



# Diagnostic en vue de la stratégie Economique et Commerciale du futur Parc Naturel Régional Brie et 2 Morin

---

- 1 - Portrait de territoire
- 2 - Caractéristiques ZAE et ZAES
- 3 - Caractéristiques de l'offre commerciale
- 4 - La poursuite du partenariat

05 Décembre 2023



# 1 - PORTRAIT DE TERRITOIRE

Territoire situé au Nord Est de la Seine-et-Marne

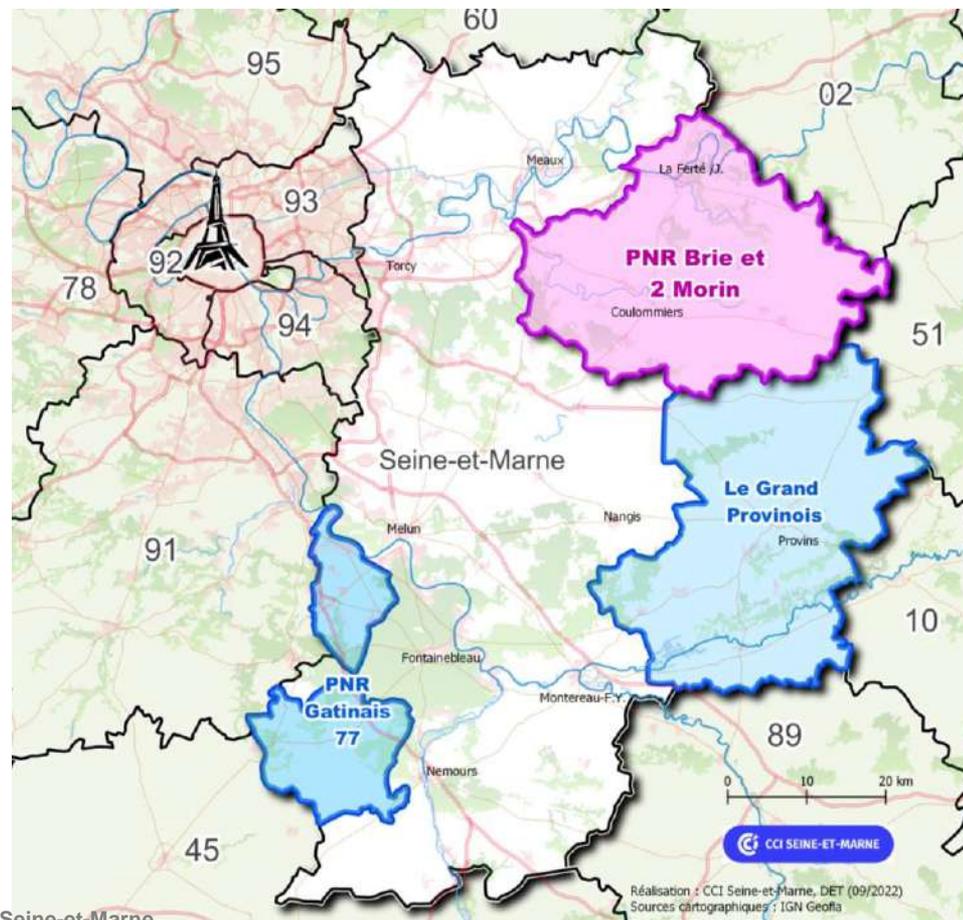
- **82** communes
- Superficie : **965 km<sup>2</sup>** soit **16%** du département

## Territoires de comparaison :

- PNR Gâtinais, partie Seine-et-Marne
- Seine-et-Marne
- Grand Provinois

## Un territoire plutôt enclavé

- **1 axe principal autoroutier A4** à l'extrême Nord du territoire reliant à Paris, Marne-la-Vallée, Reims
- Dans une moindre mesure **la nationale N4** à la frontière Sud du territoire
- 1 axe ferroviaire (ligne P) reliant le territoire à Paris ou Meaux



# La Population - évolution

**115 718 habitants\*** soit **8,1%** de la population seine-et-marnaise

**Répartition éparse** de la population

**Une multitude de petites communes rurales :**

- 46 communes de moins de 1 000 habitants
- **2** pôles majeurs : Coulommiers - 15 018 habitants / La Ferté-sous-Jouarre – 9 722 habitants

**Entre 2009 et 2019** : Dynamique de croissance modérée

PNR : **+ 7,4%** soit **+ 7 917 habitants**

Seine-et-Marne : +9%

PNR gâtinais : +1,8%

**Un territoire attractif mais ciblé sur quelques communes**

**35 %** du gain de population entre 2009 et 2019 provient de l'extérieur

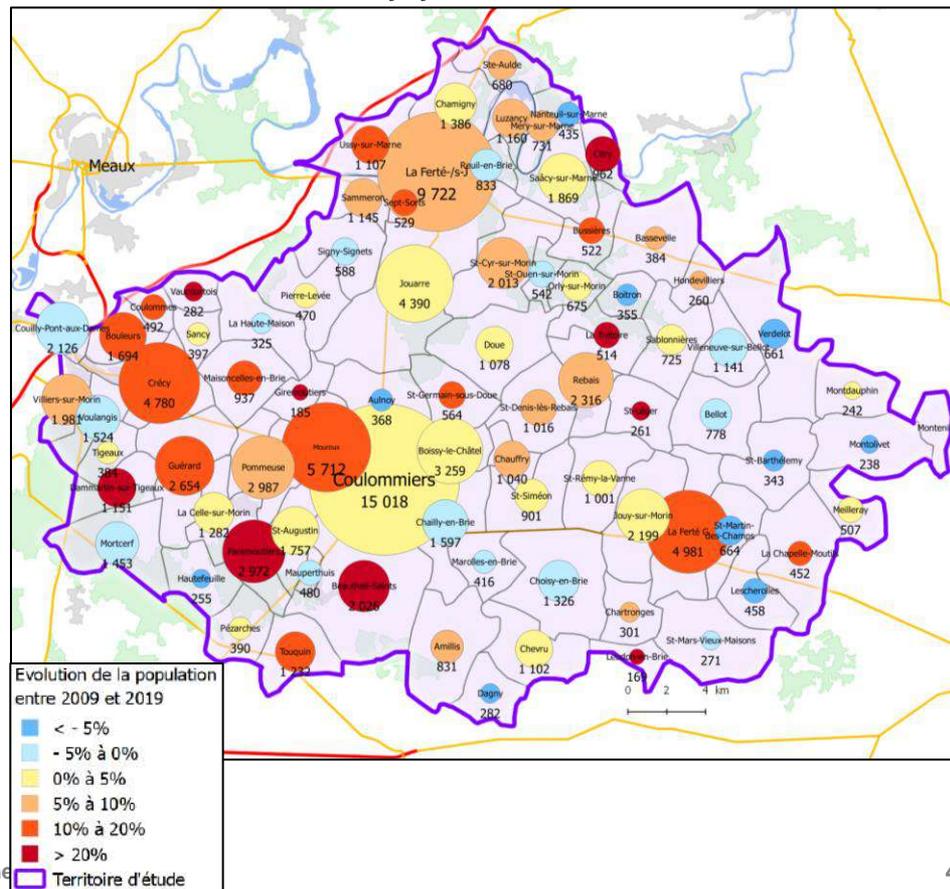
15% pour la Seine-et-Marne

10% pour le PNR gâtinais 77

**60%** des communes du territoire enregistrent des départs de population

Principalement à l'Est du territoire.

**Evolution de la population entre 2009 et 2019**



# La population : caractéristiques

## Une population jeune

Les - 30 ans représentent

- PNR : **41%** de l'ensemble de la population
- PNR gâtinais 77 : 35%
- Seine-et-Marne : 39%

## Mais un vieillissement de la population

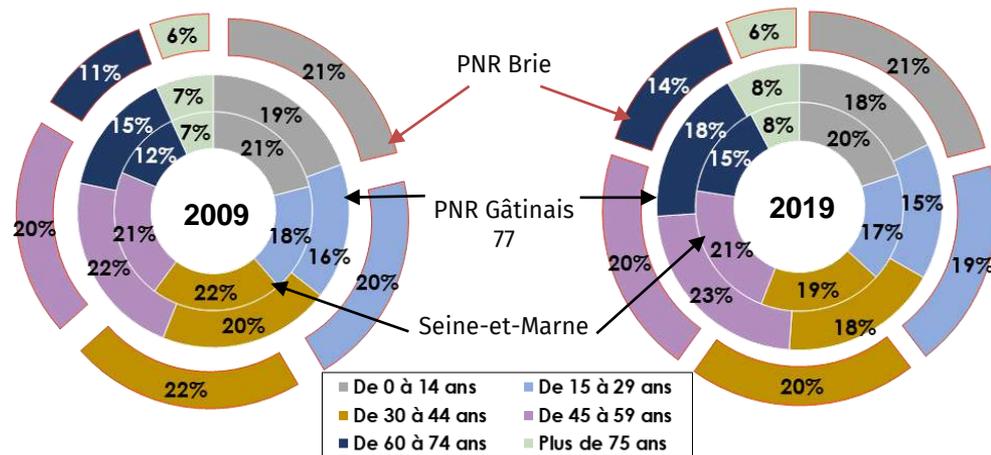
Les plus de 60 ans passe **de 17% à 20 %** entre 2009 et 2019

## Une population ouvrière et entrepreneurse

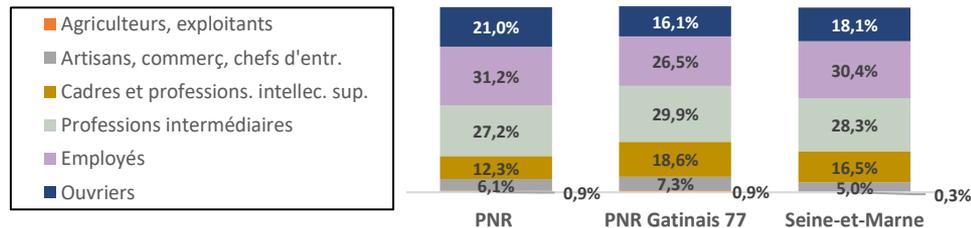
- **Ouvriers 21%** Contre 16,5% pour PNR du gâtinais et 18,5% pour le Département
  - Situés plutôt à l'Est du territoire contrairement aux cadres
- **Artisans, commerçants, chefs d'entreprise 6%** Contre 7% pour PNR du gâtinais et 5% pour le Département

Caractéristique d'un territoire rural où l'on crée son propre emploi

## Répartition par tranche d'âge de la population



## Répartition de la population active par Catégories Socio-Professionnelles (CSP)



## Un déficit d'emplois sur le territoire...

**25 570** emplois pour **56 732** actifs

- Taux d'emploi : **0,45**
- Taux d'emploi PNR gâtinais : 0,46
- Taux d'emploi Seine-et-Marne : 0,66
- Taux d'emploi Grand Provinois : 0,56

## ...qui s'accroît dans le temps

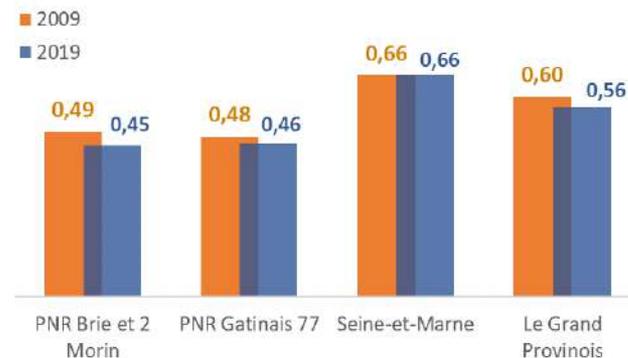
Montrant une évolution plus rapide de la population que de l'emploi sur le territoire.

**Les emplois cadres** sont les catégories **les plus déficitaires** (taux d'emploi : 0,35) **contrairement aux :**

- agriculteurs (Tx emploi : 0,97)
- artisans, commerçants, chefs d'entr. (Tx d'emploi : 0,78)

⇒ Engendre des migrations domicile- travail

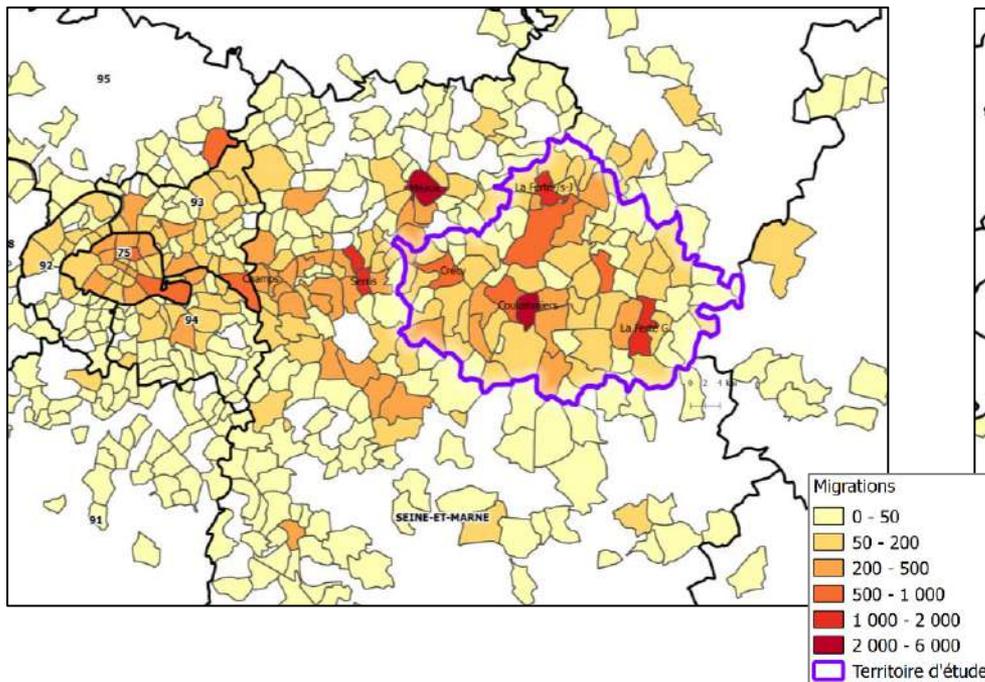
Taux d'emploi par territoire en 2009 et 2019



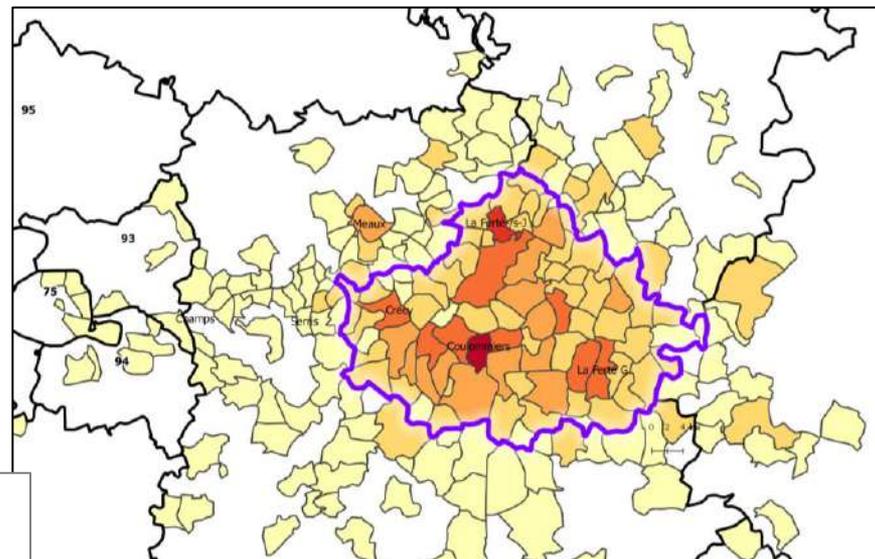
Taux d'emploi par CSP et par territoire en 2019

	PNR Brie et 2 Morin	PNR Gâtinais 77	Seine-et-Marne	Le Grand Provinois
<b>TOTAL</b>	<b>0,45</b>	<b>0,46</b>	<b>0,66</b>	<b>0,56</b>
Agriculteurs, exploitants	0,97	0,86	1,09	1,07
Artisans, commerç, chefs d'entr.	0,78	0,70	0,85	0,79
Cadres et professions. intellec. sup.	0,36	0,29	0,65	0,62
Professions intermédiaires	0,41	0,38	0,63	0,52
Employés	0,44	0,58	0,64	0,59
Ouvriers	0,48	0,53	0,76	0,49

Lieu de travail des actifs occupés qui résident sur le territoire du PNR



Lieu de résidence des actifs occupés qui travaillent sur le territoire du PNR



# Les établissements : évolution

9 105 établissements (Cmna) au 31/12/20

- 9 établissements au km<sup>2</sup>
- Seine-et-Marne : 20 etab./km<sup>2</sup>
- PNR du Gâtinais : 10 etab./km<sup>2</sup>

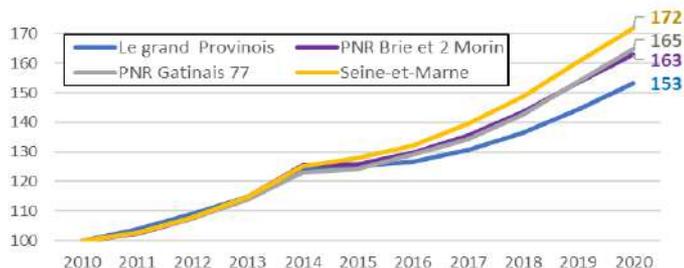
2 pôles majeurs :

- Coulommiers avec 15% des établissements
- La Ferté-/s-) avec 9%.

