MonEmplacement

ÉTUDE DE MARCHÉ LOCALE

Boulangerie et boulangerie-pâtisserie

Quartier Mazarin, Aix-en-Provence

EXEMPLE

Projet étudié : **Boulangerie et boulangerie-pâtisserie**

Zone étudiée : **Mazarin, Aix-en-Provence**

Édité le 1 novembre 2026

AU SOMMAIRE

- Le verdict et les composantes du score
- Le marché potentiel, en euros
- La zone de chalandise
- La concurrence, détaillée et datée (même marché compris)
- L'écosystème du quartier : alliés et concurrence indirecte
- Qui habite le quartier
- Le passage, l'immobilier et le quartier demain
- La santé du secteur et les défaillances récentes
- Les 10 projets alternatifs les mieux placés
- Zonage fiscal, sources et mentions

Document généré par MonEmplacement (monemplacement.fr), un produit GHIS.

Les données suggèrent, elles ne garantissent pas un résultat. Ce document agrège des statistiques publiques par zone géographique : il éclaire une décision, il ne la remplace pas.

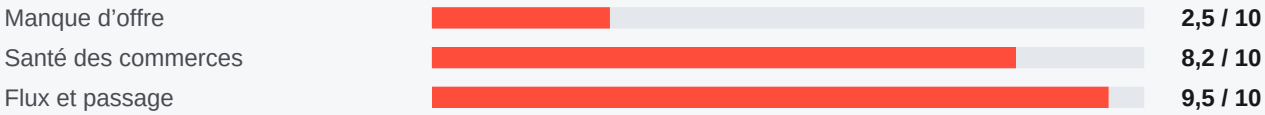
Le verdict

5,6
sur 10

Quartier Mazarin : opportunité correcte pour un projet de boulangerie (5,6/10)

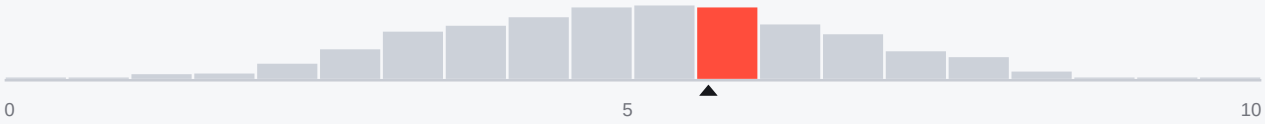
- Déjà 2 dans le quartier, 21 autres autour, dans un rayon d'1 km
- 2 181 habitants (quartier très dense)
- 30 ouvertures pour 22 fermetures du secteur en 3 ans à Aix-en-Provence (fermetures : 22 % des établissements)

LES COMPOSANTES DU SCORE



Chaque composante situe le quartier parmi ceux du département (un rang, ramené sur 10) : plus c'est haut, plus c'est favorable au projet. Manque d'offre : la demande des habitants (et des actifs pour les métiers de passage) face aux établissements du quartier et des environs ; un rang bas veut dire une offre déjà dense. Santé des commerces : survie à 3 ans des commerces de rue ouverts dans le quartier, tous métiers confondus, et part des fermetures (la commune, puis le département, quand le quartier compte moins de 5 ouvertures). Flux et passage : commerces et établissements d'enseignement du quartier et des environs, qui attirent du monde ; les arrêts de transport et les élèves, détaillés plus loin, n'y entrent pas. Le score global est une moyenne pondérée de ces trois rangs.

OÙ CE QUARTIER SE PLACE-T-IL DANS LE DÉPARTEMENT ?



Ce quartier (5,6/10) est mieux classé que **64 %** des 807 quartiers scorés du département pour ce métier.

Le quartier retenu face à ses voisins

Les 6 quartiers voisins obtiennent entre 3,6 et 5,9 pour ce projet, contre 5,6 pour Mazarin : aucun n'a un point d'avance. Le voisinage se ressemble : la décision se jouera sur le local.

