

AMÉNAGEMENT COMMERCIAL



La commission départementale d'aménagement commercial a voté un projet de cinq cellules sur 950 m² entre l'actuel Grand Frais et le McDonald's. Photos : Jérôme BOLLAT

PAS DE NOUVELLES CELLULES
DANS LA ZONE COMMERCIALE

SAINT-ANDRÉ-LES-VERGERS. Un aménageur souhaite créer des cellules commerciales sur 950 m² sur la nouvelle zone qui accueille déjà Grand Frais, et bientôt Colruyt, le long de la rocade. Son projet a été retoqué.

Coup d'arrêt pour la jeune zone commerciale des Anes à Saint-André-les-Vergers, le long de la rocade Ouest. Le site, qui accueille successivement Grand Frais (depuis juin 2019), Marie Blachère, McDonald's et qui accueillera prochainement Colruyt, Waifu (restaurant asiatique) et le distributeur Darty, voit son développement freiné.

40 PLACES DE PARKING. Le 23 janvier, la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) a émis un avis défavorable à la création de nouvelles cellules commerciales sur la zone. En quel consiste le projet ? Un aménageur souhaite construire deux bâtiments, divisés en cinq

cellules commerciales, sur une surface de 950 m². Plus précisément sur une bande de terre entre Grand Frais et McDonald's, 40 places de parking sont également prévues.

PAS CONFORME AUX DISPOSITIONS D'URBANISME. Pourquoi le projet a-t-il été refusé ? Selon nos informations, le risque d'engagement sur un secteur au trafic routier déjà dense n'est pas le seul motif de refus.

L'aménageur a la possibilité de faire appel de la décision de la commission départementale en plaçant sa cause devant la commission nationale d'aménagement commercial. ■ **JÉRÔME BOLLAT**

commercial votée en mars 2019 par Troyes Champagne Métropole. Une charte qui visait à mettre « un coup de frein » au développement de périphérie, après le constat d'une « sursaturation commerciale » autour de Troyes. Un argument qui peut aujourd'hui paraître hypercorrect, sachant que d'autres enseignes (Grand Frais, Colruyt, etc.) ont pu, elles, s'implanter et participer à la création de cette nouvelle zone... avant la mise en place de la fameuse charte de TCM.

L'aménageur a la possibilité de faire appel de la décision de la commission départementale en plaçant sa cause devant la commission nationale d'aménagement commercial. ■ **JÉRÔME BOLLAT**

LE « COUP DE FREIN » AU DÉVELOPPEMENT
PÉRIPHÉRIQUE, ENFIN ?

Un avis défavorable émis par la CDAC en janvier sur ce projet d'act semble illustrer « le coup de frein aux investisseurs » voulu par François Biron. Aménagé en 2017 pour accueillir la « sursaturation commerciale » en périphérie troyenne, ce barreau « coup de frein » a tardé à se faire ressentir. Jusqu'ici, il n'avait pu empêcher l'arrivée de Grand Frais et Colruyt. Deux distributeurs qui n'avaient pas eu à passer par la case CDAC, avant d'être leur permis de construire. À cette époque, seuls les projets de plus de 1 000 m² devaient franchir cet obstacle. Or, Colruyt et Grand Frais affilient une superficie totale supérieure à 1 000 m². Le projet de cinq cellules commerciales joint par l'aménageur se situe, lui aussi, juste en dessous de cette barre fatidique (950 m²). Sauf qu'entre-temps, les règles du jeu ont changé. En mai 2019, les règles de Troyes Champagne Métropole se sont engagées à informer le syndicat Départemental d'étude, de programmation et d'aménagement de la région troyenne (SEDAT) de tout permis de construire portant sur la création d'un commerce dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m². Informé du projet d'act, le syndicat a donc pu saisir directement la CDAC. Au gré de son avis. En l'occurrence, défavorable. Un premier message aux aménageurs,

DISTRIBUTION

Colruyt estime que l'agglomération n'est pas saturée

Malgré la « sursaturation commerciale » pointée par TCM, Colruyt a choisi de s'implanter le long d'une rocade Ouest très concurrentielle. Le Belge estime que le gâteau est assez grand pour tout le monde.

L'annonce par notre journal de l'implantation du distributeur belge Colruyt à Saint-André-les-Vergers, fin 2018, avait créé la polémique. Alors que Troyes Champagne Métropole (TCM) dénonçait la « sursaturation commerciale » en périphérie, l'arrivée d'un nouveau supermarché avait mis le feu au petit monnaie de la distribution. Au point de déclencher le recours judiciaire sur un concurrent, en l'occurrence Super U (lire ci-dessous).

« Selon nous, il y a encore du chiffre d'affaires à aller chercher » Colruyt

Plus encore que la construction d'un troisième supermarché Colruyt dans l'agglomération, c'est le lieu d'implantation du Belge, au sein de la nouvelle zone commerciale des Anes, près d'Échenchy, qui avait intrigué. L'Ouest de l'agglomération est déjà quadrillé par les distributeurs, implantés le long de la rocade. Super U, Intermarché, Aldi, Leduc, Grand Frais, Lidl, Carrefour et Giant Casino (qui devrait passer sous pavillon Leduc) se partagent déjà le marché sur cette zone hyper-concurrentielle.

« **POTENTIEL ALIMENTAIRE.** » Qu'à cela ne tienne pour Colruyt. Le Belge assume et défend son choix d'implantation.