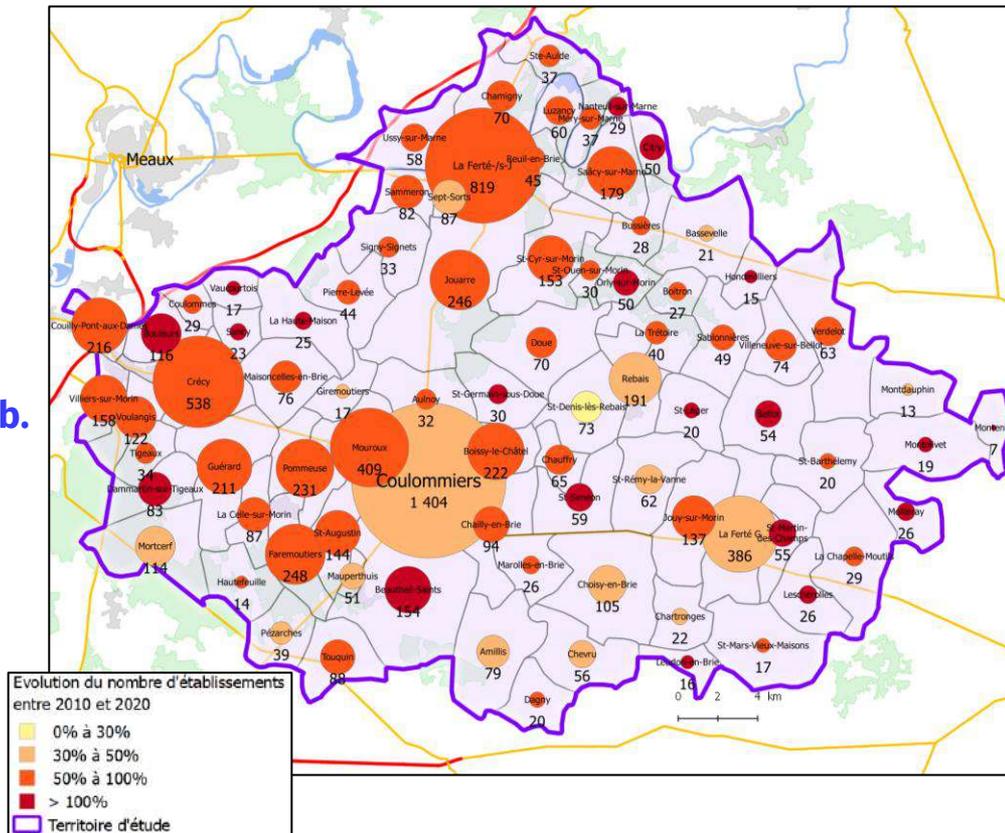
Croissance forte et continue des étabs : **+63%** soit **+ 3 515 étab.**

Effet « auto-entrepreneur »

Attention aux volumes.



Nombre d'établissements par commune au 31/2020 et leur évolution entre 2010 et 2020



Créations 2021 : **1 741 créations**

## Forte dynamique

Entre 2011 et 2021 : **+76%**, soit 754 créations de plus par an

- Seine et marne : + 106%
- PNR gâtinai : + 67%
- Gd Provinois : + 43%

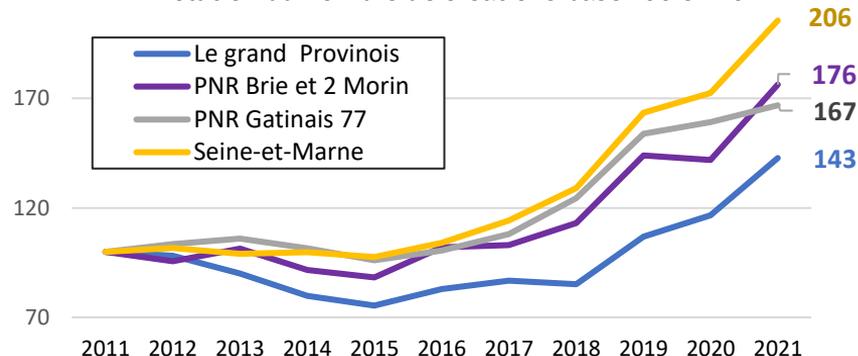
**Année record en 2021 : + 24%** par rapport à 2020 boostée par la dynamique d'après crise COVID

Plus des 2/3 des créations s'orientent vers le régime de microentreprise.

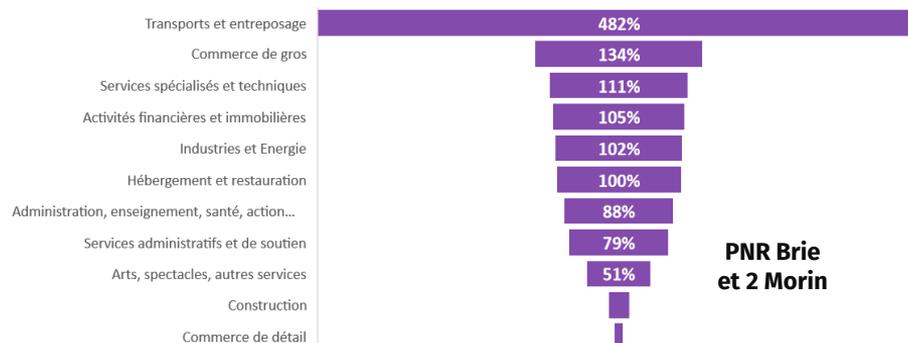
**Croissance marquée dans la plupart des secteurs,** ceux qui y contribuent le plus :

- Transports et l'entreposage (+ 119%), avec une explosion des livreurs depuis 2019 (passés de 2 à 148 créations entre 2011 et 2021 en grande majorité sous statut microentreprise)
- Commerce de gros (+ 134 %) avec l'explosion des agents commerciaux indépendants (passés de 33 à 107 créations entre 2011 et 2021, en grande majorité sous statut microentreprise)
- Services spécialisés et de soutien (+ 111 %) portés par des activités de conseils ou d'informatique (en grande majorité sous statut microentreprise)

Evolution du nombre de créations base 100 en 2011



Nombre de créations par secteur d'activité en 2021



# Les effectifs salariés du secteur privé

**15 412 salariés** du secteur privé 31/12/2021

**Répartition inégale** sur le territoire, centré sur quelques communes :

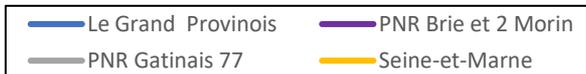
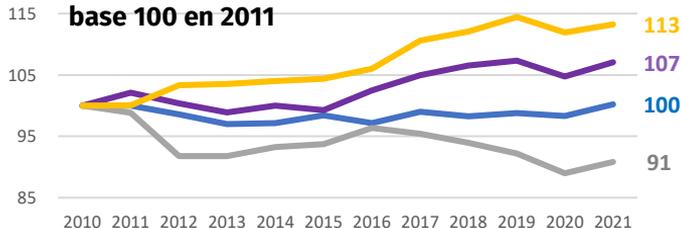
- Coulommiers : 4 719 salariés soit 30% des effectifs
- La Ferté-Gaucher 1 542 salariés soit 10% des effectifs
- La Ferté-sous-Jouarre 1 463 salariés soit 9% des effectifs

**Evolution modérée** des effectifs salariés : **+ 7%** contre + 13% pour le département mais supérieure à :

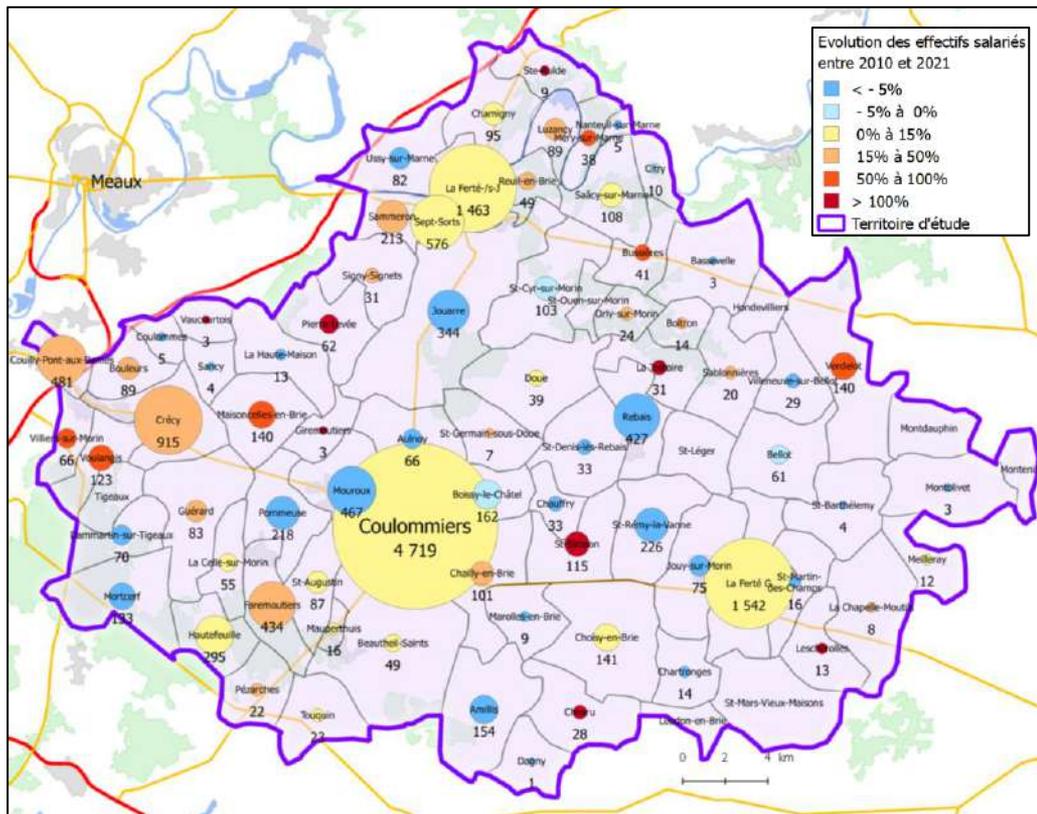
- PNR gâtinais : -9%                      - Gd Provenois : +0,2%

Evolution positive enregistrée par les communes situées plutôt à l'Ouest du territoire

**Evolution du nombre de salariés du secteur privé, base 100 en 2011**



**Nombre de salariés du secteur privé au 31/12/2021 par commune**  
**Evolution entre 2010 et 2021**



# Tissu économique : les secteurs d'activité

## Répartition des établissements et des effectifs salariés par secteur d'activité au 31/12/2020

Secteur d'activité	Etab. 31/12/2020	Répartition des établissements			Eff. Sal. 31/12/2020	Répartition des effectifs salariés		
	PNR	% PNR	% 77	% PNR Gâtinais	PNR	% PNR	% 77	% PNR Gâtinais
Industries et Energie	524	5,8%	4,7%	4,8%	1 386	9,2%	11,5%	8,2%
Construction	1 571	<b>17,3%</b>	14,2%	12,8%	2 395	<b>15,9%</b>	11,1%	12,9%
Commerce de détail	1 430	<b>15,7%</b>	14,3%	13,2%	3 118	<b>20,7%</b>	13,8%	28,9%
Commerce de gros	491	5,4%	5,9%	6,7%	487	3,2%	6,8%	5,2%
Transports et entreposage	374	<b>4,1%</b>	7,8%	3,5%	1 538	<b>10,2%</b>	12,6%	5,2%
Hébergement et restauration	449	4,9%	4,8%	4,9%	792	<b>5,3%</b>	5,8%	7,9%
Services spécialisés et techniques	1 148	<b>12,6%</b>	15,4%	17,4%	873	5,8%	5,9%	6,5%
Services administratifs et de soutien	624	6,9%	6,1%	6,4%	840	<b>5,6%</b>	12,4%	6,9%
Activités financières et immobilières	603	6,6%	6,8%	8,4%	746	4,9%	3,0%	2,5%
Admin., enseignement, santé, action sociale	989	10,9%	11,3%	11,6%	2 325	<b>15,4%</b>	10,3%	11,5%
Arts, spectacles, autres services	902	9,9%	8,7%	10,2%	576	<b>3,8%</b>	6,8%	4,2%
<b>TOTAL</b>	<b>9 105</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>15 076</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

### Des secteurs diversifiés

#### Plutôt orientés vers la sphère résidentielle

- Commerce de détail : 1<sup>er</sup> secteur en effectifs salariés (Hyper / Super)
- Construction : 1<sup>er</sup> secteur en nombre d'établissements, 2<sup>ème</sup> en eff. Sal. (WIAME VRD, CDES, ETS DROUET)
- Administration, éducation, santé, actions sociale (Nombreuses structures : écoles, hébergements médicalisés, ...)

### Des activités productives ou de services aux entreprises légèrement sous-représentées par rapport à la Seine-et-Marne

- Industrie
- Transport entreposage (malgré quelques grosses structures : DVB, STL, TRANSPORTS MARNE ET MORIN ...)
- Services administratifs et de soutien (malgré quelques grosses structures de nettoyage de bâtiments : Execo, VPNet...)

# Tissu économique : évolution

Secteur d'activité	Etablissements PNR Brie			77	PNR Gatinais	Effectifs salariés PNR Brie			77	PNR Gatinais
	Nb 2010	Nb 2020	Evol. 2010-2020	Evol. 2010-2020	Evol. 2009-2018	Nb 2010	Nb 2020	Evol. 2010-2020	Evol. 2010-2020	Evol. 2010-2020
Industries et Energie	346	524	51,4%	42,3%	48,3%	2 165	1 386	-36,0%	-9,4%	-25,3%
Construction	991	1 571	58,5%	73,6%	54,3%	2 293	2 395	4,4%	32,8%	57,5%
Commerce de détail	1 057	1 430	35,3%	46,4%	21,5%	2 780	3 118	12,2%	10,2%	-19,4%
Commerce de gros	291	491	68,7%	49,3%	50,0%	599	487	-18,7%	-0,1%	-41,1%
Transports et entreposage	171	374	118,7%	155,9%	56,8%	1 293	1 538	18,9%	39,1%	-12,0%
Hébergement et restauration	299	449	50,2%	57,3%	66,1%	725	792	9,2%	9,9%	-22,8%
Services spécialisés et techniques	637	1 148	80,2%	88,0%	58,6%	780	873	11,9%	9,6%	30,7%
Services administratifs et de soutien	306	624	103,9%	90,4%	67,1%	591	840	42,1%	26,0%	-15,3%
Activités financières et immobilières	453	603	33,1%	44,7%	73,2%	634	746	17,7%	-8,5%	-3,4%
Admin., enseignement, santé, action sociale	602	989	64,3%	72,2%	75,0%	1 885	2 325	23,3%	13,5%	1,4%
Arts, spectacles, autres services	437	902	106,4%	106,9%	92,3%	648	576	-11,1%	-3,7%	-19,7%
<b>TOTAL</b>	<b>5 590</b>	<b>9 105</b>	<b>62,9%</b>	<b>71,9%</b>	<b>57,0%</b>	<b>14 393</b>	<b>15 076</b>	<b>4,7%</b>	<b>11,9%</b>	<b>-11,0%</b>

Sur une grande majorité de secteurs, le territoire présente **une dynamique positive** en termes de salariés et d'établissements.

Notamment sur les secteurs :

- Services administratifs et de soutien : +249 salariés +(42%)
- Activités financières et immobilières : + 210 salariés (attention aux gains réels...)
- Administration, éducation, santé, action sociale : + 440 salariés (principalement les hébergements pour pers âgées et pour handicapés + aide à domicile)

**Recule des effectifs** salariés dans **3** secteurs :

- Industrie : -779 salariés
- Commerce de gros : - 112 salariés
- Arts spectacle et autres services : - 72 salariés



## 2 - CARACTERISTIQUES DES ZAE ET ZAES DU TERRITOIRE

- **38** communes disposent d'une ZAE
- **94** ZAE et **1** ZAEM (multicommunale) qui représentent une superficie totale de près de **625 hectares** de foncier économique
- **6** ZAE sont inactives

- Plus de **1 000** établissements soit **6%** situés en ZAE
- Plus de **6 500** emplois soit **28%** situés en ZAE
- Au moins **25%** des entreprises de plus de 6 salariés sont localisés en ZAE

### **3 secteurs économiques** particulièrement porteurs d'emplois en ZAE :

- **industrie et énergie** (80% des emplois du secteur en ZAE)
- **commerce de gros** (64% des emplois du secteur en ZAE)
- **commerce de détail** (25% des emplois du secteur en ZAE)
- **14 ZAE** accueillent des **pôles commerciaux** au sein de leur périmètre

## Localisation des ZAE

Les plus importantes **en périphérie des principaux pôles urbains** : Coulommiers/Chailly-en-Brie/Mouroux, La Ferté-sous-Jouarre/Sept-Sorts, La Ferté-Gaucher, Rebais, Crécy-la-Chapelle.