Quartier	Score	Offre	Santé	Flux	Concurrents
Mazarin (retenu)	**5,6 / 10**	2,5 / 10	8,2 / 10	9,5 / 10	2
Tanneurs, Aix-en-Provence · 486 m	**5,9 / 10**	3,0 / 10	8,2 / 10	9,5 / 10	4
Hypercentre, Aix-en-Provence · 344 m	**5,8 / 10**	2,6 / 10	8,6 / 10	9,7 / 10	6
Villeneuve, Aix-en-Provence · 417 m	**5,2 / 10**	2,3 / 10	7,1 / 10	9,5 / 10	2
Couronne Ouest partie sud, Aix-en-Provence · 651 m	**4,8 / 10**	3,4 / 10	3,9 / 10	9,6 / 10	2
Couronne Est, Aix-en-Provence · 643 m	**4,7 / 10**	3,2 / 10	4,0 / 10	9,3 / 10	1
Couronne Sud, Aix-en-Provence · 428 m	**3,6 / 10**	2,6 / 10	1,6 / 10	9,3 / 10	1

Voisins : quartiers limitrophes, distance entre centres. Mêmes composantes sur 10 que ci-dessus. Le score classe des zones, jamais des locaux : à recouper avec le terrain (visibilité, stationnement, loyer).

Marché potentiel

480 000 € par an

Dépense annuelle estimée des 2 181 habitants du quartier dans le secteur boulangerie, avant partage avec les établissements en place.

REPÈRE

Dans la zone de chalandise, la dépense des habitants représente environ **226 000 € par établissement en place et par an**, contre 344 000 € en moyenne dans le département. Moins de dépense des habitants par établissement que dans le reste du département : l'offre en place vit aussi d'une clientèle venue d'ailleurs (actifs, visiteurs, passage). C'est courant en centre-ville ; à vérifier sur place, aux heures d'affluence, avant d'en faire un argument.

Un ordre de grandeur modélisé (enquête Budget de famille, Insee), pas un chiffre d'affaires garanti. Il ne compte que les habitants : les actifs qui travaillent dans le quartier et la clientèle de passage s'y ajoutent.

Zone de chalandise

Population de la zone (le quartier et ses voisins proches)	**18 509**
Établissements boulangerie dans la zone	**18**

HABITANTS PAR ÉTABLISSEMENT

Dans la zone	**1 028**
Repère départemental	**1 562**

Quartiers de la zone : Mazarin (étudié) + Hypercentre, Villeneuve, Couronne Sud, Tanneurs, Couronne Est, Couronne Ouest partie sud.

ANALYSE

La zone compte moins d'habitants par établissement que la moyenne départementale : l'offre y est plus disputée que dans le reste du département.

Zone approchée par le quartier et les quartiers voisins dont le centre est à moins d'1 km du sien (contours Insee / IGN), à vol d'oiseau : un ordre de grandeur, pas une isochrone de temps de trajet. Elle compte des quartiers entiers : ses établissements ne sont donc pas exactement ceux du rayon d'1 km de la section suivante.

Justifier votre chiffre d'affaires

Le banquier vous demandera d'où vient le chiffre d'affaires de votre prévisionnel. La méthode la plus courante part du marché : la dépense des habitants de la zone dans votre métier, multipliée par la part que vous pensez en capter. Cette part est votre hypothèse ; voici la base sur laquelle la poser.

Dépense annuelle des habitants de la zone (18 509 habitants × 220 € par an)	**4 070 000 €**
Établissements de boulangerie déjà dans la zone	**18**

EXEMPLE

Part de marché captée	Chiffre d'affaires annuel	Par jour d'ouverture (300 jours)
5 %	204 000 €	680 €
5,3 % : part égale	**214 000 €**	**710 €**
10 %	407 000 €	1 360 €
20 %	814 000 €	2 710 €
30 %	1 221 000 €	4 070 €

REPÈRE

La zone compte déjà 18 établissements de boulangerie. À parts égales avec eux, vous en capteriez 1 sur 19, soit 5,3 % : un repère arithmétique, pas une prévision. Une offre qui se distingue, un meilleur emplacement ou des horaires plus larges justifient de viser au-dessus ; un démarrage, souvent en dessous.

