

Etude préalable

Définition d'un périmètre de préemption commerciale Commune de Morangis

Mars 2022



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Sommaire

Préambule	3
01. La commune de Morangis	4
1.1. Présentation de la commune	5
1.2. Les indicateurs socio-démographiques	6
1.3. Les principaux indicateurs de l'économie locale	10
1.4. Enjeux	11
02. Etat des lieux du commerce à Morangis	12
2.1. Analyse de l'équipement commercial	13
2.2. Analyse par polarité commerciale et évaluation des menaces sur la diversité commerciale	18
2.3. Analyse concurrentielle	51
03. Proposition des périmètres	53
04. Synthèse et enjeux pour le commerce morangissois	62
Annexes	65

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Préambule

Aujourd'hui, la commune de Morangis souhaite mettre en place un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité afin de préserver son développement.

Ce périmètre permettra d'avoir une visibilité sur les mutations du tissu commercial et de disposer d'un levier d'action pertinent, en cas de besoin, pour préserver la diversité commerciale.

L'objectif de l'étude est d'aider la ville à délimiter un périmètre de préemption commerciale pertinent. Pour ce faire, un état des lieux du commerce et de l'artisanat de proximité sera réalisé, et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale identifiées. Une enquête sera faite auprès des commerçants afin de déterminer la santé du commerce à Morangis mais aussi de connaître leurs projets.

Cet inventaire, l'analyse des menaces ainsi que les résultats de l'enquête viendront alimenter le rapport sur la situation du commerce, indispensable à la mise en place d'un périmètre de préemption commerciale par la commune.

La commune de Morangis

1. La commune de Morangis

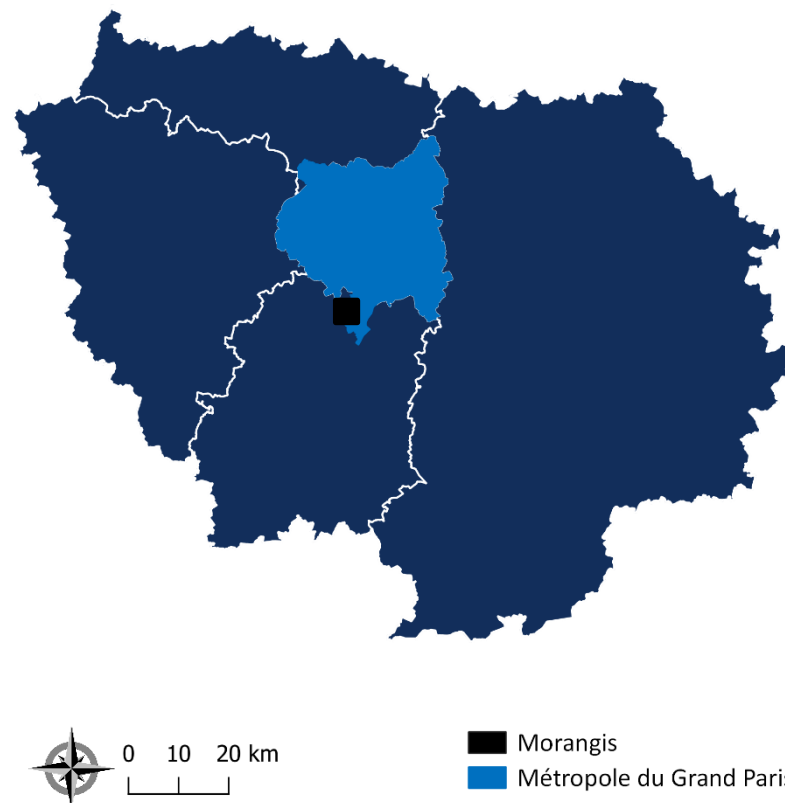
La commune de Morangis

1.1. Présentation de la commune

La commune de Morangis est située dans le département de l'Essonne, à 16 km au sud de Paris.

Elle fait partie de la Métropole du Grand Paris et plus précisément de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Sein Bièvre composé des 24 communes.

La ville s'étend sur une superficie de 4,8 km² et est peuplée de 13 729 habitants ce qui donne une densité de 2 860 habitants au km² (718 habitants au km² en Essonne).



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Morangis

1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Une croissance démographique stable et linéaire

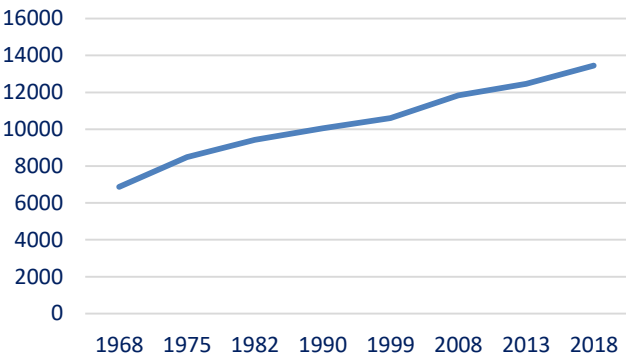
La commune de Morangis a compté 13 453 habitants en 2018. Entre 1968 et 2018, Morangis a connu une progression linéaire de sa démographie aboutissant à une multiplication par 1,95 de sa population. Cette augmentation a été similaire à celle du département, mais supérieure à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre qui a connu une multiplication par 1,1 seulement sur la même période. Plus récemment, entre 2013 et 2018, le taux de croissance annuel moyen de 1,6 % à Morangis a été relativement élevé. Cela a engendré une part importante de 34,4 % des ménages y habitant depuis moins de 5 ans en 2017.

➤ Un vieillissement progressif de la population

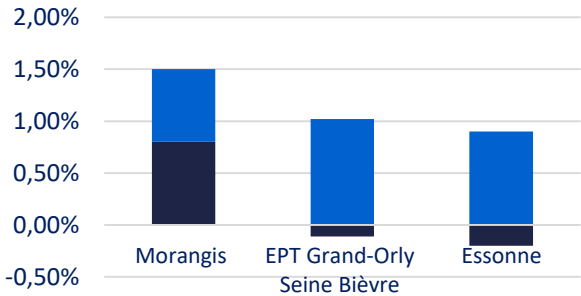
En 10 ans, l'indice de vieillissement de Morangis a augmenté de 3,5 points. Cette progression a été moins élevée que celle de l'Essonne, cependant l'indice est supérieur de 6,3 points par rapport au département en 2018.

Indice de vieillissement			
	2008	2013	2018
Morangis	57,60	61,00	61,10
EPT 12	50,20	50,70	52,10
Grand Paris	53,50	56,50	61,00
Essonne	45,30	49,80	54,80

Evolution de la population de Morangis entre 1968 et 2018



Evolution annuelle entre 2013 et 2018



■ Taux de croissance annuel moyen dû au solde naturel
■ Taux de croissance annuel moyen dû au solde apparent des entrées/sorties

Source : INSEE

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

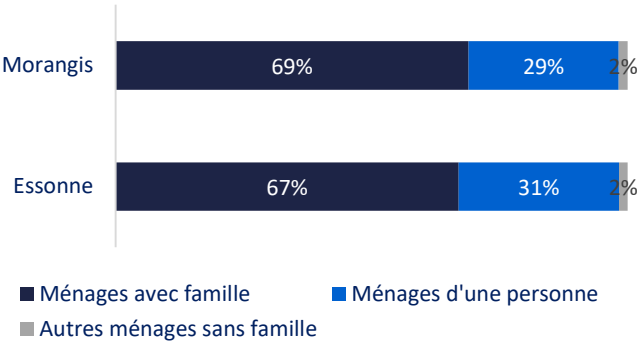
La commune de Morangis

1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Un nombre grandissant de familles

La présence de familles ayant un enfant âgé de moins de 25 ans a augmenté de 17,2 % à Morangis entre 2008 et 2018. Au total, 69 % des ménages étaient des familles en 2018. Parallèlement, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a diminué de 0,09 en 10 ans et a été de 2,44 en 2018 ce qui est similaire au département.

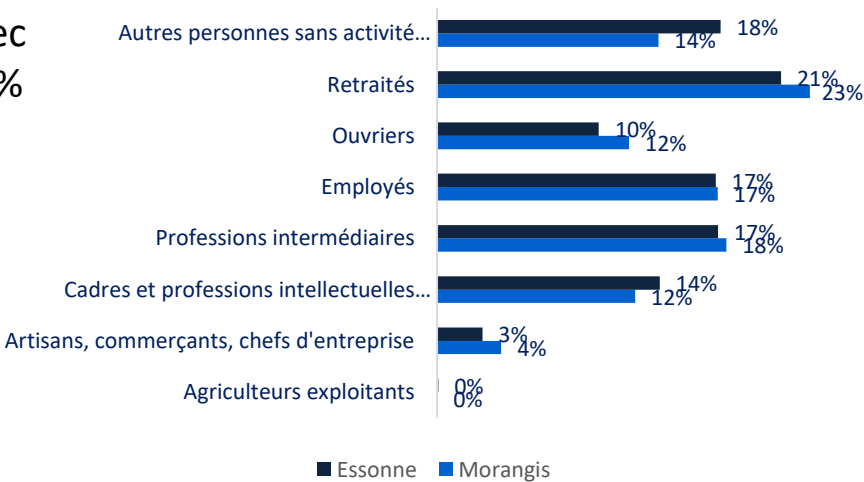
Ménages selon leur composition en 2018



➤ Une part de retraités qui reste tout de même importante

La répartition des Catégories Socioprofessionnelles (CSP) au sein de la commune est ressemblante avec celle du département. Les retraités ont représenté 23 % des personnes âgées de plus de 15 ans habitant à Morangis en 2018, ce qui en a fait la CSP la plus importante de la commune. Par ordre d'importance décroissante, cette catégorie a été suivie par celle des professions intermédiaires puis des employés. Les CSP + ont représenté 34% des plus de 15 ans en 2018.

Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle en 2018



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Morangis

1.2. Les indicateurs sociodémographiques

➤ Un taux de chômage en progression

Entre 2008 et 2018, le taux de chômage est passé de 7,3 % à 10 % ce qui représente une augmentation de 2,7 points de pourcentage. Bien que le taux de chômage de la commune ait progressé plus rapidement que celui de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre il est resté en deçà de ce dernier et a fait partie des plus faibles de l'EPT – 4^{ème} taux de chômage le plus bas.

➤ Une niveau de vie légèrement plus élevé que celui du département

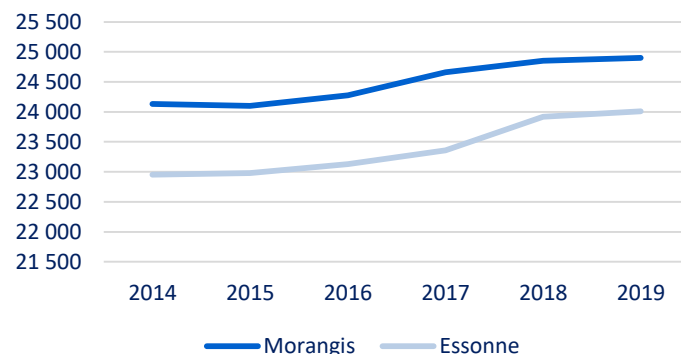
La médiane du revenu disponible en 2019 était de 24 900 euros à Morangis ce qui a été supérieur à celle du département. Entre les différentes communes de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, Morangis a été la troisième médiane de revenu disponible la plus élevée et a fait partie des communes avec le rapport interdécile le plus faible – 3,2 en 2019.

Avec 10 % de taux de pauvreté, les Morangissois ont été moins touchés par la précarité par rapport à d'autres communes de l'EPT.

Taux de chômage

	2008	2013	2018
Morangis	7,3%	8,8%	10%
Essonne	8,8%	10,7%	11%

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)



Source : INSEE

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Morangis

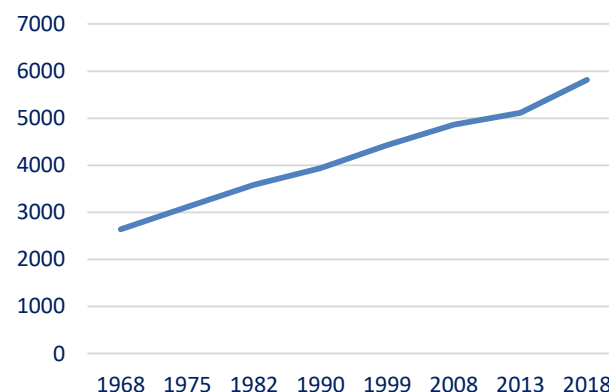
1.2. Les indicateurs sociodémographiques

► Un parc de logement qui se diversifie

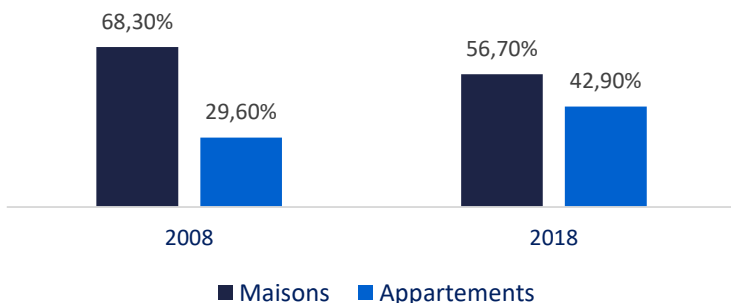
Afin d'accueillir progressivement ces nouvelles populations, le nombre de logements a augmenté de 14 % entre 2008 et 2018. Cette création s'est principalement effectuée par la construction d'appartement car leur proportion est passée de 29,6 % à 42,69 % et le nombre de petites typologies a augmenté de 47 %.

En 2008, les propriétaires étaient 73,2 % à occuper les résidences principales de la commune, dix ans plus tard ils étaient 64,8 %.

