ÉTUDE DE MARCHÉ LOCALE

Pharmacies à Vannes

Morbihan · zone de chalandise, clientèle, concurrence, potentiel

Étude préparée pour	**Dossier de démonstration**
Commune	**Vannes (56260), 56 897 habitants**
Activité étudiée	**Pharmacies · code NAF 47.73Z**
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. Le cadre du métier . . . 6
2. Zone de chalandise . . . 7
3. La clientèle : qui vit ici . . . 8
4. Ce qui fait venir les clients . . . 11
5. La concurrence . . . 12
5.1 Les comptes des concurrents . . . 14
5.2 L'accès des habitants . . . 14
6. La dynamique du secteur . . . 15
7. Les repères économiques du métier . . . 15
8. Le potentiel (estimations) . . . 16
8.1 La dépense de médicaments par zone . . . 17
8.2 Estimation simple par zone (moyenne nationale) . . . 17
9. Ce qu'il reste à vérifier sur le terrain . . . 18
Annexe A · Fiche de visite d'un concurrent . . . 18
Annexe B · Questionnaire clients . . . 19
Annexe C · Liste de contrôle du local . . . 19
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 (4,4 établissements pour 10 000 habitants contre 3,5) : il faudra prendre des clients aux concurrents.
Quel chiffre d'affaires est possible ?	1,3 M€ par an dans le scénario central, entre 759 k€ et 1,9 M€ selon les scénarios (modèle d'attraction, chapitre « Le potentiel »).
Combien faut-il vendre ?	Non calculé : indiquez vos charges et votre taux de marge à l'étape « Vos chiffres » de l'étude.
Combien manque-t-il ?	Non calculé : le prévisionnel demande vos charges et votre taux de marge.

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, commune au quota d'officines

Vannes compte 4,4 établissements du secteur pour 10 000 habitants, contre 3,5 dans le département et 3,2 en France. La commune compte 17 officines pour 12 permises par sa population : l'installation passe par un rachat. Le modèle d'attraction donne au projet un chiffre d'affaires captable de 1,3 M€ par an dans le scénario central (759 k€ à 1,9 M€ selon les hypothèses, chapitre « Potentiel »).

Habitants de la commune **56 897** +5,2 % depuis 2013	Habitants à 10 minutes **47 033** carreaux de 200 m	Établissements dans la commune **22** 25 entreprises actives
Pour 10 000 habitants **4,4** département : 3,5	Revenu médian **24 070 €** département : 23 140 €	Chiffre d'affaires moyen **2,1 M€** par entreprise, France 2023

Atouts

- Population en hausse : +5,2 % entre 2013 et 2023.
- Secteur actif : 8 créations pour 5 fermetures sur 2021-2025.

Points de vigilance

- Offre plus dense que dans le département : 4,4 pour 10 000 habitants contre 3,5.
- Taux de pauvreté plus élevé que dans le département : 15,0 % contre 11,1 %.
- Commune au nombre d'officines permis par sa population (12 permises, 17 existantes) : l'installation passe par un rachat.
- Peu de comptes publics : la rentabilité des concurrents reste à confirmer auprès de professionnels du secteur.

Grille de lecture : 2 critères favorables, 5 neutres ou à affiner, 2 défavorables.

Critère	Mesure		Lecture
Densité de l'offre	4,4 pour 10 000 hab. (département 3,5)	🔴	Plus d'établissements que dans le département.
Habitants par établissement (10 min)	3 136 (France 3 404)	🟠	Proche de la moyenne française (±15 %).
Clientèle cible (personnes âgées et jeunes enfants)	30,6 % à 10 min (département 28,8 %)	🟠	Proche du département (±2 points).
Population (10 ans)	+5,2 % (2013-2023)	🟢	La commune gagne des habitants.
Revenus des habitants	25 523 € par habitant à 10 min (département 24 512 €)	🟠	Proche du département (±10 %).

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.

Dynamique du secteur (5 ans)	8 créations, 5 fermetures	🟢	Plus d'ouvertures que de fermetures.
Habitants loin d'un établissement	6 % à plus de 1 km	🟠	Desserte assez complète.
Nombre d'officines permis	12 permises, 17 existantes	🔴	Installation par rachat d'une officine existante.
Potentiel du projet (scénario central)	1,3 M€ par an (moyenne du métier 1,6 M€)	🟠	En dessous de la moyenne du métier, à affiner.

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

- Exploiter une officine demande une autorisation (licence) délivrée par le directeur général de l'agence régionale de santé, qui veille à la desserte optimale de la population résidente (code de la santé publique, art. L. 5125-3-2).
- Une nouvelle officine s'ouvre en principe par transfert ou regroupement d'officines existantes ; une création n'est possible que dans certains quartiers prioritaires, zones franches urbaines et zones de revitalisation rurale, sous conditions (art. L. 5125-3).
- Seuils de population (art. L. 5125-4) : au moins 2 500 habitants dans la commune (3 500 en Guyane, en Moselle, dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin) pour une première officine, puis une de plus par tranche entière de 4 500 habitants supplémentaires ; population municipale du dernier recensement.
- Le titulaire est un pharmacien inscrit à l'Ordre, propriétaire de l'officine qu'il exploite personnellement ; il ne peut en détenir qu'une seule.
- Le rachat d'une officine existante, ou l'entrée au capital d'une société d'exercice, n'est pas limité par ces seuils.

Population municipale 2023	Officines permises par le seuil	Officines existantes
55 790	**12**	**17**
seuil de la première officine : 2 500	lecture de l'art. L. 5125-4	fichier FINESS de la commune

> **La commune a atteint le nombre d'officines permis par sa population**
> Une nouvelle ouverture par transfert ou regroupement n'est pas possible en l'état. L'installation passe par le rachat d'une officine existante ou l'entrée au capital d'une société d'exercice.

