ÉTUDE DE MARCHÉ LOCALE

Boulangeries et boulangeries-pâtisseries à Bordeaux

Gironde · zone de chalandise, clientèle, concurrence, potentiel

Étude préparée pour	**Dossier de démonstration**
Commune	**Bordeaux (33063), 268 822 habitants**
Activité étudiée	**Boulangeries et boulangeries-pâtisseries · code NAF 10.71C**
Données lues le	**18/11/2026**
Sources	**Insee, INPI, IGN, Assurance maladie, données publiques ouvertes**

Étude réalisée avec Proofset à partir de données publiques, sans lien avec l'administration. Elle est librement utilisable par Dossier de démonstration. Les faits et les estimations sont séparés ; les estimations sont des ordres de grandeur. Ce document ne constitue pas un conseil en investissement.

Sommaire

Votre projet en bref . . . 3
Synthèse . . . 4
1. Zone de chalandise . . . 6
2. La clientèle : qui vit ici . . . 7
3. Ce qui fait venir les clients . . . 9
4. La concurrence . . . 10
4.1 Les comptes des concurrents . . . 13
4.2 L'accès des habitants . . . 13
5. La dynamique du secteur . . . 14
6. Les repères économiques du métier . . . 14
7. Le potentiel (estimations) . . . 15
7.1 Estimation simple par zone (moyenne nationale) . . . 16
7.2 Le seuil de rentabilité de votre projet . . . 16
7.3 Le prévisionnel sur trois ans . . . 17
7.4 Votre statut : ce qui vous reste selon la forme de l'entreprise . . . 18
8. Ce qu'il reste à vérifier sur le terrain . . . 18
Annexe A · Fiche de visite d'un concurrent . . . 19
Annexe B · Questionnaire clients . . . 19
Annexe C · Liste de contrôle du local . . . 20
Sources et méthode . . . 20

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Votre projet en bref

Question	Réponse de l'étude
Y a-t-il de la place ?	L'offre est déjà plus dense que dans le département (6,0 établissements pour 10 000 habitants contre 5,0) : il faudra prendre des clients aux concurrents.
Quel chiffre d'affaires est possible ?	125 k€ par an dans le scénario central, entre 72 k€ et 191 k€ selon les scénarios (modèle d'attraction, chapitre « Le potentiel »).
Combien faut-il vendre ?	88 k€ de chiffre d'affaires par an (7 305 € par mois) pour couvrir vos charges, soit moins que le scénario central.
Combien manque-t-il ?	Rien : avec vos hypothèses, la trésorerie reste positive sur les trois ans.

Avec vos hypothèses, le projet tient

Le chiffre d'affaires du scénario central couvre vos charges et la trésorerie reste positive. Reste à confirmer ces hypothèses sur le terrain (chapitre « Ce qu'il reste à vérifier ») et avec un expert-comptable.

Ces réponses reprennent les chiffres des chapitres suivants : densité (Insee, Sirene), modèle d'attraction (estimation), seuil et prévisionnel calculés sur vos saisies, repères du métier (Insee, Ésane). Elles ne remplacent pas l'avis d'un expert-comptable ni d'un conseiller en création d'entreprise.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Synthèse

Lecture des indicateurs : offre dense

Bordeaux compte 6,0 établissements du secteur pour 10 000 habitants, contre 5,0 dans le département et 4,1 en France. Le modèle d'attraction donne au projet un chiffre d'affaires captable de 125 k€ par an dans le scénario central (72 k€ à 191 k€ selon les hypothèses, chapitre « Potentiel »).

Habitants de la commune **268 822** +10,0 % depuis 2013	Habitants à 10 minutes **129 884** carreaux de 200 m	Établissements dans la commune **116** 162 entreprises actives
Pour 10 000 habitants **6,0** département : 5,0	Revenu médian **24 870 €** département : 23 950 €	Chiffre d'affaires moyen **531 k€** par entreprise, France 2023

Atouts

- Population en hausse : +10,0 % entre 2013 et 2023.
- Secteur actif : 52 créations pour 22 fermetures sur 2021-2025.

Points de vigilance

- Offre plus dense que dans le département : 6,0 pour 10 000 habitants contre 5,0.
- Taux de pauvreté plus élevé que dans le département : 17,0 % contre 12,8 %.
- Peu de comptes publics : la rentabilité des concurrents reste à confirmer auprès de professionnels du secteur.

Grille de lecture : 3 critères favorables, 0 neutre ou à affiner, 4 défavorables.

Critère	Mesure		Lecture
Densité de l'offre	6,0 pour 10 000 hab. (département 5,0)	🔴	Plus d'établissements que dans le département.
Habitants par établissement (10 min)	797 (France 1 381)	🔴	Zone déjà bien pourvue au regard de sa population.
Population (10 ans)	+10,0 % (2013-2023)	🟢	La commune gagne des habitants.
Revenus des habitants	28 838 € par habitant à 10 min (département 25 591 €)	🟢	Pouvoir d'achat supérieur au département.
Dynamique du secteur (5 ans)	52 créations, 22 fermetures	🟢	Plus d'ouvertures que de fermetures.
Habitants loin d'un établissement	0 % à plus de 1 km	🔴	Presque tous les habitants ont un établissement à moins de 1 km.
Potentiel du projet (scénario central)	125 k€ par an (moyenne du métier 531 k€)	🔴	Nettement en dessous du chiffre d'affaires moyen du métier.

Règles de la grille : densité comparée au département (±15 %) ; habitants par établissement comparés à la France (±15 %) ;

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

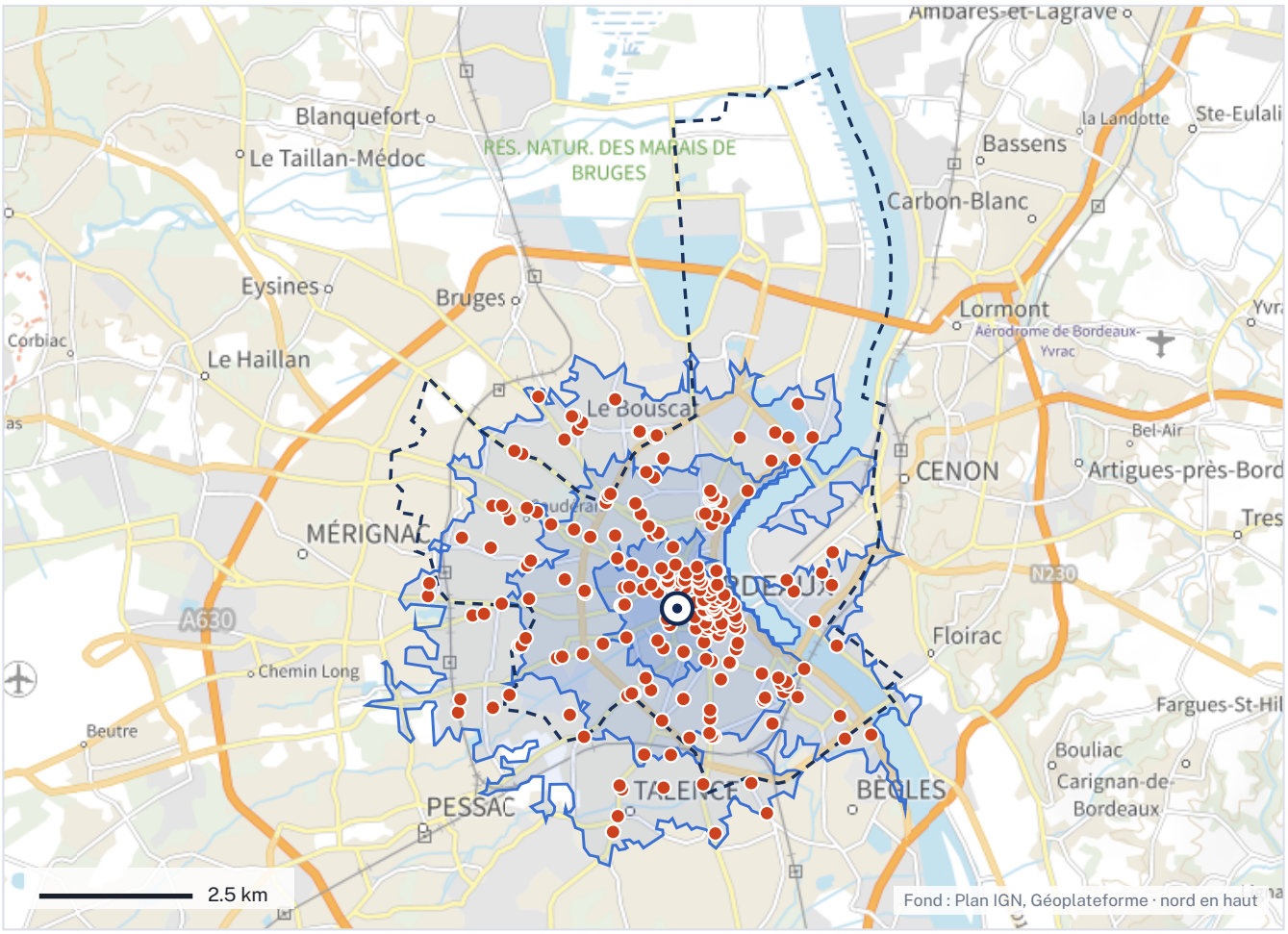
clientèle cible comparée au département (±2 points) ; population sur 10 ans (±3 %) ; revenus (±10 %) ; créations comparées aux fermetures ; habitants à plus de 1 km d'un établissement (15 % et plus favorable, moins de 5 % défavorable) ; concurrents à moins de 300 m de l'emplacement (aucun, 1 ou 2, 3 et plus) ; potentiel du scénario central comparé au chiffre d'affaires moyen du métier (au moins égal, ou 40 % en dessous et plus). Gris : donnée indisponible, jamais remplacée par une valeur par défaut. Atouts et vigilances suivent les mêmes règles. Ce sont des signaux à confirmer sur le terrain, pas une recommandation d'investissement.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