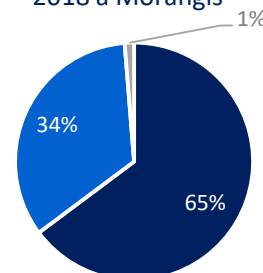
Evolution du nombre de logements à Morangis entre 1968 et 2018



Evolution de la répartition maisons / appartements à Morangis



Statut d'occupation des résidences principales en 2018 à Morangis



Source : INSEE

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

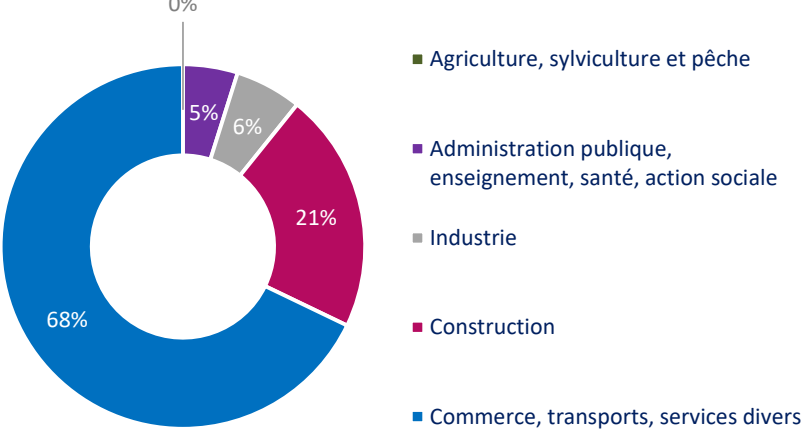
La commune de Morangis

1.3. Les principaux indicateurs de l'économie locale

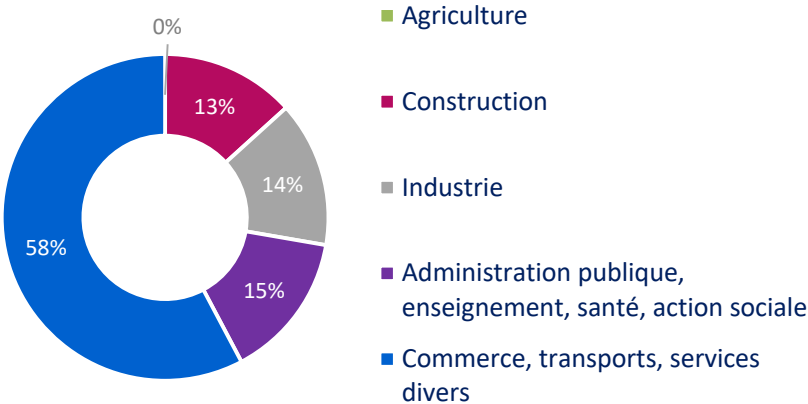
➤ Une économie tournée vers les services et commerces

La commune de Morangis a compté 473 établissements actifs et 71,4 % d'entreprises de moins de 10 salariés en 2018. Parmi les différents secteurs d'activité, c'est celui du commerce, transport et services divers qui a été le plus important. Il a employé en 2018, 3 412 personnes au sein de 321 établissements, ce qui représente 58 % des emplois.

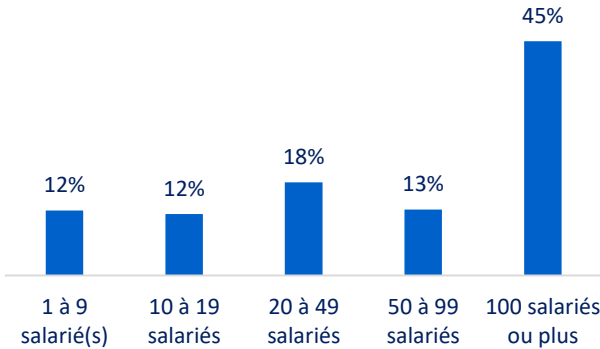
Établissements actifs employeurs par secteur d'activité à Morangis en 2018



Emplois selon le secteur d'activité à Morangis en 2018



Taille des établissements actifs à Morangis en 2018



Source : INSEE

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

La commune de Morangis

1.4. Enjeux

Répondre aux **besoins** en commerces de proximité et **éviter une dilution de la consommation** sur les trajets domicile travail.

Proposer une **offre commerciale de proximité accessible** et compatible aux différents profils générationnels.

Proposer une **offre de qualité** pour les CSP intermédiaires et supérieures en complémentarité d'une **offre abordable** pour les foyers aux revenus plus modestes.

+1,7 %

d'habitants en moyenne par an entre 2013 et 2018

-29,3 points

dans l'indice de concentration de l'emploi entre 2008 et 2018

69 %

de ménages composés de familles en 2018

23 %

de retraités chez les 15 ans et plus en 2018

24 900 €

de revenu disponible médian (par unité) en 2019

34,1 %

de CSP+ en 2018

Etat des lieux du commerce à Morangis

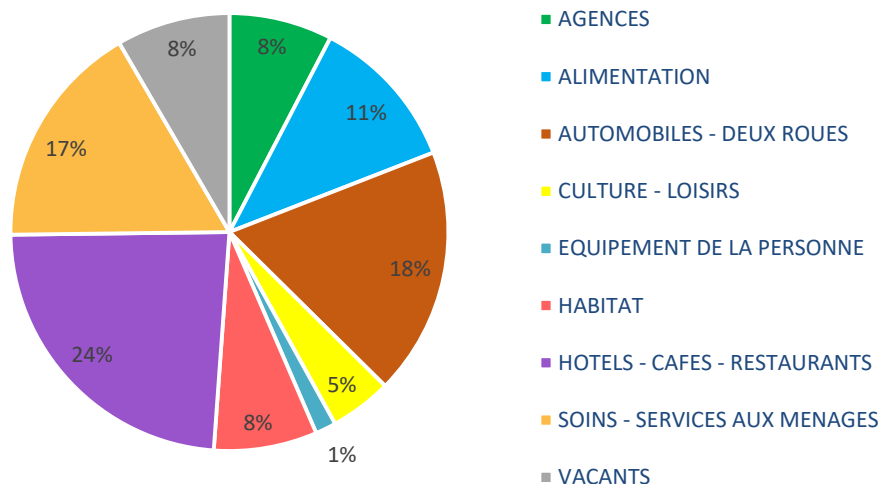
2. Etat des lieux du commerce à Morangis

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.1. Analyse de l'équipement commercial

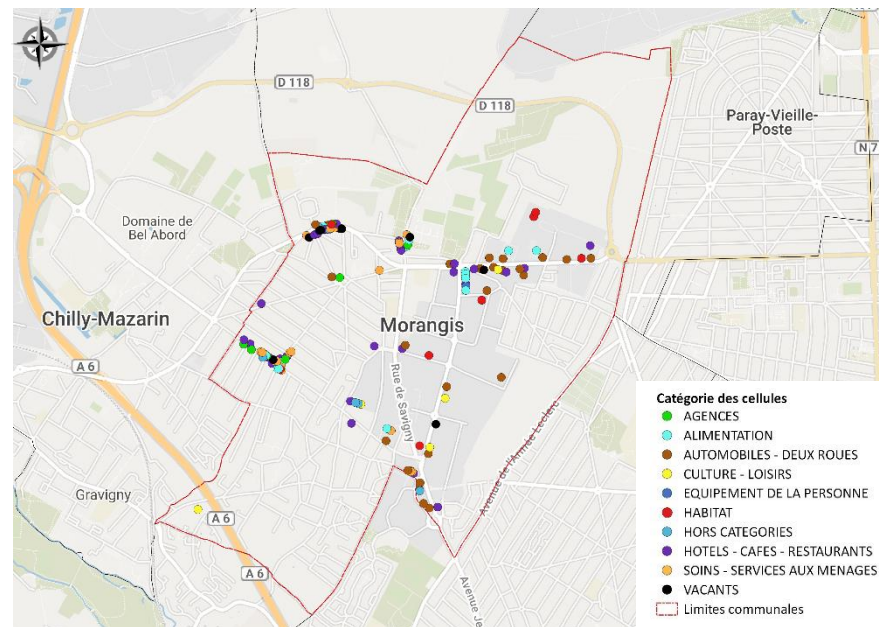
Répartition des cellules par catégories d'activités - 2021



131 cellules commerciales recensées

120 commerces actifs

11 cellules vacantes



Cartographie de l'offre commerciale à Morangis

Source : CCI Essonne (2021)

L'offre commerciale de la commune se concentre principalement à proximité de l'axe D118 au nord et de l'axe des avenues Aristide Briand, Blaise Pascal et Evariste Gallois au sud, le reste étant plus disparate entre ces deux axes. L'offre est globalement diversifiée à l'échelle de la commune, avec des spécialisations à certains endroits. Près de 30 % de l'offre commerciale est assurée par des enseignes nationales.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.1. Analyse de l'équipement commercial

Evolution du nombre de cellules commerciales

	2018	2021	Evolution
Agences	10	10	0%
Alimentation	14	15	7%
Automobiles – Deux roues	25	24	-4%
Culture et loisirs	6	6	0%
Equipement personne	3	2	-33%
Habitat	9	10	+11%
Cafés – Hôtels – Restaurants	33	31	-6%
Soins – Services ménages	22	22	0%
Vacants	5	11	+120%
Total	127	131	+4%

Ventilation des cellules commerciales 2021*

	Morangis	EPT 12	Essonne
Agences	7,6%	13,6%	13,5%
Alimentation	11,5%	12,1%	12,6%
Automobiles – Deux roues	18,3%	8,9%	9,2%
Culture et loisirs	4,6%	5,0%	5,8%
Equipement personne	1,5%	2,8%	4,6%
Habitat	7,6%	7,4%	8,2%
Hôtels – Cafés – Restaurants	23,7%	19,3%	16,6%
Soins – Services ménages	16,8%	17,6%	16,8%
Vacants	8,4%	13,3%	12,7%
Total	100%	100%	100%

Source : Observatoire des cellules commerciales, CCIR Paris-de-France, CCI Essonne (2018, 2021)

L'évolution du nombre de cellules de la commune affiche une croissance de 4 % entre 2018 et 2021, s'établissant à 131 cellules. Si la catégorie Hôtels Cafés Restaurants (CHR) accuse la plus forte baisse de cellules en valeur absolue (-2), celle de l'équipement de la personne en perd le plus en valeur relative (-33%), pour un nombre restant modeste (-1). Toutefois, l'évolution la plus notable reste la forte augmentation des cellules vacantes (+120 %). En termes de ventilation, on observe une surreprésentation de l'activité automobile liée à la présence de la zone d'activités économiques par rapport au niveau intercommunal et départemental. La catégorie agences (banques, assurances,...) reste à un niveau inférieur aux références essonniennes, signe d'une moindre « tertiarisation » du tissu commercial. Les CHR est la catégorie accueillant le plus de commerces au sein de la ville, une spécificité qui peut également être attribuée à la présence de la ZAE, pourvoyeuse d'emplois et de salariés déjeunant surplace le midi notamment.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.1. Analyse de l'équipement commercial

➤ Une densité commerciale supérieure à la moyenne mais avec des disparités selon les activités

Avec 131 commerces et services recensés, la densité commerciale atteint 95,4 pour 10 000 habitants à Morangis. En Essonne cette densité commerciale s'élève quant à elle à 99,7 pour 10 000 habitants. A titre de comparaison, cela s'avère supérieur à la moyenne d'une ville de strate comparable du département telle que Verrières-le-Buisson (91,7).

En considérant cette densité par activités, Morangis apparaît sous équipée en commerces alimentaires. Dans le détail, ce sont principalement les commerces d'alimentation spécialisée qui font défaut, tandis qu'en moyenne, la commune est bien équipée en commerces alimentaires généralistes (supérettes, épiceries, supermarchés). Le cas de l'équipement de la personne est à analyser de manière plus large et, reflète la situation de nombreuses autres communes essonniennes ne possédant pas de centre commercial ou de centre-ville structurant et l'effet de masse nécessaires à l'installation de ce genre de commerce.

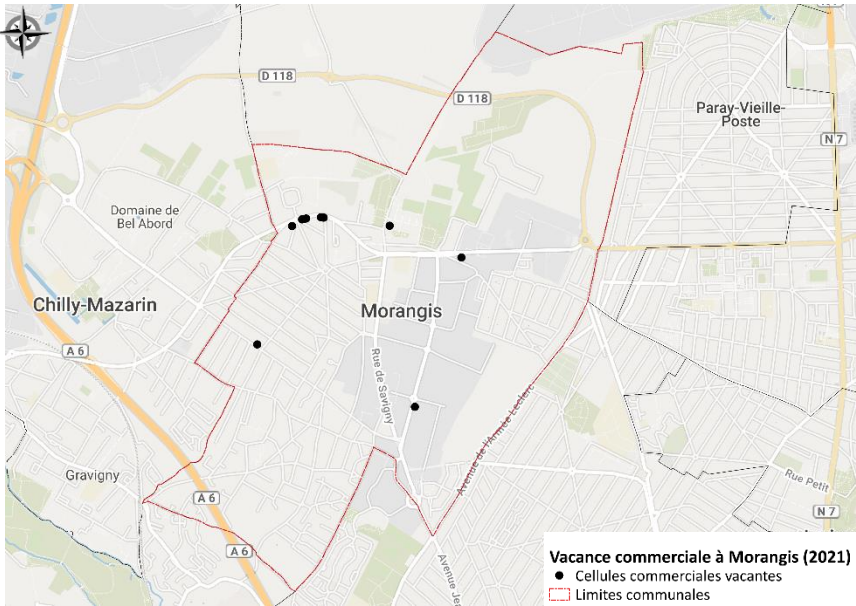
	Supérette/ Epicerie	Supermarché	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Fruits et légumes	Total Alimentaire	Equipement de la personne	Equipement de la maison
Densité commerciale/10.000 hab. Morangis	2,2	2,9	2,2	1,5	0,0	10,9	0,7	5,1
Densité commerciale/10.000 hab. Verrières-le-B.	1,3	2,0	2,7	2,7	1,3	16,1	2,7	2,7
Densité commerciale/10.000 hab. Essonne	2,7	1,1	3,4	1,4	0,5	12,6	4,6	4,9

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.1. Analyse de l'équipement commercial

➤ Une vacance commerciale contenue mais en croissance

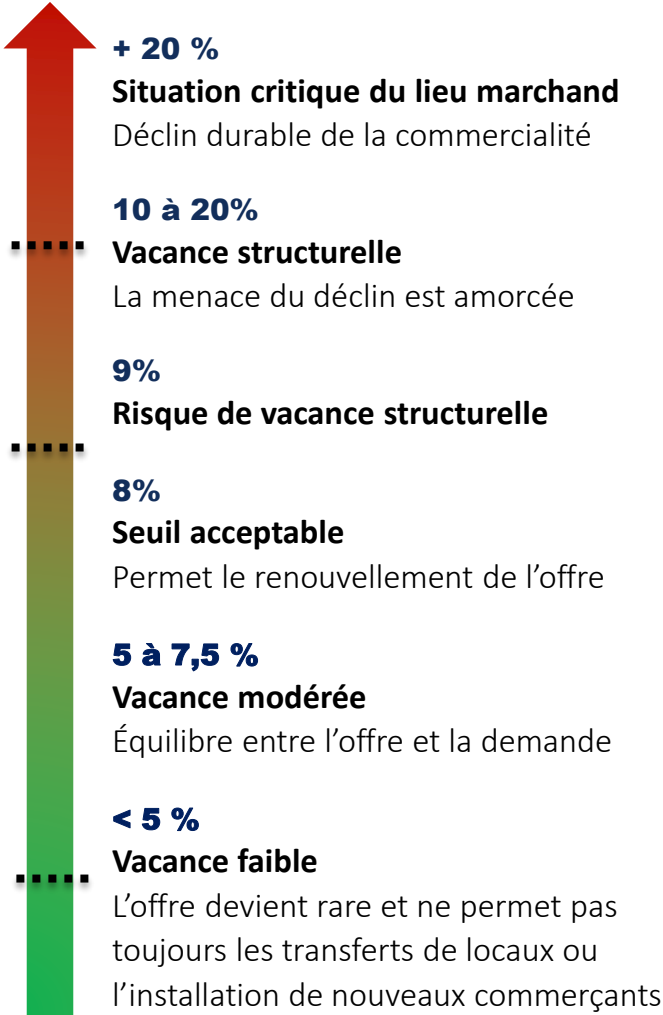


Cartographie des cellules commerciales vacantes à Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

12,7 % de vacance commerciale en Essonne (2021)

8,4 % de vacance commerciale à Morangis (2021)

4 % de vacance commerciale à Morangis en 2018



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.1. Analyse de l'équipement commercial

➤ La vacance commerciale

Trois principaux types de vacances :

① **Vacance de locaux anciens**

Le bâtiment est ancien, la devanture a vieilli.

