



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

DIRECTION REGIONALE DE LA CONCURRENCE, DE LA CONSOMMATION  
ET DE LA REPRESSION DES FRAUDES  
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE  
HOTEL DES FINANCES  
22, RUE BORDE  
13285 MARSEILLE CEDEX 08

Réf : 06/4379

Affaire suivie par Nancy CANAC  
Téléphone : 04 91 17 95 31  
Télécopie : 04.91.25.96.89  
Mél. : dd13@dgccrf.finances.gouv.fr

## **RAPPORT D'INSTRUCTION**

**LECLERC**

**MARIGNANE**

**EXTENSION**

## I. PRESENTATION DU PROJET

### A/ IDENTITE DU DEMANDEUR

Il s'agit de la SAS MARIDIS au capital de sise à Marignane 13700, Chemin de Saint-Pierre, dont le Président est M Pasco Hervé.

La SAS MARIDIS exploite et exploitera le supermarché à l'enseigne LECLERC.

La SAS MARIDIS a mandaté M Sulahian dans le cadre de cette demande auprès de la CDEC.

### B/ SITUATION DU PROJET

Le projet se situe à Marignane, chemin de Saint-Pierre, quartier de Saint-Pierre, à 500 mètres du centre ville, près de l'avenue du 8 Mai 45 et de l'avenue de Lattre de Tassigny.

Le site, accessible par ces avenues, est desservi par les lignes de bus 24, 60, 51 et 52.

L'assise foncière de 21 403 m<sup>2</sup> est la propriété de :

- la SA Maridis depuis le 14/03/2000 pour la section BO 16 de 672 m<sup>2</sup>,
- AFFINE ex ImmoBail, Unibail, Natiocrédibail depuis le 16/11/1995 pour les sections CI 230, 233, 421, 422 et 423,
- Le Conseil Municipal de la ville de Marignane, dans sa séance du 11/07/2006 a accepté de vendre à la SCI de Rhuyt représentée par son gérant M Pasco Hervé la parcelle CI 240 de 1878m<sup>2</sup>,
- Famille Codaccioni pour 929 m<sup>2</sup> parcelle BO 15 en indivision.

### HISTORIQUE :

- 10/06/1987 : ouverture du supermarché Leclerc sur 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, puis 1 200m<sup>2</sup> par utilisation des 200 m<sup>2</sup> de franchise ; une station de distribution de carburants complétait cette structure pour une surface de 156,30 m<sup>2</sup>,
- 27/12/1990 : la CDEC autorise l'extension du supermarché de + 1 264,20 m<sup>2</sup> portant la surface à 2 464,20 m<sup>2</sup>,
- 20/09/2001 : la CDEC autorise l'extension et la régularisation de la station de distribution de carburants portant sa surface à 212 m<sup>2</sup> et 6 positions de ravitaillement.
- Présent dossier de demande d'extension restructuration du supermarché qui deviendrait un hypermarché.

### C/ DESCRIPTION DU PROJET

Le projet concerne l'extension du supermarché :

LECLERC	Surface actuelle en m <sup>2</sup>	Surface sollicitée en m <sup>2</sup>	Extension en m <sup>2</sup>
<b>Hall de vente</b>	<b>2 464,20</b>	<b>4 077</b>	<b>+ 1 613</b>
Station Carburants	212	0	0
Stationnement	279 places	350 places	+ 71

Le bâtiment actuel serait partiellement démoli, la surface surélevée par rapport au terrain naturel. Cette surélévation permettrait la création d'un parc de stationnement couvert ainsi que la création

d'un parc de stationnement pour le personnel (60 places) sur un terrain nouvellement acquis au nord/est du site (ex terrain maraîcher comportant une maison d'habitation). Le nouveau bâtiment, en lieu et place du parc de stationnement actuel, permettrait également l'implantation des laboratoires, des réserves précédées d'une aire de livraison et d'un quai ; les bureaux ainsi que les locaux sociaux seraient implantés au 1<sup>o</sup> étage.

La station de distribution de carburants de 212 m<sup>2</sup> n'est pas touchée par cette opération.

L'extension de 1 613 m<sup>2</sup> permettrait l'agrandissement de la zone de caisses de 83 m<sup>2</sup> (6 caisses de plus), d'élargir de 1 142 m<sup>2</sup> les allées de circulation, de porter la surface d'exposition des produits de 690 m<sup>2</sup> à 1078 m<sup>2</sup>.

#### MOTIVATION DU DEMANDEUR :

- Moderniser et agrandir une structure obsolète,
- Répondre aux attentes des clients et du personnel,
- Lutter contre la concurrence.

REALISATION DU PROJET : Démarrage des travaux après apurement des voies de recours.

EMPLOI : 20 emplois soit 19,3 ETP pourraient être créés s'ajoutant aux 104 emplois actuels.