1. Zone de chalandise

Zones atteintes en voiture en 5, 10 et 15 minutes depuis la mairie de Bordeaux, calculées sur le réseau routier de l'IGN, hors embouteillages.

Carte 1 · Zones de chalandise et concurrents



Zones à 5, 10 et 15 min (du plus foncé au plus clair) — Limite de Bordeaux
Établissements du secteur (boulangeries et boulangeries-pâtisseries) — Mairie, point de départ

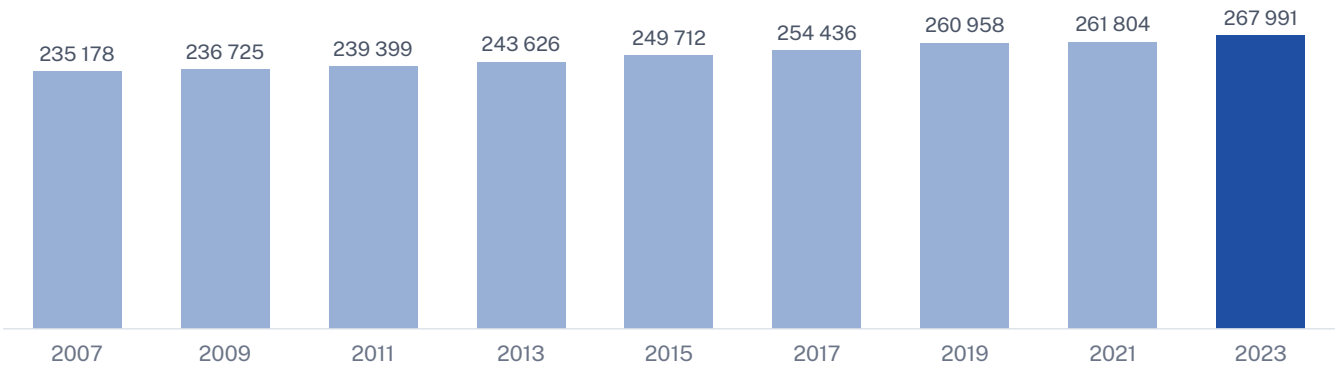
Temps de trajet	Communes	Habitants	Établissements	Pour 10 000 hab.
5 minutes	une partie de la commune	27 669	46	16,6
10 minutes	une partie de la commune	129 884	163	12,5
15 minutes	3	256 956	235	9,1

Méthode : habitants des carreaux de 200 m dont le centre est dans la zone (Insee, Filosofi 2021, revenus de 2021) ; une commune est listée quand sa mairie est dans la zone. Établissements : équipements de la même activité repérés par l'Insee (Base permanente des équipements 2025), tous départements confondus.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

2. La clientèle : qui vit ici

Population de Bordeaux (Insee, populations municipales)

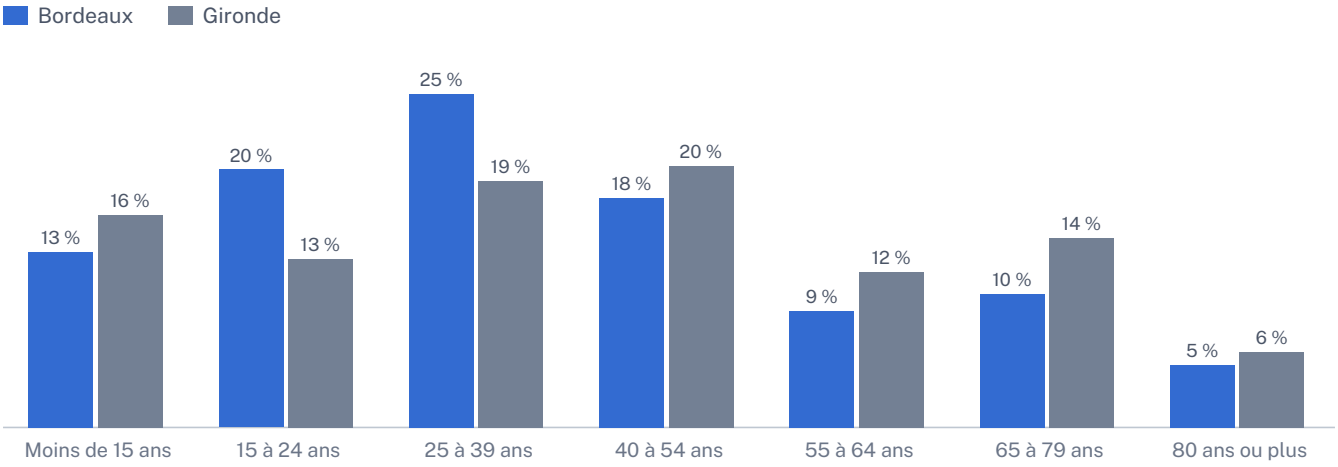


Habitants
268 822
+10,0 % depuis 2013

Revenu médian
24 870 €
département : 23 950 € · 2021

Taux de pauvreté
17,0 %
département : 12,8 %

Âges des habitants en 2023 (part de la population)



Sources : Insee, recensement de la population et populations municipales ; Insee, Filosofi (revenu médian par unité de consommation et taux de pauvreté, non publiés pour les petites communes).