Une remise en état avant mise sur le marché est nécessaire

② **Vacance liée aux contraintes de la cellule**

Surface trop grande, taille de la vitrine, agencement du local...

Recherche d'activités correspondant à la spécificité des locaux

③ **Cellule vacante en état**

Présence d'un équipement de base

Recherche active d'un (nouveau) locataire



1

Rue du Général Leclerc, Morangis (2021)



2

Avenue Ferdinand de Lesseps, Morangis (2021)



3

Place Lucien Boilleau, Morangis (2021)

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarité commerciale et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ Méthodologie

1. Evaluation des polarités commerciales selon les critères suivants

- Diversité commerciale
- Signalétique et visibilité
- Accessibilité routière et stationnement
- Accessibilité piétonne
- Environnement et qualité des devantures



Echelle de 1 à 3
(1 étant la moins bonne note et 3 la meilleure)

2. Analyse des atouts et menaces

- Identification des forces de la polarité
- Mise en lumière des menaces pesant sur le commerce local

3. Intégration au périmètre de préemption

- Mesure de l'intérêt d'intégration au périmètre de sauvegarde



Non nécessaire

Préconisée

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ Typologie des polarités commerciales

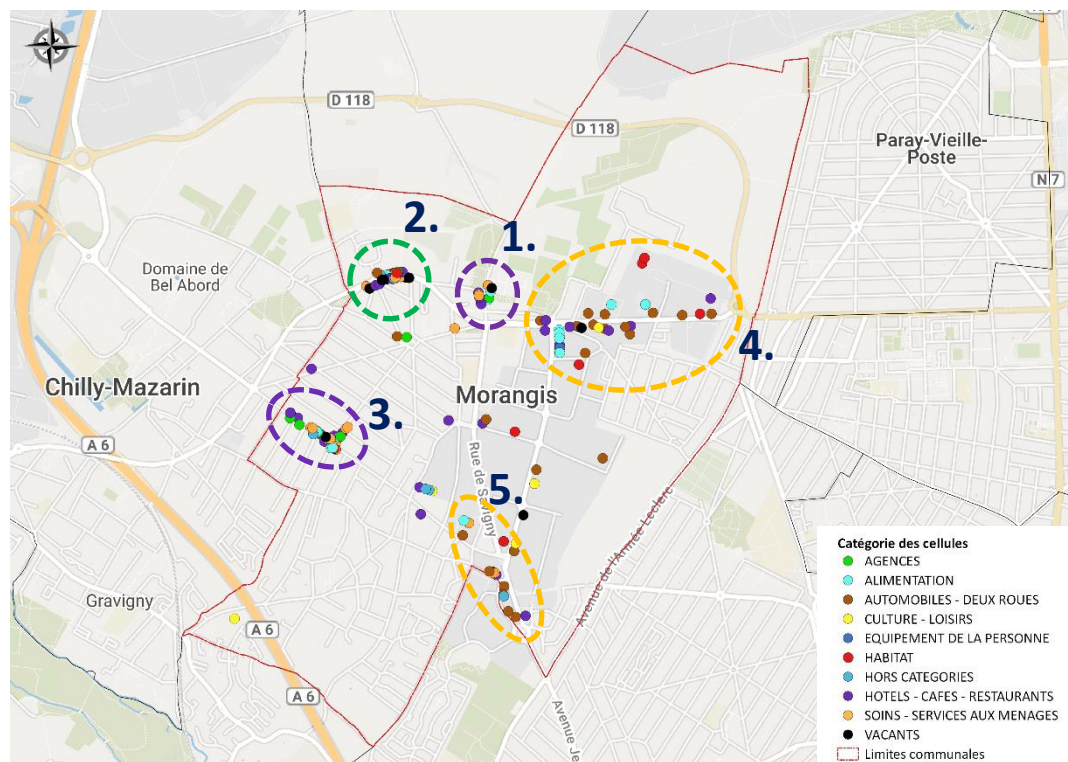
- **Pôle de destination** : vocation à accueillir des activités d'une même catégorie, pour des achats spécifiques (automobiles, équipement maison, ...) ou des enseignes multi-activités offrant un éventail plus large de produits. Ce type de polarité présente souvent un rayonnement supra territorial.
- **Pôle majeur** : polarité de grande envergure, souvent de « centre-ville » ou « centre commercial ». Elle présente une offre commerciale complète lui permettant de satisfaire des besoins tant de quotidienneté qu'occasionnels ou exceptionnels. Son rayonnement peut être supra communal.
- **Pôle intermédiaire** : vocation à accueillir majoritairement des activités répondant à des besoins courants, mixant commerces de détails et grandes ou moyennes surface. Elle présente une diversité commerciale limitée mais son rayonnement peut s'étendre aux communes limitrophes.
- **Pôle de proximité** : vocation à répondre aux besoins de quotidienneté de la population. Sa diversité commerciale permet de couvrir les besoins de quotidienneté principaux. Cette polarité accueille principalement des commerces de détail, dont des locomotives alimentaires. Son rayonnement est géographiquement limité (quartiers, commune).
- **Pôle d'hyper-proximité** : polarité de petite envergure ayant vocation à répondre à des besoins ponctuels et limités. Sa diversité commerciale est très restreinte. Elle peut accueillir un commerce multiservices ou une épicerie pour des besoins primaires ponctuels. Son rayonnement est géographiquement très restreint.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ Cinq polarités distinctes



1. Place Lucien Boilleau

Pôle de proximité

2. Rue du Général Leclerc

Pôle intermédiaire

3. L'Avenir

Pôle de proximité

4. Avenue Charles de Gaulle (ZAE Nord)

Pôle de destination

5. ZAE Sud

Pôle de destination

L'offre commerciale s'insère en majorité au sein des polarités bien identifiées de la ville. On y recense deux pôles de proximité, un pôle intermédiaire ainsi que deux pôles de destination

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

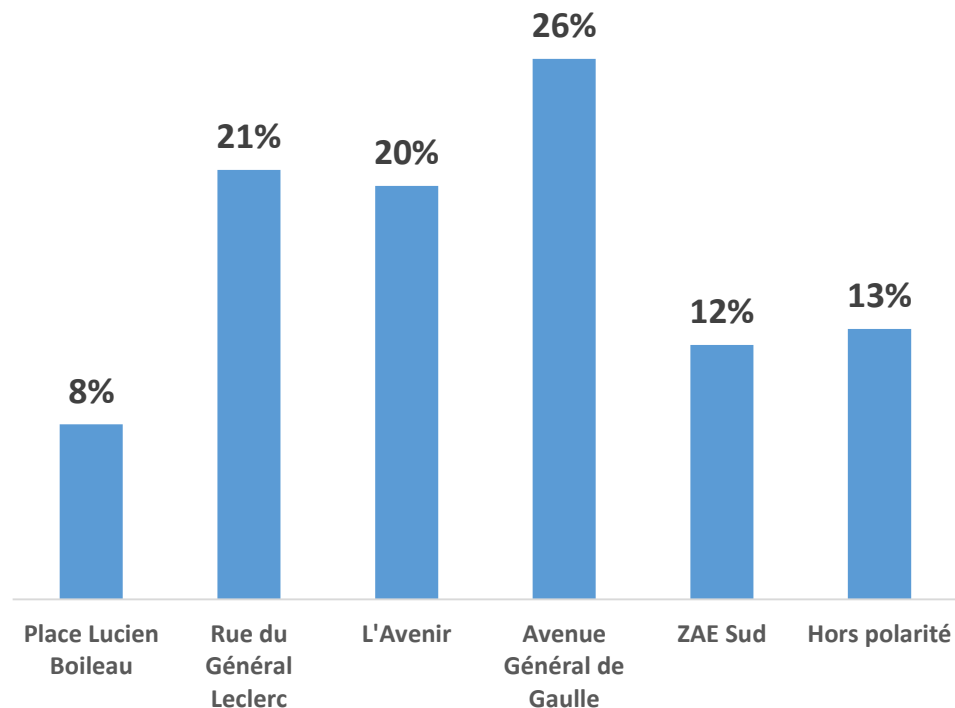
► Une armature commerciale hiérarchisée et structurée

5 polarités, 87 % de l'offre

Les 5 polarités totalisent 87 % de l'offre commerciale de Morangis

Les trois plus importantes : rue du Général Leclerc, l'Avenir et l'avenue Général de Gaulle représentent à elles seules plus des deux tiers des commerces de la ville.

L'offre commerciale morangissoise s'avère donc polarisée, avec trois polarités de tailles comparables, mais qui ne bénéficient pas d'une centralité motrice que constitue généralement un centre-ville.



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ Place Lucien Boilleau

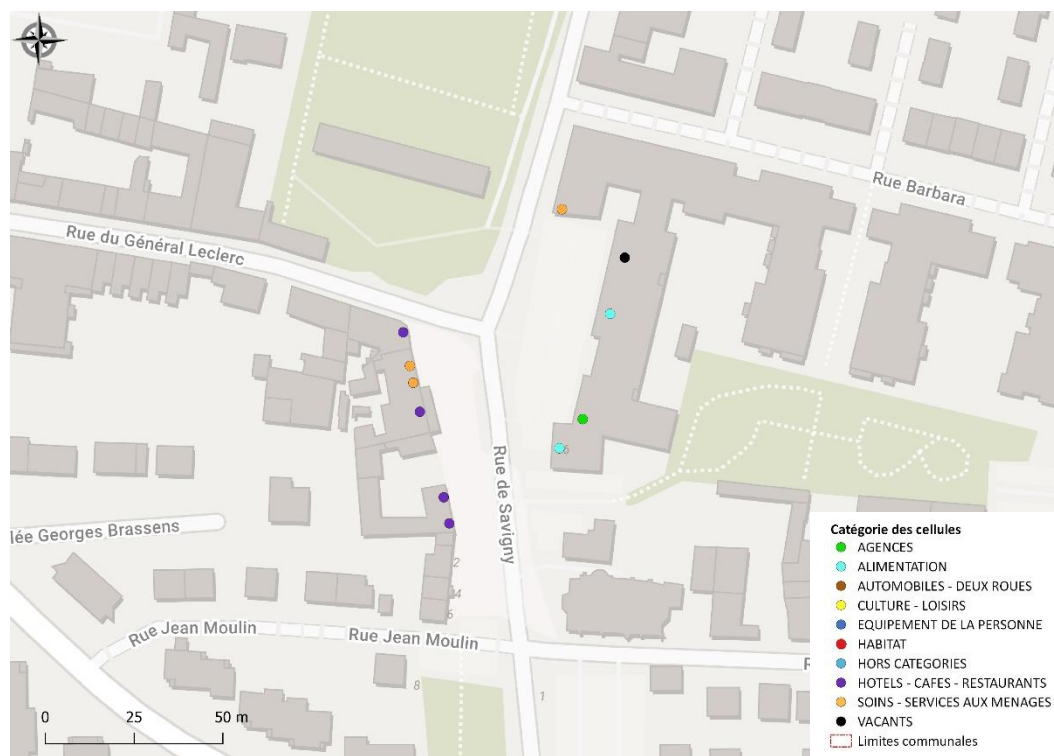
Pôle de proximité

Polarité de 10 commerces actifs ayant principalement une activité dans la restauration et les services liés à la personne. La place ne permet de répondre à des besoins en produits de quotidienneté

8 % de l'offre commerciale

10 cellules commerciales actives

1 cellule vacante



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ Place Lucien Boilleau

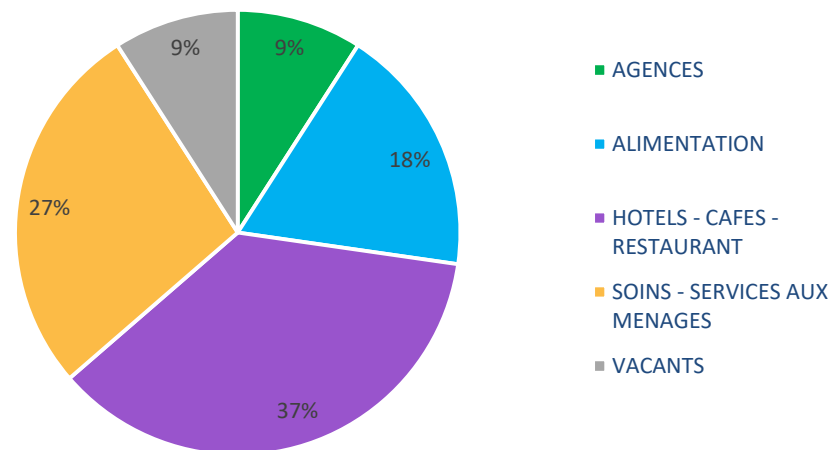
Diversité commerciale



L'endroit comptabilise 10 cellules commerciales ce qui représente 8 % de l'offre commerciale.

Malgré sa relative petite taille, les commerces permettent néanmoins de répondre à des besoins de base grâce à la présence de quatre cafés restaurants, d'une boulangerie, d'un salon de beauté, d'un salon de coiffure et d'un organisme de crédit immobilier.

La vacance est due à la présence d'un local en attente de commercialisation, qui occupe toutefois une position centrale en termes de visibilité au sein de la polarité.



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 1. Place Lucien Boilleau



Place Lucien Boilleau, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Stationnement, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Signalétique/Visibilité



Situés à 210m au nord de l'intersection entre la D118Z et la rue de Savigny, les commerces de la Place ne bénéficient pas d'une signalisation depuis la rue principale.

Bien qu'en retrait par rapport à la D118Z, la visibilité du pôle est correcte.

Accessibilité routière / stationnement



La Place se situe à proximité de l'une des voies les plus fréquentées de la commune (D118Z). Elle constitue la principale voie d'entrée et de sortie de la polarité via un carrefour à feux tricolore.

Grâce à une limitation à 30 km / h, au marquage de nombreux stops, et à la présence de plusieurs dos d'âne, la circulation aux abords de la Place est apaisée.

Les places de stationnement sont en quantité suffisante pour la clientèle et une zone bleue assure la rotation des voitures.

