

ÉTUDE D'IMPLANTATION

Boulangerie et boulangerie-pâtisserie

Quartier Mazarin, Aix-en-Provence

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

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

Édité le 16 septembre 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

4,3

sur 10

Quartier Mazarin : opportunité limitée pour un projet de boulangerie (4,3/10)

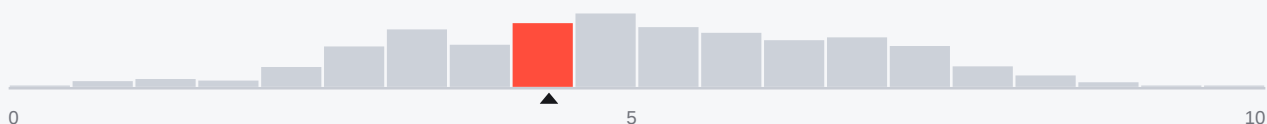
- Déjà 6 dans le quartier, 51 autres à moins d'1 km
- 2 181 habitants (quartier très dense)
- 21 fermetures du secteur en 3 ans à Aix-en-Provence (21 % des établissements)

LES COMPOSANTES DU SCORE

Manque d'offre		2 / 10
Santé du secteur		4,6 / 10
Flux et passage		9,5 / 10

Chaque composante est notée sur 10 : plus c'est haut, plus c'est favorable au projet. Manque d'offre : demande encore mal couverte (bas = offre déjà dense). Santé du secteur : dynamisme local (ouvertures, fermetures, survie). Flux et passage : générateurs de fréquentation (transports, écoles). Le score global les synthétise.

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



Ce quartier (4,3/10) est mieux classé que **34 %** des 943 quartiers scorés du département pour ce métier.

■ Marché potentiel

350 000 € par an

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

REPÈRE

Réparti également entre les 6 établissements en place : environ **58 000 € par établissement et par an**.

Un ordre de grandeur modélisé (enquête Budget de famille, Insee), pas un chiffre d'affaires garanti.

■ Zone de chalandise

Population de la zone (quartier + voisins à moins d'1 km)	18 509
Établissements boulangerie dans la zone	41

