MonEmplacement

DOSSIER COMPLET

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

- Notre lecture : atouts, vigilance, recommandation
- Les chiffres clés pour votre banquier
- 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
- L'histoire des locaux, adresse par adresse
- La rotation des locaux du quartier
- Le métier : les repères avant d'ouvrir
- 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.

Notre lecture du dossier

Synthèse établie automatiquement à partir des données publiques de ce document, selon des règles fixes et identiques pour tous les quartiers. Personne ne s'est rendu sur place : les vérifications de terrain listées plus bas restent à faire.

Un emplacement à approfondir

Ce quartier se classe dans la moitié haute du département pour un projet de boulangerie, sans faire partie des meilleurs : ses atouts ne suffisent pas encore à trancher. Les vérifications de terrain ci-dessous feront la différence.

LES ATOUTS

- Un quartier fréquenté : beaucoup de commerces et d'écoles dans le quartier et alentour (flux et passage : 9,5/10). On y compte aussi 6 arrêts de transport, 279 élèves scolarisés.

LES POINTS DE VIGILANCE

- L'offre est déjà dense : 2 concurrents directs dans le quartier et 21 autour, dans un rayon d'1 km (manque d'offre : 2,5/10).
- Zone de chalandise déjà bien servie au regard des habitants : 1 028 habitants par établissement dans le quartier et ses voisins proches, contre 1 562 en moyenne dans le département. Le quartier compte aussi environ 1 800 emplois salariés : une partie de la clientèle vient y travailler, ce ratio ne la voit pas.

À VÉRIFIER SUR LE TERRAIN AVANT DE SIGNER

1. Ce qui vous distinguera des concurrents déjà installés : passez devant chacun à l'heure de pointe et notez l'affluence, les prix, l'offre.
2. L'historique du local visé : combien d'enseignes s'y sont succédé et pourquoi elles sont parties. Les adresses qui tournent le plus dans le quartier sont détaillées plus loin, dans « L'histoire des locaux ».
3. Le bail : destination des locaux compatible avec votre activité, durée, clause de révision du loyer, travaux à la charge de qui.
4. L'accessibilité et la visibilité : vitrine, stationnement, livraison, normes d'accueil du public.

Les données publiques décrivent la zone. Le local, le bail et votre concept, elles ne les voient pas : c'est là que se joue le reste de la décision.

Les chiffres clés pour votre banquier

Chaque chiffre est sourcé et daté : vous pouvez le reprendre tel quel dans votre prévisionnel ou votre dossier de financement.

Indicateur	Valeur	Source
Score d'opportunité du quartier	**5,6 / 10**	MonEmplacement, établi parmi les quartiers du département, données au 27/10/2026
Habitants du quartier	**2 181**	Insee, Recensement de la population 2022
Habitants de la zone de chalandise (quartier et voisins proches)	**18 509**	Insee, Recensement de la population 2022
Niveau de vie médian (par unité de consommation)	**27 510 € par an**	Insee, Filosofi 2021 (dernier millésime)
Concurrents directs (quartier / autour, rayon d'1 km)	**2 / 21**	Insee, répertoire Sirene et Base permanente des équipements, au 27/10/2026
Dépense des habitants du quartier dans ce secteur	**480 000 € par an**	Estimation MonEmplacement : habitants (Insee, recensement) × dépense moyenne par habitant du métier
Survie à 3 ans des ouvertures (commune / département)	**86 % / 85 %**	Calcul MonEmplacement sur Sirene (Insee) : ouvertures 2019-2022, 22 suivies dans la commune
Annonces de procédures collectives dans la commune, tous secteurs (12 mois)	**677**	Dila, Bodacc, annonces jusqu'au 27/10/2026
Prix des murs commerciaux (commune, achat)	**3 667 €/m²**	DGFiP / Etalab, Demandes de valeurs foncières 2021-2025 (763 ventes)
Loyer résidentiel d'annonce (commune)	**18,7 €/m²**	ANIL / MTE, carte des loyers 2024
Logements autorisés sur 3 ans (quartier)	**3**	SDES, Sitadel (permis de construire), octobre 2026

DEUX ÉCHELLES POUR UN MÊME QUARTIER

Score local (établi dans le département)	**5,6 / 10**
Repère élargi (rang parmi tous les quartiers couverts : 8 départements)	**5,0 / 10**

Le score du site est établi parmi les quartiers du département (une moyenne pondérée de trois rangs) : c'est lui qui compte pour choisir entre des quartiers voisins. Le repère élargi situe le même quartier parmi tous ceux que MonEmplacement couvre, utile pour comparer deux territoires.