Nombreuses petites ZAE : le long des **infrastructures de transport routiers** (A4, RD934, RD603) et **des rivières** (Marne, Grand Morin).

## Les surfaces des ZAE

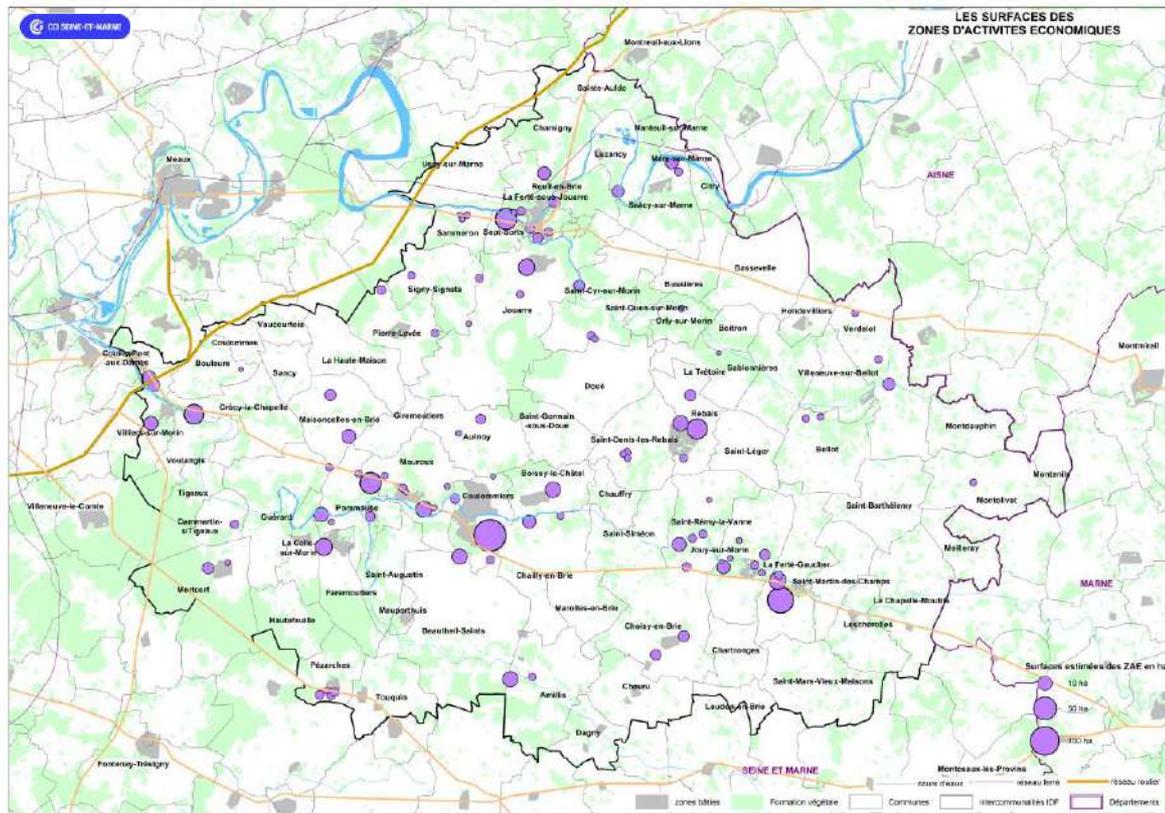
**Offre diversifiée et structurée**, marquée par de **nombreuses ZAE « confettis »** qui participent à l'armature économique du territoire.

## Une ZAE majeure

Dominance de la ZAE de la **Prairie de Coulommiers et Chailly-en-Brie** en matière de

- **surface** : 145 ha (23%)
- **nombre d'établissements** : + de 300 (33%)
- **nombre de salariés** : près de 2 500 (38%)

Bien que sur Chailly-en-Brie, ça ne soit pas urbanisé.



Secteurs d'activité dominants  
des établissements

Commerce de détail  
Activités financières et  
immobilières  
Construction  
Industrie et énergie

Secteurs d'activité dominants  
des salariés

Commerce de détail  
Industrie et énergie  
Construction  
Transport et entreposage

La taille des établissements

1/3 d'établissements  
entre 1 et 9 salariés  
30% sans salariés  
+ 1/3 des  
établissements entre  
10 et 249 salariés sont  
implantés en ZAE

- Importance des statuts juridiques sans structures physiques et sans emplois salariés.
- Besoin d'un foncier adapté (desserte, stationnement, locaux) et compatibilité réduite en tissu urbain mixte (habitat) du fait des nuisances générées par leurs activités.
- Equilibre entre le foncier économique commercial et non commercial et du renforcement des polarités commerciales de centres-villes et de centres-bourgs (14 ZAE avec pôles commerciaux).
- Les salariés avec des besoins spécifiques notamment en terme de mobilité avec des horaires de travail décalées.
- Importance des statuts juridiques sans structures physiques et sans emplois salariés.
- Importance des ZAE dans l'accueil des établissements employeurs et la prise en compte des besoins de leurs salariés (déplacements, services...).



- **30** communes disposent d'une ZAES
- **41** ZAES et 4 ZAESM (multicommunales) qui représentent une superficie totale de près de **600 hectares** de foncier économique spécifique
- **3** ZAES inactives

- Plus de **70** établissements soit moins de **1%** situés en ZAES
- Plus de **550** emplois soit **3%** situés en ZAES

## **3 secteurs économiques** les plus porteurs d'emplois en ZAES :

- **administration, enseignement, santé et action sociale (6%),**
- **arts, spectacles et autres services (5%),**
- **hébergement et restauration (2%).**
- **2 ZAES** accueillent des **pôles commerciaux** au sein de leur périmètre

### Localisation des ZAES

Deux secteurs principaux :

- sud du territoire, le long de la RD934 autour de Crécly-la-Chapelle, Mouroux, la Ferté-Gaucher,
- nord du territoire autour de la Ferté-sous-Jourarre.

4 ZAES multicommunales qui s'étendent sur plusieurs communes.

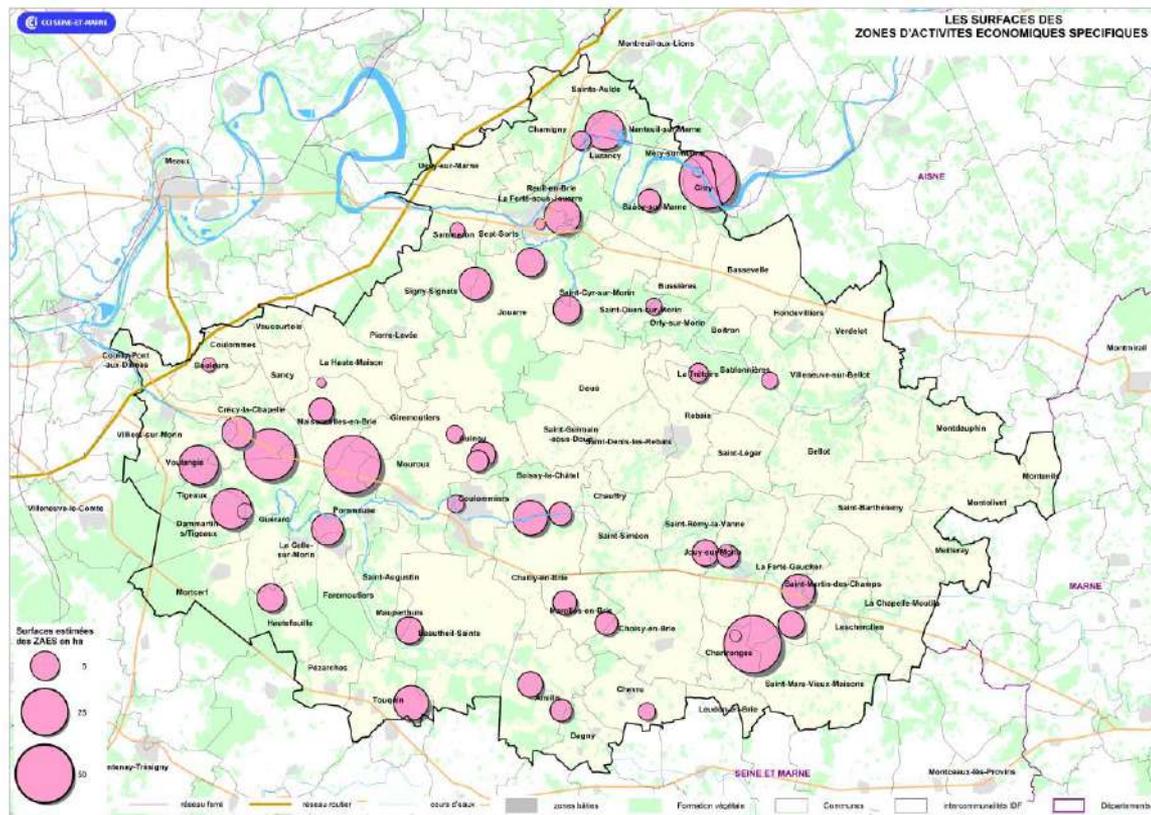
### Les surfaces des ZAES

Multitudes de petites ZAES qui couvrent tout le territoire.

La plus étendue : **aérodrome de Coulommiers-Voisins** (près de 290 ha).

### Deux ZAES principales

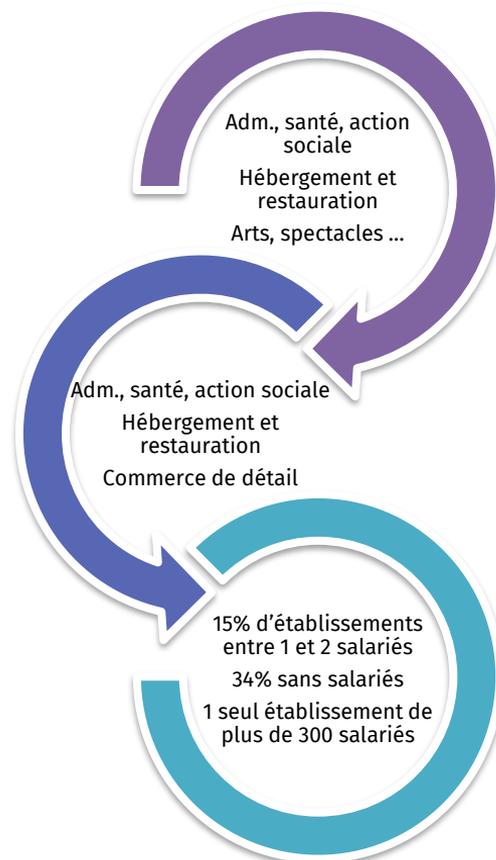
- La ZAES de l'**aérodrome de la Ferté-Gaucher, Saint-Mars-Vieux-Maisons et Chartronges (Aérosphalte)** : plus de 10 établissements (13%)
- La ZAES de l'**Hôpital de Jouarre** : plus de 300 salariés (53%).



Secteurs d'activité dominants  
des établissements

Secteurs d'activité dominants  
des salariés

La taille des établissements



- Potentiel autour du tourisme et des loisirs à valoriser autour de sites existants de rayonnement régional : parc Parrot World, Galleria Continua, Aérosphalte, l'aérodrome de Coulommiers-Voisins, futurs studios de cinéma sur l'aérodrome.
- La santé est également un domaine bien représenté avec plusieurs structures (type EHPAD, hôpital).
- Les salariés avec des besoins spécifiques notamment en terme de mobilité avec des horaires de travail décalés.
- Importance des statuts juridiques sans structures physiques et sans emplois salariés.
- Nombreuses très petites structures.

# Le SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023

## 77% d'urbanisation cartographiée en moins sur le futur PNR :

- 19 pastilles d'urbanisation préférentielle retirées de 25 ha
- Evaluation à 60 hectares urbanisables sur le périmètre

## 4 secteurs d'urbanisation préférentielle sur le PNR :

- 2 de 25 ha : MOUROUX et DHUISY
- 2 de 10 ha : MAISONCELLES-EN-BRIE et AULNOY

## Les sites économiques identifiés sur le PNR :

- Aucun site économique d'intérêt régional
- 15 sites économiques existants à requalifier/moderniser (mutation possible vers mixité fonctionnelle dans les documents d'urbanisme locaux)
- 1 gisement de ressources minérales,

### Sites commerciaux non cartographiés

Requalification et intensification privilégiée à toute nouvelle extension urbaine pour du développement commercial

> 2 000  
m<sup>2</sup> SV

**Artificialisation par création de commerces de plus de 2000m<sup>2</sup> de surface de vente :  
Obligation de compenser**



**Secteur d'urbanisation préférentielle :**  
Tout type d'occupation, de 25 ha urbanisable



**Secteur d'urbanisation préférentielle :**  
Tout type d'occupation, de 10 ha urbanisable



**Secteur de développement industriel :**  
Economique seulement, de 25 ha urbanisable



**Secteur de développement industriel :**  
Economique seulement, de 10 ha urbanisable



**Sanctuariser le site d'intérêt régional :**  
14 900 ha en IDF sur 50 sites dont 16 en Seine-et-Marne



**Requalifier/moderniser le site économique existant :**  
13 000 ha en IDF



**Secteur de ressources minérales :**  
15 gisements en IDF

## Aucun site commercial existant identifiés sur le PNR :

- Tous les sites commerciaux existants sont non cartographiés



# 3 - CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE COMMERCIALE DU TERRITOIRE



# Chiffres clés du commerce sur le territoire

- **1 089** commerces\* (8,0% de l'offre commerciale du département) répartis en **56** polarités
- Soit une **densité de commerces** de **9,4** pour 1000 habitants : équivalent à la moyenne départementale (9,5)
- Dont **83 moyennes ou grandes surfaces** (commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>)\*\*
- **Une surface de vente totale\*\* de 132 980 m<sup>2</sup>** (6,7% de l'offre commerciale du département)

- **52** communes disposent de commerces\* ; **30** communes n'ont pas de commerces\*
- Un **chiffre d'affaires** \*\* du commerce physique estimé à **735M€**

- **89%** des commerces appartiennent à des polarités commerciales

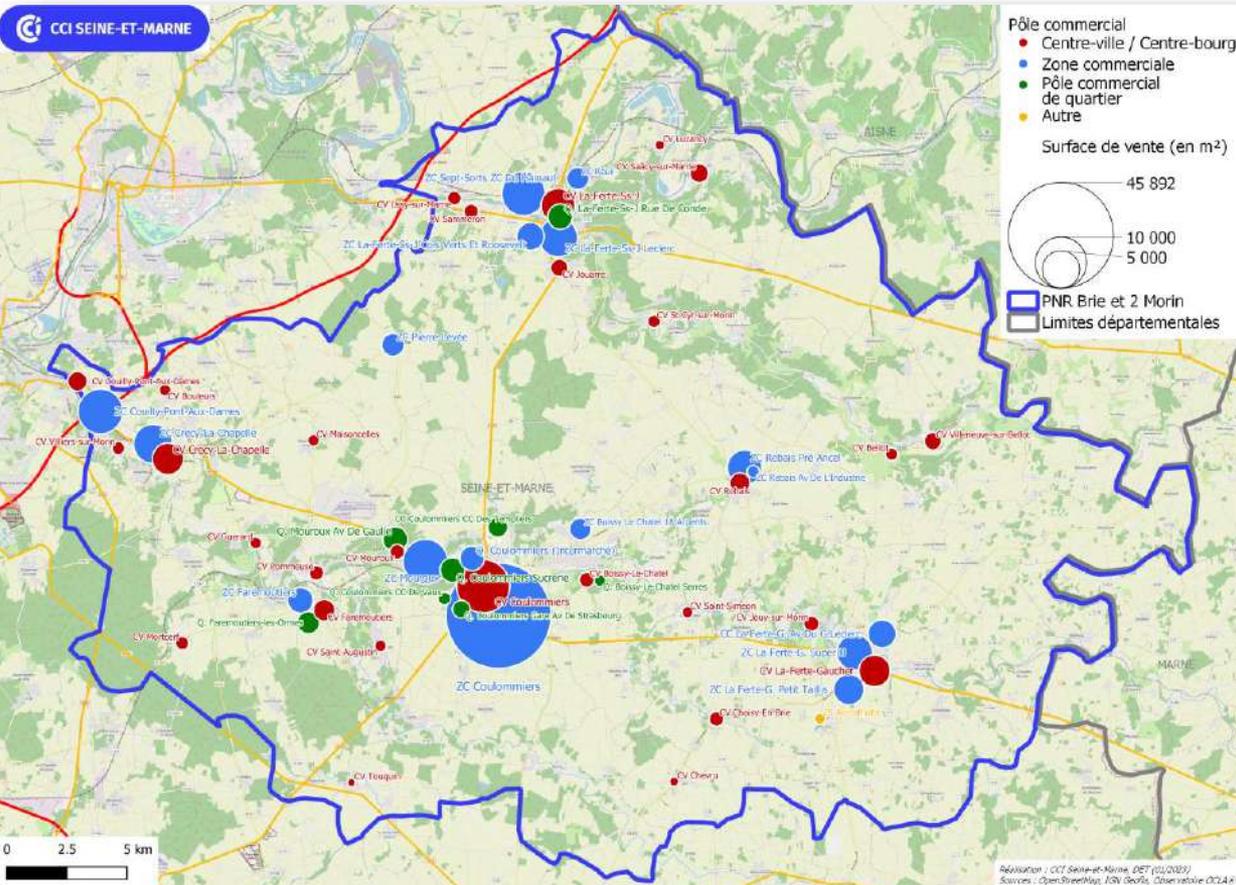
\* Commerces avec devantures ou vitrines