HABITANTS PAR ÉTABLISSEMENT

Dans la zone		451
Repère départemental		1 012

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

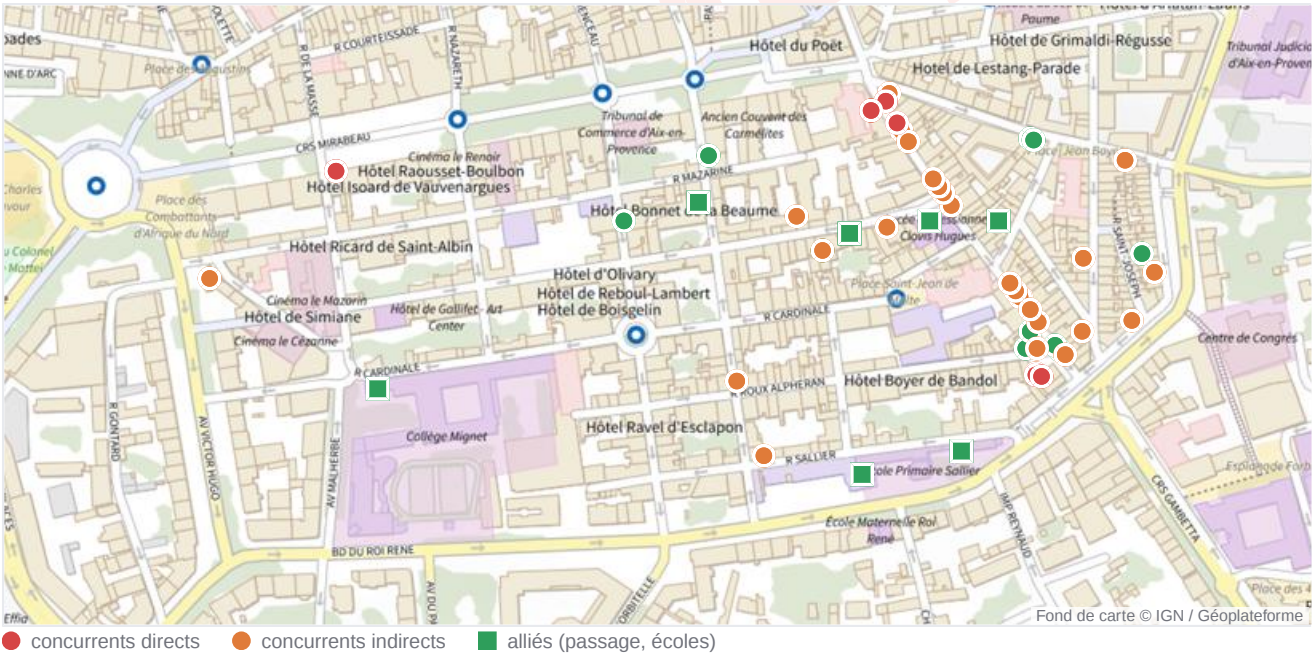
ANALYSE

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 ses quartiers voisins à moins d'1 km (contours Insee / IGN), à vol d'oiseau : un ordre de grandeur, pas une isochrone de temps de trajet.

La concurrence dans le quartier

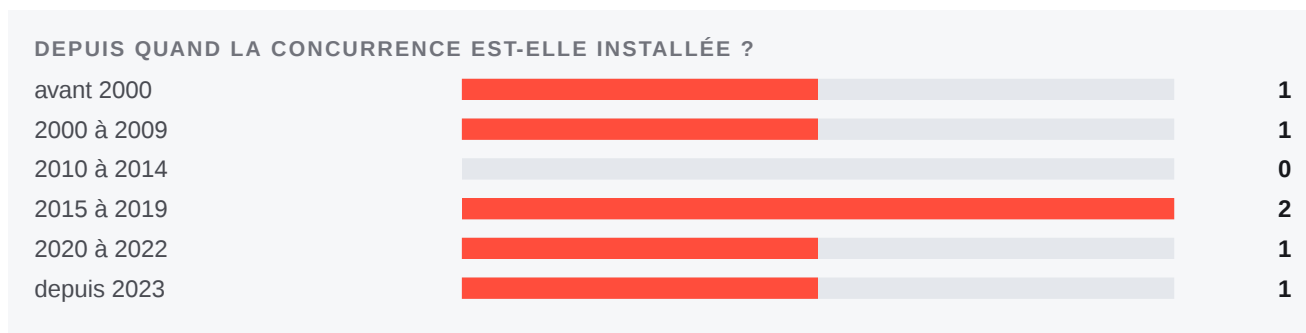
6 établissements de type boulangerie recensés dans le quartier, 51 autres à moins d'1 km.



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	Depuis
AIXOISE DE CHOCOLATS	1 RUE D'ITALIE	2008
BOULANGERIE BIO NOE	4 RUE D'ITALIE	2021
DELICES ENCHANTHES	RUE ROUX ALPHERAN	2024
HAT'S	5 RUE D'ITALIE	2019
INSTANT V	1 PLACE D'ARMENIE	2018
SA PATISSERIE BECHARD	12 COURS MIRABEAU	1970



Même marché : 5 établissements de codes NAF voisins dans le quartier, 30 à moins 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
THE CHOCOLATE FACTORY	Pâtisserie (10.71D)	2017
CALISSON LEONARD PARLI	Dépôt de pain et confiserie (47.24Z)	2022

Sur les 5 établissements de même marché comptés dans le score, 2 sont listés ici : les autres figurent déjà parmi les concurrents directs (jamais comptés deux fois) ou, dans les quartiers très denses, au-delà du plafond de listing.

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).

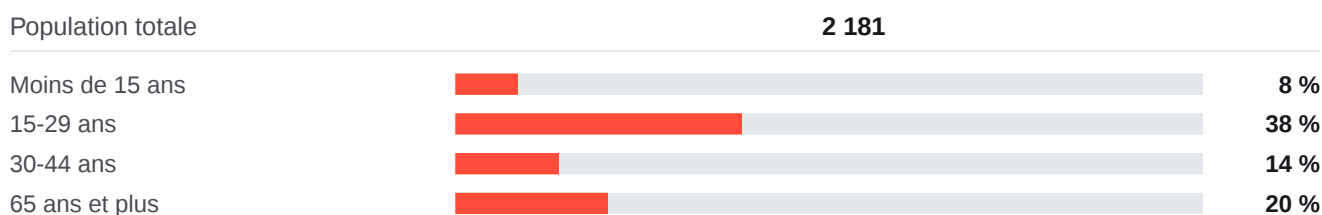
● Concurrence indirecte

■ épicerie (9) : 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



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 (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.

