# Boulangerie-pâtisserie

Place Royale 44000 Nantes

**8 min à pied** zone primaire : 4 min à pied · 0,7 km²

SCORE

**64**

sur 100

## ⛱ Favorable sous conditions

Implantation possible à condition de se différencier nettement face à une concurrence déjà dense ; l'atout principal est un marché local important.

Pourquoi pas « favorable » : un facteur décisif est dans le rouge (concurrence : 15/100, poids 30 %). Tant que c'est le cas, le verdict ne peut pas dépasser « favorable sous conditions », quel que soit le score.

| | |
|---|---|
| → Habitants · 8 min à pied<br>dont 2 261 en zone primaire | 6 752 |
| → Concurrents directs dans la zone<br>1 pour 322 habitants · France : 1 pour 1 750 | 20 |
| → Concurrent le plus proche | 80 m |
| → Chiffre d'affaires central estimé<br>fourchette 157 k€ – 315 k€ · médiane du secteur 350 k€ | 229 k€ |
| → Loyer soutenable<br>par mois HT, soit 8 % du CA central | ≤ 1 530 € |
| → Fiabilité des données<br>niveau élevé | 91/100 |

## Points forts

Marché local important : il représente l'équivalent de 21,8 établissements de taille médiane.

Environnement très commerçant (1002 commerces et restaurants à moins de 400 m). Facteur déterminant pour cette activité très dépendante du passage.

Population en forte croissance.

## Points de vigilance

Zone déjà bien équipée : 1 établissement pour 322 habitants, contre 1 pour 700 attendu compte tenu de la clientèle extérieure.

### Lecture banquier — 52/100

CA potentiel central estimé à 229 k€ (fourchette 157 k€ – 315 k€), contre 350 k€ pour un établissement médian du secteur.

Loyer supportable estimé : jusqu'à 1 530 € HT/mois (8 % du CA central).

Profil acceptable : un prévisionnel prudent et un apport personnel significatif renforceront le dossier.

Survie à 5 ans des entreprises créées en France dans ce secteur (industrie, dont artisanat alimentaire) : 73 % (INSEE, génération 2018).

## Zone de chalandise et population → 6 752 habitants

Lieux d'où l'on rejoint l'adresse en 8 min à pied, calculés sur le réseau réel de l'IGN. 0,7 km², 4 002 ménages, mesurés sur 17 carreaux de 200 m de l'INSEE.




Emplacement étudié · Zone de chalandise · Concurrent direct · Concurrent indirect

Fond : © IGN — Plan IGN · Points : registre SIRENE, © contributeurs OpenStreetMap

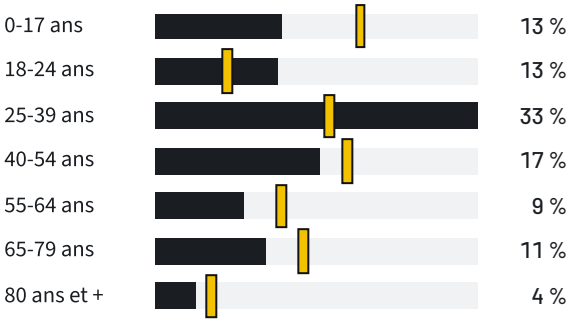
## Profil de la zone comparé à la France

| INDICATEUR | ZONE | FRANCE | ÉCART |
|---|---|---|---|
| Habitants | **6 752** | — | |
| Habitants en zone primaire (4 min à pied) | **2 261** | — | |
| Ménages | **4 002** | — | |
| Niveau de vie moyen (€/an/UC) | **29 881** | 25 123 | indice 119 |
| Ménages pauvres | **17,2 %** | 15 % | +2,2 pts |
| Ménages d'une personne | **60 %** | 36,9 % | +23,1 pts |
| Familles monoparentales | **5,8 %** | 10,8 % | −5 pts |
| Ménages propriétaires | **39 %** | 59,2 % | −20,2 pts |
| Logement collectif | **99,7 %** | 43,1 % | +56,6 pts |
| Surface moyenne des logements (m²) | **72** | 88 | |
| Taux de chômage (15-64 ans) | **13,1 %** | 11 % | |
| Évolution de la population 2017-2023 (/an) | **+0,97 %** | +0,39 % | |

Sources : INSEE, Filosofi 2021, carreaux de 200 m (habitants, ménages, niveau de vie, logement, âges) ; INSEE, recensement de la population 2023, à la commune (chômage, catégories socio-professionnelles, évolution 2017-2023). Colonne France : mêmes sources, France métropolitaine.