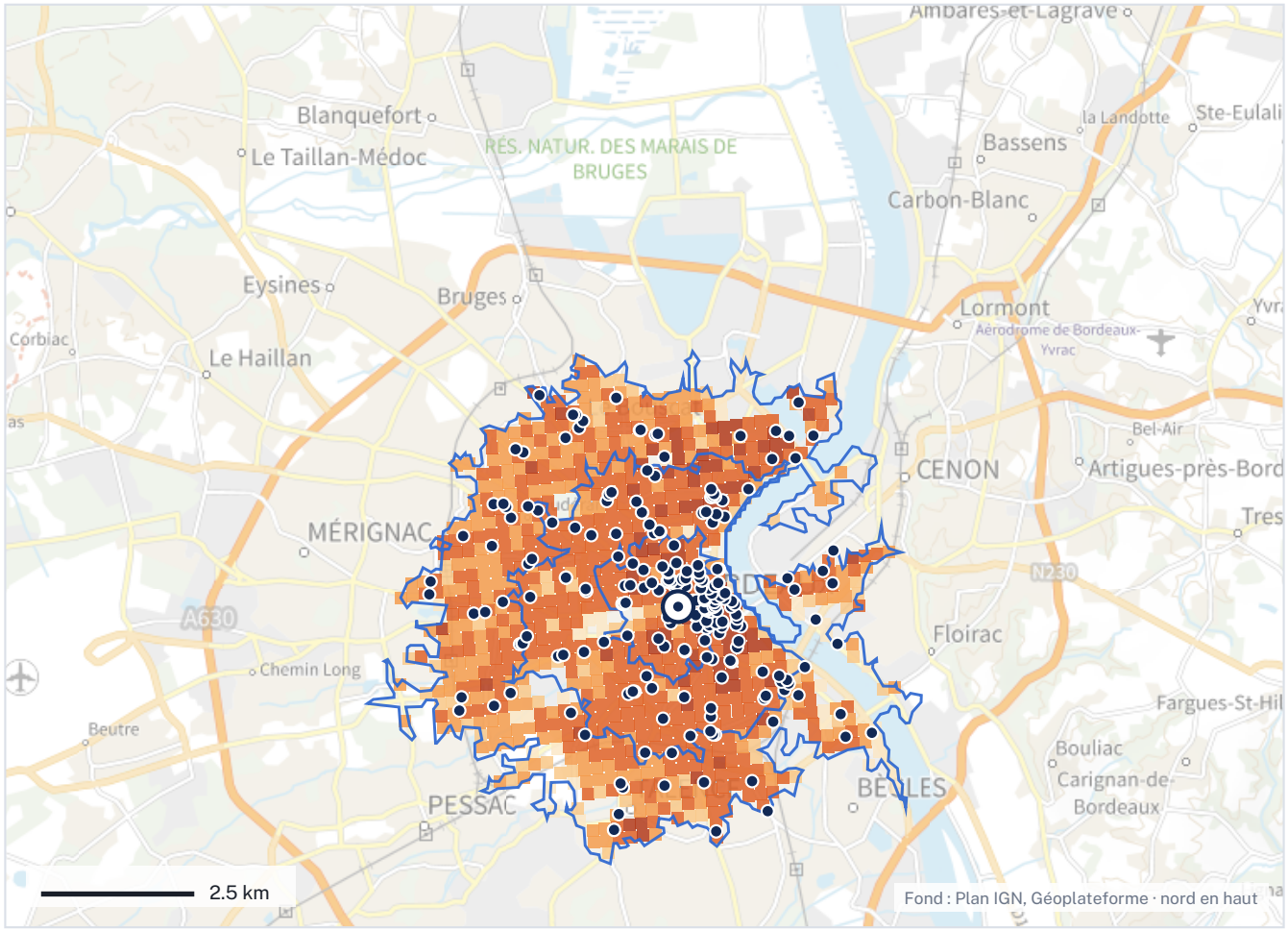
Population de jour. Dans les communes de la zone à 10 minutes, 212 214 emplois sont occupés sur place, pour 125 154 habitants qui ont un emploi (sur place ou ailleurs). En journée, la zone compte donc environ 355 882 personnes, 87 060 de plus que ses 268 822 habitants : des actifs viennent y travailler, une clientèle à midi et en fin de journée.

Zone	Habitants	Emplois sur place	Habitants en emploi	Population de jour
5 minutes	268 822	212 214	125 154	355 882 (+32 %)
10 minutes	268 822	212 214	125 154	355 882 (+32 %)
15 minutes	340 295	234 216	155 674	418 837 (+23 %)

Population de jour = habitants + emplois situés dans la zone − habitants qui ont un emploi (Insee, recensement de la population 2022, emploi au lieu de travail et population active de 15 ans ou plus). Communes comptées quand leur mairie est dans la zone ; population municipale la plus récente. Les élèves, les touristes et les clients de passage ne sont pas comptés.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Carte 3 · Où vivent les habitants (carreaux de 200 m)



moins de 20 · 20 à 75 · 75 à 200 · 200 à 500 · 500 et plus · Zones à 5, 10 et 15 min · Établissements du secteur

Habitants par carreau de 200 m de côté (Insee, Filosofi 2021). Un carreau de moins de 11 ménages porte des valeurs estimées par l'Insee.

Profil des habitants	Bordeaux	Zone à 10 minutes	Gironde
Habitants	226 931	129 884	1 606 959
Moins de 4 ans	4,3 %	3,7 %	4,1 %
4 à 17 ans	14,1 %	12,8 %	16,3 %
18 à 64 ans	65,5 %	67,5 %	59,7 %
65 à 79 ans	11,5 %	11,5 %	14,6 %
80 ans ou plus	4,6 %	4,5 %	5,3 %
Ménages pauvres	18,3 %	18,4 %	13,8 %
Niveau de vie moyen	27 073 €	28 838 €	25 591 €

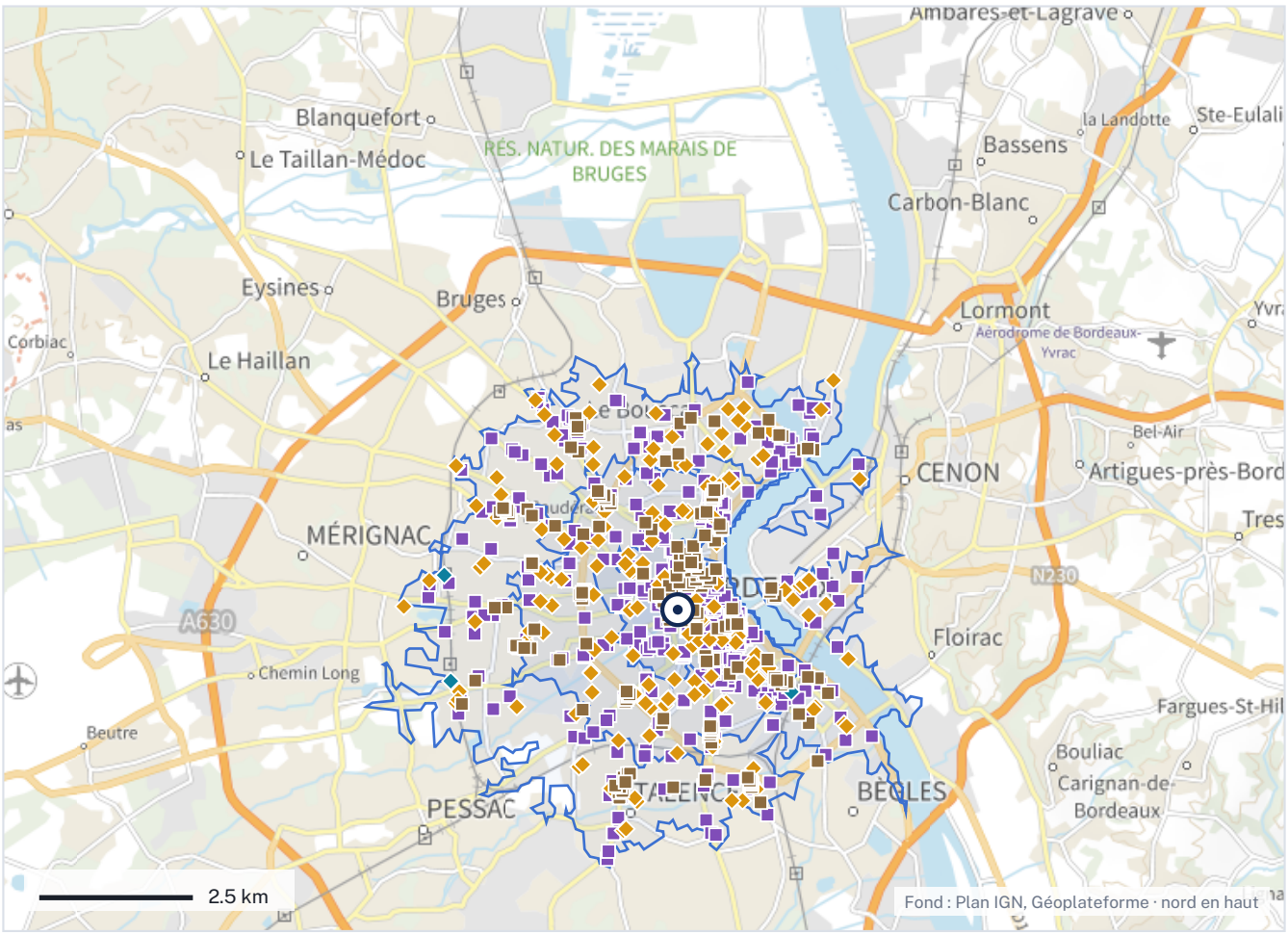
Profil calculé sur les carreaux de 200 m (Insee, Filosofi 2021, revenus de 2021) : commune = carreaux dont le centre est dans ses limites ; ménages pauvres = sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian ; niveau de vie = revenu disponible par unité de consommation.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