CHARGEMENT/DECHARGEMENT : une aire de livraison et ses quais se trouveraient à l'arrière du bâtiment.

## II. ETUDE D'IMPACT

### A/ ZONE DE CHALANDISE (annexe A)

La zone de chalandise tient compte des barrières naturelles, des habitudes de la clientèle, des temps de déplacement, de la concurrence et de la réglementation en vigueur ; elle a été scindée en 3 sous zones :

- zone immédiate (0 à 5 minutes) qui regroupe 34 006 habitants sur la ville de Marignane,
- zone primaire (6 à 10 minutes) qui regroupe 35 952 habitants sur les communes de Châteauneuf-les-Martigues, Le Rove, Ensues-la-Redonne, Gignac-la-Nerthe et Saint-Victoret,
- zone secondaire (11 à 20 minutes) qui regroupe 73 467 habitants sur les communes de Rognac, Vitrolles, Les Pennes Mirabeau et Carry-le-Rouet.

Globalement cette zone regroupe 143 425 habitants soit une augmentation de + 6,4% par rapport au recensement de 1990, le nombre des ménages ayant augmenté de + 15,71%.

La commune de Marignane est limitrophe des communes de Saint-Victoret et de Vitrolles qui dispose d'un appareil commercial conséquent.

Sur cette zone, la population est assez hétérogène en ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles ; certaines petites communes sont des banlieues de Marseille, d'autres attirent une clientèle éloignée compte tenu de leurs équipements commerciaux et de leurs facilités d'accès) ; l'habitat est individuel ou collectifs notamment sur Vitrolles et de Marignane.

Cette zone est entérinée par le Service.



## B/ DEMANDE (annexe B et C)

La **dépense** basée sur les données ACFCI octobre 2005 ressort, par ménage, à **11 863,28€** dont 5 545,04€ pour l'alimentaire et 6 318,24€ pour le non alimentaire.

Les IDC afférent à chaque poste de consommation et zone figurent ci-dessous :

POSTES	Zone Immédiate	Zone Primaire	Zone secondaire
Alimentaire	96,8	99,0	97,2
Personne	96,6	96,8	96,4
Maison	84,1	88,3	85,3
Culture Loisirs	99,2	98,5	98,7

Le **marché théorique** ressort à **593 043 663,22€** dont 282 291 698,32€ en alimentaire.

Pour le Service la **dépense 2005** ressort à **12 021,14€** dont **5 579,49€** en alimentaire et **6 441,65€** en non-alimentaire.

Avec un IDC moyen de 97 le marché théorique ressort à 608 millions d'€.

## C/ OFFRE

Le demandeur a recensé :

- annexe 1 : les équipements en grandes et moyennes surfaces de la zone,
- annexe 2 : les équipements en grandes et moyennes surfaces non spécialisées non alimentaires,
- annexe 3 : les grandes et moyennes surfaces dédiées à l'équipement de la personne,
- annexe 4 : les grandes et moyennes surfaces dédiées à l'équipement de la maison,
- annexe 5 : les grandes et moyennes surfaces dédiées à la culture/loisirs,
- annexe 6 : l'artisanat et le petit commerce,
- annexe 7 : les marchés,
- annexe 8 : les équipements hors zone.

Le service a listé, annexe 9, les équipements implantés sur la zone.

## PROJETS :

- Marignane : 3 dossiers concernant des surfaces alimentaires ont été retirés en 2003 et 2005; les dossiers autorisés concernent 2 hôtels sur le périmètre de l'aéroport.

- Saint-Victoret : Géant-Casino n'a pas réalisé l'extension de 733 m<sup>2</sup> autorisée le 6/05/2003 (PC obtenu mais ne serait pas réalisé)

- Chateauneuf-les-Martigues : l'extension de Carrefour de + 2 030m<sup>2</sup> est en cours de réalisation,  
- Rognac : la CDEC du 16/01/2007 a autorisé la demande d'extension /transfert de la station de distribution de carburants du Champion,

- Vitrolles et Les Pennes Mirabeau : les autorisations concernent une création d'hôtel et d'une concession automobile ; la CDEC du 6/03/2006 devra se prononcer sur la création d'un Netto de 650 m<sup>2</sup> quartier Grande Garrigue.

Il faut rappeler que \* sur Plan-de-Campagne, Leader Price (ex Biscuits Mistral) devrait réaliser l'extension de + 725 m<sup>2</sup> autorisée par la CNEC,

\* sur Martigues, Auchan a bénéficié d'une autorisation d'extension de 2210 m<sup>2</sup>.

\* sur Sausset-les-Pins : l'extension du Lidl sera soumise à l'avis de la CDEC du

13/02/2007.