\*\* Surface de vente et CA estimés hors activités des secteurs auto/moto, hôtellerie, cinéma, bowlings, centres de formes, parc d'attractions, agences de banques, assurances, immobilier, drive



# ANALYSE DES POLARITES COMMERCIALE

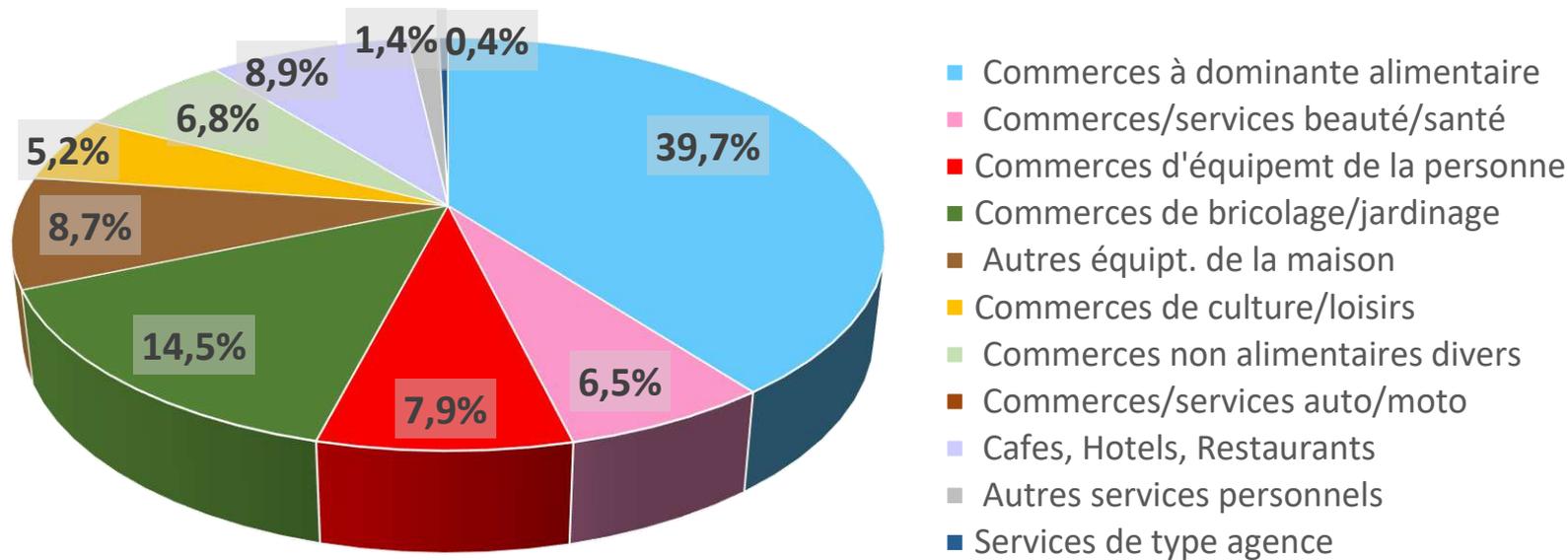
# CCI Armature commerciale du territoire



- 17 zones commerciales  
94.000 m<sup>2</sup> soit **71% de la surface de vente cumulée** ;  
*ZC Coulommiers près de 46.000 m<sup>2</sup> (35%)*
- **30 centres-villes / centres-bourgs**  
**25.000 m<sup>2</sup> soit 19% du total du territoire**
- **8 pôles commerciaux de quartier**  
**6.600 m<sup>2</sup> soit 5% du total du territoire**
- 5% de la surface de vente cumulée est située hors polarité (commerce diffus)

# Répartition de la surface de vente\* des polarités

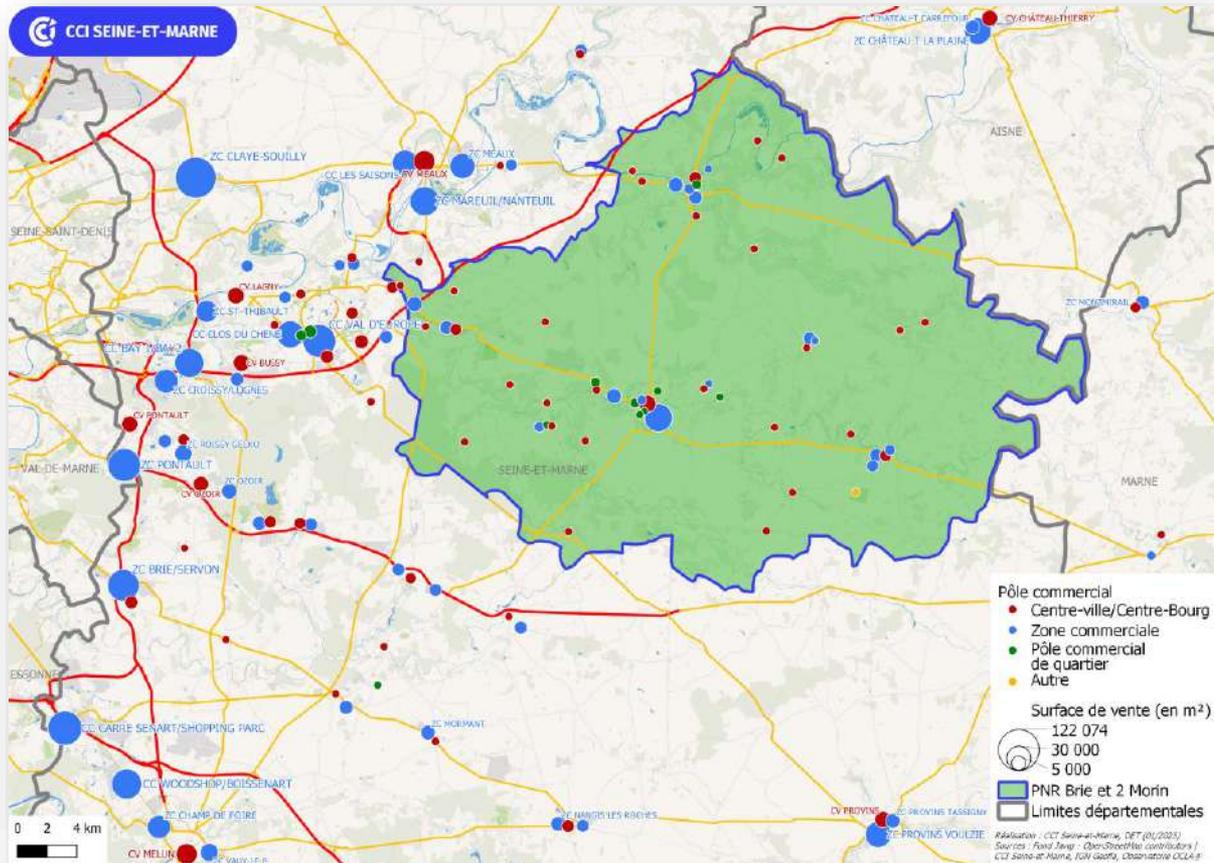
La surface de vente est dominée par le secteur l'alimentaire.



Comparativement à la surface commerciale départementale, les secteurs les mieux représentés dans le périmètre du projet de PNR sont **l'alimentaire** (+4,7 pts), le **bricolage-jardinage** (+2,0 pts). A l'opposé, le poids des **CHR (cafés-restaurants)** est plus faible (-2,8 pts). Il en est de même pour **l'équipement de la personne** (-2,8 pts).

\* Surface de vente estimée hors activités des secteurs auto/moto, hôtellerie, cinéma/bowlings/parcs récréatifs, centres de formes, agences de banques, assurances, immobilier, drive.

## Les principales polarités commerciales dans l'environnement du territoire



La carte fait apparaître les polarités commerciales situées dans l'environnement du territoire et d'une surface de vente d'au moins 500 m<sup>2</sup>. Les surfaces des polarités hors Seine-et-Marne ont été estimées.

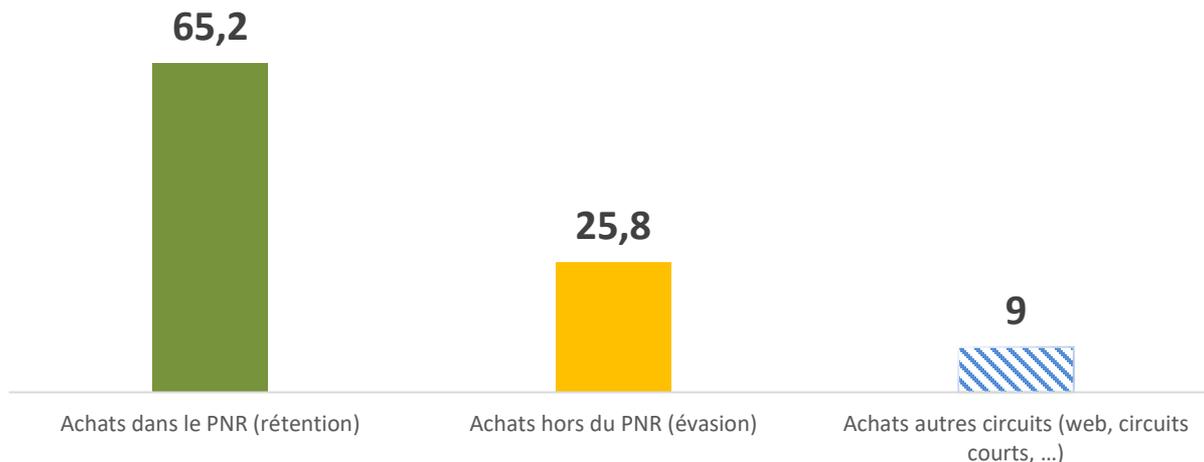


# ANALYSE DES FLUX D'ACHATS DES 3 PRINCIPALES THEMATIQUES COMMERCIALES :

- ALIMENTAIRE
- BRICOLAGE/JARDINAGE
- EQUIPEMENT DE LA PERSONNE

# Flux d'achats alimentaires estimés\*

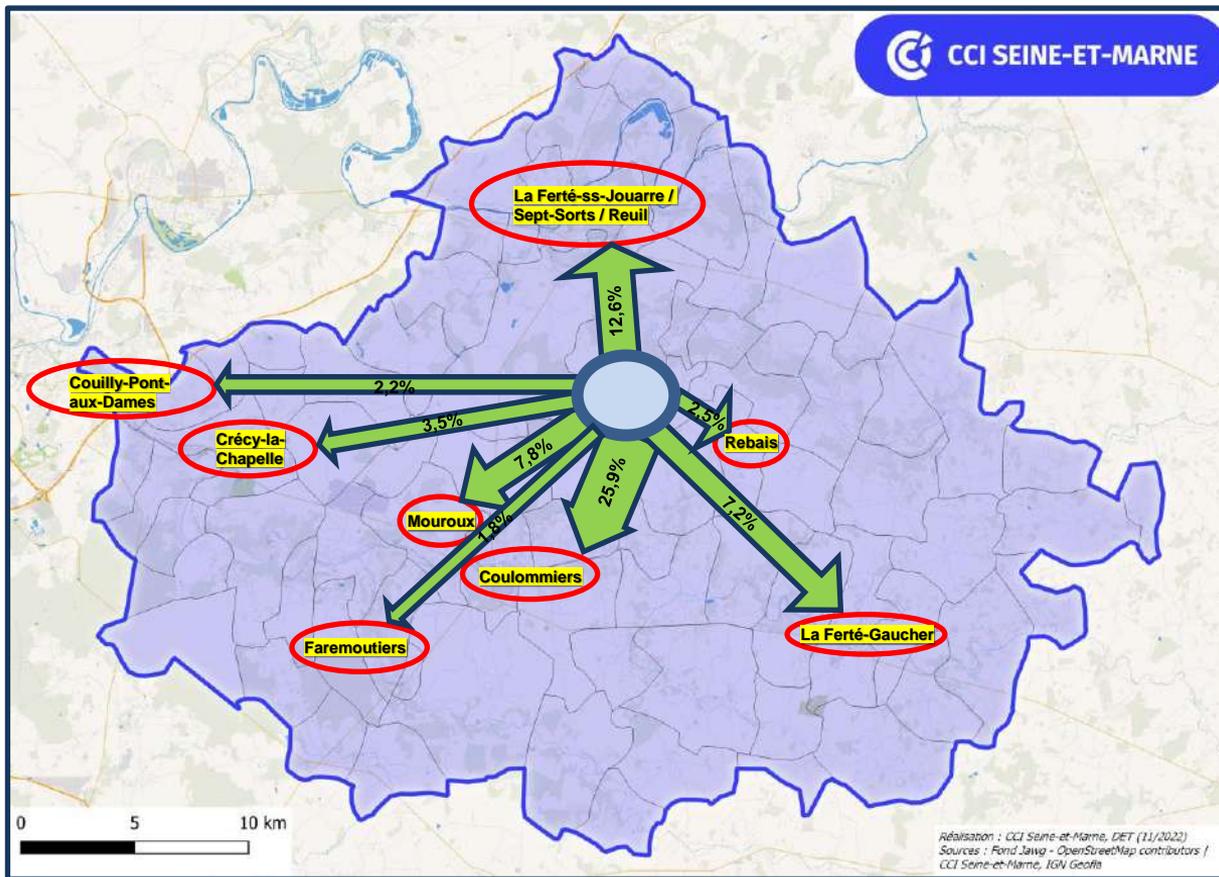
Flux d'achats des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin -  
Alimentaire (en %)



Les habitants du territoire Morin réalisent **65,2%** de leurs achats alimentaires **à l'intérieur** du territoire.

Les habitants du territoire réalisent **25,8%** de leurs achats alimentaires **en dehors** du territoire.