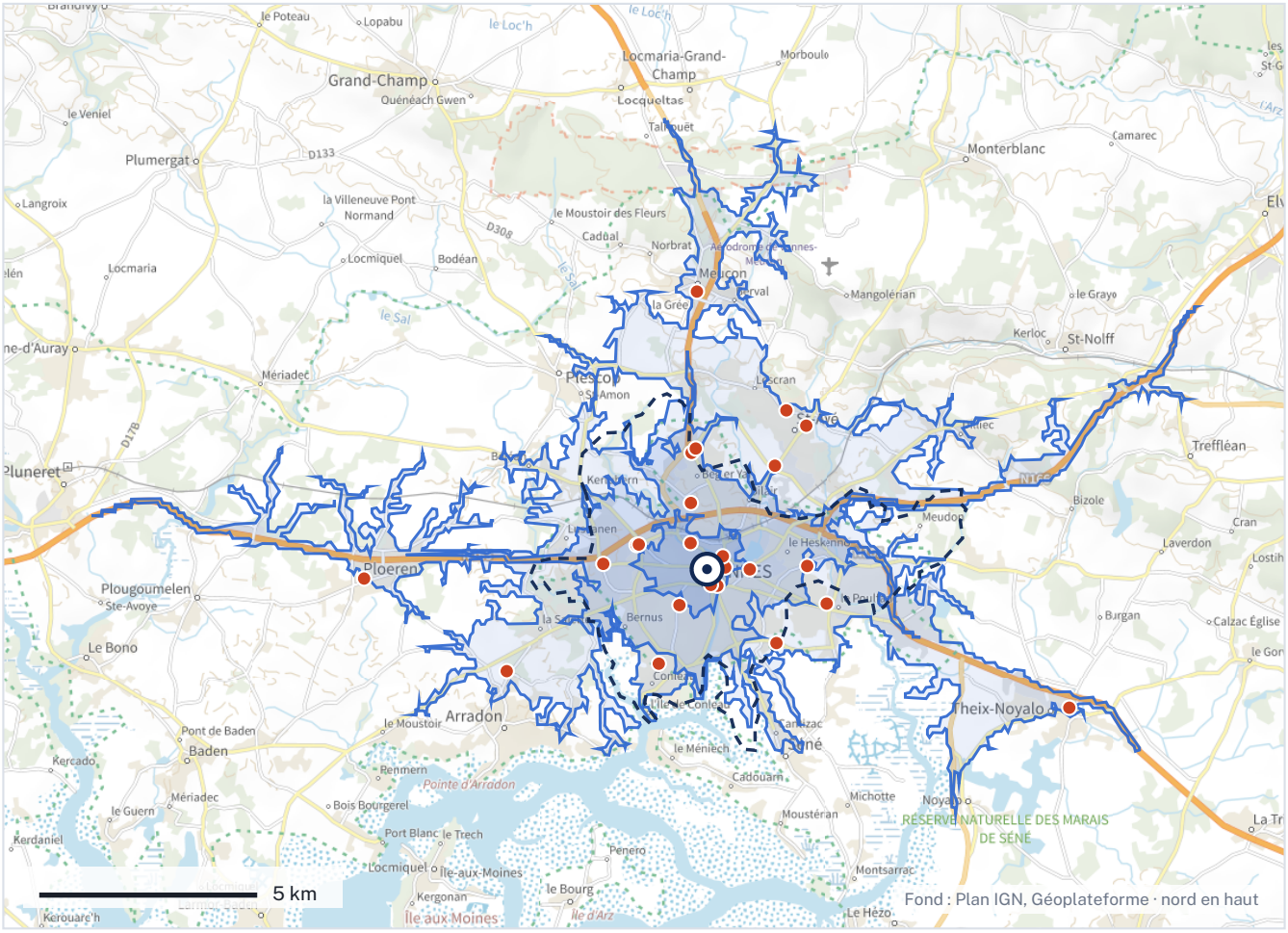
Calcul : 12 = 1 + tranches entières de 4 500 habitants au-delà de 2 500 (population municipale 2023, Insee). Lecture du code de la santé publique dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2018-3 du 3 janvier 2018 ; les cas particuliers (communes nouvelles, regroupements, territoires fragiles) relèvent de l'ARS. Officines : ministère chargé de la Santé, fichier FINESS.

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. Zone de chalandise

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

Carte 1 · Zones de chalandise et concurrents



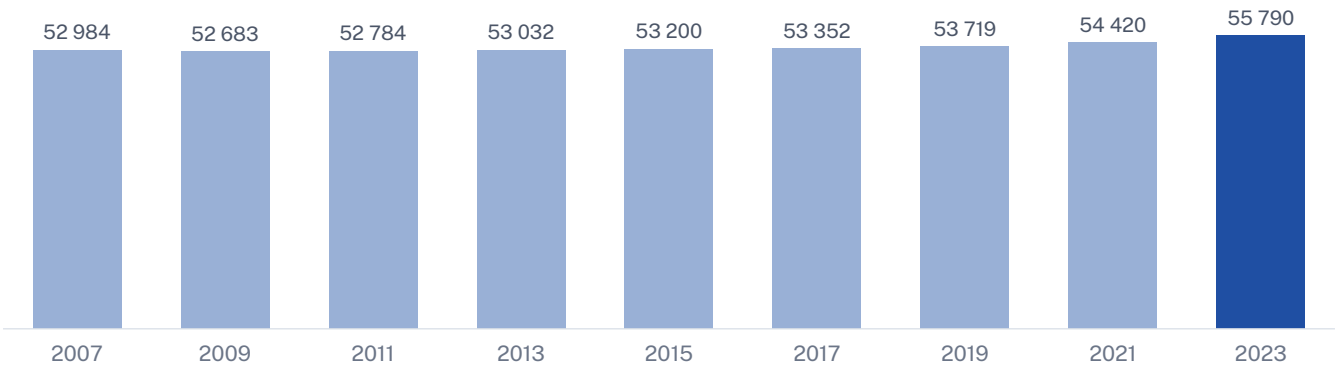
Zones à 5, 10 et 15 min (du plus foncé au plus clair) · Limite de Vannes · Établissements du secteur (pharmacies) · Mairie, point de départ

Temps de trajet	Communes	Habitants	Établissements	Pour 10 000 hab.
5 minutes	une partie de la commune	14 842	7	4,7
10 minutes	une partie de la commune	47 033	15	3,2
15 minutes	4	79 463	26	3,3

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.