## Âge des habitants

Barre : la zone · trait jaune : la France




## Communes de la zone

| | | |
|---|---|---|
| Nantes | 6 752 hab. | 100 % |

## Concurrence

→ **20** concurrents directs

Zone déjà bien équipée : 1 établissement pour 322 habitants, contre 1 pour 700 attendu compte tenu de la clientèle extérieure.

| | | |
|---|---|---|
| Habitants par établissement (votre projet inclus) | **322** | France : 1 pour 1 750 |
| Concurrents directs en zone primaire | **6** | |
| Concurrents indirects (comptés à 30 %) | **19** | |
| Ouvertures / fermetures du secteur en 3 ans | **4 / 1** | ancienneté médiane 6,1 ans |

### Concurrents directs : registre SIRENE, puis OpenStreetMap

| ÉTABLISSEMENT | ACTIVITÉ | DISTANCE | DEPUIS |
|---|---|---|---|
| **Emma**<br>12 Rue Scribe Et 2 Passage Des Ecoles 44300 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 240 m | 2020 |
| **Marguerite**<br>2 Rue Des Deux Ponts 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 250 m | 2024 |
| **Maison Becam**<br>5 Rue Des Carmes 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 290 m | 2020 |
| **L'Aventure Patissiere**<br>14 Rue Jean Jacques Rousseau 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 290 m | 2019 |
| **Au P'tit Pain Nantais**<br>3 Rue Du Pont Sauvetout 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 300 m | 2022 |
| **Køok**<br>14 Rue Des Carmes 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 310 m | 2026 |
| **Cyrille Boue**<br>23 Rue Des Carmes 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 310 m | 2003 |
| **Alveole Group**<br>4 Rue De L'Heronniere 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 330 m | 2026 |
| **ЯUN**<br>4 Allee Duquesne 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 340 m | 2022 |
| **Aux Merveilleux Bretagne**<br>6 Rue Franklin 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 350 m | 2014 |
| **L'Autre Boulangerie... du Pain, des Gateaux !**<br>14 Rue Franklin 44000 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 360 m | 2020 |
| **Djen Djen**<br>13 Quai De La Fosse 44100 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 370 m | 2026 |
| **La Chocolatine**<br>22 Quai De La Fosse 44300 NANTES | 10.71C Boulangerie et boulangerie-pâtisserie | 420 m | 1995 |
| **Paul** | source OSM | 80 m | – |
| **Hida Cake** | source OSM | 140 m | – |
| **La Fabrique Cookies** | source OSM | 150 m | – |

| ÉTABLISSEMENT | ACTIVITÉ | DISTANCE | DEPUIS |
|---|---|---|---|
| **Brioche Dorée** | source OSM | 160 m | — |
| **Jojo's Dough** | source OSM | 360 m | — |
| **Le Fondant Baulois** | source OSM | 360 m | — |
| **La Viennoise** | source OSM | 390 m | — |

Sources : registre SIRENE (47 établissements actifs retenus), OpenStreetMap (7 points de vente ajoutés). Liste complète dans l'export CSV.

## Potentiel de chiffre d'affaires → 229 k€ scénario central

Ordre de grandeur du chiffre d'affaires annuel hors taxes de la première année pleine (méthode des flux de dépenses). Il ne remplace pas un prévisionnel établi avec votre expert-comptable.

| | |
|---|---|
| → Scénario prudent<br>55 % de la part théorique | 157 k€ |
| → Scénario central<br>80 % de la part théorique | 229 k€ |
| → Scénario favorable<br>110 % de la part théorique | 315 k€ |

| | |
|---|---|
| Médiane du secteur en France | **350 k€** |
| Petit / grand établissement | 220 k€ / 600 k€ |
| Clients par jour (scénario central) | **113** |
| Loyer soutenable par mois (HT) | **1 530 €** |