# La rétention commerciale pour les achats alimentaires



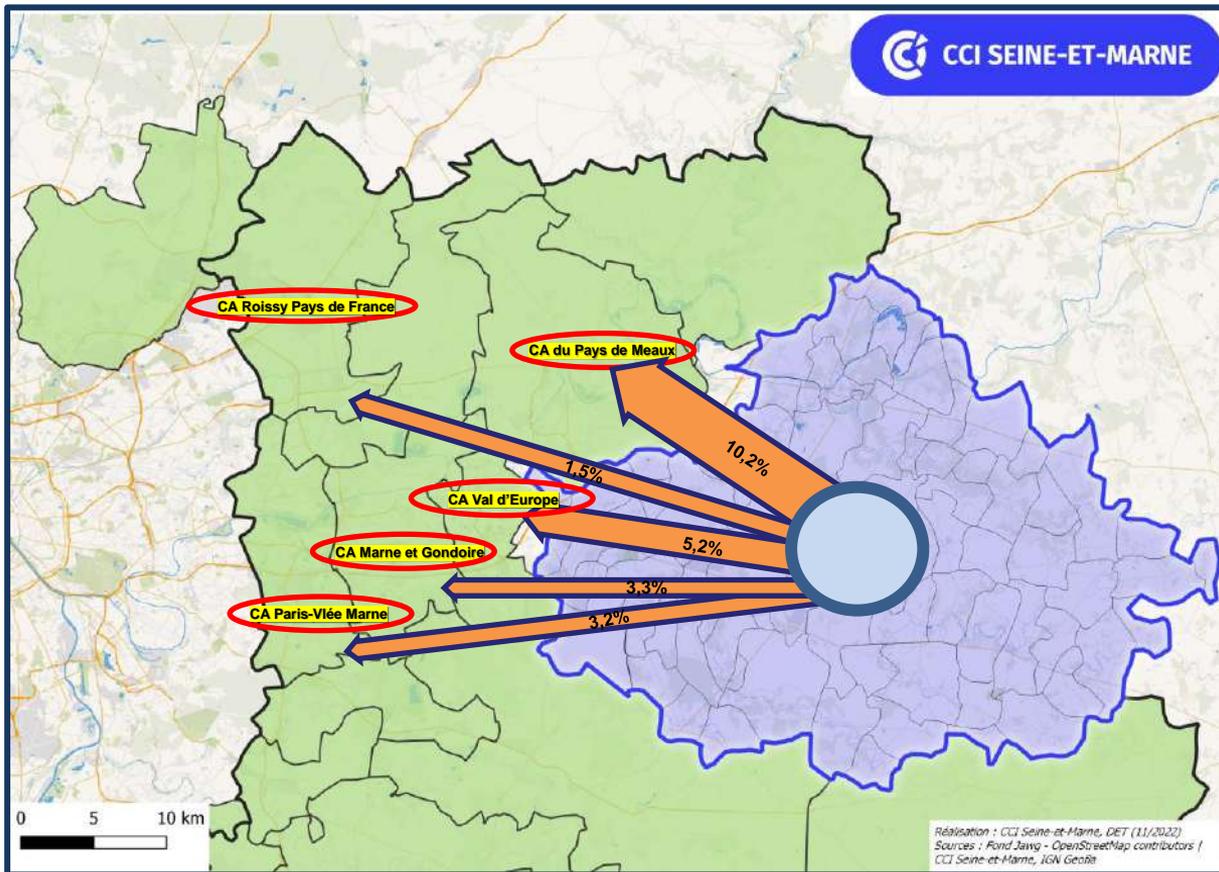
Rétention commerciale **65,2%**

Détail de la répartition des Achats alimentaires des habitants du bassin PNR Brie et Deux Morin (en %)

Dans le PNR	CV	ZC	Autres polarités
Coulommiers	7,3	16,3	2,4
La-Ferté-s-J./Sept-Sorts/Reuil-e-B	3,5	9,1	
Mouroux	0,1	7,7	
Crécy-la-Chapelle	2,1	1,4	
Couilly-Pont-aux-Dames		2,2	
Faremoutiers	0,3	1,5	
La Ferté-Gaucher	1,1	6,1	
Rebais	0,3	2,2	
Autres pôles du territoire	1,3	0,5	
<b>65,2</b>	<b>15,9</b>	<b>47,0</b>	<b>2,4</b>

# L'évasion commerciale pour les achats alimentaires

**Evasion commerciale 25,8%**



**Détail de la répartition des Achats alimentaires des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin (en %)**

<i>Hors PNR</i>	<i>CV</i>	<i>ZC</i>
Achats dans la CAPM	0,9	9,3
Achats dans la CA Val d'Europe	1,2	4,0
Achats dans la CA Marne et Gondoire		3,3
Achats dans la CA Paris-Vallée de la Marne		3,2
Achats dans la CA Roissy Pays de France		1,5
Achats dans la CCPO		0,2
Achats dans d'autres communalités	1,2	1,0
<b>25,8</b>	<b>3,3</b>	<b>22,5</b>

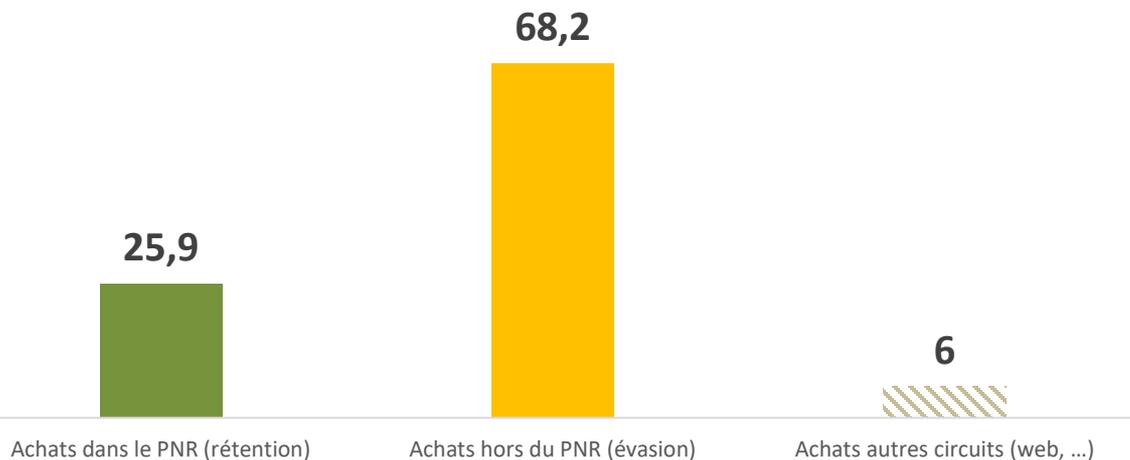
Réalisation : CCI Seine-et-Marne, DfET (11/2022)  
Sources : Fond Jarvis - OpenStreetMap contributors / CCI Seine-et-Marne, IGN GeoInfo

\* Source : OCLA-CCI Seine-et-Marne – Modélisation des flux d'achats

# Flux d'achats bricolage - jardinage estimés\*

## Bricolage-jardinage

Flux d'achats des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin  
- Bricolage et jardinage (en %)

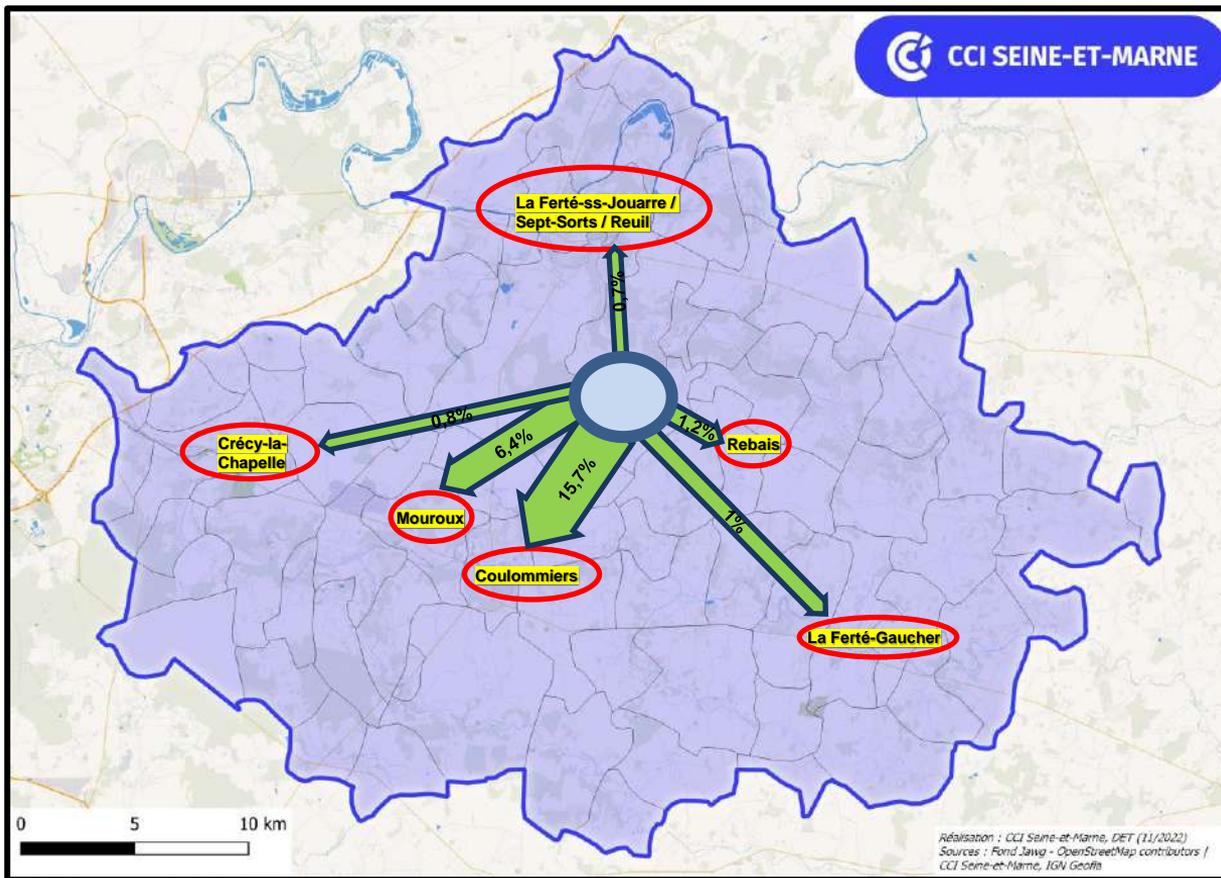


Les habitants du territoire réalisent **25,9%** de leurs achats bricolage-jardinage à **l'intérieur** du territoire.

Les habitants du territoire réalisent **68,2%** de leurs achats bricolage-jardinage **en dehors** du territoire.



# Les habitants du territoire réalisent 25,9% de leurs achats bricolage-jardinage à l'intérieur du territoire



Rétention commerciale 25,9%

Détail de la répartition des Achats bricolage-jardinage des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin (en %)

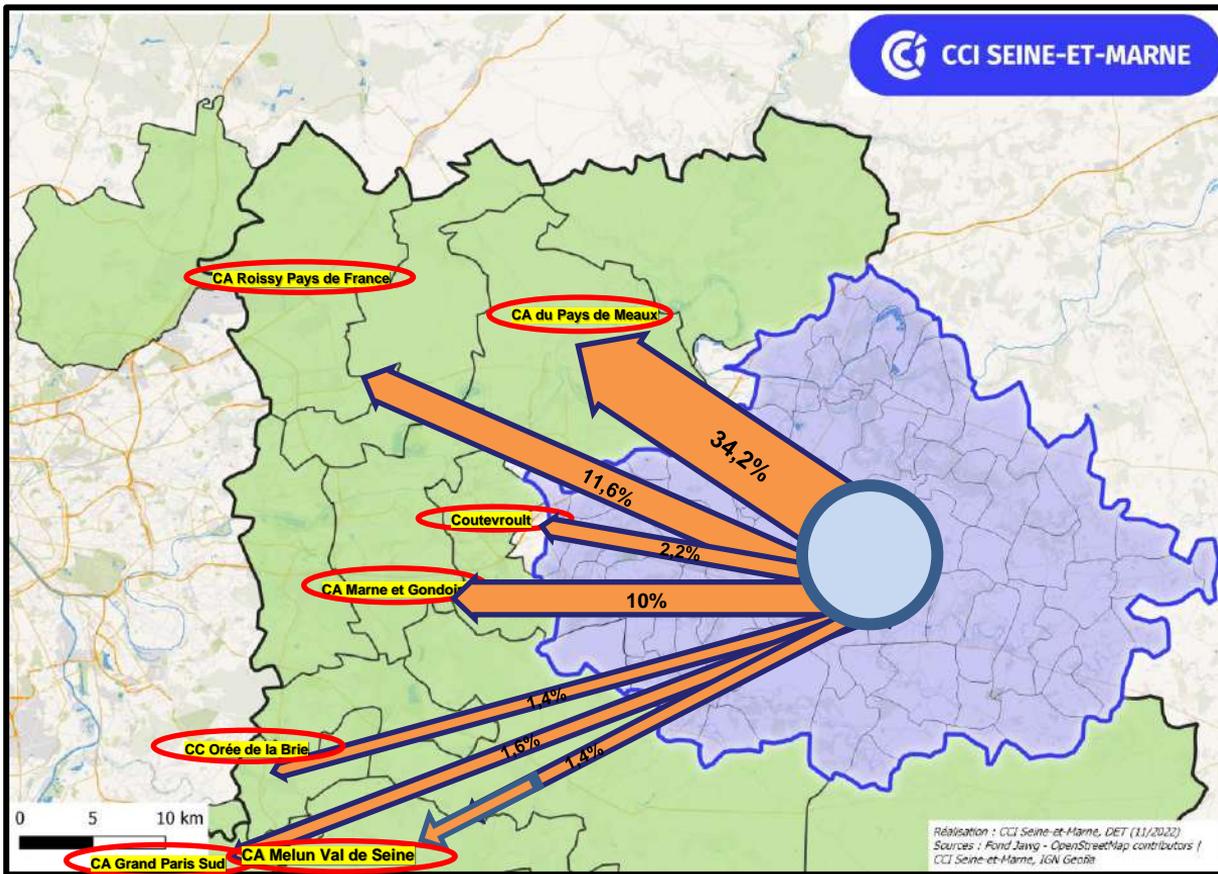
Dans le PNR	CV	ZC
Coulommiers	0,1	15,6
Mouroux		6,4
Rebais		1,2
La Ferté-Gaucher	0,1	0,9
Crécy-la-Chapelle		0,8
La-Ferté-s-J./Sept-Sorts/Reuil-e-B		0,7
<b>25,9</b>	<b>0,2</b>	<b>25,7</b>

\* Source : OCLA-CCI Seine-et-Marne – Modélisation des flux d'achats



# Les habitants du territoire réalisent 68,2% de leurs achats alimentaires en dehors du territoire

**Evasion commerciale 68,2%**



Détail de la répartition des Achats bricolage-jardinage des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin (en %)

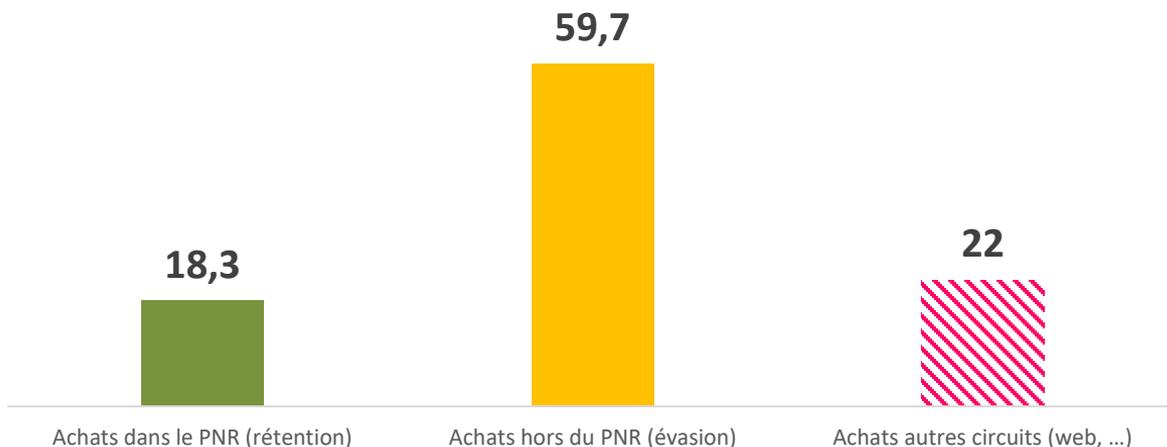
Hors PNR	CV	ZC
Achats dans la CAPM		34,2
Achats dans la CA Roissy Pays de France		11,6
Achats dans la CA Marne et Gondoire		10,0
Achats dans la CA Paris-Vlée Marne		4,2
Achats dans la CCPB (Coutevroult)		2,2
Achats dans la CA Grand Sud Paris		1,6
Achat dans la CA Melun Val de Seine		1,4
Achat dans la CC de l'Orée de la Brie		1,4
Achats dans la CCPO	0,2	
Achats dans la CA Val d'Europe		0,1
Achats dans d'autres communalités		1,3
	<b>68,2</b>	<b>68,0</b>

\* Source : OCLA-CCI Seine-et-Marne – Modélisation des flux d'achats

# Flux d'achats équipement de la personne estimés\*

## Équipement de la personne

Flux d'achats des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin  
- Équipement de la personne (en %)

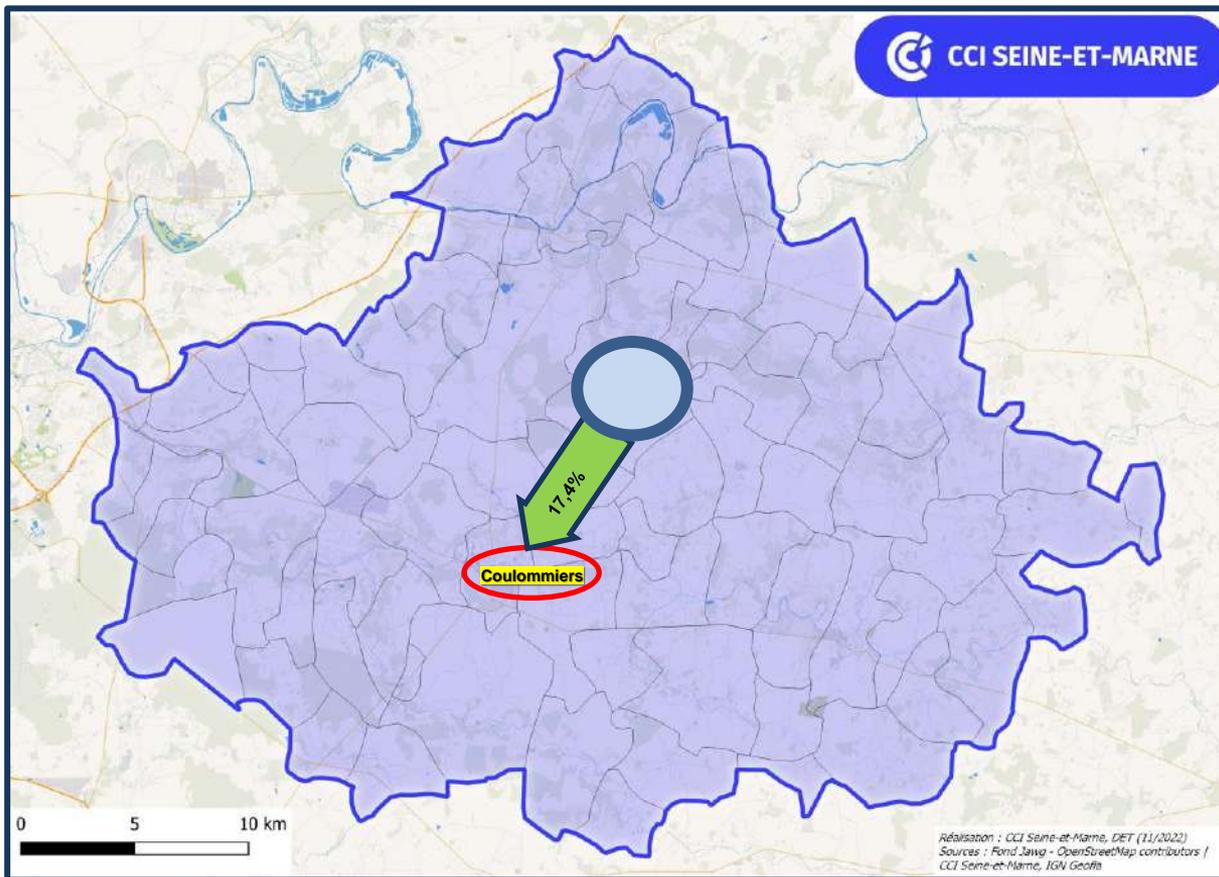


Les habitants du projet réalisent seulement **18,3% de leurs achats d'équipement de la personne à l'intérieur du territoire.**

Les habitants du projet réalisent **59,7%** de leurs achats d'équipement de la personne **en dehors** du territoire.