3. La clientèle : qui vit ici

Population de Vannes (Insee, populations municipales)

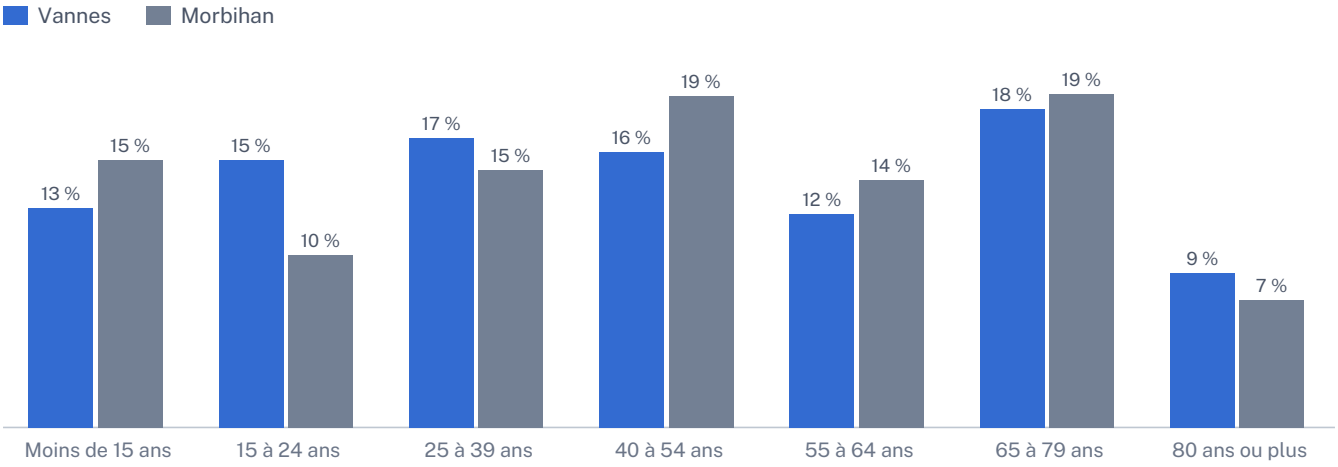


Habitants
56 897
+5,2 % depuis 2013

Revenu médian
24 070 €
département : 23 140 € · 2021

Taux de pauvreté
15,0 %
département : 11,1 %

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, 44 489 emplois sont occupés sur place, pour 20 984 habitants qui ont un emploi (sur place ou ailleurs). En journée, la zone compte donc environ 80 402 personnes, 23 505 de plus que ses 56 897 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	56 897	44 489	20 984	80 402 (+41 %)
10 minutes	56 897	44 489	20 984	80 402 (+41 %)
15 minutes	80 413	54 135	30 475	104 073 (+29 %)

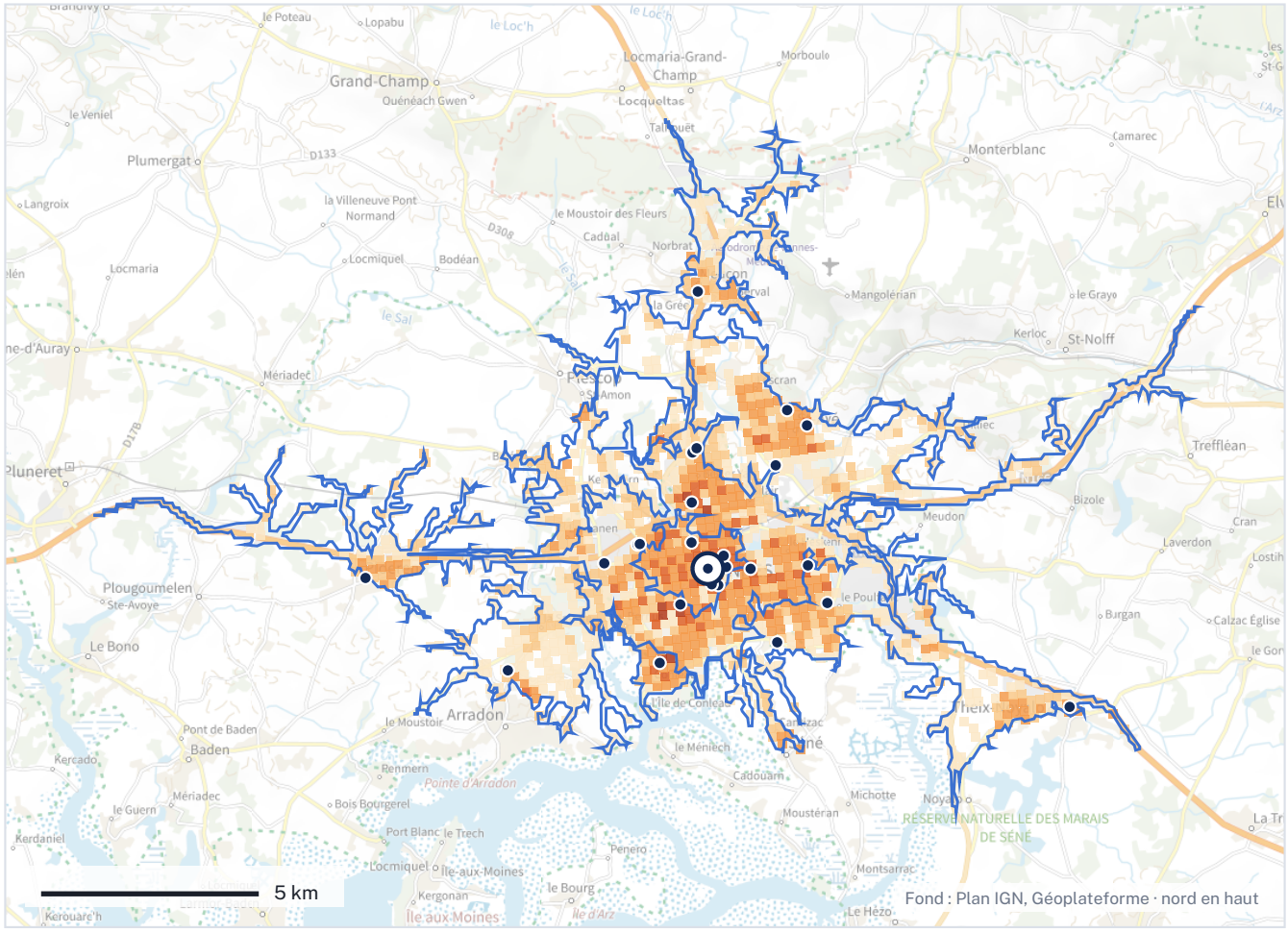
Population de jour = habitants + emplois situés dans la zone − habitants qui ont un emploi (Insee, recensement de la population 2022, emploi au lieu de travail et population active de 15 ans ou plus). Communes comptées quand leur mairie est dans la zone ; population municipale la plus récente. Les élèves,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