REPÈRE NATIONAL (INSEE, ÉSANE 2023)

Les entreprises de boulangerie réalisent en moyenne 531 000 € de chiffre d'affaires par an, et les microentreprises (moins de 10 salariés) de leur groupe d'activité, fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, 256 000 €. Une moyenne nationale, qui ne dit rien de ce quartier ni de votre projet : elle sert à vérifier que votre hypothèse reste dans un ordre de grandeur réaliste.

Deuxième méthode, à faire concorder avec la première : clients par jour × panier moyen × jours d'ouverture. La colonne « par jour » dit ce que chaque ligne suppose de ventes quotidiennes : vérifiez qu'elles tiennent avec votre panier moyen et le nombre de clients que votre local peut servir. Le chapitre Word livré avec ce document reprend les deux méthodes, avec vos chiffres à compléter.

Dépense moyenne nationale par habitant (enquête Budget de famille et Ésane, Insee), sans modulation par le niveau de vie local : un ordre de grandeur. Elle ne compte que les habitants de la zone : les 1 762 emplois salariés du quartier et la clientèle de passage s'y ajoutent, et à l'inverse une partie des habitants achète ailleurs. MonEmplacement ne prévoit pas votre chiffre d'affaires : il fournit la base, sourcée, de votre hypothèse.

La concurrence dans le quartier

2 établissements de type boulangerie recensés dans le quartier, 21 autres hors du quartier dans un rayon d'1 km autour de son centre.



● concurrents directs ● concurrents indirects ■ alliés (passage, écoles)

Concurrents et alliés géolocalisés à l'adresse (Sirene, BPE, Finess) sur le fond IGN ; les établissements sans coordonnées connues n'y figurent pas.

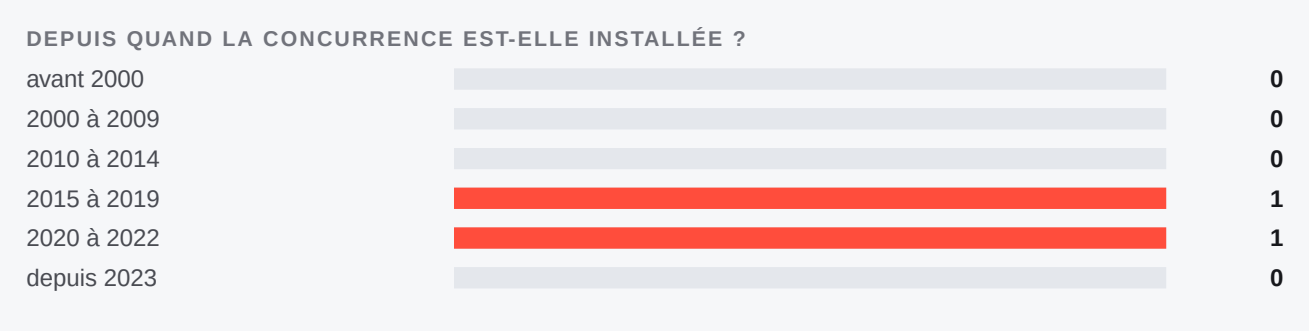
Concurrents directs (même activité)

Nom	Adresse	Source	Depuis
BOULANGERIE BIO NOE	4 RUE D'ITALIE	Sirene	2021
HAT'S	5 RUE D'ITALIE	Sirene	2019