Un arrêt de bus permet à la ligne 492 (RATP) de desservir la place.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 1. Place Lucien Boilleau



Place Lucien Boilleau, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Place Lucien Boilleau, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Accessibilité piétonne ★★ ★

Les commerces sont devant des trottoirs bien entretenus.

Les trottoirs sont également assez larges permettant la circulation de Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

En ce qui concerne la mobilité douce, un parking vélos est placé à l'entrée de la Place du côté de la D118Z.



Place Lucien Boilleau, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Environnement urbain et qualité des devantures ★★ ★

Bien que n'étant pas la centralité commerciale de la commune, les commerces de la Place Lucien Boilleau sont à proximité du parc Saint-Michel et de la paroisse ce qui donne un effet centre-bourg.

Les commerces situés en pied d'immeuble sur le côté est de la place ont des devantures plus récentes et modernes.

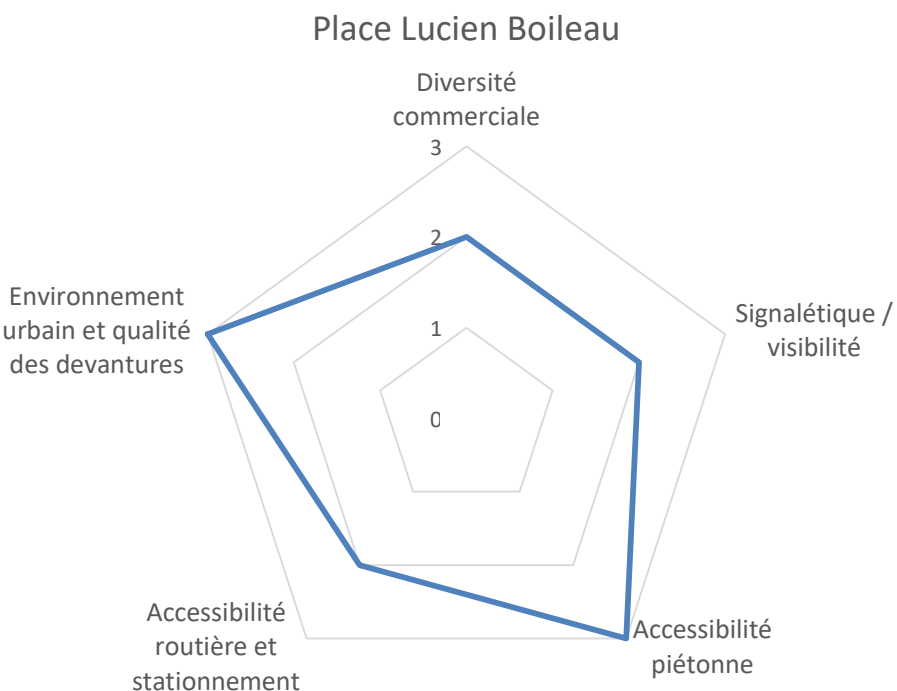
En revanche, les commerces à l'ouest de la place sont plus anciens mais restent bien entretenus.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 1. Place Lucien Boilleau - Synthèse



Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 1. Place Lucien Boilleau

Atouts	Menaces
• Proximité avec des équipements collectifs (parc Saint-Michel, écoles, paroisse) • Proximité avec un axe traversant et fréquenté de la commune (D118Z) • Un cadre urbain qualitatif • Une ambiance de centre-bourg (place de l'Eglise)	• Risque à moyen terme de perte de l'équilibre et de la qualité de l'offre commerciale

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 2. Rue du Général Leclerc

Pôle intermédiaire

Les 27 cellules localisées le long de la rue du Général Leclerc au niveau de la Place Gabriel Fontaine constituent la deuxième polarité de la commune en terme de cellules recensées.

21% de l'offre commerciale

20 cellules commerciales actives

7 cellules vacantes



Cartographie des cellules commerciales aux alentours de la Place Gabriel Fontaine, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

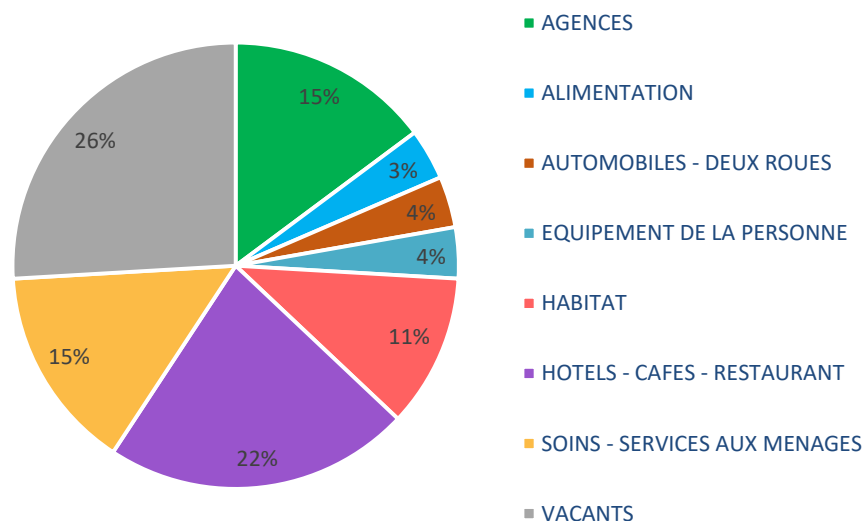
➤ 2. Rue du Général Leclerc

Diversité commerciale



Avec 21 % de l'offre commerciale de la commune, mais un taux de vacance structurel de 26 %, en nette augmentation depuis 2018, la pérennité du pôle et sa diversité sont aujourd'hui menacées. De plus, la vétusté de certains locaux constitue un frein pour des potentiels repreneurs, au regard du coût financier important d'une éventuelle remise en état.

La diversité commerciale du pôle s'est dégradée avec la fermeture de la boulangerie, et plus anciennement de la boucherie, mais elle reste tout de même correcte avec la présence notamment d'une moyenne surface alimentaire de l'enseigne Franprix, d'une pharmacie et d'un fleuriste.



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 2. Rue du Général Leclerc



Photo rue du Général Leclerc, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Signalétique/Visibilité



Le pôle n'est pas signalé en amont. Il ne possède pas une signalétique propre informant la présence des commerces du quartier. Cependant sa localisation sur un des axes les plus fréquentés de la commune lui confère une bonne visibilité.



Photo rue du Général Leclerc, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Accessibilité routière / stationnement



La D118Z est l'axe routier majeur de Morangis. Elle assure de ce fait la bonne desserte de la polarité, lui permettant de bénéficier d'un flux automobile et donc de consommateurs potentiels importants.

Au regard de la fréquentation du site, le stationnement est difficile aux heures les plus chargées de la journée, malgré la présence de places en zone bleue.

Les lignes de bus 299 et 492 (RATP) desservent la place Gabriel Fontaine.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 2. Rue du Général Leclerc



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Accessibilité piétonne



La circulation automobile est importante aux abords des commerces, rendant de ce fait la déambulation piétonne peu agréable. La polarité est toutefois bien reliée aux quartiers environnants.

Les trottoirs sont dans l'ensemble corrects mais certaines portions sont difficilement praticables aux PMR ou à plus de deux personnes.

En ce qui concerne les modes doux, une bande cyclable est présente sur la chaussée, mais elle se retrouve parfois prise par les voitures en double-file.

Environnement urbain et qualité des devantures



Sur le plan urbain, la polarité affiche une certaine hétérogénéité du bâti, alternant entre immeubles récents et plus anciens.

Cela se traduit également dans la qualité des commerces, avec notamment la présence de certaines cellules vieillissantes voire désuètes, nécessitant des travaux lourds de rénovation.

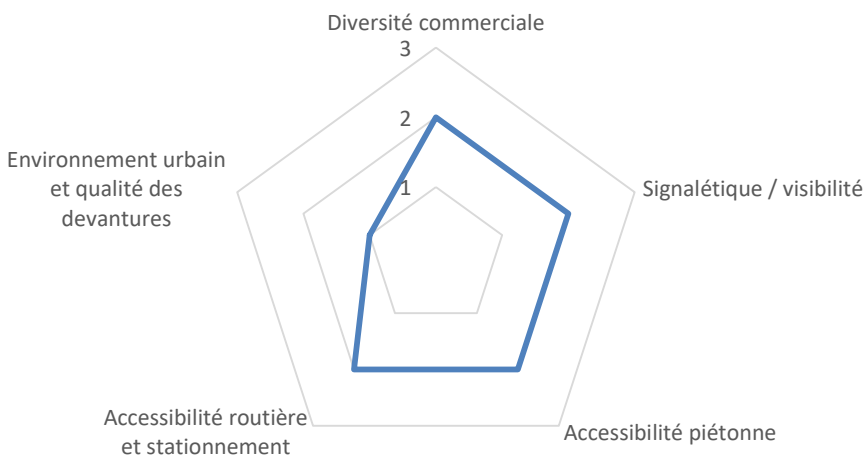
ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 2. Rue du Général Leclerc - Synthèse

Rue du Général Leclerc



➤ Enquête commerçants



8 répondants (40 % des commerçants du pôle)

15 années d'existence en moyenne

100 % de locataires



63 % des commerçants avaient un CA stable avant 2020

50 % des commerçants ont une baisse de CA depuis 2020



63 % des répondants ont prévu des travaux d'investissement dans les 3 prochaines années dont :

60 % rénovation intérieure

40 % vitrines/façades

20 % Extension



4 projets de vente / transmission de fonds de commerce / droit au bail

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 2. Rue du Général Leclerc

Atouts	Menaces
• Localisation de la polarité commerciale sur un axe passant • Présence du Franprix • Une implantation dans un tissu d'habitat dense (majorité de logements collectifs)	• Perte de l'offre de commerces alimentaires spécialisés • Aggravation de la vacance et difficultés de remise en état des locaux, conduisant à une perte de commercialité • Des départs à la retraite et/ou cession de bail envisagés par certains commerçants

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 3. L' Avenir

Pôle de proximité

Les 27 commerces localisés sur le pôle L'Avenir ont pour principal fonction de répondre aux besoins en produits de quotidienneté des habitants.

20 % de l'offre commerciale

26 cellules commerciales actives

1 cellule vacante



Cartographie des cellules commerciales aux alentours de l'avenue Aristide Briand, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

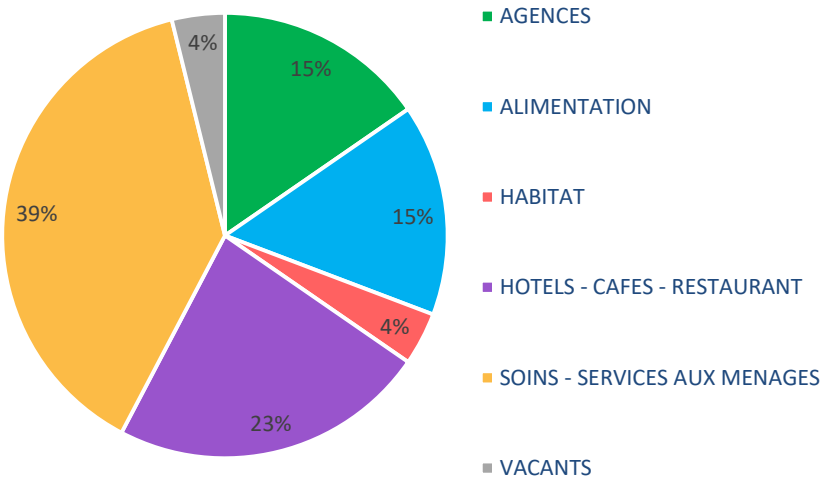
➤ 3. L' Avenir

Diversité commerciale ★★★★★

Frontalier de Chilly-Mazarin, l'Avenir est le troisième pôle en nombre de commerces de la ville.

L'offre y est diverse et variée, comme en témoigne la répartition par grande famille d'activités, même si la catégorie culture-loisirs fait actuellement défaut. Par conséquent, la polarité apporte une réponse quasi-complète aux besoins de consommation courante des habitants, avec notamment une offre en commerce alimentaire spécialisée (boucherie-charcuterie, boulangerie) attractive.

La vacance affiche un niveau modéré et concerne l'ex-local d'une agence immobilière, aujourd'hui transférée au 87 avenue Aristide Briand.



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 3. L' Avenir



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Signalétique/Visibilité



Situé sur un axe fréquenté, le pôle ne bénéficie pas d'une signalétique spécifique.

Il n'empêche que les commerces disposent d'une bonne visibilité le long des avenues Aristide Briand et l'Avenir.

Accessibilité routière / stationnement



La polarité est aisément accessible par trois avenues, et notamment l'avenue Aristide Briand, qui est un axe transversal majeur de la ville, permettant la liaison entre Chilly-Mazarin et Savigny-sur-Orge.

En matière de stationnement, l'offre s'avère suffisante dans l'ensemble, avec la présence de places en zone bleue assurant la rotation des véhicules.

La ligne de bus 299 dessert l'avenue Aristide Briand.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 3. L' Avenir



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Photo, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Accessibilité piétonne



Dans l'ensemble la largeur des trottoirs est convenable.

Cependant à l'approche de l'intersection entre l'avenue Aristide Briand et l'avenue de l'Avenir, les déplacements piétons peuvent être gênés par un rétrécissement des trottoirs ou le stationnement des véhicules.

Environnement urbain et qualité des devantures



Insérés dans un quartier à caractère mixte entre habitat collectif (R+4 maximum) et habitat individuel, les commerces sont généralement implantés harmonieusement en pied d'immeuble.

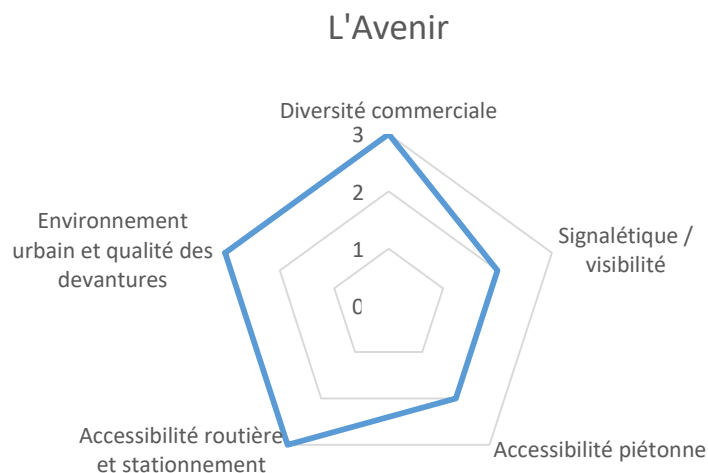
Leurs devantures sont modernes et bien entretenues.