Clientèle cible : personnes âgées et jeunes enfants

Les plus de 65 ans et les tout-petits consomment le plus de médicaments par habitant. Elle représente 30,6 % des habitants de la zone à 10 minutes, contre 28,8 % dans le département.

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	Vannes	Zone à 10 minutes	Morbihan
Habitants	53 096	47 033	757 216
Moins de 4 ans	3,2 %	3,3 %	3,4 %
4 à 17 ans	13,7 %	13,7 %	15,7 %
18 à 64 ans	55,7 %	55,6 %	55,5 %
65 à 79 ans	19,4 %	19,3 %	18,8 %
80 ans ou plus	7,8 %	8,0 %	6,6 %
Ménages pauvres	15,2 %	15,2 %	12,5 %
Niveau de vie moyen	25 587 €	25 523 €	24 512 €

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.

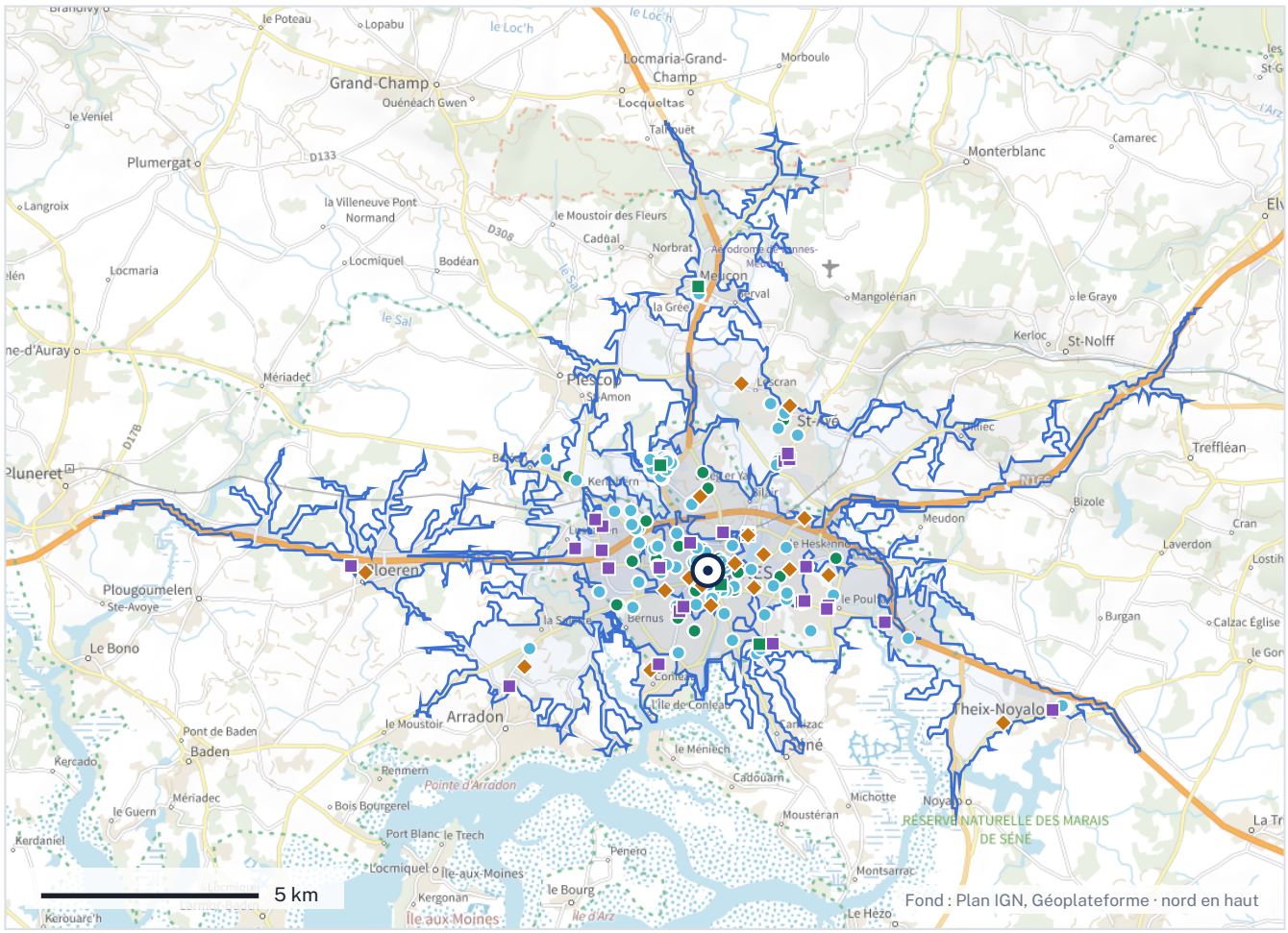
Profil calculé sur les carreaux de 200 m (Insee, Filosofi 2021, revenus de 2021) : commune = carreaux dont le centre est dans ses limites ; ménages pauvres = sous le seuil de 60 % du niveau de vie médian ; niveau de vie = revenu disponible par unité de consommation.