3. Ce qui fait venir les clients

Pour ce métier, les lieux qui amènent des clients sont : hypermarchés et supermarchés, commerces de proximité, écoles, collèges et lycées, gares, bureaux de poste, banques, france services. Ils sont repérés par l'Insee dans la Base permanente des équipements.

Carte 4 · Générateurs de flux dans la zone de chalandise



Hypermarchés et supermarchés · Commerces de proximité · Écoles, collèges et lycées · Gares
Bureaux de poste, banques, France Services · Mairie

Générateur de flux	5 min	10 min	15 min	Pourquoi il compte
Hypermarchés et supermarchés	13	50	90	Ils concentrent les achats de la semaine et les passages en voiture.
Commerces de proximité	100	371	514	Ils font les rues commerçantes où les clients passent à pied.
Écoles, collèges et lycées	26	117	201	Deux passages par jour de parents et d'élèves.
Gares	0	0	3	Flux quotidiens de voyageurs.
Bureaux de poste, banques, France Services	36	115	188	Services du quotidien qui font venir les habitants au centre.

Source : Insee, Base permanente des équipements 2025. Adresse d'un professionnel en nom propre parfois approximative.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

4. La concurrence

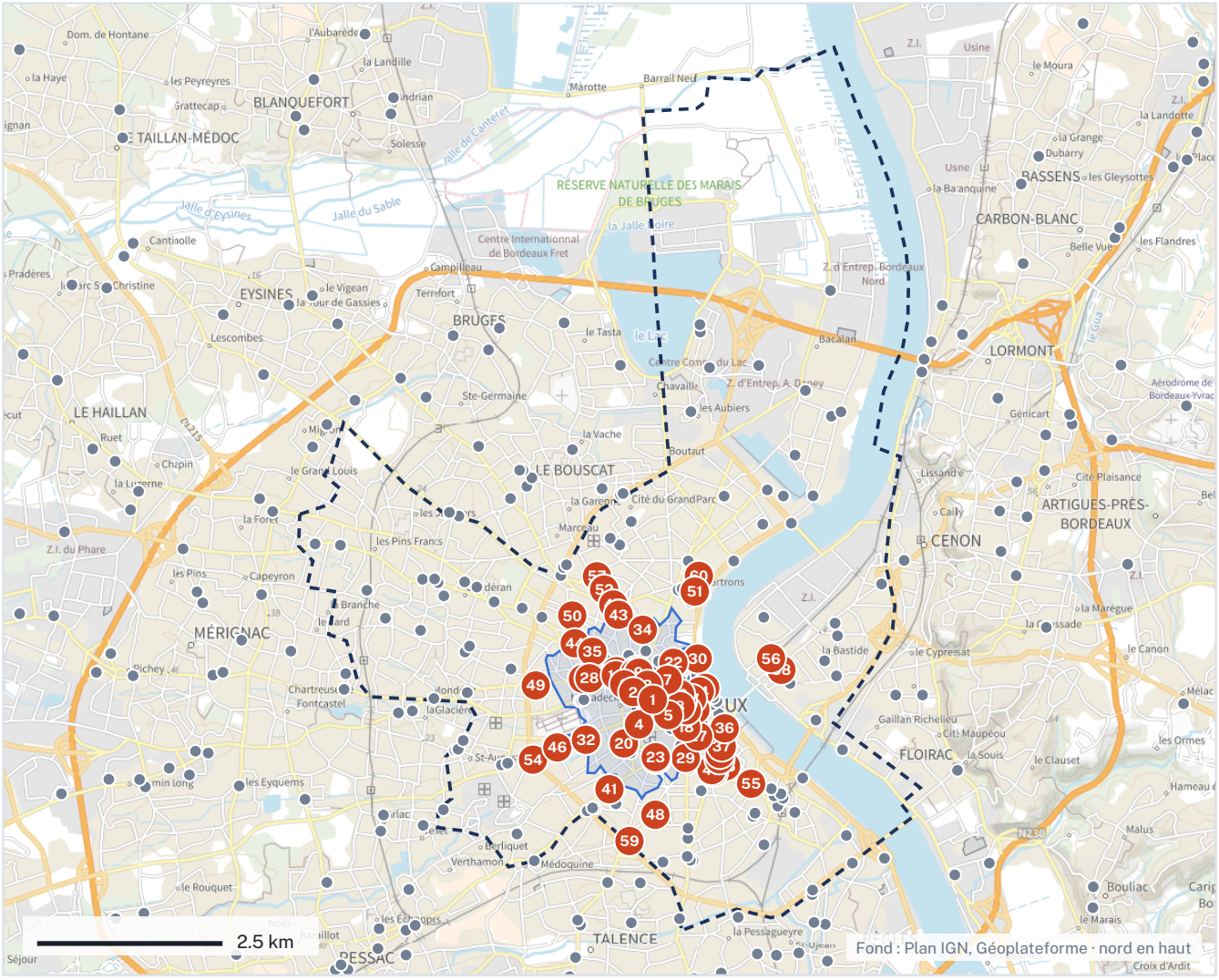
Établissements du secteur pour 10 000 habitants



Commune et département : entreprises actives du répertoire Sirene. France : entreprises de la sous-classe d'activité (Insee, Ésane).

162 entreprises actives ont déclaré l'activité « boulangeries et boulangeries-pâtisseries » (10.71C) à Bordeaux, pour 116 établissements en activité. Les numéros renvoient à la carte ; ils vont du plus proche au plus éloigné de la mairie.