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 3. L'Avenir – Synthèse



➤ Enquête commerçants

16 répondants (61 % des commerçants du pôle)

8 années d'existence en moyenne

75 % de locataires

50 % des commerçants avaient un CA stable avant 2020

50 % des commerçants ont une baisse de CA depuis 2020

19 % des répondants ont prévu des travaux d'investissement dans les 3 prochaines années

3 projets d'embauche

3 projets de vente / transmission de fonds de commerce / droit au bail

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 3. L' Avenir

Atouts	Menaces
• Une offre commerciale diversifiée et équilibrée • Un taux de vacance modéré • Un environnement résidentiel avec du pouvoir d'achat	• Présence d'une polarité commerciale à 6 min à pieds (la Libération à Chilly-Mazarin) • Risque de vacance et de perte de diversité lié au départ de certains commerçants

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

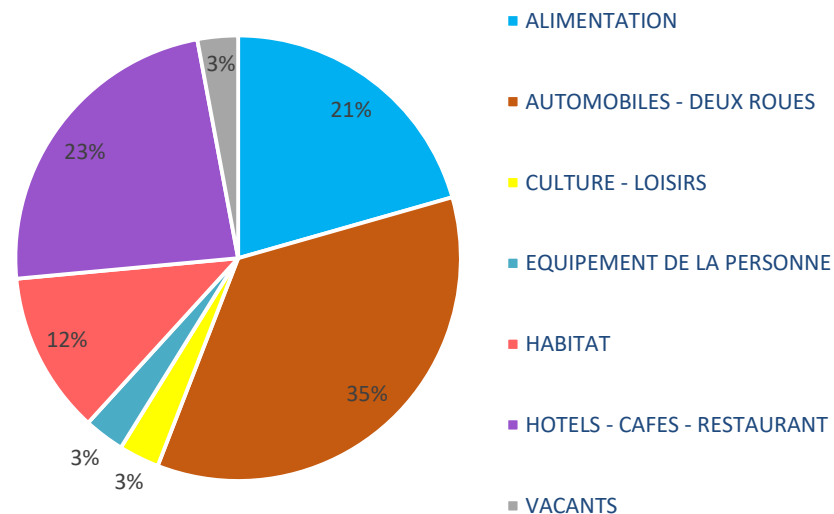
➤ 4. Avenue Charles de Gaulle

Diversité commerciale



Les commerces aux alentours de l'avenue Charles de Gaulle proposent une offre commerciale fortement spécialisée dans les services automobiles (garages, concessionnaires, etc...), mais qui reste cohérente au regard de sa vocation principale de Zone d'Activités Economiques. La polarité compte également une offre en Cafés-Hôtels-Restaurants (8 établissements) et alimentaire généraliste importante : 1 drive et 3 supermarchés dont 2 discounts. On y trouve aussi une offre de commerces alimentaires spécialisées, mais sur des formats atypiques pour l'activité (Boucherie Bernard), ou d'enseignes nationales (Marie Blachère).

La vacance à cet endroit est de 3 %, ce qui constitue un niveau faible et témoigne d'une bonne attractivité.



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 4. Avenue Charles de Gaulle

Signalétique/Visibilité



L'avenue Charles de Gaulle correspond à la D118Z, qui est fortement fréquentée, ce qui offre une bonne exposition aux commerces présents sur ce pôle.

Cependant, il n'existe pas de signalétique interne au pôle permettant d'indiquer les commerces présents.

Accessibilité routière / stationnement



La D118Z est une des voies principales de la commune ce qui induit une bonne accessibilité mais aussi une circulation dense.

Le stationnement paraît globalement insuffisant car des voitures sont parfois stationnées sur les parties piétonnes.



Intersection av Charles de Gaulle et av Ferdinand de Lesseps, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Avenue Ferdinand de Lesseps, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



Voitures stationnées sur voie piétonne, av Charles de Gaulle Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 4. Avenue Charles de Gaulle



Avenue Charles de Gaulle, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)



43 Avenue Charles de Gaulle, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Accessibilité piétonne ★☆☆

Il est possible d'atteindre l'Avenue Charles de Gaulle et ses abords à pied, en voiture et en transport en commun (ligne 399, RATP).

Cependant, la circulation piétonne sur le côté n'est pas confortable et plus particulièrement pour les PMR à cause de trottoirs non goudronnés ou en mauvais état et du stationnement gênant.



Avenue Charles de Gaulle, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

Environnement urbain et qualité des devantures ★★☆☆

La Zone d'Activités Economiques ayant commencé à se développer à partir des années 60, certains bâtiments sont aujourd'hui vieillissants. Certains secteurs ont bénéficié d'une restructuration urbaine apportant une certaine dichotomie entre le bâti d'habitat récent et les locaux d'activités plus anciens

L'espace est cependant très minéral, et ne dispose pas de mobiliers urbains à l'exception de l'éclairage public.

La verdure n'est présente que sous forme de végétation basse disséminée sur tout le secteur.

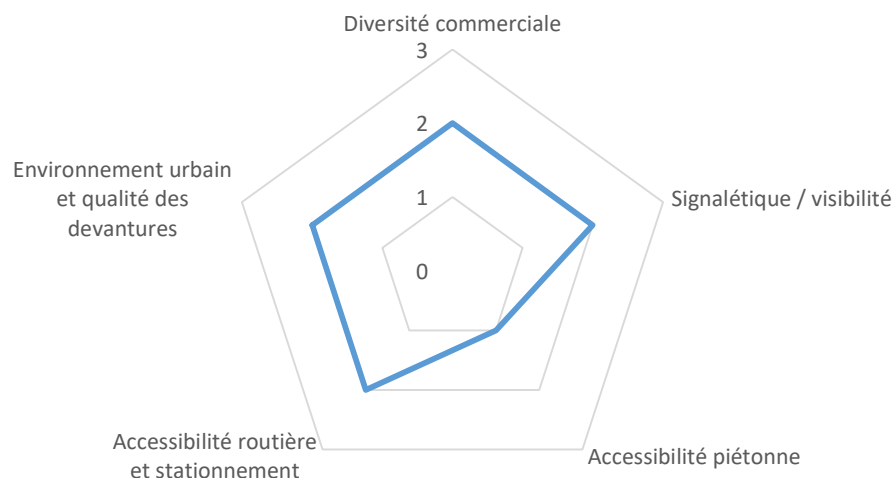
ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 4. Avenue Charles de Gaulle - Synthèse

Avenue Charles de Gaulle



➤ Enquête commerçants



6 répondants (18 % des commerçants du pôle)
11 années d'existence en moyenne
100 % de locataires



67 % des commerçants avaient un CA en hausse avant 2020
50 % des commerçants ont une baisse de CA depuis 2020



50 % des répondants ont prévu des travaux d'investissement dans les 3 prochaines années dont :

67 % rénovation intérieure
33 % démolition / reconstruction
33 % mise aux normes sécurité



1 projet de vente de fonds de commerce / droit au bail
1 projet d'ouverture d'un autre point de vente

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 4. Avenue Charles de Gaulle

Atouts	Menaces
• Des commerces positionnés sur un axe passant (menant à Athis-Mons et Orly) et bénéficiant d'une bonne visibilité • Un niveau de vacance faible • Une forte proportion d'enseignes nationales • Une offre en alimentation généraliste et spécialisée attractive	• Certains locaux sont vieillissants • Un urbanisme qui se dégrade

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 5. ZAE Sud

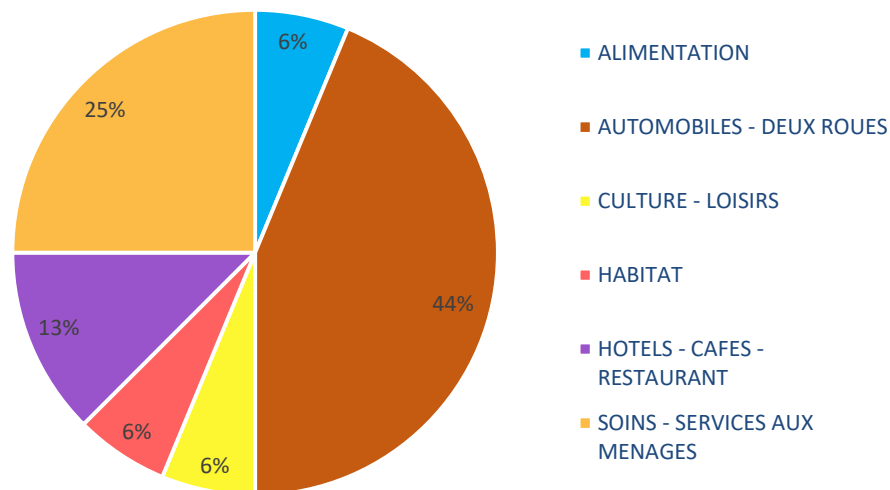
Diversité commerciale



L'offre commerciale de cette polarité est fortement tournée vers les services automobiles. A l'instar de l'avenue Charles de Gaulle, cette spécialisation est normale et constitue un bon indicateur de la bonne santé de la ZAE, de même que la vacance qui est absente du site.

La spécificité du pôle tient de la relativement grande proportion de commerces de soins et services aux ménages (pharmacie, institut de beauté, etc...), susceptible d'attirer une clientèle différente de celle de la zone d'activités.

L'offre alimentaire est assurée par un supermarché de l'enseigne Market, qui agit comme la locomotive du pôle.



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 5. ZAE Sud

Signalétique/Visibilité



La visibilité du site est bonne, grâce à sa localisation le long d'axes majeurs de la commune.

La signalétique est en revanche absente du site.

Accessibilité routière / stationnement



Les commerces de cette polarité sont situés à l'intersection entre de grands axes routiers que sont l'avenue Blaise Pascal et la rue de Savigny.

Le supermarché dispose de son propre espace de stationnement en quantité suffisante. Cependant quelques points durs peuvent survenir aux heures de pointes autour du carrefour Evariste Galloi/rue de Savigny.

Accessibilité piétonne

Cette partie de la Zone d'Activités Economiques est facilement accessible à pied.

Les trottoirs sont larges et aisément praticables par des PMR.

Environnement urbain et qualité des devantures



L'aspect extérieur des magasins est dans l'ensemble moderne et attractif.

L'environnement reste tout de même celui d'une zone d'activité assez minérale.



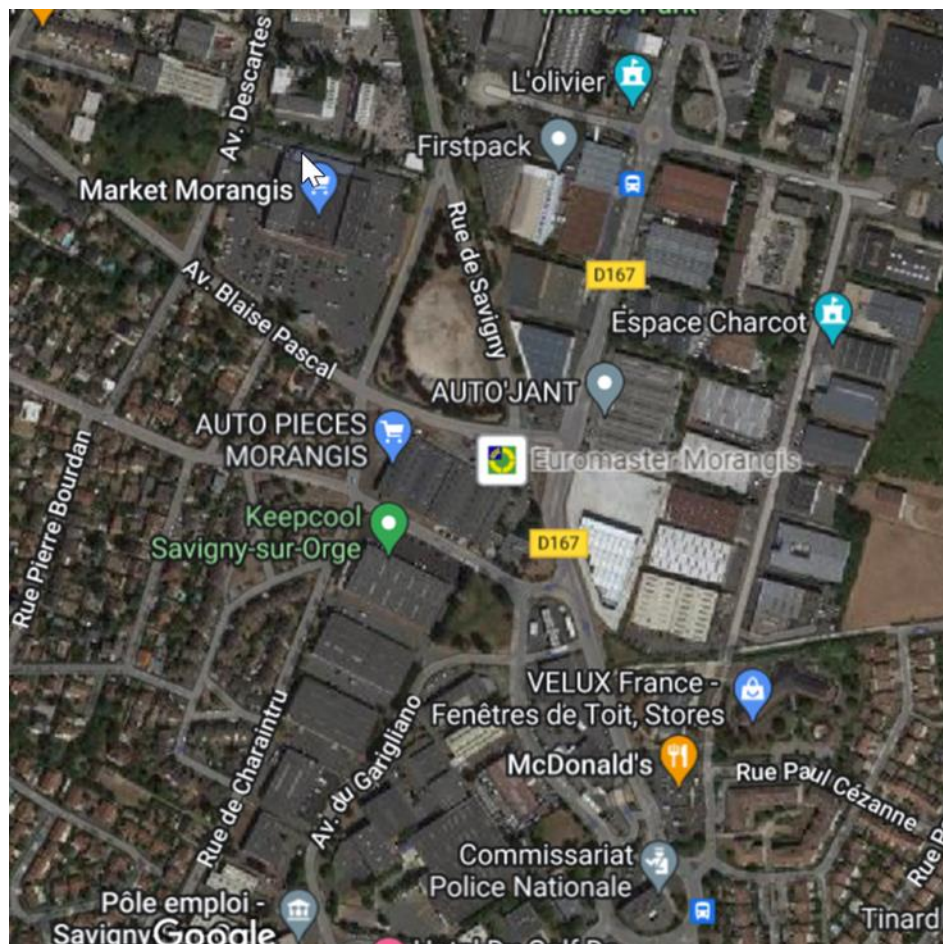
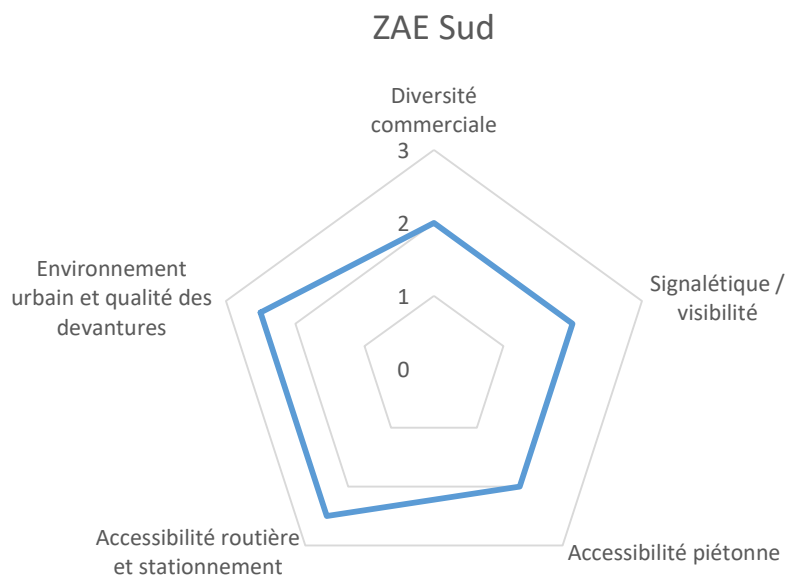
Avenue Blaise Pascal, Morangis
Source : CCI Essonne (2021)