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.

4. Ce qui fait venir les clients

Pour ce métier, les lieux qui amènent des clients sont : médecins généralistes, médecins spécialistes et dentistes, hôpitaux, maisons et centres de santé, hébergement de personnes âgées, hypermarchés et supermarchés. Ils sont repérés par l'Insee dans la Base permanente des équipements.

Carte 4 · Générateurs de flux dans la zone de chalandise



Médecins généralistes · Médecins spécialistes et dentistes · Hôpitaux, maisons et centres de santé · Hébergement de personnes âgées · Hypermarchés et supermarchés · Mairie

Générateur de flux	5 min	10 min	15 min	Pourquoi il compte
Médecins généralistes	27	106	135	Chaque consultation peut se conclure par une ordonnance.
Médecins spécialistes et dentistes	73	373	421	Ordonnances spécialisées et passages de patients.
Hôpitaux, maisons et centres de santé	2	11	13	Lieux de soins qui regroupent prescripteurs et patients.
Hébergement de personnes âgées	6	12	19	Résidents à fort besoin de médicaments, souvent servis par une officine proche.
Hypermarchés et supermarchés	4	13	25	Ils concentrent les achats de la semaine et les passages en voiture.

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

5. La concurrence

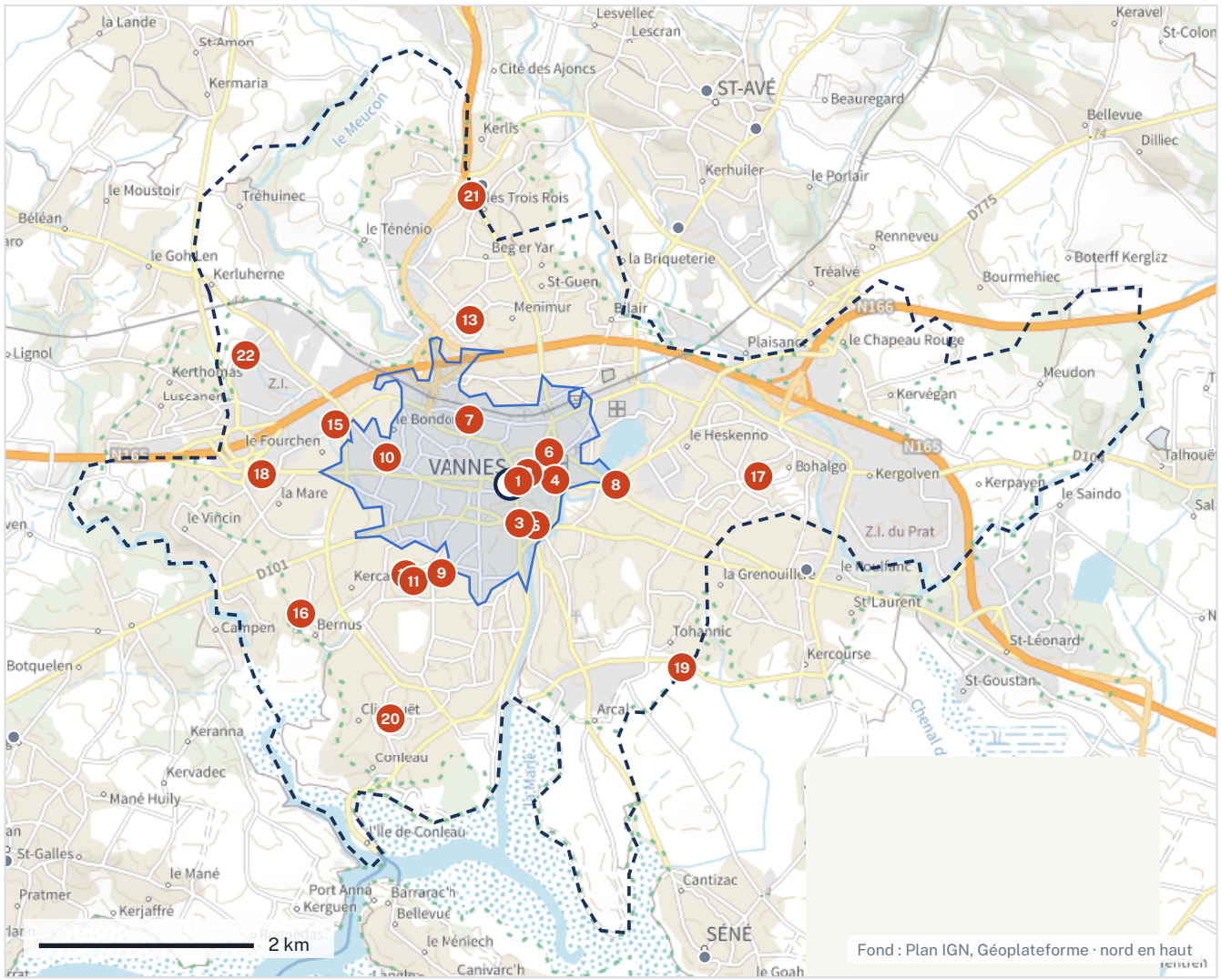
Établissements du secteur pour 10 000 habitants



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

25 entreprises actives ont déclaré l'activité « pharmacies » (47.73Z) à Vannes, pour 22 établissements en activité. Les numéros renvoient à la carte ; ils vont du plus proche au plus éloigné de la mairie.