Autour du quartier, à moins d'1 km de son centre

Nom	Adresse, quartier	Distance	Depuis
LA TABLE DES SAISONS	4 RUE NAZARETH · Hypercentre	230 m	2021
LE CAFE GLACIER	2 RUE DE L'OPERA · Villeneuve	240 m	2009
LAURENCE CAMPANELLA	9 COURS D'ORBITELLE · Couronne Sud	260 m	2004
AP PATISSERIE	29 RUE ESPARIAT · Hypercentre	300 m	2026
GOUT DE PAIN	42 RUE ESPARIAT · Tanneurs	350 m	2010
HAT'S BOULANGERIE	42 RUE ESPARIAT · Tanneurs	350 m	2024
BOULANGERIE BIO NOE	11 RUE CHABRIER · Hypercentre	450 m	2019
S.A.S KAPRICE	11 RUE CHABRIER · Hypercentre	450 m	2025
FARINOMAN FOU	5 RUE MIGNET · Hypercentre	480 m	2009
LA FOURNAISE	36 PLACE DES TANNEURS · Tanneurs	500 m	2025
MAISON SAINT HONORE AIX	1 RUE PAUL BERT · Hypercentre	550 m	2023
LE FOURNIL DES CORDELIERS	67 RUE DES CORDELIERS · Tanneurs	610 m	1900
LUDOVIC DARONAT	2 RUE DES MULETIERS · Cardeurs	670 m	2009
AU MOULIN DE MIGNET	1 RUE LISSE SAINT-LOUIS · Villeneuve	700 m	2021
DEUX AMIS	18 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE · Couronne Ouest partie sud	780 m	2024
FRANCOIS DAVID	35 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE · Couronne Nord	820 m	1994
CHEZ BISCOTE & BISCOTTE	5 RUE JACQUES DE LA ROQUE · Cardeurs	820 m	2017
MANLIO'S LAB	1 RUE JACQUES DE LA ROQUE · Cardeurs	830 m	2024
LA FABRIQUE A PAIN	4 RUE PIERRE DE COUBERTIN · La Torse	920 m	2013
BOULANGERIE PATISSERIE DES ALPES	2 AVENUE JEAN MOULIN · Pont de Béraud	970 m	2002
LE FOURNIL DE SMAT	2 AVENUE JEAN MOULIN · Pont de Béraud	970 m	2013

Même activité, dans les quartiers voisins, à vol d'oiseau depuis le centre du quartier étudié ; du plus proche au plus loin.



Même marché : 4 établissements de codes NAF voisins dans le quartier, 30 dans un rayon d'1 km. Ils pèsent dans le score d'offre (avec un poids réduit) mais restent distincts de la concurrence directe.

Concurrents indirects (même marché)

Nom	Activité (code NAF)	Depuis
DELICES ENCHANTHES	Pâtisserie (10.71D)	2024
SA PATISSERIE BECHARD	Pâtisserie (10.71D)	1970
CALISSON LEONARD PARLI	Dépôt de pain et confiserie (47.24Z)	2022
LES CHOCOLATS YVES THURIES	Dépôt de pain et confiserie (47.24Z)	2008

Établissements actifs des répertoires publics (Sirene, BPE, Finess). « Depuis » : année d'installation déclarée à l'adresse.

L'écosystème du quartier

Au-delà de la concurrence directe, ce qui entoure votre activité dans le quartier : les commerces qui vous amènent du monde, et ceux qui grignotent la même demande sans être du même métier (les points verts et orange de la carte).

Alliés (génèrent du passage)

crèche (2) · café / bar (6) · boucherie-charcuterie (2).

Concurrence indirecte

- **épicerie (7)** : dépôt de pain, viennoiseries.
- **restauration rapide (18)** : snacking du midi.

Comptés dans le quartier. Alliés : commerces dont la présence proche profite au vôtre (flux partagé). Concurrence indirecte : autres métiers qui captent une part de la même demande, avec la raison ; ni comptés comme concurrents directs, ni comme même marché.

Qui habite le quartier

Population totale	**2 181**

Moins de 15 ans	**8 %**
15-29 ans	**38 %**
30-44 ans	**14 %**
65 ans et plus	**20 %**

Tranches d'âge principales : elles ne couvrent pas toute la population (la tranche 45-64 ans n'est pas détaillée), leur somme n'atteint donc pas 100 %.

dont petite enfance (moins de 3 ans)	**2 %**
Densité de population	**8 058 hab / km²**
Familles monoparentales	**16 %**
Niveau de vie médian par unité de consommation (quartier)	**27 510 € / an**
Niveau de vie médian (commune, repère)	**25 810 € / an**
Taux de pauvreté	**19 %**

Recensement et dispositif Filosofi (Insee), à l'échelle du quartier ou de la commune selon la disponibilité.

Passage et immobilier

Arrêts de transport en commun	**6**
Élèves du 1er degré scolarisés	**279**
Gare dans le quartier	**non**

Des repères de flux piéton (transports, écoles, gare), pas des comptages de passants.