Carte 2 · Établissements à Bordeaux



● Établissement de Bordeaux (numéro du tableau) ● Autre établissement repéré par l'Insee ▭ Zone à 5 minutes
--- Limite de Bordeaux ⊙ Mairie

N°	Établissement	Distance mairie	Création	Effectif	Chiffre d'affaires
1	JFL	0,1 km	2011	10 à 19 salariés	non publié

N°	Établissement	Distance mairie	Création	Effectif	Chiffre d'affaires
2	Entreprise individuelle (nom non affiché)	0,3 km	2010	non employeur	non publié
3	PAPAVER	0,3 km	2024	3 à 5 salariés	non publié
4	AUX DOUCEURS D'ELODIE (AUX DOUCEURS D'ELODIE)	0,3 km	2022	3 à 5 salariés	non publié
5	BOULANGERIE DE BEAULIEU	0,3 km	2021	6 à 9 salariés	non publié
6	ATELIER LANDRY	0,4 km	2018	6 à 9 salariés	non publié
7	OPERA PUY PAULIN	0,4 km	2018	non employeur	838 k€ (2020, ancien)
8	LA MIE CALINE	0,4 km	2023	10 à 19 salariés	non publié
9	OPERA PUY PAULIN	0,4 km	2021	non employeur	838 k€ (2020, ancien)
10	AB COPAINS	0,5 km	2025	non employeur	13,4 M€ (2025)
11	CHASTANET	0,5 km	2023	1 ou 2 salariés	non publié
12	MYORI	0,5 km	2026	non employeur	non publié
13	GLLM	0,5 km	2013	20 à 49 salariés	non publié
14	LE QUARTIER LATIN	0,5 km	2011	non employeur	non publié
15	BOULOULAM	0,5 km	2016	10 à 19 salariés	987 k€ (2024)
16	CHOUETTE PATISSERIE	0,6 km	2021	3 à 5 salariés	non publié
17	LA FABRIQUE, PAINS ET BRICOLES	0,6 km	2025	non employeur	non publié
18	LA HUCHE	0,6 km	2025	non employeur	non publié
19	BARICHARA	0,6 km	2025	non employeur	non publié
20	NINA	0,6 km	2011	3 à 5 salariés	427 k€ (2017, ancien)
21	JOUVENCE	0,6 km	2024	1 ou 2 salariés	non publié
22	QU4TRE QU4RTS TOURNY	0,7 km	2023	10 à 19 salariés	non publié
23	B.P NELIA	0,7 km	2023	non employeur	109 k€ (2024)
24	SARL GLLM	0,7 km	2020	3 à 5 salariés	non publié
25	MAISON HERMELIN	0,7 km	2016	10 à 19 salariés	1,5 M€ (2024)
26	A LA RECHERCHE DU PAIN PERDU	0,8 km	1998	3 à 5 salariés	296 k€ (2017, ancien)
27	BAKERY ART GALLERY	0,8 km	2019	6 à 9 salariés	non publié
28	Entreprise individuelle (nom non affiché)	0,9 km	1992	0 salarié	non publié
29	QU4TRE QU4RTS VICTOIRE	0,9 km	2025	non employeur	non publié
30	AUX MERVEILLEUX DE FRED AQUITAINE	0,9 km	2017	10 à 19 salariés	1,2 M€ (2025)
31	ML JUDAIQUE	0,9 km	2016	10 à 19 salariés	non publié

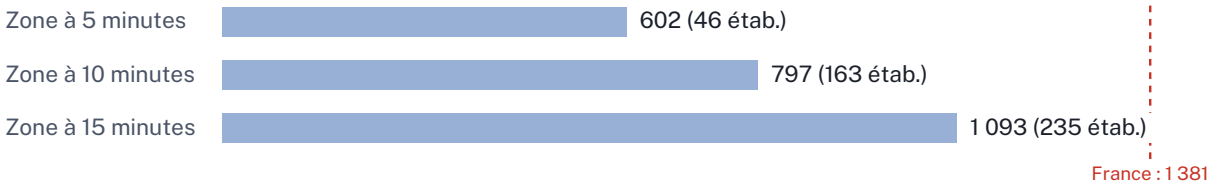
Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

N°	Établissement	Distance mairie	Création	Effectif	Chiffre d'affaires
32	LE FOURNIL BASQUE	1,0 km	2007	1 ou 2 salariés	427 k€ (2017, ancien)
33	LE FOURNIL D'ENZO	1,0 km	2026	non employeur	non publié
34	VMA	1,0 km	2007	20 à 49 salariés	non publié
35	GRAIN	1,0 km	2020	10 à 19 salariés	non publié
36	LA BOULANGERIE	1,1 km	2012	10 à 19 salariés	1,1 M€ (2024)
37	LES PAINS DU MONDE	1,1 km	2025	non employeur	non publié
38	CERES BOULANGERIE	1,2 km	2023	6 à 9 salariés	non publié
39	NOUVELLE MAISON SEGUIN	1,2 km	2021	non employeur	non publié
40	FOURNIL DES CAPUCINS	1,2 km	2007	10 à 19 salariés	non publié
41	AUX DELICES DE SANDRINE ET DENIS	1,2 km	2019	3 à 5 salariés	non publié
42	BOULANGERIE DES CAPUCINS	1,3 km	2010	6 à 9 salariés	non publié
43	LA P'TITE BOULANGERIE DE CAUDERAN	1,3 km	2023	6 à 9 salariés	non publié
44	DIAMANT SUCRE	1,3 km	2025	non employeur	non publié
45	PAN DELICES AFNAN	1,3 km	2010	non employeur	non publié
46	BOULOULAM	1,3 km	2022	6 à 9 salariés	non publié
47	BOULANGERIE / PATISSERIE / TRAITEUR THOMAS BIDORET	1,4 km	2026	non employeur	non publié
48	BOULANGERIE PATISSERIE ELGOYHEN BOR	1,5 km	2008	10 à 19 salariés	775 k€ (2022, ancien)
49	PTITS PAINS DE MELODIE	1,5 km	2022	1 ou 2 salariés	non publié
50	EURL MERRY AND COE	1,6 km	2020	6 à 9 salariés	non publié
51	LA P'TITE BOULANGERIE NOTRE-DAME	1,6 km	2017	10 à 19 salariés	non publié
52	FARINE ET CIE	1,6 km	2017	non employeur	non publié
53	LINA	1,6 km	2023	3 à 5 salariés	non publié
54	LE ROND PAIN	1,7 km	2019	6 à 9 salariés	non publié
55	LE FOURNIL SAINT JEAN	1,7 km	2022	6 à 9 salariés	non publié
56	QU4TRE QU4TRE	1,8 km	2021	10 à 19 salariés	non publié
57	ANTONE ARTISAN BOULANGER	1,8 km	2014	10 à 19 salariés	non publié
58	LE PAIN DE BASTIDE	1,8 km	2014	3 à 5 salariés	non publié
59	MAISON HERMELIN	1,8 km	2021	6 à 9 salariés	1,5 M€ (2024)
60	AB COPAINS	1,8 km	2026	non employeur	13,4 M€ (2025)

Sources : Insee, répertoire Sirene ; INPI, registre national des entreprises. Distance à vol d'oiseau depuis la mairie. Le code d'activité est déclaré par l'entreprise. Le chiffre d'affaires est celui de l'entreprise entière, pas du seul établissement. Un nom souligné s'ouvre sur la fiche de la société au registre national des entreprises (data.inpi.fr : identité, dirigeants, actes et

comptes déposés) ; pas de lien pour une entreprise individuelle. Les 60 plus proches sur 116 sont listés. Le nom d'un entrepreneur individuel n'est pas affiché.

Habitants pour un établissement du secteur



Plus la barre est longue, plus chaque établissement a d'habitants à servir. Repère France : population ÷ établissements de la Base permanente des équipements.