Carte 2 · Établissements à Vannes



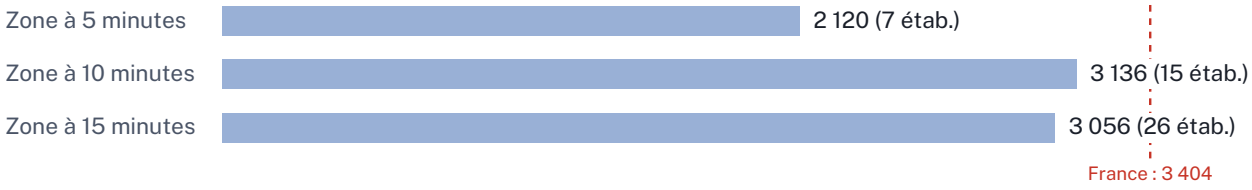
● Établissement de Vannes (numéro du tableau) ● Autre établissement repéré par l'Insee ▭ Zone à 5 minutes
--- Limite de Vannes ⊙ Mairie

N°	Établissement	Distance mairie	Création	Effectif	Chiffre d'affaires
1	PHARMACIE DE L'HOTEL DE VILLE	0,1 km	2020	3 à 5 salariés	non publié
2	PHARMACIE CENTRALE	0,2 km	2011	6 à 9 salariés	non publié

N°	Établissement	Distance mairie	Création	Effectif	Chiffre d'affaires
3	PHARMACIE DU PORT	0,4 km	2018	3 à 5 salariés	non publié
4	PHARMACIE SAINT-NICOLAS	0,4 km	2008	1 ou 2 salariés	non publié
5	PHARMACIE SAINT-VINCENT	0,4 km	2023	6 à 9 salariés	non publié
6	PHARMACIE LYAUTEY	0,5 km	2022	1 ou 2 salariés	non publié
7	PHARMACIE DE ROHAN	0,7 km	2019	20 à 49 salariés	non publié
8	PHARMACIE APOTIKEREZH AR PEOC'H	1,0 km	2024	3 à 5 salariés	non publié
9	PHARMACIE VANNETAISE	1,0 km	2016	6 à 9 salariés	non publié
10	Entreprise individuelle (nom non affiché)	1,2 km	2000	non employeur	non publié
11	MVACCARELLA	1,3 km	2025	non employeur	non publié
12	SPFPL DOMINIQUE CHARLES, PHARMACIEN D'OFFICINE	1,3 km	2021	non employeur	non publié
13	PHARMACIE DES VENETES	1,6 km	2010	3 à 5 salariés	non publié
14	PHARMACIE DES VENETES	1,6 km	2026	non employeur	non publié
15	PHARMACIE SAINTE ANNE	1,7 km	2017	10 à 19 salariés	6,2 M€ (2024)
16	SOCIETE DE PARTICIPATIONS FINANCIERES DE PROFESSION LIBERALE DE PHARMACIENS D'OFFICINE FLEURY	2,3 km	2021	non employeur	non publié
17	PHARMACIE BEAUPRE	2,3 km	2022	3 à 5 salariés	non publié
18	PHARMACIE DU FOURCHENE	2,3 km	2005	20 à 49 salariés	non publié
19	PHARMACIE DE TOHANNIC	2,3 km	2012	20 à 49 salariés	non publié
20	PHARMACIE CLISCOUET CONLEAU	2,4 km	2024	3 à 5 salariés	non publié
21	SELAS PHARMACIE MEAL GOUSSET	2,7 km	2013	10 à 19 salariés	non publié
22	PHARMACIE PARC LANN	2,7 km	2014	10 à 19 salariés	non publié

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. 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.

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.