EXEMPLE

Emplois salariés sur place (population de jour)	**1 762**

Effectifs salariés des établissements du quartier (Sirene) : une clientèle de jour que la population résidente ignore. Pour boulangerie, l'opportunité en tient compte, la carence intègre cette demande active des actifs.

LE TISSU LOCAL (ÉQUIPEMENTS RECENSÉS)

71	135	8	6
Commerces	Santé	Écoles	Loisirs

Base permanente des équipements (BPE, Insee) : commerces, services de santé, établissements scolaires et lieux de sport ou de loisir recensés dans le quartier, un repère de l'animation et des services de proximité.

Loyer résidentiel d'annonce (commune)	**18,7 € / m²**

Loyer d'annonce des appartements (carte des loyers 2024, ANIL/MTE) : un indicateur de tension immobilière locale, jamais un loyer commercial.

Prix des murs commerciaux à l'achat (commune)	**3 667 € / m² (+4 % sur 5 ans)**
dont au niveau du quartier	**4 200 € / m² (39 ventes)**

Médiane des ventes de « locaux commerciaux et assimilés » (DGFiP, DVF) sur 5 ans : un prix d'ACHAT des murs, pas un loyer. À l'échelle de la commune (763 ventes) ; le niveau quartier n'apparaît que s'il compte assez de ventes.

Votre quartier demain

Logements autorisés sur 3 ans	**3**
Permis de construire concernés	**3**
Nouveaux habitants potentiels	**marginal**
Prix de vente médian (99 ventes)	**5 882 € / m² (-3 %)**
Trajectoire des ventes immobilières	**stable**

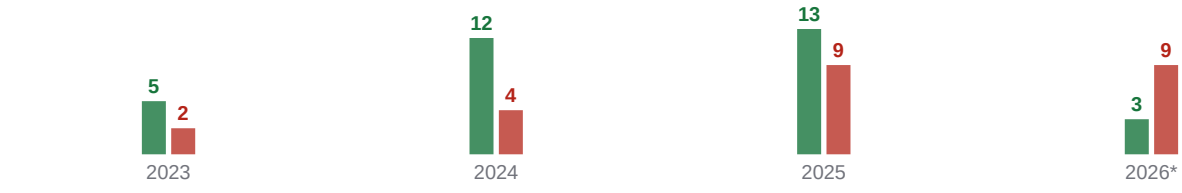
LOGEMENTS AUTORISÉS PAR ANNÉE



2026 : année en cours à la date des données, chiffre partiel.

Permis de construire (Sitadel) et ventes immobilières (DVF) : des signaux d'évolution, pas une prévision.

La santé du secteur à Aix-en-Provence



80 établissements du secteur actifs dans la commune. Sur 3 ans : 30 ouvertures et 22 fermetures, soit un taux de fermeture de 22 %.

« Fermetures » au sens du répertoire Sirene : cessations d'activité à l'adresse, y compris déménagements et radiations administratives, pas uniquement des défaillances.

EXEMPLE

SURVIE À 3 ANS DES OUVERTURES DE 2019 À 2022 (22 SUIVIES)

Dans la commune	**86 %**
Moyenne du département	**85 %**

Calcul MonEmplacement sur le répertoire Sirene : part des établissements du métier créés dans la commune entre 2019 et 2022 qui n'avaient pas fermé 3 ans plus tard.

COMBIEN DE TEMPS UN COMMERCE TIENT ICI

Sur les 124 adresses du quartier où plusieurs commerces se sont succédé, la durée de vie médiane est de 5,7 ans. 93 de ces adresses ont vu passer trois commerces ou plus.

Sirene enregistre des créations et des radiations, pas des faillites : un commerce « fermé » a pu être vendu, déménagé ou transformé.