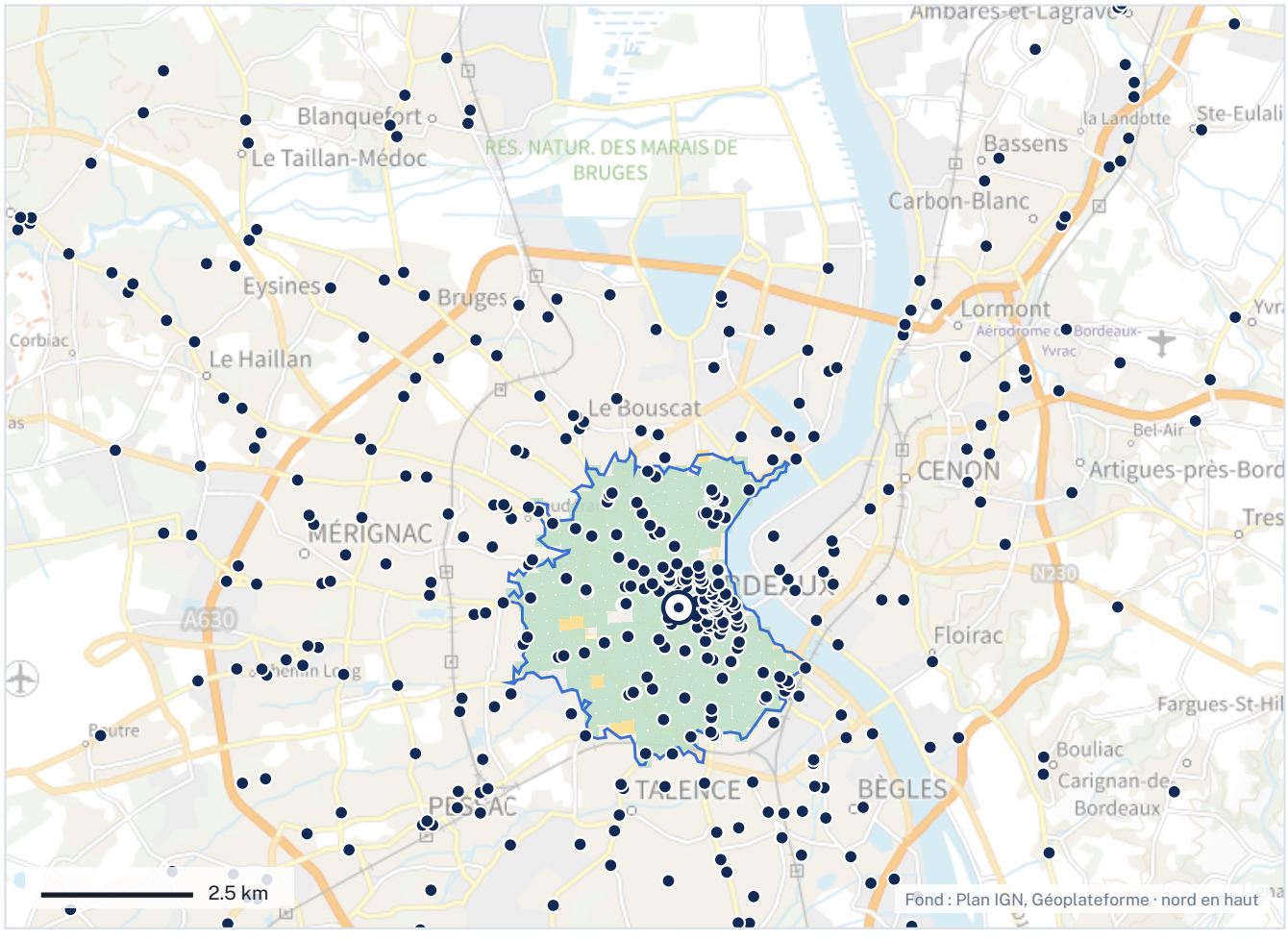
4.1 Les comptes des concurrents

Comptes détaillés des sociétés (INPI, registre national des entreprises) : non présentés, le registre n'est pas lu pour un dossier de démonstration (il l'est dans les études préparées depuis un compte). Cela ne signifie pas que ces sociétés n'ont pas d'activité.

4.2 L'accès des habitants

Dans la zone à 10 minutes, 129 884 habitants : 98 % vivent à moins de 500 m d'un établissement du secteur, et 0 % (0 habitants) à plus de 1 km à vol d'oiseau.

Carte 5 · Distance à l'établissement le plus proche (zone à 10 minutes)



moins de 500 m · 500 m à 1 km · 1 à 2 km · plus de 2 km
Établissement (boulangeries et boulangeries-pâtisseries)

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

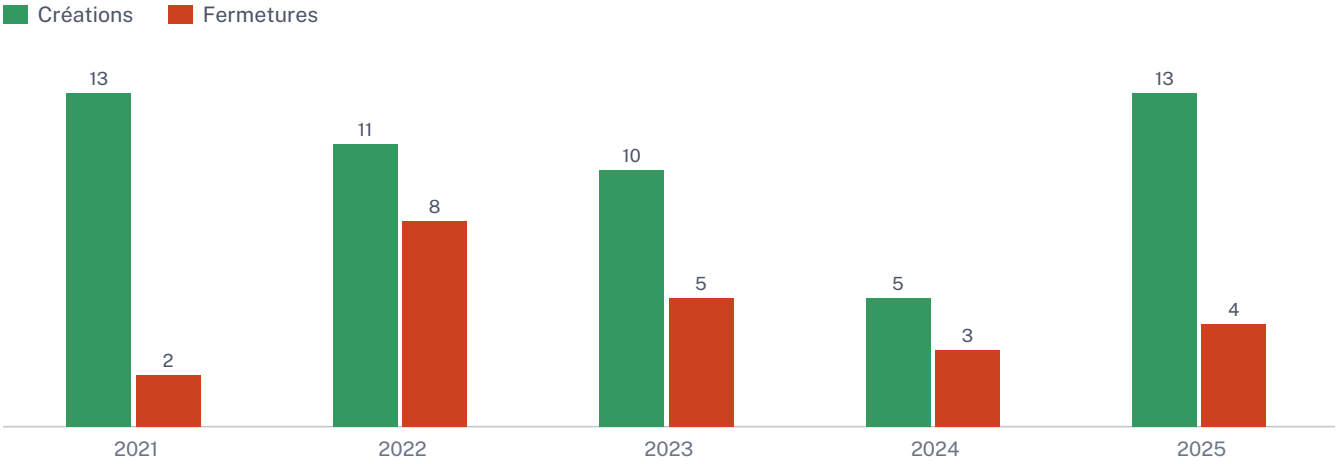
Habitants selon la distance à l'établissement le plus proche



Distance du centre de chaque carreau habité de 200 m à l'établissement le plus proche repéré par l'Insee (Base permanente des équipements), y compris dans les communes et départements voisins. Le temps de marche réel dépend des rues, des pentes et des traversées. Les carreaux rouges signalent les quartiers où un nouvel emplacement serait le plus utile aux habitants.

5. La dynamique du secteur

Créations et fermetures d'établissements à Bordeaux



Sur 5 ans : 52 créations et 22 fermetures, soit un solde de +30.

Établissements de la commune ayant déclaré cette activité : créations d'après la date de création (établissements encore actifs ou fermés depuis), fermetures d'après la date de cessation des entreprises cessées. Source : Insee, répertoire Sirene.

6. Les repères économiques du métier

Chiffre d'affaires moyen
531 k€
par entreprise, France 2023

Salariés par entreprise
5,6
en équivalent temps plein

Taux de marge
16,3 %
excédent brut d'exploitation / valeur ajoutée

Résultat net
3,4 %
du chiffre d'affaires

Source : Insee, Ésane 2023, principales caractéristiques des entreprises par sous-classe d'activité, principales caractéristiques des entreprises par sous-classe d'activité (28 211 entreprises, 14 971 M€ de chiffre d'affaires hors taxes). Moyennes nationales, toutes tailles confondues : une entreprise locale peut s'en écarter fortement.

Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

7. Le potentiel (estimations)

Ce chapitre ne contient pas de données observées : il applique des hypothèses écrites. Les 256 956 habitants de la zone à 15 minutes dépensent environ 55,6 M€ par an dans ce secteur (chiffre d'affaires national du secteur ramené à chaque habitant). Le modèle d'attraction répartit cette dépense, quartier par quartier, entre le projet et les 235 établissements de la zone : chacun attire d'autant plus qu'il est proche. Le projet est placé à la mairie, faute d'emplacement choisi.

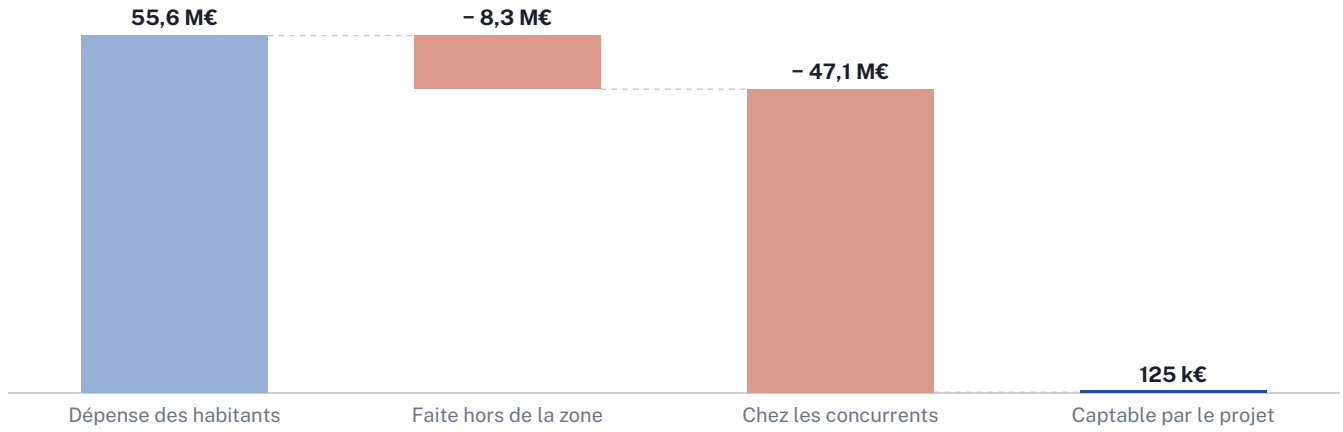
Scénario	Attractivité du projet	Dépense faite dans la zone	Part captée	Chiffre d'affaires captable
Prudent	-30 % / concurrent	70 %	0,2 %	72 k€ par an
Central	égale à un concurrent	85 %	0,3 %	125 k€ par an
Favorable	+30 % / concurrent	100 %	0,3 %	191 k€ par an

Chiffre d'affaires captable selon le scénario (euros par an)



Repère : chiffre d'affaires moyen d'une entreprise du métier en France.

Du marché de la zone au chiffre d'affaires du projet (scénario central)



Dans le scénario central, le projet capterait 125 k€ par an, soit 76 % de moins que le chiffre d'affaires moyen d'une entreprise du métier en France (531 k€).

Modèle d'attraction (modèle de Huff) : pour chaque carreau habité de 200 m, l'attrait d'un point de vente est son attractivité divisée par le carré de sa distance au carreau (à vol d'oiseau, 150 m au moins) ; la part captée par le projet est son attrait divisé par la somme des attraits du projet et de tous les concurrents. L'attractivité du projet vaut 0,7, 1 ou 1,3 fois celle d'un concurrent moyen ; l'exposant 2 de la distance est celui couramment retenu pour les achats de proximité. Chiffre d'affaires captable = somme, sur les carreaux, de la dépense du carreau × part captée × part de la dépense faite dans la zone (70, 85 ou 100 %). Concurrents : Base permanente des équipements (Insee), tous départements. Limites : la distance remplace le temps de trajet, tous les concurrents sont supposés égaux, les clients de passage et la vente en ligne ne sont pas comptés. Ces montants ne sont pas un chiffre d'affaires prévisionnel.

7.1 Estimation simple par zone (moyenne nationale)

Lecture plus simple, sans tenir compte des distances. Il applique une hypothèse simple : chaque habitant dépense dans ce secteur autant que la moyenne nationale, soit 216 € par an (chiffre d'affaires national du secteur divisé par la population).

Zone	Habitants	Marché théorique	Établissements	Par établissement	Avec un de plus
5 minutes	27 669	6,0 M€	46	130 k€	127 k€
10 minutes	129 884	28,1 M€	163	172 k€	171 k€
15 minutes	256 956	55,6 M€	235	236 k€	235 k€

Repère : une entreprise du secteur réalise en moyenne 531 k€ de chiffre d'affaires en France. Un marché théorique par établissement nettement inférieur à ce repère signale une zone déjà bien pourvue ; nettement supérieur, une zone où l'offre est rare au regard de la population.

Formules : marché théorique = habitants de la zone × (chiffre d'affaires national hors taxes du secteur ÷ population de la France) ; par établissement = marché théorique ÷ établissements localisés dans la zone ; avec un de plus = marché théorique ÷ (établissements + 1). Limites : la dépense réelle dépend des revenus, de l'âge, des habitudes et des clients de passage ; le chiffre d'affaires national inclut les ventes aux professionnels ; les établissements sont supposés se partager le marché à parts égales. Ces montants ne sont pas un chiffre d'affaires prévisionnel.

7.2 Le seuil de rentabilité de votre projet

Charges saisies pour ce dossier : loyer de 340 € par mois, salaires et charges sociales de 0 € par mois, autres charges fixes de 26 k€ par an, rémunération du dirigeant de 28 k€ par an, soit 58 k€ de charges fixes annuelles. Avec un taux de marge brute de 65,8 %, le projet couvre ses charges à partir de 88 k€ de chiffre d'affaires par an (7 305 € par mois).

Chiffre d'affaires captable et seuil de rentabilité (euros par an)



Seuil atteint dans le scénario central et favorable

Le scénario central couvre les charges, pas le scénario prudent : la marge de sécurité est à confirmer par l'étude de terrain.

Seuil de rentabilité = charges fixes annuelles ÷ taux de marge brute. Le taux de marge et les charges sont ceux saisis par le porteur du projet ; la rémunération du dirigeant non salarié y est comptée quand elle est saisie ; l'amortissement des investissements et les intérêts d'emprunt sont traités dans le prévisionnel sur trois ans. Ce calcul ne remplace pas le prévisionnel d'un expert-comptable.

7.3 Le prévisionnel sur trois ans

Chiffre d'affaires de référence : 140 k€ par an, saisi par le porteur du projet. Montée en charge : 70 %, 90 %, 100 % de ce montant les années 1, 2 et 3.

Compte de résultat prévisionnel	Année 1	Année 2	Année 3
Chiffre d'affaires	98 k€	126 k€	140 k€
Achats consommés	− 34 k€	− 43 k€	− 48 k€
Marge brute	64 k€	83 k€	92 k€
Loyer	− 4 080 €	− 4 080 €	− 4 080 €
Autres charges fixes	− 26 k€	− 26 k€	− 26 k€
Salaires et charges sociales	-0 €	-0 €	-0 €
Rémunération du dirigeant	− 28 k€	− 28 k€	− 28 k€
Excédent brut d'exploitation	6 804 €	25 k€	34 k€
Amortissements	− 8 571 €	− 8 571 €	− 8 571 €
Intérêts d'emprunt	− 1 697 €	− 1 465 €	− 1 224 €
Résultat avant impôt	− 3 464 €	15 k€	25 k€

Trésorerie	Année 1	Année 2	Année 3
Trésorerie de départ (apport + emprunt − investissements)	5 000 €		
Excédent brut d'exploitation	6 804 €	25 k€	34 k€
Intérêts et capital remboursés	− 7 381 €	− 7 381 €	− 7 381 €
Trésorerie en fin d'année	4 423 €	22 k€	49 k€

Emprunt de 45 k€ sur 7 ans au taux de 4,00 % : mensualité de 615 €.