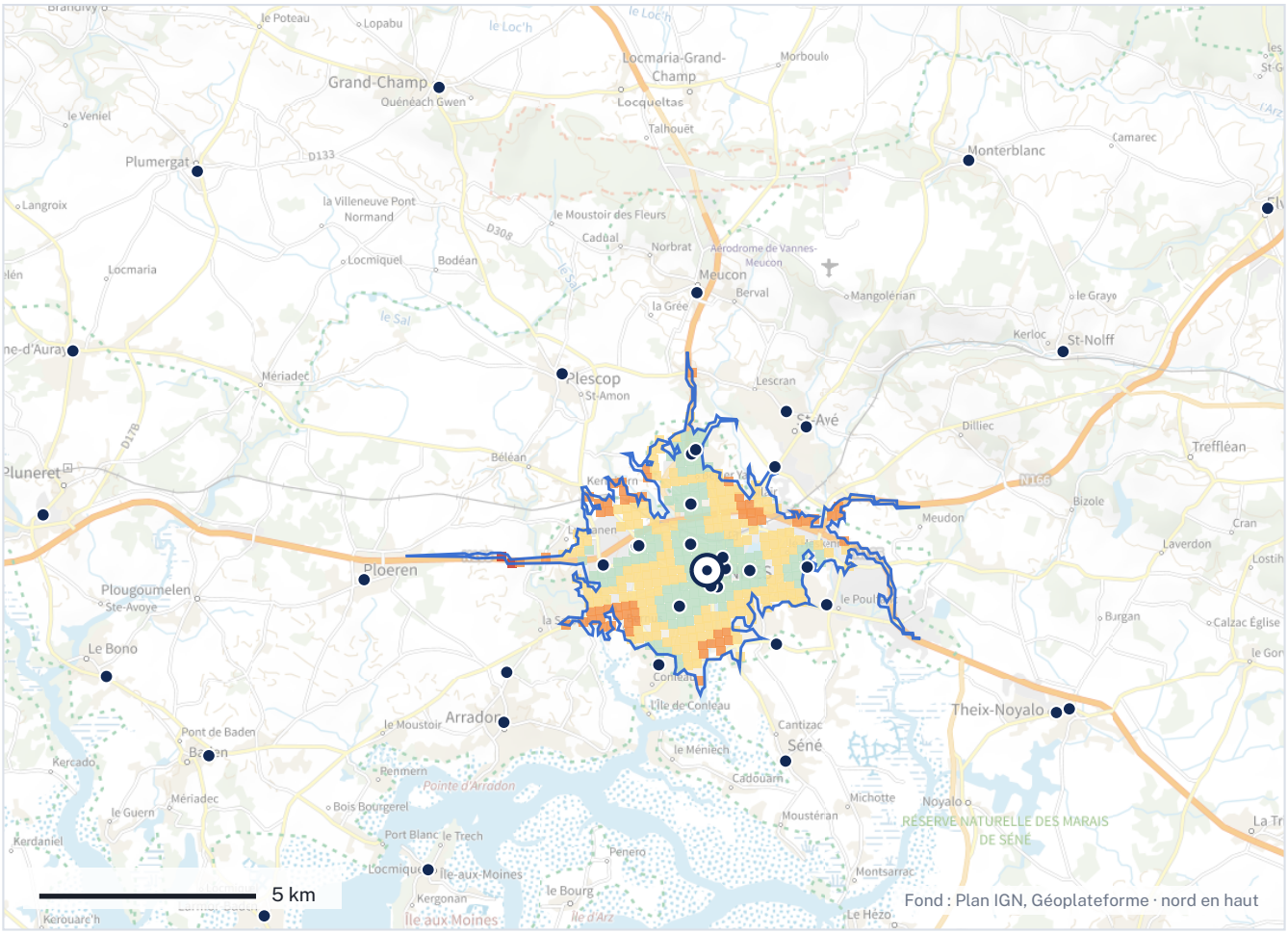
5.1 Les comptes des concurrents

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.

5.2 L'accès des habitants

Dans la zone à 10 minutes, 47 033 habitants : 54 % vivent à moins de 500 m d'un établissement du secteur, et 6 % (2 835 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 (pharmacies)

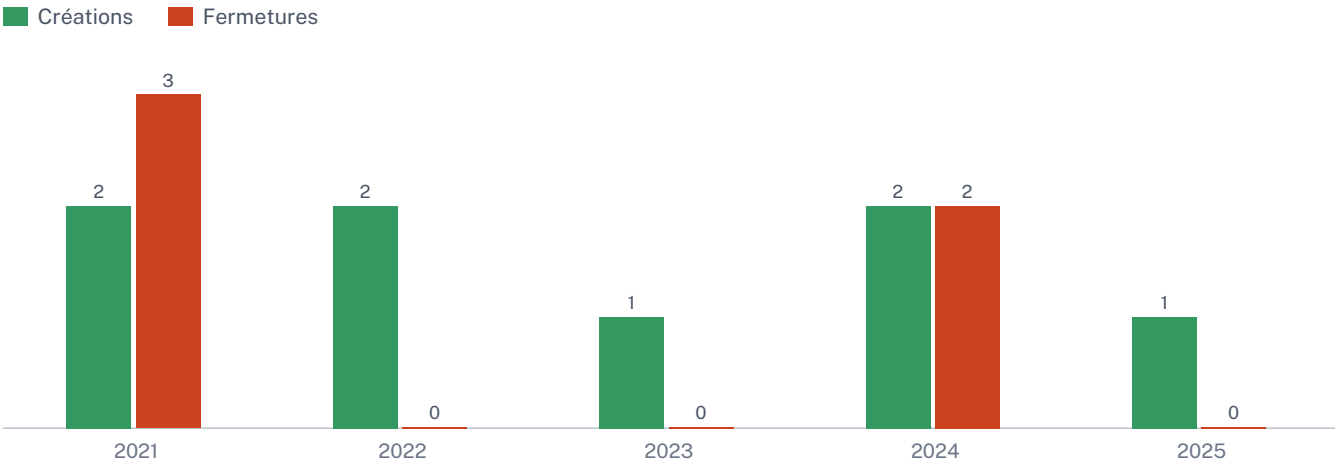
Habitants selon la distance à l'établissement le plus proche

moins de 500 m	25 362 (53,9 %)
500 m à 1 km	18 837 (40,1 %)
1 à 2 km	**2 821 (6,0 %)**
plus de 2 km	**14 (0,0 %)**

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.

6. La dynamique du secteur

Créations et fermetures d'établissements à Vannes



Sur 5 ans : 8 créations et 5 fermetures, soit un solde de +3.

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.

7. Les repères économiques du métier

Chiffre d'affaires moyen
2,1 M€
par entreprise, France 2023

Salariés par entreprise
5,0
en équivalent temps plein

Taux de marge
28,2 %
excédent brut d'exploitation / valeur ajoutée

Résultat net
5,5 %
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 (22 020 entreprises, 47 173 M€ de chiffre d'affaires hors taxes). Moyennes nationales, toutes tailles confondues : une entreprise locale peut s'en écarter fortement.

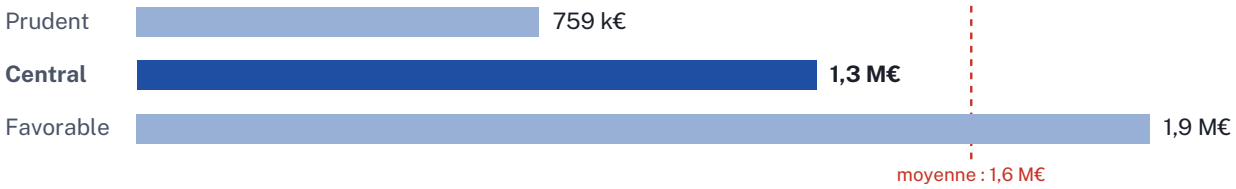
Document préparé par le porteur du projet avec l'outil Proofset, à partir de ses hypothèses. Il n'est ni établi ni attesté par un expert-comptable.

