IKEA » devrait réaliser l'essentiel de son chiffre d'affaires, les densités en grandes et moyennes surfaces de distribution spécialisées, après réalisation du projet examiné et des projets déjà autorisés mais non encore mis en œuvre, seraient supérieures de plus de 100 % à la densité nationale correspondante dans le domaine de l'équipement de la maison (meubles, articles d'équipement du foyer, luminaires, textile d'ameublement), de plus de 90% aux densités nationales correspondantes dans les domaines du sport et des produits culturels et de plus de 75 % à la densité nationale correspondante dans le domaine des jeux et jouets ;

CONSIDÉRANT

donc que le projet de centre commercial « FAMILY VILLAGE IKEA » est de nature à affecter l'équilibre entre les différentes formes de commerce de la zone de chalandise dans les domaines d'activité ci-dessus évoqués ;

CONSIDÉRANT

certes que l'enseigne « IKEA » étant actuellement absente de la zone de chalandise, ce projet serait de nature à animer la concurrence notamment dans le circuit des enseignes spécialisées dans le « jeune habitat » où l'enseigne « FLY » détient une forte position avec plusieurs magasins ; que, cependant, la surface de vente du magasin « IKEA » envisagé à Mougins (17 085 m²) est, à elle seule, supérieure de 20% à la totalité des surfaces de vente des magasins d'au moins 300 m² exploités dans la zone de chalandise sous une enseigne relevant de la catégorie dite du « jeune habitat » (« BO CONCEPT », « FLY », « HABITAT », « XXL ») ; qu'en outre, dans le domaine des produits culturels, la réalisation du projet est de nature à renforcer l'emprise déjà forte de l'enseigne « FNAC » sur le marché concerné de la zone de chalandise ;

CONSIDÉRANT

également que, selon les demandeurs, la réalisation de ce projet devrait se traduire par la création nette de 393 emplois en équivalent temps plein dans un centre commercial de grande qualité architecturale et contribuer à freiner l'évasion de certaines dépenses des consommateurs locaux, notamment vers les autres magasins « IKEA » de la région ;

CONSIDÉRANT

cependant que, compte tenu de l'ampleur du centre commercial envisagé et de l'importance des dépassements des densités commerciales que son exploitation provoquerait, notamment dans la zone de chalandise restreinte, par rapport aux densités nationales de référence, le projet ne présente pas d'avantages suffisants, au regard des autres critères posés par la loi du 27 décembre 1973, pour compenser les inconvénients du déséquilibre que sa réalisation risque d'entraîner entre les différentes formes de commerce ; qu'ainsi le projet des sociétés « ALTA CRP MOUGINS », « IKEA DEVELOPPEMENT » et « MEUBLES IKEA France », n'est pas 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 rejeté.

Le projet des sociétés « ALTA CRP MOUGINS », « IKEA DEVELOPPEMENT » et « MEUBLES IKEA France » est donc refusé.

Le Président de la Commission
nationale d'équipement commercial



Jean-François de VULPILLIÈRES