> **Résultat positif la troisième année**
> Avec ces hypothèses, l'activité dégage un résultat et la trésorerie reste positive sur les trois années.

Repères du métier (part du chiffre d'affaires)	Votre projet, année 3	Entreprises du secteur, 2023
Frais de personnel	19,7 %	38,3 %
Excédent brut d'exploitation	24,6 %	7,5 %
Résultat	17,6 %	3,4 %

Repères : Insee, Ésane 2023, ensemble des entreprises de la sous-classe d'activité en France. Les frais de personnel du secteur incluent la rémunération des dirigeants salariés, pas celle des dirigeants non salariés.

Méthode : achats = chiffre d'affaires × (1 − taux de marge brute) ; excédent brut d'exploitation = marge brute − loyer − autres charges fixes − salaires − rémunération du dirigeant ; amortissement linéaire ; emprunt à mensualités constantes. Non comptés : impôt sur les bénéfices, cotisations personnelles du dirigeant non salarié (à inclure dans sa rémunération), TVA,

délais de paiement et stock (besoin en fonds de roulement), hausse des charges d'une année sur l'autre. Toutes les hypothèses sont celles saisies par le porteur du projet ; ce tableau ne remplace pas le prévisionnel d'un expert-comptable.

7.4 Votre statut : ce qui vous reste selon la forme de l'entreprise

Pour la troisième année du prévisionnel : 140 k€ de chiffre d'affaires et 88 k€ de charges hors votre rémunération (achats, loyer, salaires, autres charges, amortissements et intérêts). Le bénéfice avant votre rémunération est de 52 245 € ; voici ce qu'il vous en reste selon le statut, d'après le simulateur officiel de l'Urssaf.

Statut	Cotisations sociales	Impôt sur le revenu	Revenu après impôt	Trimestres de retraite
Micro-entreprise	17 952 €	5 284 €	29 009 €	4
Entreprise individuelle au réel (ou EURL à l'impôt sur le revenu)	16 414 €	4 278 €	31 553 €	4
SASU (dirigeant assimilé salarié)	23 184 €	1 698 €	27 362 €	4

> **Choisir son statut**
> Ce tableau compare des montants calculés par le simulateur de l'Urssaf ; il ne désigne pas le statut à retenir. Le revenu n'est pas le seul critère : une société protège votre patrimoine personnel et facilite l'arrivée d'associés ; la SASU donne une protection sociale de salarié (sans assurance chômage) ; la micro-entreprise est la plus simple mais ne déduit aucune charge. Le choix du statut se fait avec un expert-comptable ou un avocat.

Calcul : simulateur officiel de l'Urssaf « Mon entreprise » (mon-entreprise.urssaf.fr), activité artisanale, vente de marchandises. Hypothèses du simulateur : tout le bénéfice est versé au dirigeant ; personne seule sans autre revenu pour l'impôt ; activité au-delà de ses premières années (ni aide ACRE ni régularisation de démarrage) ; pas de versement libératoire.
Micro-entreprise : cotisations sur le chiffre d'affaires, charges non déductibles ; plafond de 203 100 € de chiffre d'affaires par an (art. 50-0 et 102 ter du code général des impôts, loi de finances pour 2026).

8. Ce qu'il reste à vérifier sur le terrain

- Visiter au moins trois commerces concurrents, un jour de semaine et un samedi : prix de cinq produits repères, attente en caisse, horaires (fiche de l'annexe A).
- La qualification exigée : boulanger, pâtissier, boucher, charcutier, poissonnier ou glacier doivent avoir un diplôme ou trois ans d'expérience ; la chambre de métiers et de l'artisanat le confirme.
- Les règles d'hygiène : déclaration auprès de la direction départementale de la protection des populations (DDPP) quand vous préparez ou vendez des denrées d'origine animale.
- Les jours de marché et les grandes surfaces voisines : leurs horaires et leurs promotions pèsent sur la fréquentation.
- L'emplacement précis : visibilité, stationnement, passage devant le local à différentes heures, loyer demandé.
- Les attentes des clients : interroger au moins 30 personnes de la zone avec le questionnaire de l'annexe B.
- Les projets d'urbanisme de la commune (travaux, nouveaux logements, zones d'activité) auprès du service urbanisme de la mairie.
- Le prévisionnel financier, à reprendre avec un expert-comptable à partir de vos propres prix et charges.

- Pour être accompagné : la chambre de métiers et de l’artisanat (activités artisanales) ou la chambre de commerce et d’industrie (commerce, services).

Annexe A · Fiche de visite d’un concurrent

À remplir pour chaque concurrent visité (une fiche par établissement, à imprimer). Venir à deux moments différents : en semaine et le samedi, à l’heure de pointe.

Point observé	Constat
Nom et numéro sur la carte	
Date et heure de la visite	
Horaires d’ouverture	
Prix de 5 produits ou services repères	
Clients en 15 minutes	
Personnel visible	
Vitrine, propreté, accessibilité	
Stationnement et accès	
Services en plus (livraison, carte de fidélité, vente en ligne)	
Avis en ligne (note et nombre)	
Points forts	
Points faibles	

Annexe B · Questionnaire clients

À poser à 30 personnes au moins, près de l’emplacement, à des heures différentes. Clientèle visée : tous les habitants.

- Où achetez-vous aujourd’hui ce type de produits ou services (boulangeries et boulangeries-pâtisseries) ?
- À quelle fréquence ? Pour quel montant environ à chaque fois ?
- Qu’est-ce qui vous fait choisir cet endroit (proximité, prix, qualité, accueil, horaires) ?
- Qu’est-ce qui vous manque ou vous déplaît chez votre fournisseur actuel ?
- Viendriez-vous dans un nouvel établissement à cet endroit ? Pourquoi ?
- À quelles heures et quels jours viendriez-vous ?
- Comment venez-vous : à pied, en voiture, en transport en commun ?
- Habitez-vous ou travaillez-vous dans le quartier ?
- Tranche d’âge et composition du foyer (facultatif).
- Accepteriez-vous d’être prévenu de l’ouverture (contact noté seulement avec votre accord) ?

Document préparé par le porteur du projet avec l’outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n’est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

Annexe C · Liste de contrôle du local

À vérifier	Constat
Surface de vente et de réserve	
Loyer, charges, dépôt de garantie, durée du bail	
Destination du bail compatible avec l'activité	
Visibilité depuis la rue, vitrine, enseigne autorisée	
Passage piéton devant le local (comptage sur 15 minutes)	
Stationnement et livraison	
Accessibilité aux personnes handicapées (ERP)	
Sécurité incendie, extraction, électricité	
Règles d'urbanisme (plan local d'urbanisme, enseignes)	
Travaux à prévoir et leur coût	
Concurrents à moins de 300 m	
Projets à venir dans le quartier (constructions, travaux de voirie)	

Sources et méthode

Données lues le 18/11/2026. Entreprises et établissements : API Recherche d'entreprises (Insee, répertoire Sirene ; INPI, registre national des entreprises). Temps de trajet : IGN, service de calcul d'isochrones de la Géoplateforme. Fond de carte : Plan IGN (Géoplateforme). Communes : geo.api.gouv.fr (emplacement des mairies) et Admin Express (limites). Population, âges : Insee. Revenus : Insee, Filosofi. Comptes détaillés des sociétés : INPI, registre national des entreprises (comptes annuels saisis). Repères du métier : Insee, Ésane. Population de jour : Insee, recensement de la population 2022 (emploi au lieu de travail). Population au carreau : Insee, Filosofi 2021. Équipements : Insee, Base permanente des équipements. Licence Ouverte 2.0. Document produit automatiquement par un site indépendant, sans lien avec l'administration ; il ne constitue pas un conseil en investissement.