8. Le potentiel (estimations)

Ce chapitre ne contient pas de données observées : il applique des hypothèses écrites. Les 79 463 habitants de la zone à 15 minutes dépensent environ 39,1 M€ par an dans ce secteur (médicaments remboursables, selon leur âge). Le modèle d'attraction répartit cette dépense, quartier par quartier, entre le projet et les 26 établissements de la zone : chacun attire d'autant plus qu'il est proche. Le projet est placé à la mairie, faute d'emplacement choisi.

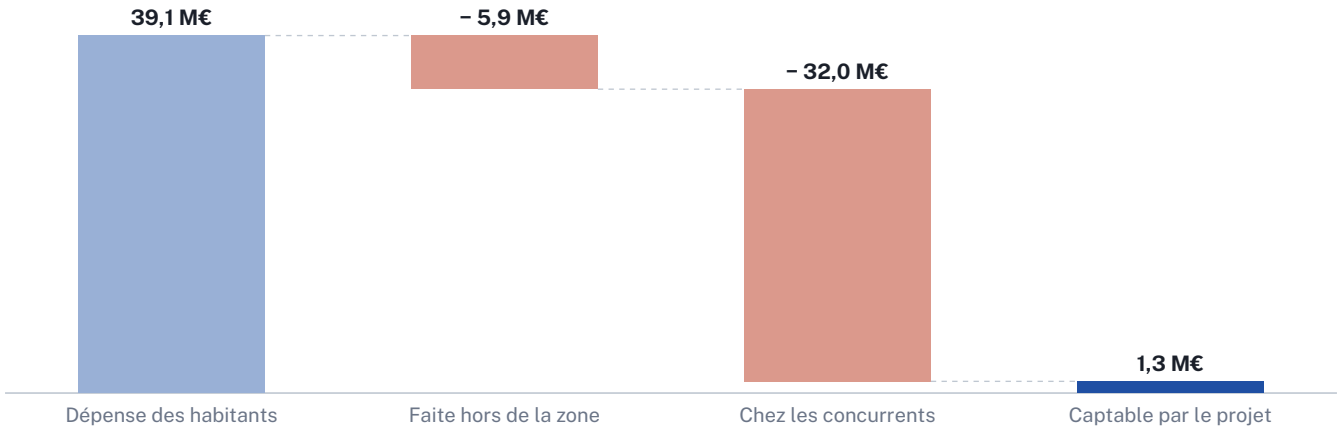
Scénario	Attractivité du projet	Dépense faite dans la zone	Part captée	Chiffre d'affaires captable
Prudent	-30 % / concurrent	70 %	2,8 %	759 k€ par an
Central	égale à un concurrent	85 %	3,9 %	1,3 M€ par an
Favorable	+30 % / concurrent	100 %	4,9 %	1,9 M€ par an

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



Repère : dépense moyenne de médicaments remboursables par officine en France.

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



Dans le scénario central, le projet capterait 1,3 M€ par an, soit 19 % de moins que le dépense moyenne de médicaments remboursables par officine en France (1,6 M€).

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.

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.

8.1 La dépense de médicaments par zone

Dépense de médicaments remboursables des habitants. L'Assurance maladie publie ce que coûtent les médicaments délivrés en officine selon l'âge des patients : 163 € par an pour un habitant de moins de 20 ans, 314 € de 20 à 59 ans et 955 € à 60 ans ou plus (2025). Appliqués aux âges des habitants de chaque zone :

Zone	Habitants	Dépense estimée	Officines	Par officine
5 minutes	14 842	7,7 M€	7	1,1 M€
10 minutes	47 033	23,5 M€	15	1,6 M€
15 minutes	79 463	39,1 M€	26	1,5 M€

Repère national : 31 420,8 M€ de médicaments remboursables pour 19 982 officines, soit 1,6 M€ par officine. Au-dessus de ce repère, les habitants de la zone dépensent plus que la moyenne par officine ; en dessous, la zone est déjà bien pourvue au regard de ses besoins.

Dépense de médicaments remboursables par officine



Source : Assurance maladie, Open Medic 2025 (médicaments remboursables délivrés en officine, base de remboursement, tous régimes). Âges des habitants : carreaux de 200 m (Insee, Filosofi 2021), répartis dans les tranches de l'Assurance maladie en supposant les âges également répartis dans les tranches de l'Insee ; dépense par habitant ramenée à la population de la France entière. Base de remboursement = prix de référence des médicaments remboursables ; le chiffre d'affaires d'une officine comprend aussi les médicaments non remboursables, la parapharmacie et les clients venus d'ailleurs.

8.2 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 681 € 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	14 842	10,1 M€	7	1,4 M€	1,3 M€
10 minutes	47 033	32,1 M€	15	2,1 M€	2,0 M€
15 minutes	79 463	54,2 M€	26	2,1 M€	2,0 M€

Repère : une entreprise du secteur réalise en moyenne 2,1 M€ 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.

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

- Interroger l'ARS sur les transferts et regroupements en cours ou envisagés dans la commune et les communes voisines.
- Repérer les officines à céder (annonces spécialisées, Ordre des pharmaciens, experts-comptables du secteur) et leurs chiffres d'affaires réels.
- Rencontrer les médecins et les structures de santé proches : projets de maison de santé, départs à la retraite, horaires.
- Vérifier la population des quartiers mal desservis et les projets de logements en cours.
- 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	

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 B · Questionnaire clients

À poser à 30 personnes au moins, près de l'emplacement, à des heures différentes. Clientèle visée : personnes âgées et jeunes enfants.

- Où achetez-vous aujourd'hui ce type de produits ou services (pharmacies) ?
- 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) ?

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)	

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.

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.

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.