Emplois salariés sur place (population de jour)	1 633
---	-------

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 Commerces	135 Santé	8 Écoles	6 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	1
Permis de construire concernés	1
Nouveaux habitants potentiels	marginal
Prix de vente médian (99 ventes)	5 882 € / m² (-3 %)
Trajectoire des ventes immobilières	stable

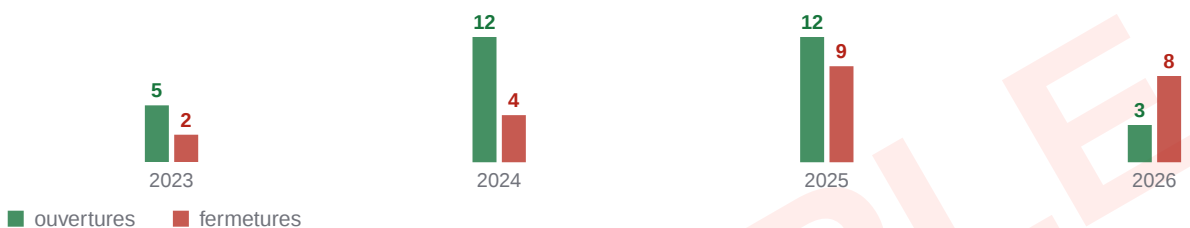
LOGEMENTS AUTORISÉS PAR ANNÉE

2023		1
2024		0
2025		0
2026		1

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



81 établissements du secteur actifs dans la commune, taux de fermeture sur 3 ans : 21 %.

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

SURVIE À 3 ANS DES OUVERTURES RÉCENTES

Dans la commune		86 %
Moyenne du département		85 %

COMBIEN DE TEMPS UN COMMERCE TIENT ICI

Sur les 140 adresses du quartier où plusieurs commerces se sont succédé, la durée de vie médiane est de 6,1 ans.

92 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)

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

Date	Nature	Entreprise
09/08/2026	Plan	DYNAMIC CREATIVE
09/08/2026	Redressement	HAPPYCOLIS
09/08/2026	Liquidation	MV ESTHETIQUES
04/08/2026	Liquidation	D'UN CONTINENT A L'AUTRE
04/08/2026	Sauvegarde	DL-CONSEIL
04/08/2026	Liquidation	ECO BTP
04/08/2026	Redressement	Hysilabs
04/08/2026	Liquidation	JAZZ FOLA
04/08/2026	Liquidation	MINOSOPHE

■ 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.

Projet	Opportunité		Concurrents
Poissonnerie		7,3	0
Garage poids lourds et utilitaires		6,7	0
Magasin de surgelés		6,1	0
Garage automobile		5,9	1
Magasin audio-vidéo		5,6	0
Réparateur électronique		5,6	0
Vente d'automobiles		5,6	0
Magasin d'électroménager		5,5	0
Terminal de cuisson		5,4	0
Primeur		5,4	1

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.

■ Sources des données

Données publiques réutilisées sous Licence Ouverte Etalab 2.0. Données au 5 septembre 2026.

- Insee, Sirene, septembre 2026
- Insee, Base permanente des équipements 2025
- Insee, Filosofi 2021 (dernier millésime)
- Insee, Recensement de la population 2022
- AtlaSanté, t_finess, septembre 2026
- Dila, Bodacc, septembre 2026
- IGN & Insee, Contours Iris édition 2026
- transport.data.gouv.fr, arrêts consolidés, septembre 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), septembre 2026

■ Mentions

MonEmplacement agrège des statistiques publiques par zone géographique (quartiers, communes). Les scores, notations et prédictions 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.

Il 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.

Et après ? Cette étude photographie votre zone à la date d'édition. Pour la suivre en continu (nouveau concurrent, procédures collectives, permis de construire), avec une étude d'établissement incluse chaque mois, l'abonnement Pro arrive : détails et inscription sur monemplacement.fr/tarifs.

Document généré par MonEmplacement (monemplacement.fr), un produit GHIS. Contact : contact@ghis.fr.