# Les habitants du territoire réalisent 18,3% de leurs achats équipement de la personne à l'intérieur du territoire



Rétention commerciale 18,3%

## Détail de la répartition des Achats équipement de la personne des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin (en %)

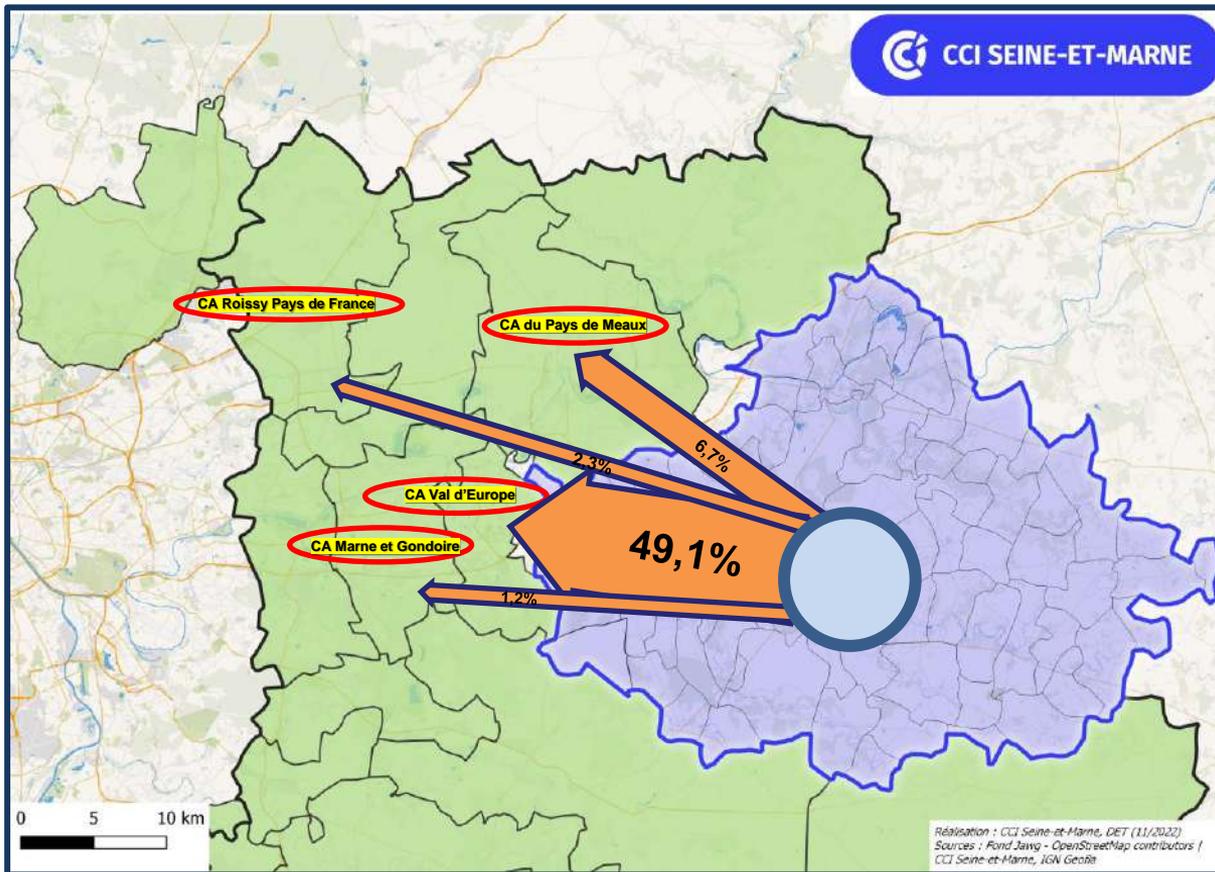
Dans le PNR	CV	ZC
Coulommiers	1,8	15,6
La-Ferté-s-J./Sept-Sorts/Reuil-e-B		0,7
La Ferté-Gaucher	0,1	0,1
<b>18,3</b>	<b>1,9</b>	<b>16,4</b>

\* Source : OCLA-CCI Seine-et-Marne – Modélisation des flux d'achats



# Les habitants du territoire réalisent 59,7% de leurs achats équipement de la personne en dehors du territoire

**Evasion commerciale 59,7%**



**Détail de la répartition des Achats équipement de la personne des habitants du projet de PNR Brie et Deux Morin (en %)**

Hors PNR	CV	ZC
Achats dans la CA Val d'Europe		49,1
Achats dans la CAPM	0,2	6,5
Achats dans la CA Roissy Pays de France		2,3
Achats dans la CA Marne et Gondoire		1,2
Achats dans d'autres intercommunalités		0,4
<b>59,7</b>	<b>0,2</b>	<b>59,5</b>

\* Source : OCLA-CCI Seine-et-Marne – Modélisation des flux d'achats

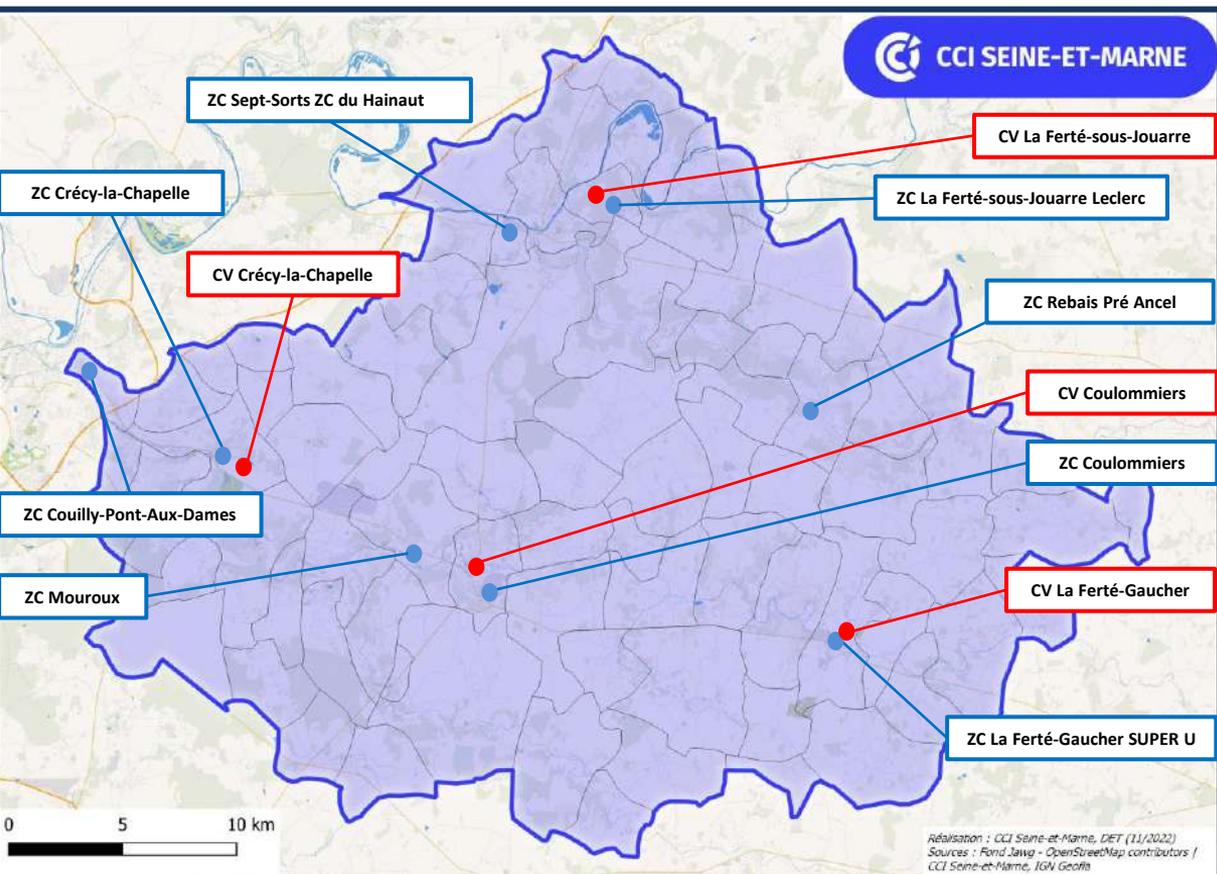


# ZONES DE CHALANDISES DES PRINCIPALES POLARITES



# Les zones de chalandises des polarités commerciales de plus de 2 500m<sup>2</sup> toutes thématiques confondues

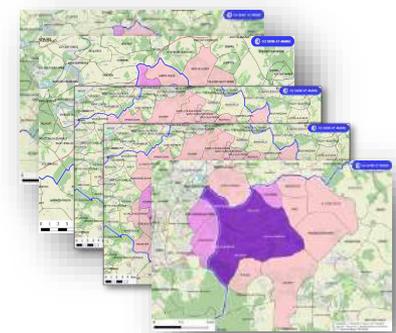
CCI SEINE-ET-MARNE



Réalisation : CCI Seine-et-Marne, DET (11/2022)  
Sources : Fond Javo - OpenStreetMap contributors / CCI Seine-et-Marne, IGV Geofis

Libellé Pôle	Total Surface de vente	Nombre de commerces	Nb hab. Zone chalandise
<b>Centres-villes/Centres-bourgs</b>			
CV COULOMMIERS	9 883	206	75 300
CV LA-FERTE-SOUS-JOUARRE	3 316	95	32 700
CV CRECY-LA-CHAPELLE	2 604	69	26 000
CV LA-FERTE-GAUCHER	2 671	54	19 600

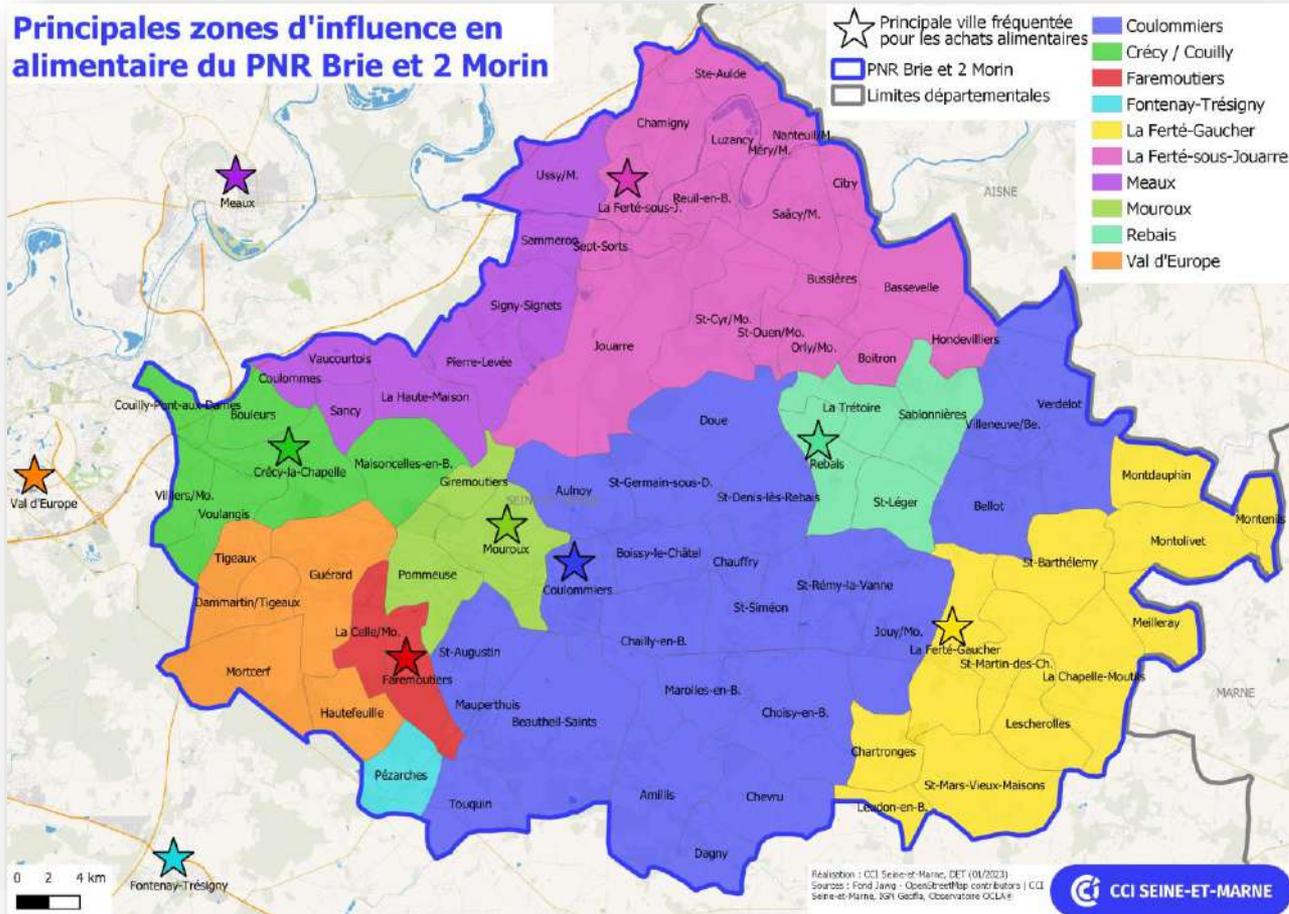
<b>Zones commerciales</b>			
ZC COULOMMIERS	45 892	114	88 900
ZC MOUROUX	6 569	25	56 500
ZC LA-FERTE-SOUS-JOUARRE LECLERC	4 529	1	33 300
ZC SEPT-SORTS ZC DU HAINAUT	6 217	18	29 900
ZC COUILLY-PONT-AUX-DAMES	6 630	11	27 700
ZC LA FERTE GAUCHER SUPER U	3 695	8	17 300
ZC CRECY-LA-CHAPELLE	4 618	10	14 500
ZC REBAIS PRE ANCEL	3 469	7	10 900





# Les aires d'influence des principaux pôles fréquentés pour les achats alimentaires

## Principales zones d'influence en alimentaire du PNR Brie et 2 Morin



10 pôles attirent les consommateurs du PNR pour leurs achats alimentaires dont 7 sont situés sur le territoire.

La carte indique pour chaque commune la zone géographique où sont réalisés la plupart des achats alimentaires.