## D/ IMPACT ESTIME DU PROJET

Avec un taux d'emprise global de 6 100 m<sup>2</sup> en alimentaire et 5 000 m<sup>2</sup> en non alimentaire, le **chiffre d'affaires prévisionnel** :

Le supermarché dans sa configuration actuelle a réalisé un chiffre d'affaires de : en 2005, en 2004 et de en 2003 ; le chiffre d'affaires prévisionnel pour 2006 est en baisse (5 à 7%) par rapport à celui réalisé en 2005 malgré l'ouverture du magasin le dimanche matin ; cette baisse est liée à l'ouverture, à la fin de l'année 2005, d'Intermarché sur l'avenue de 8 Mai 1945.

POIDS DE L'ENSEIGNE : Leclerc est implanté sur les Bouches -du-Rhône à :

- Marignane sur 2 464 m<sup>2</sup>,
- Vitrolles sur 3 900 m<sup>2</sup>,
- Marseille sur 4 500 m<sup>2</sup>,
- Cabriès sur 3 300 m<sup>2</sup>,
- Arles sur.....2 420 m<sup>2</sup> ( projet de transfert et extension autorisé le 10/10/2006 : hyper 7240 m<sup>2</sup> et station de distribution de carburants de 230m<sup>2</sup> soit 8 positions),
- Istres sur.....5 500 m<sup>2</sup> (extension de + 2 538 m<sup>2</sup> autorisée le 4/09/2000 ; devait être réalisée fin 2006),
- Salon sur .....5 200 m<sup>2</sup> (extension de + 2266 m<sup>2</sup> autorisée le 9/11/2004 : 200m<sup>2</sup> ont été réalisés ; l'extension de 60 m<sup>2</sup> de la station de distribution de carburants n'a pas été réalisée).

### CONCURRENCE :

Enseigne	Surface globale en m <sup>2</sup>	Nombre
Auchan	39 580	3
Carrefour	88 084	8
Champion	2 600	1
Géant-Casino	81 605	12
Intermarché	8 669	3
Leclerc Hyper (Super)	22 400 (4 884)	5 (2)
<b>TOTAL</b>	<b>243 038</b>	<b>32</b>

### DENSITE :

La densité actuelle sur la zone est de :

- \* 152,8 m<sup>2</sup> pour 1000 habitants pour les supermarchés,
  - \* 326,3 m<sup>2</sup> pour 1000habitants pour les hypermarchés,
- soit globalement 479,08 m<sup>2</sup> pour ces 2 types de structures.

Après projet, la densité sur la zone en supermarchés passerait à 135,6 m<sup>2</sup> et celle des hypermarchés à 354,72m<sup>2</sup> et globalement à 490,33m<sup>2</sup>.

Sur le département la densité ressort à 132,3 pour les hypermarchés et à 118,3 pour les supermarchés soit globalement 250,65 m<sup>2</sup>.



Sur cette zone, l'appareil commercial, au cours de ces dernières années, s'est modernisé et diversifié afin d'une part de répondre aux exigences de la clientèle et de la fidéliser et de lutter contre la concurrence du pôle commercial de Plan-de-Campagne.

### **III. APPRECIATION DU PROJET :**

#### **A/ SITUATION DU MARCHÉ ET CONSÉQUENCES DU PROJET :**

Cet hypermarché implanté sur le site depuis 20 ans a bénéficié, en 1990, d'une autorisation d'extension de 1264 m<sup>2</sup>. Cette structure est devenue obsolète alors que la concurrence en matière alimentaire s'est développée sur la ville et les environs. Afin de pérenniser l'entreprise et donc l'emploi une restructuration et un agrandissement de l'hypermarché s'avèrent nécessaires.

En effet l'ouverture en 2005 d'Intermarché sur l'avenue du 8 Mai 45 a obéré les résultats de Leclerc qui a tenté de "récupérer" de la clientèle en ouvrant le dimanche matin ; l'extension prochaine de Carrefour Chateauneuf-les-Martigues risque de détourner, à nouveau la clientèle.

Implanté au sein d'un quartier très peuplé, ce supermarché a un rôle de proximité très important. L'extension outre le confort d'achat des clients (+ 1142 m<sup>2</sup>) permettrait d'étoffer certains rayons notamment les rayons affectés à la culture et avoir des retombées favorables sur le commerce local en maintenant la clientèle sur place.

L'avis du Service sera favorable.

#### **B/ AVIS DES AUTRES SERVICES DE L'ÉTAT :**

L'avis de la CCIMP figure en annexe n°10.

L'avis de la Chambre des Métiers figure en annexe n° 11.

#### **C/ TRAVAUX DE L'ODEC :**

Les préconisations du SDEC figurent en annexe n° 12.

Le Directeur Départemental

  
Daniel BARRAS