### Itinéraire du calcul

| | | |
|---|---|---|
| 1 | **Dépense des habitants dans la catégorie**<br>6 752 habitants × 200 € par an, ajustés au niveau de vie (× 1,07) et au profil de clientèle | **1,45 M€** |
| 2 | **Part dépensée dans la zone**<br>taux de captation locale de 75 % | **1,09 M€** |
| 3 | **Clientèle extérieure / offre existante**<br>marché × 7,04 par rapport aux seuls habitants | **7,65 M€** |
| 4 | **Partage entre les établissements**<br>20 direct(s), 19 indirect(s) à 30 %, et votre établissement | **÷ 26,7** |
| 5 | **Part théorique de votre établissement**<br>une fois la clientèle installée | **286 k€** |

### Hypothèses

- Dépense moyenne nationale dans la catégorie : 200 € par habitant et par an.
- Ajustement au niveau de vie de la zone (indice 119, élasticité 0,4) : × 1,07.
- Ajustement au profil de clientèle (âges, ménages) : × 1.
- Part de la dépense des habitants réalisée dans la zone (taux de captation locale) : 75 %.
- L'offre existante dépasse ce que la seule dépense des habitants explique : le marché est estimé par l'offre (méthode de l'offre) : chacun des établissements présents est supposé réaliser 85 % du chiffre d'affaires médian du secteur (350 000 €). La clientèle vient donc aussi de l'extérieur de la zone.
- Partage entre 20 concurrent(s) direct(s), 19 indirect(s) (comptés à 30 %) et votre établissement.
- Scénarios de première année pleine : 55 % (prudent), 80 % (central) et 110 % (favorable) de la part théorique.
- Avec un panier moyen de 7 € et 6 jours d'ouverture par semaine, le scénario central correspond à environ 113 clients par jour.

Repères sectoriels : FranceAgriMer, étude boulangeries 2022 (39 500 établissements ; CA moyen d'environ 350 k€, 223 k€ dans les communes de moins de 2 000 habitants) ; INSEE, Ésane 2023 — chiffre d'affaires par entreprise et ratios par sous-classe NAF ; INSEE, comptes nationaux 2025 — consommation des ménages par fonction ; INSEE, Budget de famille 2017 — dépenses par quintile de niveau de vie (indices) ; INSEE, enquête Sine (génération 2018) — survie des entreprises à 5 ans.

## Environnement commercial (rayon de 400 m)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Commerces | **698** | Cafés et restaurants | **304** |
| Grandes surfaces | **3** | Services | **34** |
| Arrêts de bus | **4** | Gares, métro, tram | **3** |
| Établissements scolaires | **12** | Parkings | **17** |

Source : © contributeurs OpenStreetMap (licence ODbL), relevé du 7 novembre 2026.

## Détail du score → 64/100

**15**
poids 30 %

### Concurrence

Zone déjà bien équipée : 1 établissement pour 322 habitants, contre 1 pour 700 attendu compte tenu de la clientèle extérieure.

- 20 concurrent(s) direct(s) dans la zone (dont 6 en zone primaire) et 19 concurrent(s) indirect(s).
- Avec votre établissement : 1 boulangerie-pâtisserie pour 322 habitants (moyenne nationale : 1 pour 1 750).
- Zone attractive au-delà de ses habitants (forte densité de commerces autour du local) : le repère est ajusté à 1 établissement pour 700 habitants.
- Concurrent direct le plus proche à 80 m.

**100**
poids 24 %

### Taille du marché

Marché local important : il représente l'équivalent de 21,8 établissements de taille médiane.

- 6 752 habitants et 4 002 ménages dans la zone, dont 2 261 habitants dans la zone primaire.
- Dépense annuelle estimée des habitants dans la catégorie : 1,45 M€ ; marché captable localement : 1,09 M€, porté à 7,65 M€ avec la clientèle extérieure.
- Ce marché correspond au chiffre d'affaires de 21,8 boulangerie-pâtisserie(s) de taille médiane.

**90**
poids 22 %

### Environnement & flux

Environnement très commerçant (1002 commerces et restaurants à moins de 400 m). Facteur déterminant pour cette activité très dépendante du passage.