Défaillances récentes à Aix-en-Provence (tous secteurs)

677 annonces de procédure collective publiées en 12 mois dans la commune. Les 10 plus récentes :

Date	Nature	Entreprise
27/10/2026	Liquidation	(masqué dans l'exemple)
27/10/2026	Créances	(masqué dans l'exemple)
27/10/2026	Liquidation	(masqué dans l'exemple)
27/10/2026	Redressement	(masqué dans l'exemple)
27/10/2026	Liquidation	(masqué dans l'exemple)
27/10/2026	Liquidation	(masqué dans l'exemple)
27/10/2026	Liquidation	(masqué dans l'exemple)
23/10/2026	Procédure	(masqué dans l'exemple)
22/10/2026	Procédure	(masqué dans l'exemple)
22/10/2026	Procédure	(masqué dans l'exemple)

Annonces légales publiques (Bodacc, Dila), reprises sans interprétation. Toutes activités confondues : elles disent le climat économique de la commune, pas la santé de votre métier, que mesure la section « La santé du secteur ».

Et pour un autre projet dans ce quartier ?

Les 10 projets alternatifs les mieux placés dans ce quartier, à date. Le projet le mieux placé n'est pas toujours celui qu'on avait en tête. Les activités automobiles (garage, concession, moto) n'y figurent pas : le quartier est trop dense pour leurs ateliers et leurs parcs.

Projet	Opportunité	Concurrents
Poissonnerie	**7,7**	0
Vétérinaire	**6,9**	0
Primeur	**6,7**	1
Cabinet infirmier	**6,2**	7
Auto-école	**6,1**	0
Disquaire	**6,1**	0
Magasin de sport	**6,1**	1
Club de sport	**6,1**	5
Réparateur informatique	**6**	0
Réparateur de téléphones	**6**	0

Même méthode de score que votre projet (boulangerie), appliquée aux autres commerces de proximité couverts. Score d'opportunité sur 10 : il mesure la demande encore mal couverte, PAS la faisabilité. Un score élevé ne dit rien du local disponible, du zonage, ni de la compatibilité de l'activité avec le quartier (un centre piéton ne convient pas à un garage). À recouper avec le terrain.

Zonage fiscal

Le quartier ne recoupe aucun Quartier Prioritaire de la Ville : pas d'exonération liée à la politique de la ville.

L'éligibilité se juge à l'adresse exacte du local, pas au quartier : vérifiez-la sur sig.ville.gouv.fr. Le classement de la commune en France Ruralités Revitalisation, qui ouvre d'autres exonérations, n'est pas encore vérifié par ce document : à demander à votre expert-comptable ou au service des impôts des entreprises.

EXEMPLE

Sources des données

Données publiques réutilisées sous Licence Ouverte Etalab 2.0. Données au 27 octobre 2026.

- Insee, Sirene, octobre 2026
- Insee, Base permanente des équipements 2025
- Insee, Filosofi 2021 (dernier millésime)
- Insee, Recensement de la population 2022
- AtlaSanté, t_finess, octobre 2026
- Dila, Bodacc, annonces jusqu'au 27/10/2026
- IGN & Insee, Contours Iris édition 2026
- transport.data.gouv.fr, arrêts consolidés, SYTRAL Mobilités, points d'arrêt TCL (data.grandlyon.com), octobre 2026
- Éducation nationale, annuaire et effectifs, rentrée 2025
- ANCT, Quartiers prioritaires de la ville 2024
- ANIL / MTE, carte des loyers 2024
- DGFiP / Etalab, Demandes de valeurs foncières 2021-2025
- SDES, Sitadel (permis de construire), octobre 2026

Mentions

MonEmplacement agrège des statistiques publiques par zone géographique (quartiers, communes). Les scores et notations de ce document portent exclusivement sur des zones, jamais sur une entreprise ou un commerce identifiable. La liste des établissements du quartier reprend des informations factuelles des répertoires publics (Sirene, BPE, Finess) : nom, adresse, année d'installation, sans score ni jugement.

Ce document ne constitue ni un conseil en investissement, ni un conseil personnalisé à la création d'entreprise. Les données suggèrent, elles ne garantissent pas un résultat. Ce document agrège des statistiques publiques par zone géographique : il éclaire une décision, il ne la remplace pas.

Ce document photographie votre zone à la date d'édition. Les données de MonEmplacement sont mises à jour chaque mois : la fiche du quartier sur monemplacement.fr montre toujours leur dernier état.

Document généré par MonEmplacement (monemplacement.fr), édité par GHIS, SASU immatriculée au RCS de Manosque sous le numéro 105 680 078. Contact : contact@monemplacement.fr.

EXEMPLE