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 5. ZAE Sud - Synthèse



Etat des lieux du commerce à Morangis

2.2. Analyse par polarités commerciales et évaluation des menaces sur la diversité commerciale

➤ 5. ZAE Sud

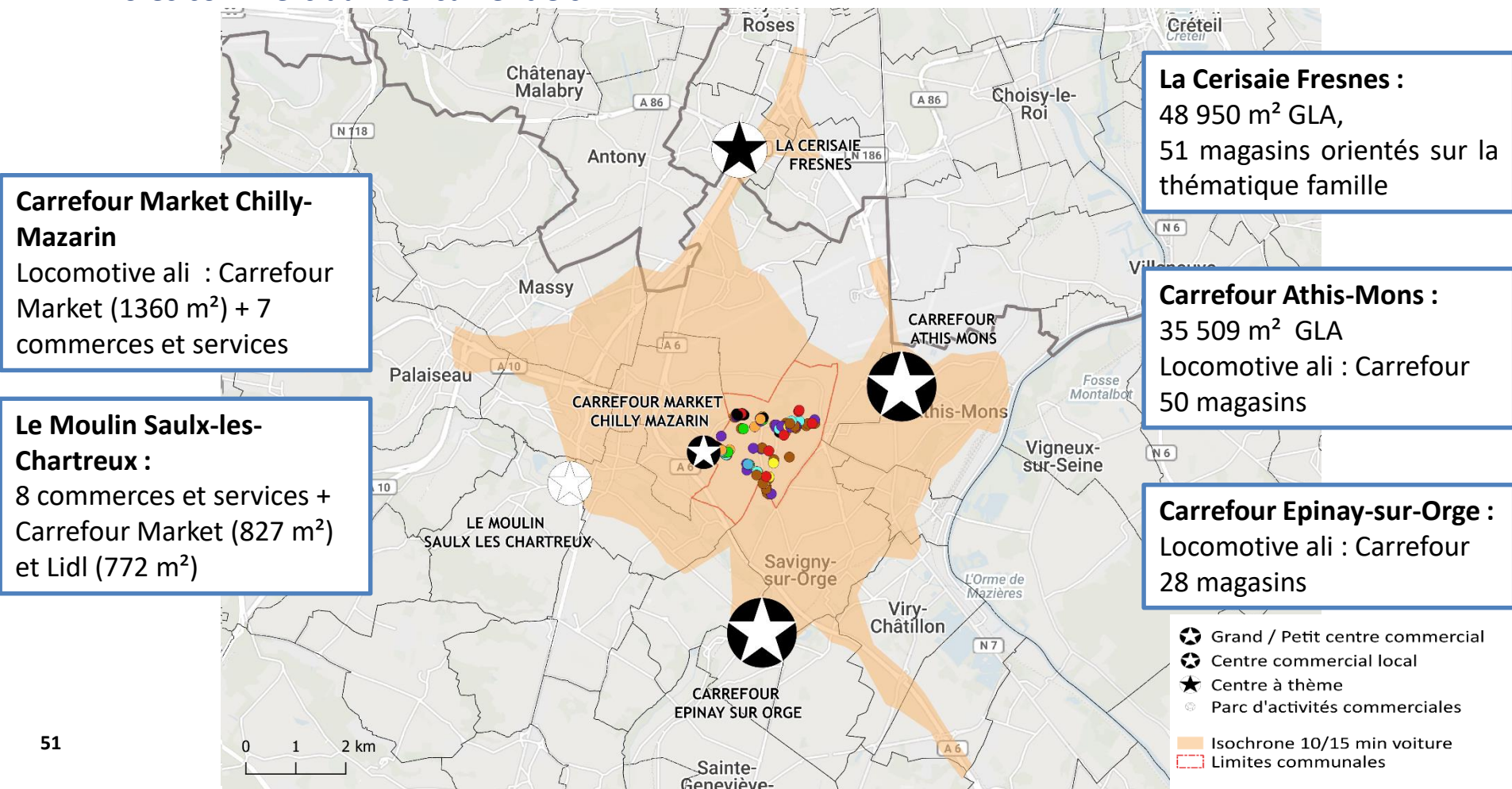
Atouts	Menaces
• Une localisation à l'interface entre zone d'activités et zone résidentielle • Pas de vacance • Présence d'enseignes nationales	• Problématiques localisées de stationnement et de congestionnement

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Etat des lieux du commerce à Morangis

2.3. Analyse concurrentielle

➤ Pôles commerciaux concurrentiels



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

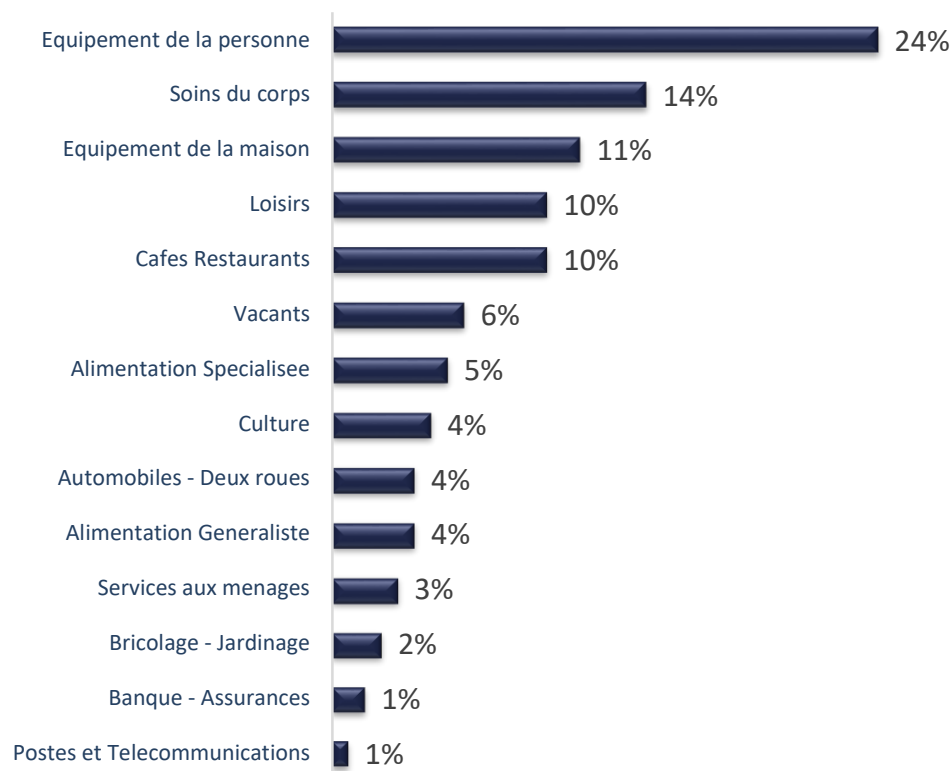
Etat des lieux du commerce à Morangis

2.3. Analyse concurrentielle

➤ Des pôles commerciaux concurrentiels complétant les manques de l'offre morangissoise

5 pôles commerciaux de grande envergure sont présents dans l'environnement proche de Morangis (10-15 minutes en voiture). La proximité de grands axes de circulation (A6, N7, N20, D118) favorise l'accessibilité

Avec un tissu commercial communal principalement tourné vers la satisfaction des besoins courants des morangissois, les pôles concurrentiels, apportent une réponse plus complète aux achats dits « de plaisir » ou sur des segments ciblés où l'offre est manquante sur la commune. C'est notamment le cas pour l'équipement de la personne, qui représente environ $\frac{1}{4}$ de l'offre des pôles concurrentiels, avec la présence du centre commercial Carrefour Athis-Mons ou encore du Parc d'activités spécialisé « familles » de La Cerisaie à Fresnes.



Proposition des périmètres

3. Proposition des périmètres

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

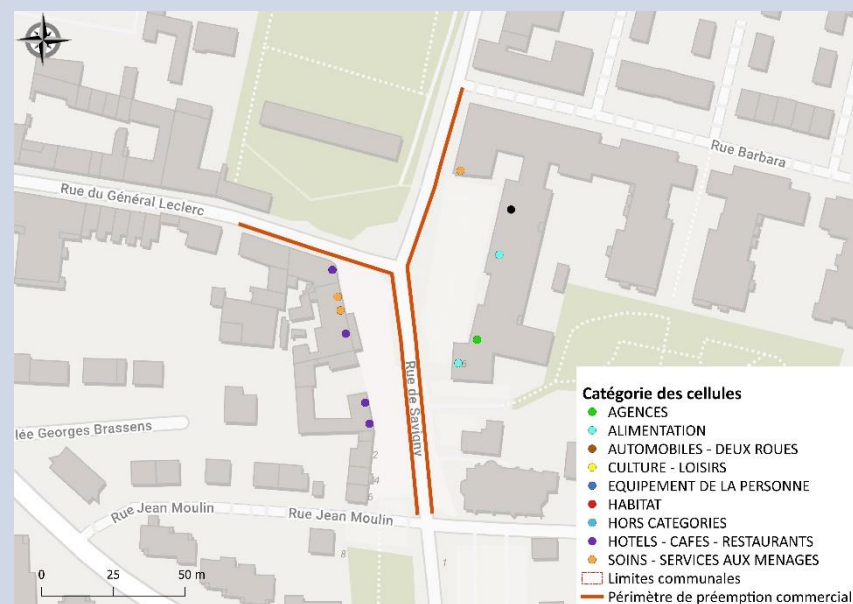
Proposition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité du pôle place Lucien Boilleau

Bien que la polarité ne présente qu'un petit nombre de commerces – 10 au total –, celle-ci demeure essentielle par les caractéristiques qui la composent. En effet, il s'y trouve des commerces associés à la quotidienneté tels qu'une superette, une boulangerie et un bar-tabac, ainsi que des services liés à la personne. Par ailleurs, sa proximité avec le parc Saint-Michel et la paroisse de Morangis ainsi que la qualité architecturale des commerces lui confèrent une ambiance de centre-bourg.

Actuellement, la polarité n'a qu'une seule cellule vacante, ce qui témoigne d'un certain dynamisme qu'il s'agirait de préserver à cause de son rôle stratégique. Pour cette raison l'intégration au périmètre de sauvegarde est préconisée.

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



Préconisée du numéro 1 place Lucien Boilleau au numéro 14 place Lucien Boilleau

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Proposition des périmètres

Liste des commerces du pôle place Lucien Boilleau inclus dans la proposition du périmètre de préemption au 19/11/21		
Enseigne	Adresse	Activité
AL FORNO	1 PLACE LUCIEN BOILLEAU	Restauration rapide
AVANTAGE COURTAGE	6 PLACE LUCIEN BOILLEAU	Organisme de credit
BOULANGERIE PATISSERIE	6 PL LUCIEN BOILLEAU	Boulangerie - Patisserie
CAP SUD	1 PLACE LUCIEN BOILLEAU	Restauration traditionnelle, Brasserie
COCCINELLE EXPRESS	PLACE LUCIEN BOILEAU	Alimentation generale
LAVERIE	5 PLACE LUCIEN BOILLEAU	Laverie automatique
LE MARIGNY	7 PLACE LUCIEN BOILEAU	Debit de boissons avec tabac
LE SOLEIL ET LE VENT	5 PLACE LUCIEN BOILLEAU	Restauration traditionnelle, Brasserie
SALON BEAUTY'S	5 PLACE LUCIEN BOILEAU	Coiffeur - Barbier
RITUEL DES SENS	14 PLACE LUCIEN BOILLEAU	Instituts de beaute - Activites thermales et thalasso
	PLACE LUCIEN BOILEAU	Local vacant

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

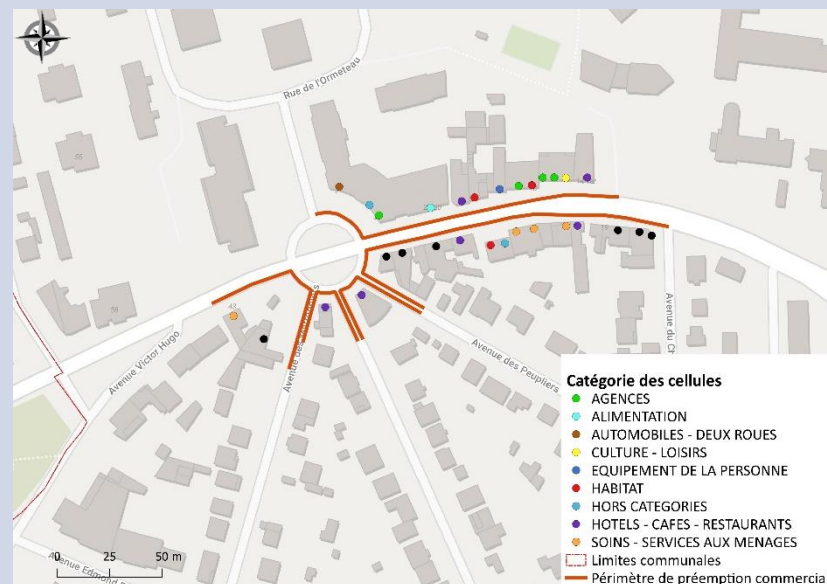
Proposition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité du pôle rue du Général Leclerc

La rue du Général Leclerc représente 21 % de l'offre commerciale totale de la commune, soit la deuxième offre la plus importante. Composée majoritairement de cafés – hôtels – restaurants, de commerces liés aux services aux ménages et d'agences, cette rue est menacée par une vacance structurelle grandissante atteignant actuellement les 26 %*. De plus, l'enquête commerçants a révélé que dans un futur proche, 4 commerces seraient concernés par la vente ou la transmission de fonds de commerce / droit au bail. A terme, le risque d'une aggravation de la vacance est importante, d'autant plus que certains locaux nécessitent une lourde remise en état. C'est pourquoi l'intégration de cette polarité au périmètre de sauvegarde est préconisée.

*Un doute subsiste sur l'activité de deux cellules (le Sulky et Square Food). Le taux de vacance s'avèrerait alors plus élevé.