COMMENT PRÉSENTER CES CHIFFRES

Présentez-les comme des repères de marché, pas comme une prévision de chiffre d'affaires : ils décrivent la zone et sa concurrence, ils ne disent rien de votre concept ni de votre exécution. Votre prévisionnel reste votre hypothèse ; ces chiffres montrent qu'elle repose sur une lecture sérieuse du marché local.

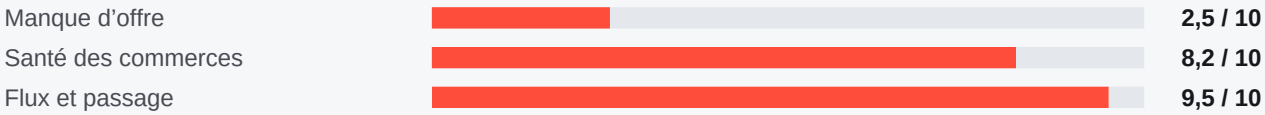
Le verdict

5,6
sur 10

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

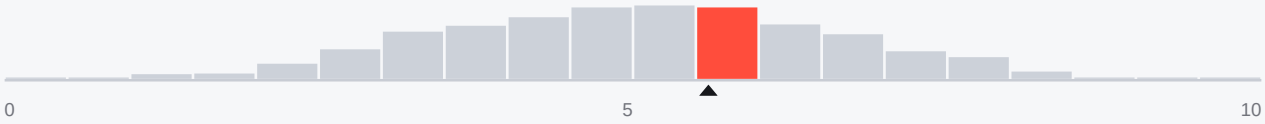
- Déjà 2 dans le quartier, 21 autres autour, dans un rayon d'1 km
- 2 181 habitants (quartier très dense)
- 30 ouvertures pour 22 fermetures du secteur en 3 ans à Aix-en-Provence (fermetures : 22 % des établissements)

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.

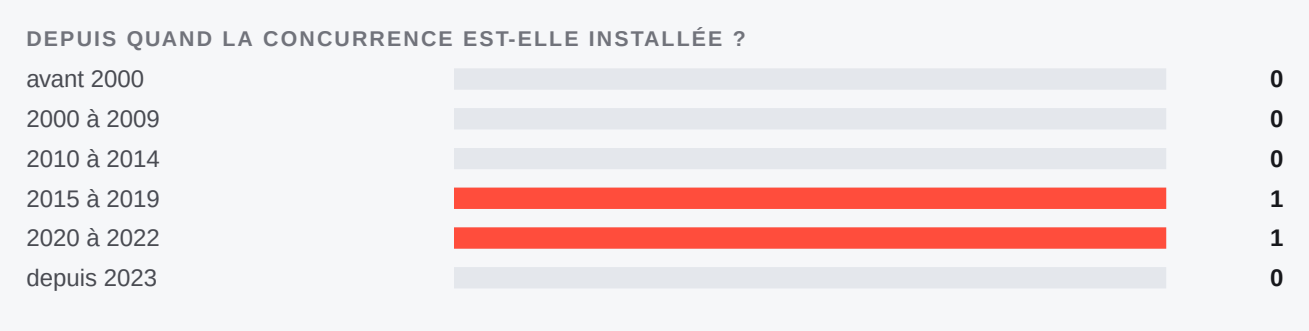
Concurrents directs (même activité)