Il en ressort que :

- le secteur de Coulommiers exerce l'influence la plus étendue sur le territoire
- Le secteur de la Ferté Gaucher a un rôle particulièrement structurant sur l'est du département
- L'agglomération melloise est le secteur le plus visité pour les achats alimentaires pour certaines communes du nord-ouest et du nord du territoire
- Les communes situées le long de la RD231 ne constituent pas un ensemble homogène en raison de l'absence d'un pôle dominant dans ce secteur



# 4 - LA POURSUITE DU PARTENARIAT

# Merci de votre attention



Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne  
1 avenue Johannes Gutenberg – Serris – CS 70045  
77776 Marne-la-Vallée Cedex 4  
T. 01 74 60 51 00 – F. 01 74 60 51 01  
[www.seineetmarne.cci.fr](http://www.seineetmarne.cci.fr)

## DGA Entreprises et Territoires

### Pôle Données et Analyses Territoriales

Elodie DIEU

[elodie.dieu@seineetmarne.cci.fr](mailto:elodie.dieu@seineetmarne.cci.fr)

Tel : 01 74 60 52 54

Chargée d'études

Elodie MAZIN :

[elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr](mailto:elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr)

Tel : 01 74 60 52 47

Chargée d'études

Jérôme BLANQUART :

[jerome.blanquart@seineetmarne.cci.fr](mailto:jerome.blanquart@seineetmarne.cci.fr)

Tel : 06 77 47 30 32

Responsable d'études et de l'observatoire OCLA

Ali HAFID :

[ahafid@seineetmarne.cci.fr](mailto:ahafid@seineetmarne.cci.fr)

Tel : 01 74 60 52 13

Chargé d'études

Frédéric PETIT :

[frederic.petit@seineetmarne.cci.fr](mailto:frederic.petit@seineetmarne.cci.fr)

Tel : 01 74 60 52 48

Responsable de pôle

### Pôle Stratégie de territoire et transition écologique

Claudie MOREAU

[claudie.moreau@seineetmarne.cci.fr](mailto:claudie.moreau@seineetmarne.cci.fr)

06 76 89 97 42

Chargée de mission

Isabelle DUPIS-FERRARIS

[isabelle.dupis@seineetmarne.cci.fr](mailto:isabelle.dupis@seineetmarne.cci.fr)

06 30 50 46 32

Responsable de pôle



# ANNEXE ZAE ZAES

# Répartition du tissu économique par ZAE

La ZAE de la **Prairie de Coulommiers et Chailly-en-Brie** est celle accueillant le plus d'établissements et de salariés avec plus de **300 établissements** et près de **2 500 emplois salariés** bien que la partie sur Chailly-en-Brie ne soit pas urbanisée.

6 ZAE sont inactives et n'accueillent pas encore d'établissements et de salariés.

## Les établissements des ZAE actives

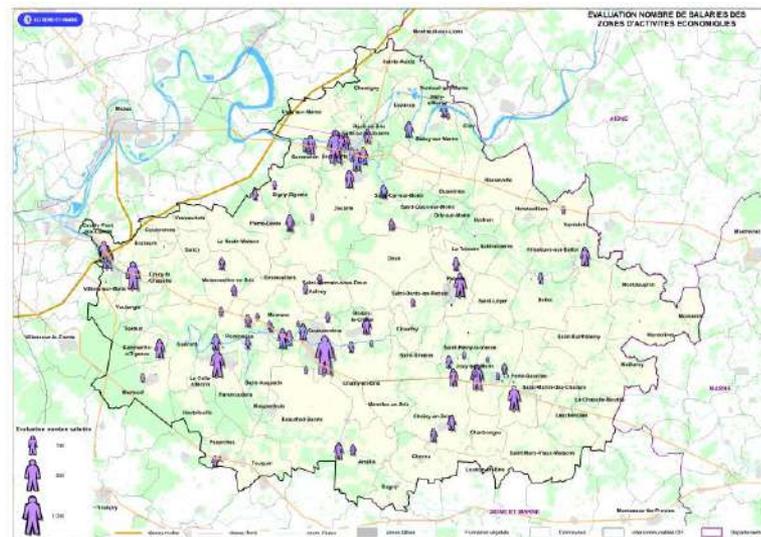
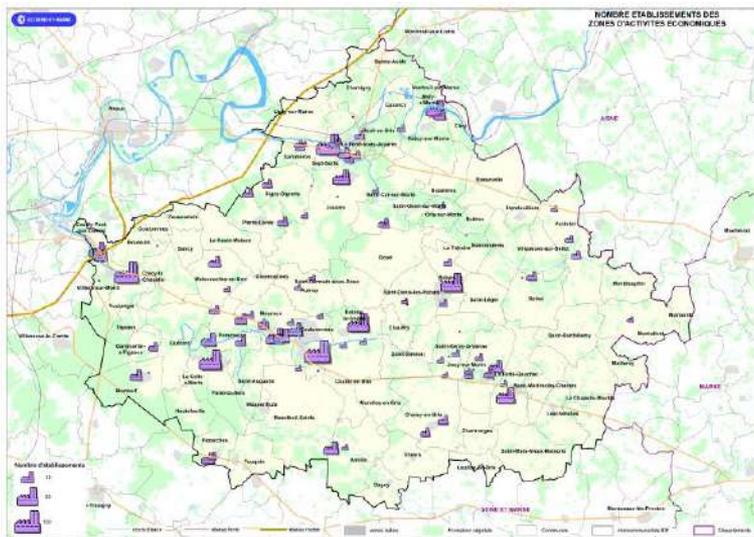
Les ZAE concentrent plus de **1 000 établissements** soit **6%** des établissements du territoire. Hors ZAE de la Prairie :

- 16 ZAE accueillent entre 79 et 10 établissements (17%),
- 36 ZAE accueillent entre 9 et 2 établissements (38%),
- 22 ZAE accueillent 1 établissement (23%),
- 14 ZAE accueillent des bâtiments mais les données relatives aux établissements les occupant sont inconnues.

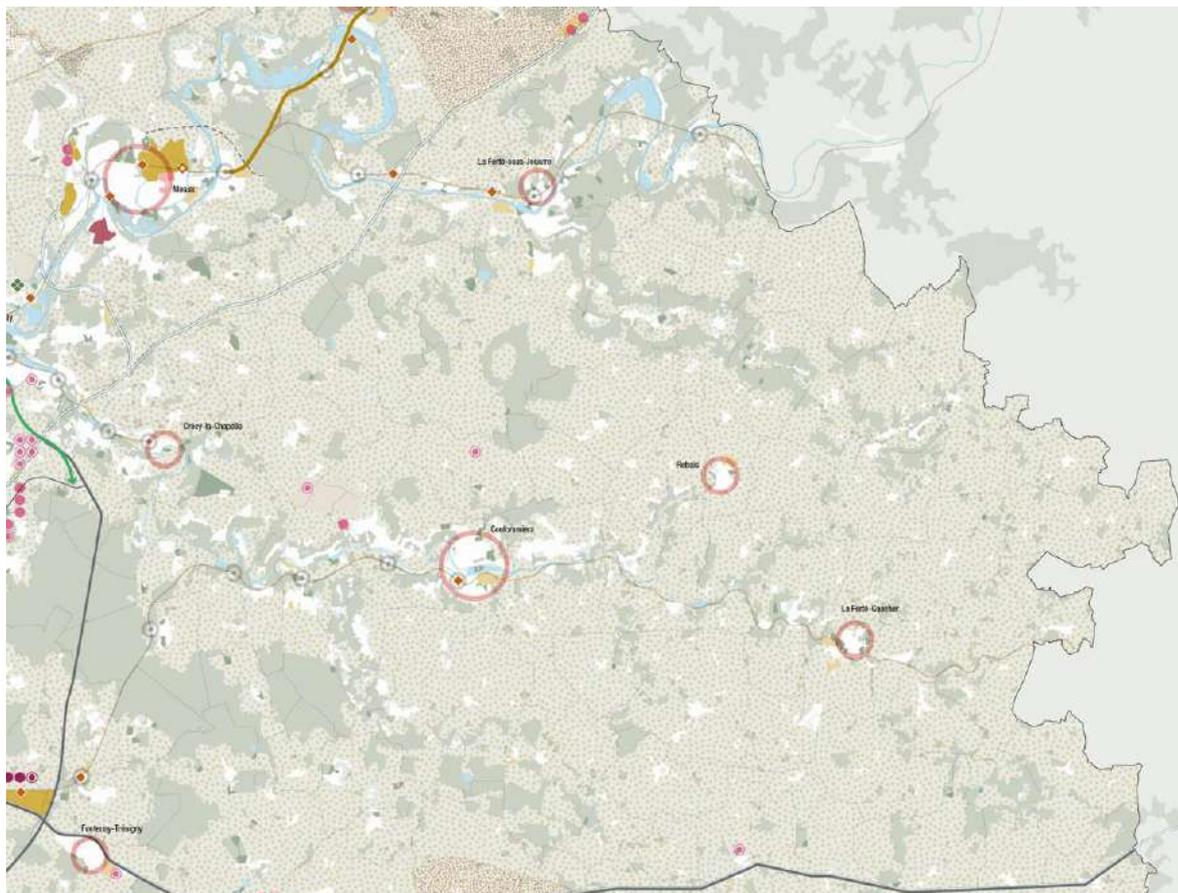
## Les salariés des ZAE actives

Les ZAE concentrent plus de **6 500 salariés** soit **28%** des salariés du territoire. Hors ZAE de la Prairie :

- 10 ZAE accueillent entre 633 et 100 salariés,
- 38 ZAE accueillent entre 99 et 10 salariés,
- 20 ZAE accueillent entre 9 et 1 salarié,
- 20 ZAE n'accueillent pas de salariés ou bien les données relatives aux salariés sont inconnues.



# Le SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023 sur le PNR





# ANNEXE COMMERCE



# Polarités commerciales du projet de PNR Brie et Deux Morin

Libellé Pôle	Total Surface de vente	Nombre de commerces	Libellé Pôle	Total Surface de vente	Nombre de commerces
<b>Centres-villes/Centres-bourgs</b>					
CV COULOMMIERS	9 883	206	CV SAMMERON	249	5*
CV LA-FERTE-SOUS-JOUARRE	3 316	95	CV USSY-SUR-MARNE	210	3
CV LA-FERTE-GAUCHER	2 671	54	CV MORTCERF	170	4
CV CRECY-LA-CHAPELLE	2 604	69	CV ST CYR SUR MORIN	150	4
CV FAREMOUTIERS	917	25	CV VILLIERS SUR MORIN	148	4
CV REBAIS	730	18	CV BELLOT	140	2
CV COUILLY-PONT-AUX-DAMES	648	16	CV SAINT AUGUSTIN	115	3
CV SAÂCY-SUR-MARNE	584	14	CV GUERARD	115	4
CV JOUARRE	455	16	CV BOULEURS	115	5
CV VILLENEUVE SUR BELLOT	445	9	CV MAISONCELLES	105	2
CV JOUY-SUR-MORIN	295	9	CV SAINT-SIMEON	95	3
CV BOISSY-LE-CHATEL	270	12	CV LUZANCY	60	3
CV MOUROUX	255	6	CV BEAUTHEIL-SAINTS	55	2
CV POMMEUSE	255	6	CV CHEVRU	55	2
CV CHOISY-EN-BRIE	250	7	CV TOUQUIN	50	3

Libellé Pôle	Total Surface de vente	Nombre de commerces
<b>Zones commerciales</b>		
ZC COULOMMIERS	45 892	114
ZC COUILLY-PONT-AUX-DAMES	6 630	11
ZC MOUROUX	6 569	25
ZC SEPT-SORTS ZC DU HAINAUT	6 217	18
ZC CRECY-LA-CHAPELLE	4 618	10
ZC LA-FERTE-SOUS-JOUARRE LECLERC	4 529	1
ZC LA FERTE GAUCHER SUPER U	3 695	8
ZC REBAIS PRE ANCEL	3 469	7
ZC LA FERTE GAUCHER PETIT TAILLIS	2 471	9
CC LA-FERTE-GAUCHER AVENUE DU GENERAL LECLERC	1 970	1
ZC LA-FERTE-SOUS-JOUARRE COLS VERTS ET ROOSEVELT	1 849	40
ZC FAREMOUTIERS	1 514	13
Q. COULOMMIERS (INTERMARCHÉ)	1 350	1
ZC PIERRE-LEVEE	1 050	3
ZC REUIL	998	1
ZC BOISSY LE CHATEL 18 ARPENTS	930	12
ZC REBAIS AV DE L'INDUSTRIE	130	12

Libellé Pôle	Total Surface de vente	Nombre de commerces
<b>Pôles commerciaux de quartier</b>		
Q. LA-FERTE-SOUS-JOUARRE RUE DE CONDE	1 396	14
Q. MOUROUX AV DE GAULLE	1 388	13
Q COULOMMIERS SUCRERIE	1 375	17
Q. FAREMOUTIERS LES ORMES	990	2
CC COULOMMIERS CC DES TEMPLIERS	715	11
Q. COULOMMIERS GARE AV DE STRASBOURG	491	12
Q. COULOMMIERS CC DE VAUX	146	3
Q. BOISSY-LE-CHATEL SERRES	107	1
<b>Zone spécifique</b>		
ZS AEROSPHALTE	88	3

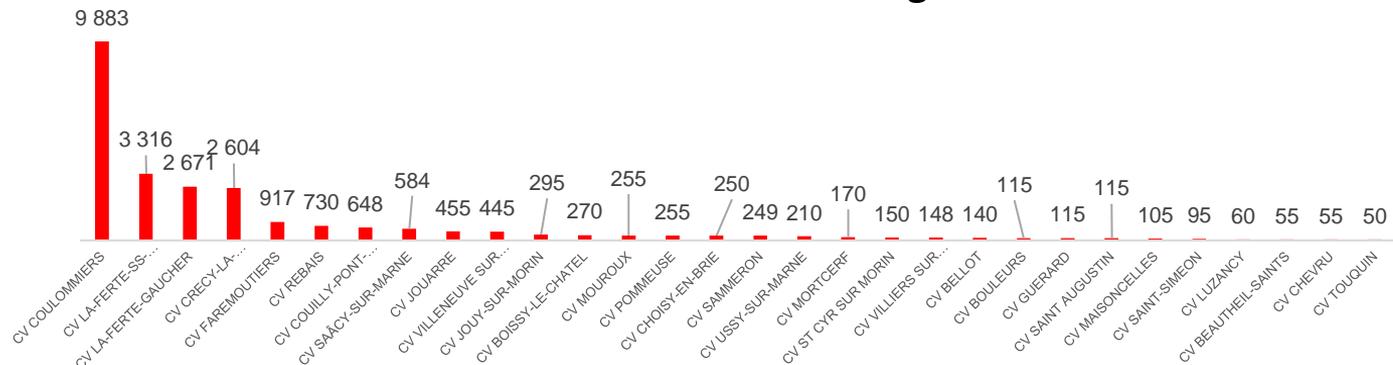
\*Magasins autonomes Boxy à Sammeron et Voulangis non comptabilisés



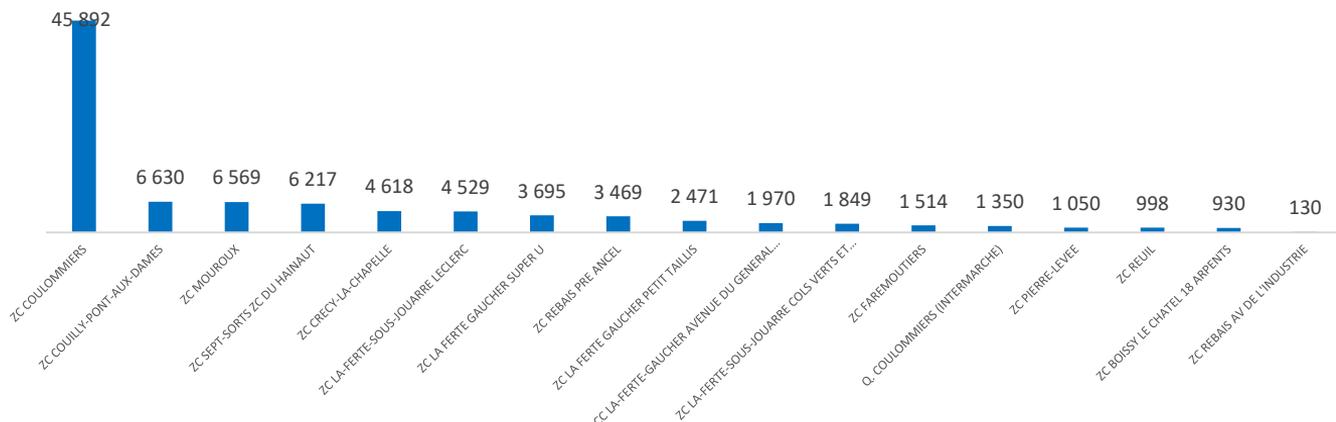
# Polarités commerciales du projet de PNR Brie et Deux Morin