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Proposition des périmètres

Liste des commerces du pôle rue du Général Leclerc inclus dans la proposition du périmètre de préemption au 19/11/21					
Enseigne	Adresse	Activité	Enseigne	Adresse	Activité
ACM IMMOBILIER TRANSACTION	18 RUE DU GENERAL LECLERC	Agence immobiliere	LA RENAISSANCE	6 PLACE GABRIEL FONTAINE	Restauration traditionnelle, Brasserie
ALLIANZ	16 RUE DU GENERAL LECLERC	Agence d'assurance	L'OLIVIER	14 T RUE DU GENERAL LECLERC	Restauration traditionnelle, Brasserie
CAISSE D EPARGNE	2 PLACE GABRIEL FONTAINE	Distributeur automatique de billets	PK BIG FOOD	31 RUE DU GENERAL LECLERC	Restauration rapide
MORANGIS CONDUITE	16 RUE DU GENERAL LECLERC	Ecole de conduite	SQUARE FOOD	19 B RUE DU GENERAL LECLERC	Restauration rapide
FRANPRIX	24-30 RUE DU GENERAL LECLERC	Superette classique	CREATION COIFFURE	21 RUE DU GENERAL LECLERC	Coiffeur - Barbier
DS PIECES AUTO	2 PLACE GABRIEL FONTAINE	Commerce d'equipements automobiles et deux-roues	MAQUI PERMS	25 RUE DU GENERAL LECLERC	Instituts de beaute - Activites thermales et thalasso
FLOKATIE	16 RUE DU GENERAL LECLERC	Instituts de beaute - Activites thermales et thalasso	PHARMACIE DE L'ORMETEAU	43 RUE DU GENERAL LECLERC	Pharmacie - Parapharmacie
LA MALLE AUX DECOUVERTES	20 RUE DU GENERAL LECLERC	Pret-a-porter femme	SID COIFFURE	25 RUE DU GENERAL LECLERC	Coiffeur - Barbier
AVENIR MENUISERIE	20 RUE DU GENERAL LECLERC	Commerce de materiaux de construction	AU FOURNIL DES PETITS GOURMETS	33 RUE DU GENERAL LECLERC	Local en travaux
GL SERVICES	18 RUE DU GENERAL LECLERC	Energie domestique	VOTRE MARCHÉ	37 RUE DU GENERAL LECLERC	Local vacant
LES JARDINS D AMANDINE	27 RUE DU GENERAL LECLERC	Fleuriste		4 AVENUE DES MARRONNIERS	Local vacant
CABINET D OSTHEOPATHIE	27 RUE DU GENERAL LECLERC	Medical en boutique		17 RUE DU GENERAL LECLERC	Local vacant
DS PIECES AUTO	2 PLACE GABRIEL FONTAINE	Stockage en boutique		15 RUE DU GENERAL LECLERC	Local vacant
ANDIAMO PIZZA	2 AV DES PEUPLIERS	Restauration rapide		35 RUE DU GENERAL LECLERC	Local vacant
BAR LE SULKY	22 RUE DU GENERAL LECLERC	Restauration traditionnelle, Brasserie		19 RUE DU GENERAL LECLERC	Local vacant

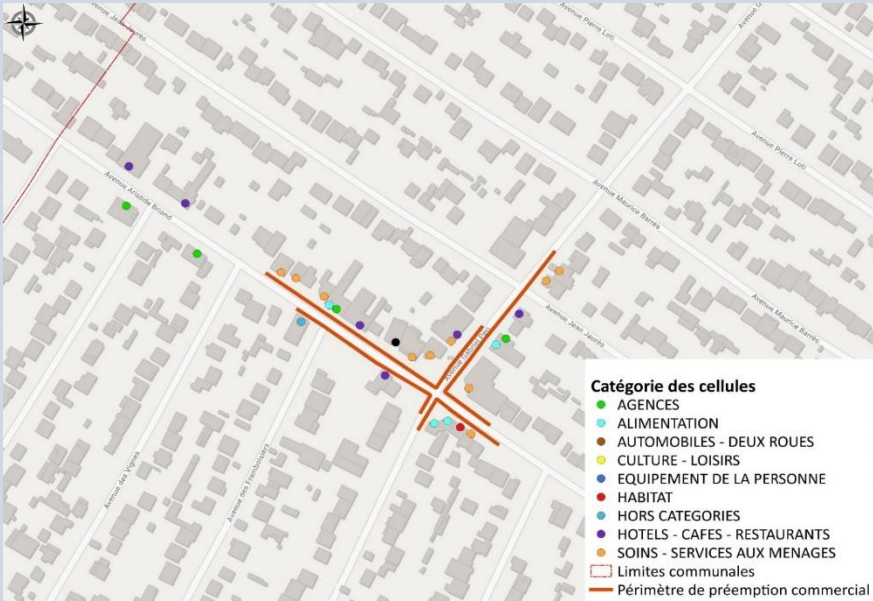
Proposition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité du pôle l'Avenir

L'Avenir représente la troisième concentration commerciale la plus importante de la commune en détenant une part de 20 % de l'offre commerciale. Cette polarité témoigne d'un certain dynamisme grâce à son offre diversifiée et à son taux de vacance particulièrement faible (4 %). De plus, l'enquête commerçants a identifié 3 projets de vente ou de transmission de fonds de commerce / droit au bail au sein du pôle. L'issue de ces projets est déterminante pour la préservation de la diversité commerciale au sein du secteur.

Procurant aux habitants du quartier une offre répondant aux besoins de quotidienneté complète, la préservation du dynamisme commercial de la polarité est un enjeu essentiel pour la commune. A cette fin, l'intégration de cette polarité au périmètre de sauvegarde est préconisée.

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Proposition des périmètres

Liste des commerces du pôle Avenir inclus dans la proposition du périmètre de préemption au 19/11/21					
Enseigne	Adresse	Activité	Enseigne	Adresse	Activité
CONDUITE DE L'AVENIR	75 AVENUE GABRIEL PERI	Ecole de conduite	POSITANO	67 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Restauration traditionnelle, Brasserie
ORPI	92 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Agence immobiliere	BAANMAITHAI SPA 2	67 AVENUE GABRIEL PERI	Instituts de beaute - Activités thermales et thalasso
BOUCHERIE DELATTRE	63 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Boucherie - Charcuterie	ENTENDRE	82 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Articles medicaux et orthopediques
DIET PLUS	92 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Autres commerces d'alimentation spécialisée	KRYS	74 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Opticien
LIBRE SERVICE L'AVENIR	75 AVENUE GABRIEL PERI	Alimentation générale	LYS COIFF	76 AVENUE GABRIEL PERI	Coiffure
PETITS PAINS ET COMPAGNIE	63 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Boulangerie - Pâtisserie	NOW COIFF	96 AV ARISTIDE BRIAND	Coiffeur - Barbier
NAT FLEURS	61 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Fleuriste	NUANCES COIFFURE	61 AV ARISTIDE BRIAND	Coiffeur - Barbier
ESPACE KINE COACHING	75 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Medical en boutique	PHARMACIE DE L'AVENIR	80 AVENUE GABRIEL PERI	Pharmacie - Parapharmacie
LE LONGCHAMPS	88 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Debit de boissons avec tabac		84 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Local vacant
MC FOODS	71 AVENUE GABRIEL PERI	Restauration rapide	UN LOOK POUR TOUS	69 AVENUE GABRIEL PERI	Coiffeur - Barbier
ROYAL FOOD	76 AVENUE GABRIEL PERI	Restauration rapide	VIP COIFFURE CHEZ YASSINE	102 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Coiffeur - Barbier
BEAUTE & BIEN ETRE	102 AVENUE ARISTIDE BRIAND	Instituts de beaute - Activités thermales et thalasso			

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

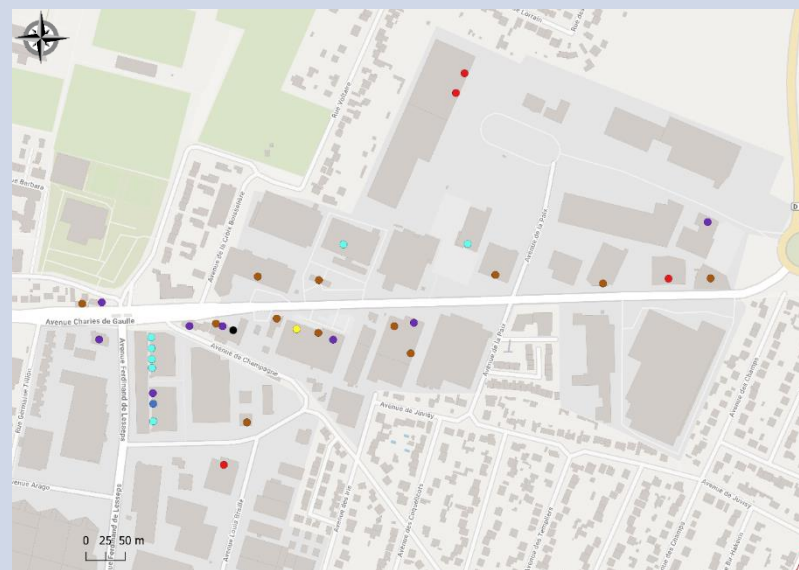
Proposition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité du pôle avenue Charles de Gaulle

L'avenue Charles de Gaulle située au nord de la Zone d'Activités Economiques est la polarité la plus importante de la commune car elle représente 26 % de l'offre et le taux de vacance y est faible (3 %). Le commerce de proximité y est peu présent et grâce à son positionnement spécifique, la polarité répond aux besoins des ménages issus de Morangis et des communes avoisinantes, ainsi que ceux des entreprises présentes sur la Zone d'Activités Economiques.

Compte tenu de la bonne visibilité du pôle, de la faible vacance commerciale et de la présence de nombreuses enseignes nationales, l'intégration au périmètre de sauvegarde n'est pas nécessaire

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



Non nécessaire

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Proposition des périmètres

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité du pôle ZAE Sud

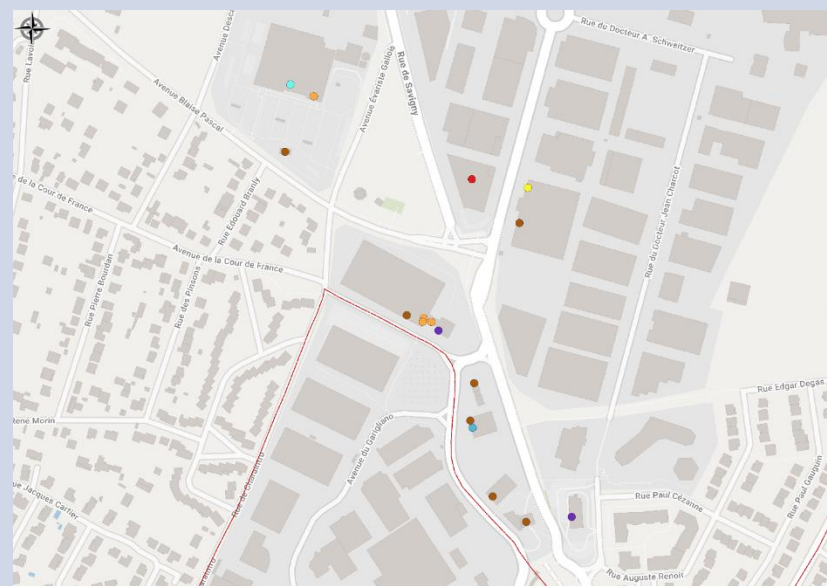
La polarité autour de la ZAE Sud de Morangis fonctionne de manière semblable à celle située au Nord de la ZAE (avenue Charles de Gaulle).

Les enjeux pour le commerce et l'artisanat de proximité sur ce site sont donc moins sensibles que sur d'autres polarités, puisque sa vocation première est avant tout l'accueil d'activités économiques.

Par ailleurs, l'enseigne Carrefour Market assure un accès à une offre alimentaire généraliste aux habitants de la partie sud de Morangis.

Par conséquent, l'intégration au périmètre de sauvegarde n'est pas nécessaire.

Cartographie du secteur



Intégration au périmètre de sauvegarde



Non nécessaire

Synthèse et enjeux pour le commerce morangissois

4. Synthèse et enjeux pour le commerce morangissois

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et enjeux pour le commerce morangissois

➤ Bilan synthétique de l'attractivité commerciale de la commune

Une **commune multipolaire** dont la consommation se fait de manière diffuse en raison, notamment, de la structure urbaine du territoire (quartiers pavillonnaires et collectifs).

Un tissu commercial diversifié avec des **enseignes nationales** et attractives : Carrefour Market, Lidl, Marie Blachère, Krys,

Des commerces de détails jouissant globalement d'une **image qualitative** (alimentation spécialisée : boulangerie, boucherie, ...) et d'un lien quasi affectif avec la population

Une **tertiarisation du commerce maîtrisée**, échappant à la tendance à l'installation d'agences dans les polarités de centre-ville

Une **structure urbaine assez spécifique** : présence d'une ZAE sur la commune et de polarités spécialisées (automobile)

Des **facteurs de commercialité réels** liés au pouvoir d'achat de la population, sa croissance démographique et une ambiance d'achat favorable à la consommation (stationnement, verdissement, urbanisme, ...)

Une **polarité fragilisée rue du Général Leclerc** dont la pérennité est menacée, aspirée progressivement par les polarités alentours

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Synthèse et enjeux pour le commerce

➤ Les défis de la commune pour le commerce

Afin de préserver et accompagner le commerce local, plusieurs **enjeux stratégiques** se dégagent du diagnostic de l'armature commerciale communale.

Maintenir voire développer la **diversité au sein des polarités** de proximité (Place Lucien Boileau et L'Avenir)

Accompagner les mutations de la polarité de la Rue du Général Leclerc en lui conférant une vocation complémentaire à l'offre existante

Réaliser un **travail architectural** pour valoriser et sécuriser le cheminement sur la ZAE Nord le long de l'avenue Charles de Gaulle

Travailler sur une **identité propre à la Ville de Morangis**, mettant en valeur la structure multidimensionnelle du territoire : zone urbaine, résidentielle, d'activités, ...

Accentuer la mise en valeur des polarités par une **signalétique propre**, reprenant l'identité de la commune

Animer collectivement le commerce de proximité pour renforcer le lien avec la population morangissoise et ses visiteurs (actifs)

Annexes

Annexes

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 1

NOMENCLATURE CCI DE L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

NOM SOUS-CATEGORIE	ACTIVITE	COMMENTAIRES ET EXEMPLES
ALIMENTATION		
Alimentation Spécialisée	Boulangerie – Pâtisserie	
Alimentation Spécialisée	Pâtisserie	
Alimentation Spécialisée	Boucherie - Charcuterie	
Alimentation Spécialisée	Poissonnerie	
Alimentation Spécialisée	Commerce de fruits et légumes	
Alimentation Spécialisée	Fromagerie – Crèmerie	
Alimentation Spécialisée	Commerce de boissons	
Alimentation Spécialisée	Chocolaterie – Confiserie - Glacier	
Alimentation Spécialisée	Commerce de détail thé et café	
Alimentation Spécialisée	Commerce de surgelés	
Alimentation Spécialisée	Autre Commerce d'alimentation spécialisée	Compléments alimentaires sportifs, diététique,...
Alimentation Spécialisée	Charcuterie – Traiteur – Epicerie fine	Produits régionaux, nationaux (Portugais, Italiens, Antillais) - Pas de traiteurs asiatiques (restauration rapide)
Alimentation Spécialisée	Grande ou moyenne surface spécialisée de produits frais	Grand Frais, Marché Frais,...
Alimentation Généraliste	Commerce bio	
Alimentation Généraliste	Commerce ethnique / exotique	
Alimentation Généraliste	Alimentation générale	Epiceries
Alimentation Généraliste	Supérette classique	SV < 400 m²
Alimentation Généraliste	Supérette discount	SV < 400 m²
Alimentation Généraliste	Supermarché classique	SV >= 400m² et < 2 500 m²
Alimentation Généraliste	Supermarché discount	SV >= 400m² et < 2 500 m²
Alimentation Généraliste	Hypermarché classique	SV >= 2 500 m²
Alimentation Généraliste	Hypermarché discount	SV >= 2 500 m²
Alimentation Généraliste	Drive	
GRANDS MAGASINS		
Grands magasins	Grand magasin	Type Galeries Lafayette, Printemps, BHV,...