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**



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**

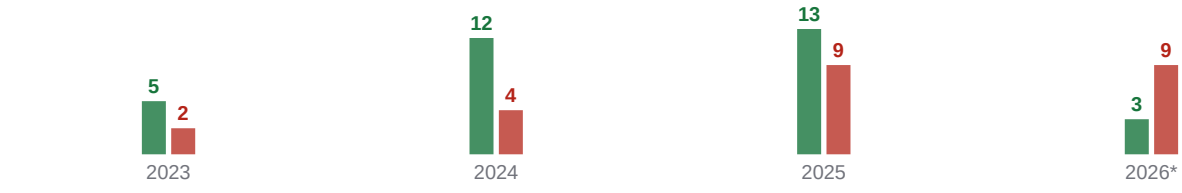
LOGEMENTS AUTORISÉS PAR ANNÉE



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

L’histoire des locaux

Adresse par adresse, les commerces qui s’y sont succédé et combien de temps chacun a tenu, d’après le répertoire Sirene. Aucun nom n’est repris : l’activité et les dates disent l’essentiel.

LE LOCAL QUE VOUS VISEZ : 19 RUE D’ITALIE 13100 AIX-EN-PROVENCE

Activité	Période	Durée
Boutique de vêtements	de 10/2004 à 08/2018	13 ans et 10 mois
Commerce alimentaire spécialisé	de 10/2018 à 11/2022	4 ans et 1 mois
Épicerie	depuis 11/2022	encore inscrit

LES ADRESSES DU QUARTIER OÙ LES COMMERCES SE SUCCÈDENT LE PLUS

1 BOULEVARD CARNOT · 3 commerces, 3 fermés, 1,1 an en médiane

Activité	Période	Durée
Épicerie	de 02/2009 à 01/2010	11 mois
Restauration rapide	de 02/2012 à 03/2013	1 an et 1 mois
Restauration rapide	de 07/2016 à 08/2019	3 ans et 1 mois

10 RUE D'ITALIE · 3 commerces, 2 fermés, 13,7 ans en médiane

Activité	Période	Durée
Boutique de vêtements	de 08/1996 à 12/2015	19 ans et 4 mois
Restauration rapide	de 01/2016 à 01/2024	8 ans
Restaurant	depuis 09/2024	encore inscrit

7 AVENUE VICTOR HUGO · 3 commerces, 2 fermés, 14,7 ans en médiane

Activité	Période	Durée
Restaurant	de 05/1988 à 06/2017	29 ans et 1 mois
Restaurant	de 10/2017 à 01/2018	3 mois
Restaurant	depuis 05/2018	encore inscrit

Sirene enregistre des créations et des radiations, pas des faillites : un commerce « fermé » a pu être vendu, déménagé ou transformé. À l’inverse, un établissement disparu n’est pas toujours radié : « encore inscrit » ne garantit pas qu’il soit en activité.

EXEMPLE

La rotation des locaux du quartier

Combien de commerces se sont succédé à une même adresse, et combien de temps chacun a tenu. Un local qui change souvent de main ne dit pas la même chose qu'un local occupé par la même enseigne depuis vingt ans.

Adresses suivies dans le quartier	**124**
Dont adresses ayant vu passer 3 commerces ou plus	**93**
Durée de vie médiane d'un commerce fermé	**5,7 ans**
Commerces par adresse, en moyenne	**4,2**
Adresses où les commerces fermés ont tenu moins de 3 ans	**19**

ADRESSES SELON LE NOMBRE DE COMMERCES SUCCESSIFS



Sirene enregistre des créations et des radiations, pas des faillites : un commerce « fermé » a pu être vendu, déménagé ou transformé. Les noms des commerces fermés ne sont pas repris.