Selon lui, l'étude de TCM qui pointe une sursaturation commerciale manque de justesse : « Cette étude prend en compte l'ensemble des mètres carrés des hyper et supermarchés. Or ce n'est pas le cas, les Intermarché, un Super U, par exemple, ne proposent pas uniquement de l'alimentation. Ce sont des magasins généralistes, avec de l'équipement de la personne, de la maison, l'électroménager, des parfumeries, etc. Nous, nous sommes purement dans l'alimentaire. Et nous avons un compte uniquement les surfaces alimentaires,



Le lieu où Colruyt est en cours de construction le long de la rocade Ouest, à proximité de l'actuel Grand Frais et de McDonald's.

en lien avec le nombre d'habitants, un représentant du groupe.

« **COMPLÉMENTAIRE.** » DE GRAND FRAIS. Qu'il de la présence d'un magasin sin Grand Frais sur la même zone ? « Nous nous sommes implantés en accord avec eux. Nous

SUPER U : « QUE COLRUYT RACONTE ÇA AU MAIRE, PAS À MOI »

Directeur du Super U de Saint-Germain, Jérôme Golard a répondu au tribunal administratif de Châlons-en-Champagne pour faire annuler l'implantation de Colruyt sur la zone voisine de Saint-André : « J'ai dépensé des milliers d'euros pour faire passer mon permis de construire. Et je n'ai pas eu à passer par la case CDAC. Il n'y avait pas de motif de refus. Quant à l'analyse de marché par Colruyt, l'indépendant nous qu'il n'y a pas de motif de refus supplémentaire jusqu'à nouvel ordre ». François Biron, novembre 2017). Sous réserve que la zone commerciale était ou était partie d'un, ou à l'aise le Grand Frais, puis le Colruyt s'installe. C'est comme ça. Une fois l'acte signé, le permis de construire est valide. Et la zone commerciale de Saint-André a été habilement montée par le promoteur qui a succédé

à la mairie de Saint-André-les-Vergers ? « Au départ, il était prévu de faire un projet. Nous lui avons expliqué que le marché était suffisamment grand pour nous implanter. Elle a compris. »

« **COMPLÉMENTAIRE.** » DE GRAND FRAIS. Qu'il de la présence d'un magasin sin Grand Frais sur la même zone ? « Nous nous sommes implantés en accord avec eux. Nous sommes complémentaires. » Qu'il de la mairie de Saint-André-les-Vergers ? « Au départ, il était prévu de faire un projet. Nous lui avons expliqué que le marché était suffisamment grand pour nous implanter. Elle a compris. »

« **COMPLÉMENTAIRE.** » DE GRAND FRAIS. Qu'il de la présence d'un magasin sin Grand Frais sur la même zone ? « Nous nous sommes implantés en accord avec eux. Nous sommes complémentaires. » Qu'il de la mairie de Saint-André-les-Vergers ? « Au départ, il était prévu de faire un projet. Nous lui avons expliqué que le marché était suffisamment grand pour nous implanter. Elle a compris. »

Si Colruyt peut ouvrir un magasin dans ce secteur concurrentiel, c'est aussi grâce à sa stratégie économique.

Colruyt compense son manque de poids à l'achat par des coûts de fonctionnement faibles.

Le distributeur affiche des coûts de fonctionnement bien moindres que ses concurrents, notamment en matière d'emplois. Ce que le Belge considère comme un aspect positif. « Notre magasin du boulevard Danton tourne avec près de 13 personnes quand un magasin similaire d'une autre enseigne peut fonctionner avec une trentaine de personnes. Nos employés sont polyvalents, capables de faire de la caisse, de la mise en rayon, du nettoyage, de la gestion. C'est aussi pour cela que nos magasins font entre 200 et 1 000 m². Ce n'est pas pour contourner la CDAC. C'est pour proposer un magasin à taille humaine. Nous sommes un supermarché d'épicerie. Nos clients viennent chez nous pour l'essentiel, sachant que nous sommes compétitifs sur les prix. »

FAIBLE COÛT DE TRANSPORT. Commenter le distributeur peut-être dans la course sur les prix alors que ses volumes d'achat (Colruyt propose à ses clients bien moins de références que ses concurrents) sont bien moins élevés, que ceux d'autres distributeurs ?

« Nous comprenons grâce à nos partenariats avec nos entreprises la structure physique de nos magasins qui, contrairement à nos concurrents, ne sont pas des supermarchés. Nos minimisations nos coûts de transport en implantant nos magasins autour de nos entreprises sans nous éparpiller (Colruyt est uniquement présent dans les tiers Nord-Est de la France, notamment à Troyes) nous permettent de nous comparer à nos concurrents. ■ **BS**

Menu Saint-Valentin 2020

Apéritifs

- Buschetta filet gras cassard maison
- Buschetta mozzarella / tomate
- Plancha viande sauté / jambé / abricot
- Crûte d'aillette de thon

Entrée

- Saumon fumé maison

Viande ou poisson

- Bolito de daille de chevre / Taquin (Petit / Grand)
- Farin fine / sauce morilles
- Filet de saumon / filet de saumon vert
- Ou
- Cassolete saint-jacques crème / chablis / petits légumes

2 menus = 1 ROSE OFFERTE

28€

Offre de nos cuisiniers le mercredi 12 février à 22h. À réserver le vendredi 14 février dans nos boutiques de Châlons-en-Champagne ou Paris-Saint-Marcel ou marché de Bar-sur-Seine

03 25 92 80 16