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe

NOM SOUS-CATEGORIE	ACTIVITE	COMMENTAIRES ET EXEMPLES
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE		
Equipelement de la personne	Prêt-à-porter mixte	
Equipelement de la personne	Prêt-à-porter femme	
Equipelement de la personne	Prêt-à-porter homme	
Equipelement de la personne	Prêt-à-porter enfant	
Equipelement de la personne	Prêt-à-porter Luxe	
Equipelement de la personne	Prêt-à-porter lingerie	Etam lingerie,...
Equipelement de la personne	Tailleur sur mesure / Créateur	
Equipelement de la personne	Chaussures mixte	
Equipelement de la personne	Chaussures femme	
Equipelement de la personne	Chaussures homme	
Equipelement de la personne	Chaussures enfant	
Equipelement de la personne	Horlogerie – Bijouterie	
Equipelement de la personne	Joaillerie	
Equipelement de la personne	Montres	
Equipelement de la personne	Bijoux fantaisie – Accessoires de mode	
Equipelement de la personne	Maroquinerie – Bagagerie	
Equipelement de la personne	Friperie – Solderie	Dt Fabio Lucci, Sympa, dépôt/vente,...
Equipelement de la personne	Spécialiste de l'habillement et/ou chaussures de sport	Courir, Nike,...
Equipelement de la personne	Puériculture	Aubert, Bébé 9
SOINS - SERVICES AUX MENAGES		
Services aux ménages	Retoucherie	
Services aux ménages	Cordonnerie - Réparations « minutes » : (clés, talons, ...)	
Services aux ménages	Location de costumes ou accessoires	
Services aux ménages	Blanchisserie – Pressing	
Services aux ménages	Laverie automatique	

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 1

SOINS - SERVICES AUX MENAGES		
Soins du corps	Pharmacie - Parapharmacie	
Soins du corps	Articles médicaux et orthopédiques	
Soins du corps	Opticien	
Soins du corps	Prothèses auditives	
Soins du corps	Parfumerie – Produits de beauté	
Soins du corps	Instituts de beauté – Activités thermales et thalasso	Epilation
Soins du corps	Coiffeur - Barbier	
Soins du corps	Tatouage - Piercing	
Soins du corps	Onglerie	Manucure
Soins du corps	Solaire / UV	
Soins du corps	Autres soins corporels	Saunas, relaxation
HABITAT		
Equipped de la maison	Bazar	A dominante équipement du foyer
Equipped de la maison	Antiquités	
Equipped de la maison	Brocante – Dépôt-vente – Biens d'occasion	
Equipped de la maison	Tissus - Mercerie	
Equipped de la maison	Linge de maison	Dont rideaux, draps,...
Equipped de la maison	Généraliste meuble	IKEA, BUT, Conforama,...
Equipped de la maison	Spécialiste cuisines	Schmidt, Cuisinella, Mobalpa,...
Equipped de la maison	Spécialiste salles-de-bains	Espace Aubade,...
Equipped de la maison	Spécialiste salons	Cuir Center, Poltronesofa,...
Equipped de la maison	Spécialiste literie – Chambres	La Maison de la literie, La Compagnie du lit,...
Equipped de la maison	Spécialiste matériels de bureaux	Office Dépôt
Equipped de la maison	Généraliste équipement du foyer – Commerce de déco	Pier Import, Casa, Habitat,...
Equipped de la maison	Spécialiste luminaires	Kéria
Equipped de la maison	Spécialiste vaisselle – Ustensiles ménagers	Guy Degrenne, Geneviève Lethu,...
Equipped de la maison	Généraliste électroménager – Radio - Télévision – Hifi	Darty, Boulanger,...

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 1

NOM SOUS-CATEGORIE	ACTIVITE	COMMENTAIRES ET EXEMPLES
HABITAT		
Equipement de la maison	Spécialiste – électroménager	
Equipement de la maison	Spécialiste – Radio – Télévision - Hifi	Y compris installateur câble et satellite
Equipement de la maison	Salle de vente	
Equipement de la maison	Discount non alimentaire / Destockeur	Noz, Action, Stockomania,...
Bricolage – Jardinage	Quincaillerie	SV < 400 m²
Bricolage – Jardinage	Bricolage	SV >= 400 m²
Bricolage – Jardinage	Commerce de matériaux de construction	Bois, carreaux, briques, ex : Raboni, Point P, Lapeyre, carrelage ...
Bricolage – Jardinage	Commerce de revêtements sols et murs	Saint-Maclou,...
Bricolage – Jardinage	Jardinerie - Pépiniériste	Truffaut, Jardiland,...
Bricolage – Jardinage	Fleuriste	
Bricolage – Jardinage	Commerce de piscine	
Services liés à l'habitat	Energie domestique	Fioul, EDF, GDF Suez,...
Services liés à l'habitat	Menuiserie – Miroiterie - Vitrerie	
Services liés à l'habitat	Travaux généraux	Electricité plomberie, maçonnerie, clim, peinture,...
Services liés à l'habitat	Serrurerie – Sécurité	Sécurité
Services liés à l'habitat	Artisanat de l'ameublement	Comprend les tapissiers, encadreur, doreurs, marqueteurs, rénovation de meubles anciens, matelassiers...
Services liés à l'habitat	Réparation d'articles électriques ou électroniques	
Services liés à l'habitat	Construction de maisons individuelles	
Services liés à l'habitat	Location de matériel de bricolage et équipement de la maison	Kiloutou,...
CULTURE - LOISIRS		
Culture	Tabac (avec ou sans presse)	
Culture	Journaux – Papeterie - Librairie – Fournitures de bureau	
Culture	Librairie	
Culture	Cigarette électronique	

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 1

NOM SOUS-CATEGORIE	ACTIVITE	COMMENTAIRES ET EXEMPLES
CULTURE - LOISIRS		
Culture	Grand multi spécialiste culturel	Fnac, Cultura,...
Culture	Disquaire (disques, CD audio, DVD)	
Culture	Objets de collections	Livres anciens, monnaie, timbres,...
Culture	Galerie d'Art	
Culture	Instruments de musique	
Culture	Matériel d'arts graphiques et autres	
Culture	Location de DVD	Y compris automates
Culture	Cinéma	
Culture	Cours particuliers scolaire / parascolaire	Academia, Wall Street Institut,...
Culture	Autres activités culturelles	Cours des dessins, cuisine,...
Loisirs	Informatique, dépannage / cours	
Loisirs	Libre-service informatique (dont cybercafé)	Jeux en réseaux, consultations Internet
Loisirs	Magasin de jeux vidéo / salle de jeux vidéo	
Loisirs	Jeux – Jouets	
Loisirs	Généraliste sports	Décathlon, Go Sport ...
Loisirs	Spécialiste d'un sport	Pêche, Cycles, Armurerie, Golf, Danse,...
Loisirs	Activités sportives – Salles de sport – Espace jeux enfant	Club de gym, cours de danse
Loisirs	Vente, réparation et location de vélo	Y compris assistance électrique
Loisirs	Matériel d'optique, photo, développement photo	Jumelles, lunettes astronomiques,...
Loisirs	Gadgeterie – Bimbeloterie – Souvenirs - Cadeaux	Flying Tiger
Loisirs	Sex Shop	
Loisirs	Animalerie - Toilettage	
Loisirs	Agence de voyages	
Loisirs	Autres magasins spécialisés	Nature et Découverte

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 1

NOM SOUS-CATEGORIE	ACTIVITE	COMMENTAIRES ET EXEMPLES
AUTOMOBILES - DEUX ROUES		
Automobiles – Deux roues	Commerce automobile	Dont concessionnaire
Automobiles – Deux roues	Garage automobile	
Automobiles – Deux roues	Commerce deux-roues	Dont concessionnaires
Automobiles – Deux roues	Garage deux-roues	
Automobiles – Deux roues	Commerce d'équipements automobiles et deux-roues	
Automobiles – Deux roues	Station Essence	
Automobiles – Deux roues	Location automobile – deux roues	
Automobiles – Deux roues	Contrôle technique automobile	
Automobiles – Deux roues	Lavage automobile	
CAFES - HOTELS - RESTAURANTS		
Hôtels	Hôtel de tourisme	
Hôtels	Hôtel de préfecture	
Hôtels	Autre hébergement touristique	
Cafés Restaurants	Débit de boissons sans tabac	Café-bar, Pub
Cafés Restaurants	Débit de boissons avec tabac	Bar-tabac
Cafés Restaurants	Salon de thé	
Cafés Restaurants	Cafétéria	
Cafés Restaurants	Restauration traditionnelle, Brasserie	
Cafés Restaurants	Restauration rapide	Crêpes, sandwiches et Pizzas à emporter, boulangeries, friteries, drive in, hamburgers
Cafés Restaurants	Traiteur asiatique	
Cafés Restaurants	Cabaret, diner spectacle, discothèque	

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 1

NOM SOUS-CATEGORIE	ACTIVITE	COMMENTAIRES ET EXEMPLES
AGENCES		
Services immobiliers	Agence immobilière	
Banque - Assurances	Distributeur automatique de billets	
Banque - Assurances	Agence bancaire	
Banque - Assurances	Organisme de crédit	Cetelem, Cofidis
Banque - Assurances	Agent de change	Ou déposeurs d'or
Banque - Assurances	Agence d'assurances	
Postes et Télécommunications	La Poste	
Postes et Télécommunications	Autres services de courrier	Fedex, UPS, DHL, coursiers
Postes et Télécommunications	Agence de téléphonie mobile	Orange, SFR, Bouygues, Free et revendeurs
Postes et Télécommunications	Téléphonie discount et réparations	Pas d'enseigne particulière, taxiphone, réparations
Services en agence	Photocopie – Reprographie	Autre imprimerie
Services en agence	Agence d'intérim	
Services en agence	Ecole de conduite	
Services en agence	Pompes funèbres – Services funéraires	
Services en agence	Agence de déménagement / Garde meuble	
Services en agence	SAP	Nettoyage, nounou, aide aux personnes âgées,...
Services en agence	Autres services à la personne	
HORS CATEGORIES		
Hors Catégories	Bureaux en boutique	Toute activité dans un local commercial (gestion/comptabilité, domiciliation, architecte / décorateur,...)
Hors Catégories	Médical en boutique	Toutes activités médicales dans un local commercial (vétérinaire, laboratoire d'analyse, kiné, podologue,...)
Hors Catégories	Stockage en boutique	
VACANTS		
Vacants	Local vacant	
Vacants	Local en travaux	

ETUDE PRÉALABLE : DÉFINITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION COMMERCIALE

Annexe 2

Enquête commerçants – Etude préalable droit de préemption commerciale Novembre 2021

IDENTIFICATION

- Enseigne :
- Adresse du magasin :
- Nom du dirigeant :
- Age :
- Mail :
- Tel :
- Nombre de salarié(s) :

Localisation : ☐ Centre-bourg/quartier ☐ Zone d'activités économiques

VOTRE FONDS DE COMMERCE

1. Année de votre installation :
2. Etes-vous ? ☐ Propriétaire de votre local ☐ Locataire de votre local
3. Nature du bail : ☐ commercial (3/6/9) ☐ précaire

VOTRE ACTIVITE ET VOS PROJETS

4. Secteur d'activité : ☐ Equipement de la personne ☐ Equipement de la maison ☐ Sport/Culture/Loisirs
- ☐ Hygiène Santé ☐ Alimentaire ☐ Services artisanaux ☐ Café/Hôtel/Restaurant ☐ Autres :

5. Précisez la nature exacte de votre activité :

6. Quelle est la tendance de votre Chiffre d'Affaires avant 2020 ?
☐ En hausse ☐ Stable ☐ En baisse ☐ NSP

7. Depuis 2020, comment évolue votre Chiffre d'Affaires ?
☐ En hausse ☐ Stable ☐ En baisse ☐ 1^{er} exercice ☐ NSP

8. Quelles sont vos perspectives d'activité sur les 6 prochains mois ?
☐ En hausse ☐ Stable ☐ En baisse ☐ NSP

9. Avez-vous programmé des travaux ou investissements dans les 3 prochaines années ?
☐ Oui ☐ Non

10. Si oui, de quelle nature ?

- ☐ Rénovation intérieure ☐ Extension ☐ Vitrines/façades
- ☐ Mise aux normes sécurité ☐ Mise aux normes d'hygiène ☐ Mise aux normes accessibilité
- ☐ Dispositif de paiement ☐ Informatisation/outils numériques
- ☐ Autres :

11. Quels sont vos projets pour les 3 prochaines années ?

- ☐ Ouverture d'autre point de vente, Où ?
- ☐ Maintien de votre activité actuelle
- ☐ Vente de votre fonds de commerce / droit au bail
- ☐ Transmission de votre fonds de commerce / droit au bail pour cause de départ à la retraite
- ☐ Souhait d'embauche, combien ?
- ☐ Aucun
- ☐ Autre, précisez :

Enquête commerçants – Etude préalable droit de préemption commerciale Novembre 2021

12. Si vous avez un projet de cession, de transmission ou d'arrêt de votre entreprise, à quelle échéance cela interviendrait-il ?

- ☐ moins de 2 ans ☐ 2 à 5 ans
- ☐ 6 à 10 ans ☐ 11 à 15 ans
- ☐ Plus de 15 ans ☐ Ne sais pas

13. Quelle est l'origine principale de votre clientèle ?

- ☐ Morangis ☐ Zone d'activités économiques ☐ Autres communes :

PERCEPTION DE L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL

14. Quelle image avez-vous de votre secteur sur le plan commercial ?

- ☐ Très positive ☐ Plutôt positive ☐ Plutôt négative ☐ Très négative

15. Comment qualifieriez-vous votre environnement commercial en termes de :

	Très satisfaisant	Satisfaisant	Peu satisfaisant	Pas du tout satisfaisant	Remarques
Diversité des commerces					
Aménagements urbains (espace piétonnier, mobilier, fleurissement, éclairage, propreté)					
Accessibilité aux PMR					
Stationnement					
Signalétique					

16. Quelles sont les améliorations prioritaires à mettre en œuvre dans votre centre-bourg pour favoriser l'activité commerciale ?

- ☐ Améliorer la signalétique commerciale ☐ Créer des parkings de proximité ☐ Créer des parkings à l'entrée du centre-ville
- ☐ Aménager la ou les rues commerçantes ☐ Améliorer la circulation piétonnière ☐ Sécuriser la circulation routière
- ☐ Créer des espaces verts ☐ Améliorer l'éclairage public ☐ Améliorer le plan de circulation
- ☐ Améliorer la propreté des trottoirs ☐ Aucun
- ☐ Autre :