Le métier : les repères avant d'ouvrir

QUALIFICATION

Oui dans les faits, même si la loi ne vise pas le chef d'entreprise lui-même. La préparation et la fabrication de produits frais de boulangerie figurent parmi les activités soumises à qualification professionnelle par le Code de l'artisanat (article L. 121-1, en vigueur depuis le 1er juillet 2023, qui reprend l'ancien article 16 de la loi du 5 juillet 1996). L'activité ne peut être exercée que par une personne qualifiée, ou sous son contrôle effectif et permanent. Est qualifiée la personne titulaire d'un CAP, d'un BEP ou d'un diplôme ou titre de niveau égal ou supérieur dans le métier (article R. 121-1), ou, à défaut, qui justifie de trois années effectives d'expérience professionnelle comme chef d'entreprise, indépendant ou salarié, en France ou dans l'Union européenne (article R. 121-3) ; la chambre de métiers et de l'artisanat délivre alors une attestation de qualification. Vous pouvez donc ouvrir sans être boulanger vous-même, à condition qu'un salarié qualifié encadre la fabrication en permanence. Deuxième règle, distincte de la première : l'appellation « boulanger » et l'enseigne « boulangerie » sont réservées par la loi n° 98-405 du 25 mai 1998 aux professionnels qui assurent eux-mêmes, sur le lieu de vente au consommateur, le pétrissage, la fermentation, le façonnage et la cuisson du pain, sans congélation ni surgélation à aucune étape. Un dépôt de pain ou un point chaud qui cuit des pâtons surgelés ne peut pas s'appeler « boulangerie ». S'ajoutent les règles du paquet hygiène européen : déclaration de l'activité auprès de la DDPP, plan de maîtrise sanitaire, personnel formé aux règles d'hygiène. Exercer sans personne qualifiée expose à une amende pouvant atteindre 7 500 € et à une fermeture administrative.

BUDGET D'OUVERTURE

Une création complète avec fournil se situe le plus souvent entre 150 000 et 400 000 € (environ 150 000 € hors murs selon le guide Generali de 2024). Une reprise se paie sur le chiffre d'affaires du fonds : de 80 à 120 % d'une année de chiffre d'affaires selon Bpifrance Création, et 258 600 € en moyenne pour les 1 336 boulangeries cédées en France en 2025 (Altares, juin 2026), un prix moyen tiré vers le haut par les grosses affaires. Les grands postes, dans l'ordre où ils pèsent : le droit au bail ou le fonds de commerce, très variable selon la rue ; le matériel de fournil, de 60 000 à 150 000 € en neuf (four de 15 000 à 30 000 €, pétrin de 8 000 à 12 000 €, froid de 15 000 à 25 000 €), avec 30 à 50 % d'économie possible en occasion ou en location financière ; les travaux et la mise aux normes (électricité, extraction, laboratoire), de 30 000 à 100 000 € ; l'agencement de la boutique et les vitrines, de 10 000 à 40 000 € ; le premier stock de matières premières, quelques milliers d'euros seulement ; enfin une trésorerie de départ couvrant deux à trois mois de charges fixes, salaires compris. Les banques demandent en général un apport de 20 à 30 % du total. Ce sont des ordres de grandeur nationaux, pas un devis : votre chiffrage dépend du local, de l'état du fournil et du prix demandé pour le pas-de-porte.

STATUT JURIDIQUE

Les statuts les plus courants sont la SASU ou l'EURL (responsabilité limitée, crédibilité auprès des banques). La micro-entreprise reste possible pour démarrer très petit, mais ses plafonds de chiffre d'affaires et la franchise de TVA

EXEMPLE

(sauf option, aucune TVA récupérée sur les achats) la rendent peu adaptée à une fabrication. Entre SASU et EURL, le choix tient surtout au régime social du dirigeant : assimilé salarié en SASU, travailleur non salarié en EURL (cotisations plus faibles, protection moindre). À trancher avec un expert-comptable.

LE LOCAL

Fournil aux normes (puissance électrique, extraction, laboratoire, sols lessivables), surface de vente, accès pour la livraison de farine, droit au bail. Un local qui n'a jamais accueilli d'activité alimentaire coûte beaucoup plus cher en travaux qu'une ancienne boulangerie. L'emplacement conditionne le loyer ET le chiffre d'affaires : arbitrez avec les deux en tête.

Ordres de grandeur indicatifs, à confirmer auprès de votre chambre consulaire et de votre expert-comptable.

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