## Les centres-villes et centres-bourgs

### Surface de vente\* des centres-villes/ centres-bourgs du territoire



### Surface de vente\* des zones commerciales du territoire



\* Surface de vente estimée hors activités des secteurs auto/moto, hôtellerie, cinéma/bowlings/parcs récréatifs, centres de formes, agences de banques, assurances, immobilier, drive.  
Source : OCLA © 2022



# Principaux projets en matière de commerce

## Légende

● Dispositifs Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

● Autres projets d'évolution du commerce

### Crécy-la-Chapelle

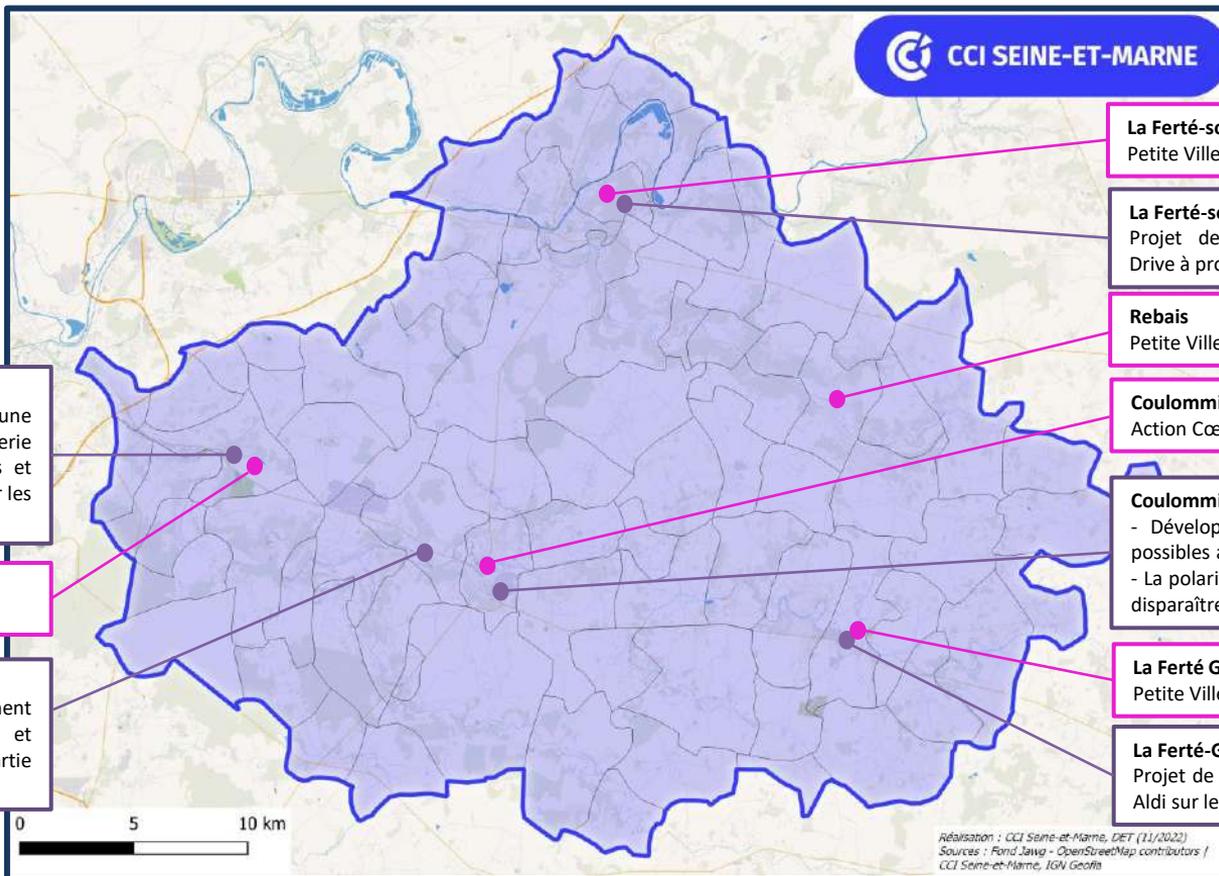
Dans le cadre du transfert d'une partie des ateliers de la scierie Roëser, des activités artisanales et commerciales sont envisagées sur les terrains libérés.

### Crécy-la-Chapelle

Petite Ville de Demain

### Mouroux

Réflexion en cours sur l'équipement commercial de la commune et particulièrement sur la partie « plateau ».



**La Ferté-sous-Jouarre**  
Petite Ville de Demain

**La Ferté-sous-Jouarre**  
Projet de création d'un E.Leclerc Drive à proximité de l'hypermarché

**Rebais**  
Petite Ville de Demain

**Coulommiers**  
Action Cœur de Ville

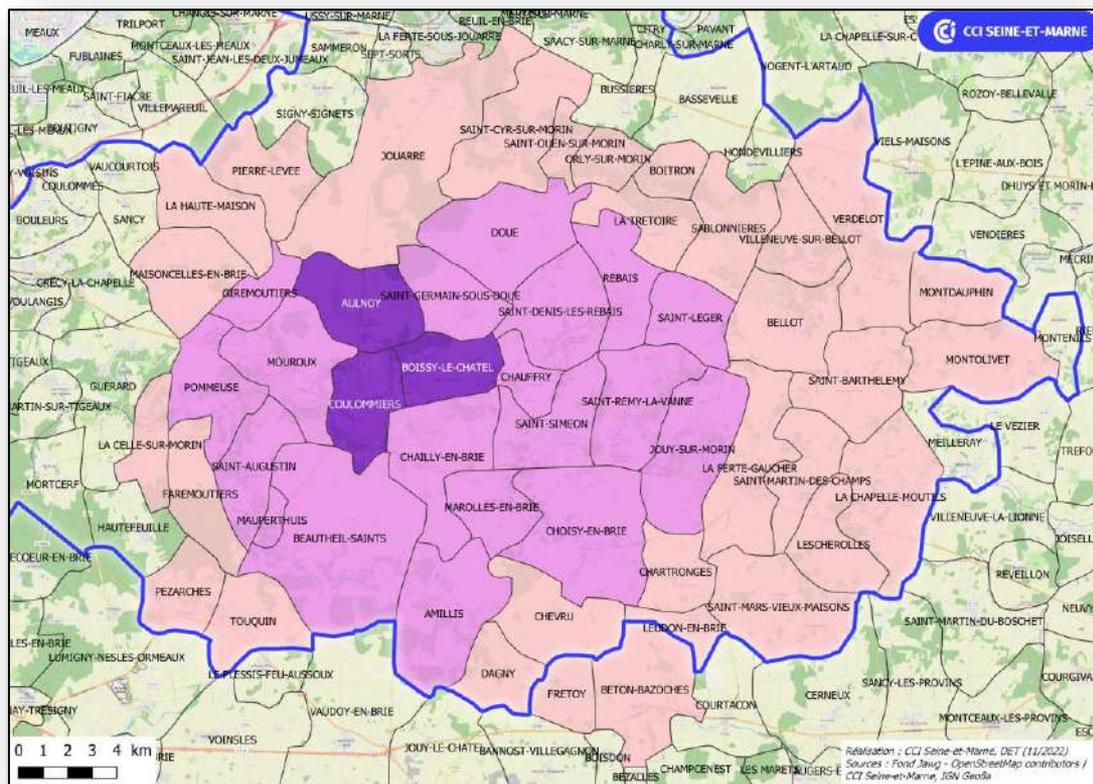
**Coulommiers**  
- Développements supplémentaires possibles au sein de la ZAE  
- La polarité commerciale de Vaux va disparaître

**La Ferté Gaucher**  
Petite Ville de Demain

**La Ferté-Gaucher**  
Projet de création d'un supermarché Aldi sur le site Villeroy&Boch



# Zone de chalandise du centre-ville de Coulommiers



La zone de chalandise  
abrèté

**75.300 habitants**  
(Source INSEE – 2019)

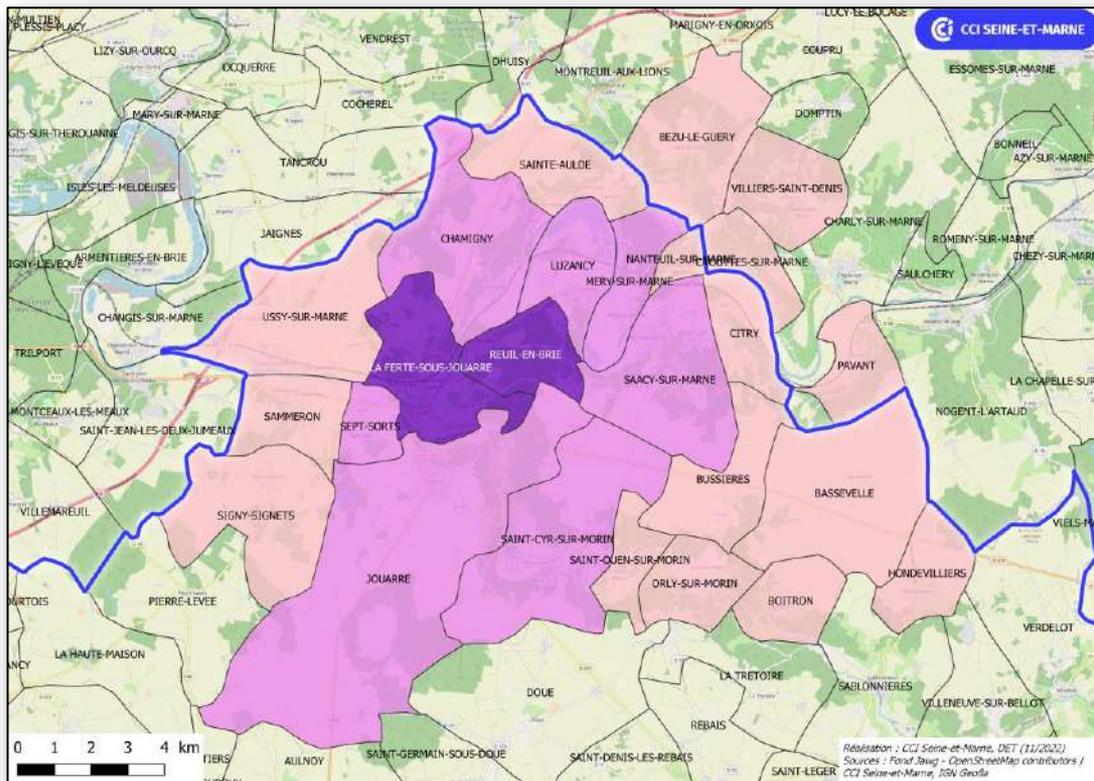
**Zone primaire :**  
**18.350 habitants**

**Zone secondaire :**  
**27.300 habitants**

**Zone tertiaire :**  
**29.650 habitants**



# Zone de chalandise du centre-ville de La Ferté-sous-Jouarre



La zone de chalandise  
abrite

**32.700 habitants**  
(Source INSEE – 2019)

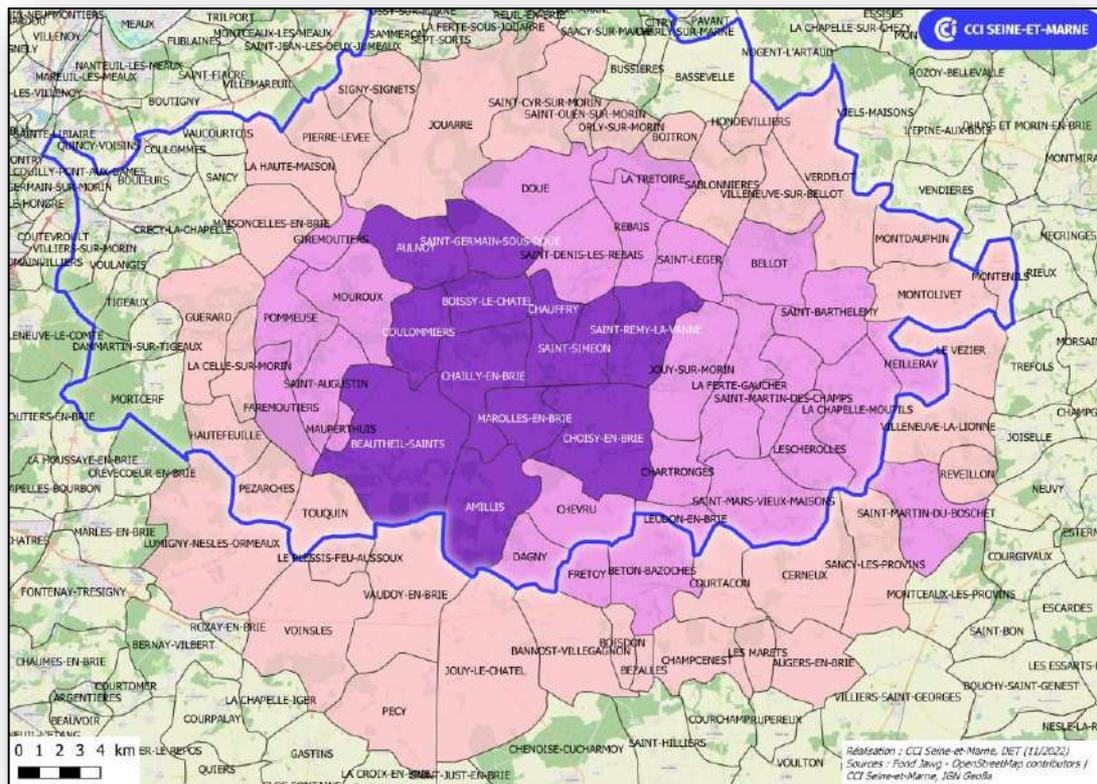
**Zone primaire :**  
10.500 habitants

**Zone secondaire :**  
11.800 habitants

**Zone tertiaire :**  
10.400 habitants



# Zone de chalandise de la zone commerciale de Coulommiers



La zone de chalandise  
abrite

**88.900 habitants**  
(Source INSEE – 2019)

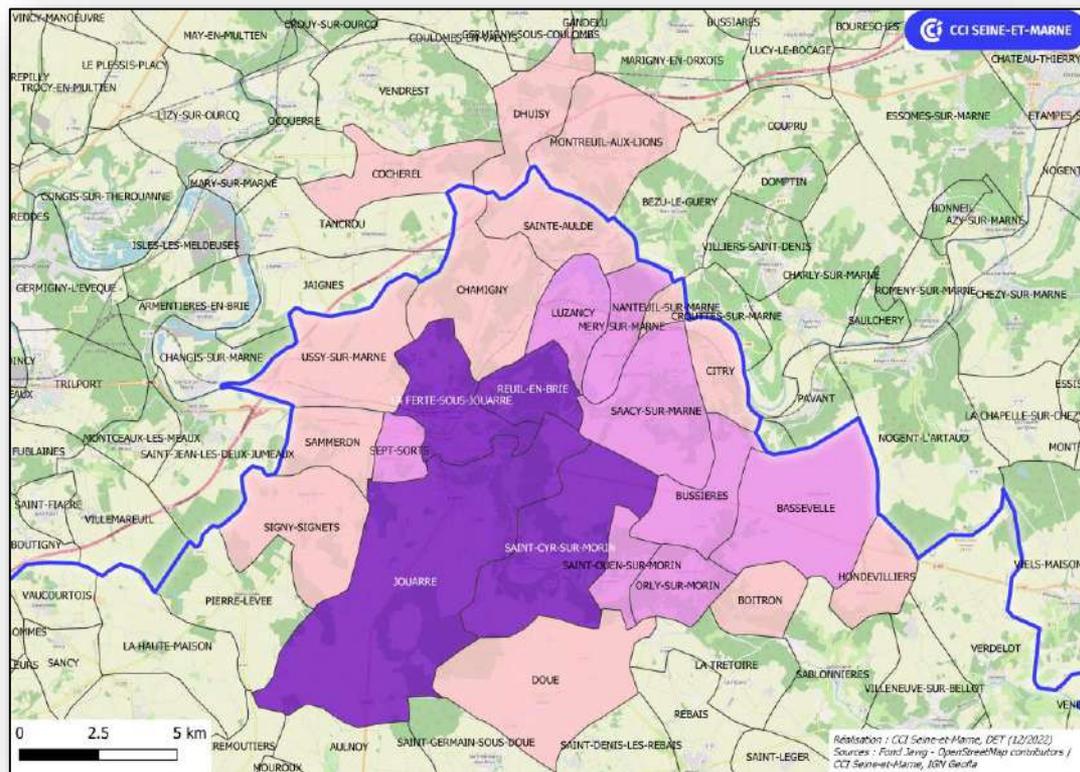
**Zone primaire :**  
27.800 habitants

**Zone secondaire :**  
32.800 habitants

**Zone tertiaire :**  
28.300 habitants



# Zone de chalandise de la zone commerciale de La Ferté-sous-Jouarre



La zone de chalandise  
abrte

**33.300 habitants**  
(Source INSEE – 2019)

**Zone primaire :**  
16.800 habitants

**Zone secondaire :**  
6.300 habitants

**Zone tertiaire :**  
10.200 habitants