- Dans un rayon de 400 m : 698 commerces, 304 cafés et restaurants, 34 services (banque, poste, santé…).
- Locomotive commerciale la plus proche : Monoprix à 180 m.
- Transport lourd : Commerce à 210 m.
- 4 arrêt(s) de bus à proximité.
- 103 local(aux) commercial(aux) signalé(s) vacant(s).

**77**
poids 10 %

### Dynamique locale

Population en forte croissance.

- Évolution de la population (2017-2023) : +0,97 % par an (France : +0,39 %).
- Secteur dans la zone : 4 ouverture(s) et 1 fermeture(s) d'établissements en 3 ans (SIRENE).
- Ancienneté médiane des concurrents : 6,1 ans.

**57**
poids 8 %

### Pouvoir d'achat

Niveau de vie nettement supérieur à la moyenne nationale (indice 119).

- Niveau de vie moyen : 29 881 € par an et par unité de consommation (indice 119, France métropolitaine = 100).
- Ménages sous le seuil de pauvreté : 17,2 % (France : 15 %).
- Taux de chômage : 13,1 % (France : 11 %).

**50**
poids 6 %

### Adéquation de la clientèle

Profil de population conforme à la moyenne pour cette activité (indice 100).

- Activité consommée par toutes les tranches d'âge : profil d'âge neutre.
- 18-39 ans : 45,7 % de la population ; 65 ans et plus : 15,5 %.

## Prochaines étapes

→ 3 actions à mener

**Priorité**

### Construire un positionnement différenciant

Visitez les concurrents les plus proches (Paul à 80 m, Hida Cake à 140 m, La Fabrique Cookies à 150 m) : horaires, prix, gamme, affluence aux heures de pointe. Identifiez ce qu'ils ne font pas.

**À prévoir**

### Fixer un plafond de loyer avant les visites

Au vu du potentiel estimé, un loyer jusqu'à 1 530 € HT/mois (8 % du CA central) reste soutenable. Au-delà, la rentabilité devient difficile.

**À prévoir**

### Compter le passage devant le local

Le scénario central suppose environ 113 clients par jour. Si 1 passant sur 20 entre, il faut environ 2 260 passants par jour devant la vitrine : comptez-les un jour de semaine et un samedi (8h-9h, 12h-14h, 17h-19h).

**Repère**

### Facteur clé de succès du secteur

Emplacement sur le flux du matin (écoles, transports, stationnement minute).

**Repère**

### Facteur clé de succès du secteur

Offre snacking du midi : elle pèse environ 16 % des ventes d'une boulangerie (FranceAgriMer).

**Repère**

### Valider sur le terrain

Échangez avec 2 ou 3 commerçants voisins et la CCI ou la CMA de votre département : ils connaissent les projets d'aménagement et l'historique des locaux. Une étude statistique ne remplace pas cette connaissance locale.

### Réglementation à vérifier

- L'appellation « boulanger » est réservée aux professionnels qui pétrissent, font fermenter, façonnent et cuisent le pain sur le lieu de vente, sans pâte surgelée (code de la consommation, art. L122-17).
- Qualification requise : CAP, trois ans d'expérience ou contrôle effectif par une personne qualifiée (code de l'artisanat, art. L121-1) ; déclaration sanitaire (Cerfa 13984) ; arrêtés préfectoraux de fermeture hebdomadaire à vérifier.

Textes en vigueur au moment de l'étude ; vérifiez leur version actuelle sur Légifrance ou auprès de votre CCI / CMA.

# Méthode, sources et limites

→ 91/100 fiabilité

| SOURCE | MILLÉSIME |
|---|---|
| INSEE — Revenus, pauvreté et niveau de vie, données carroyées 200 m (Filosofi)<br>https://www.insee.fr/fr/statistiques/8735162 | 2021 (publié en février 2026, dernier millésime à cette échelle) |
| INSEE — Recensement de la population, données communales (activité, chômage, catégories socio-professionnelles, population, logements)<br>https://catalogue-donnees.insee.fr/fr/catalogue/recherche/DS_RP_EMPLOI_LR_PRINC | 2023, géographie au 1er janvier 2026 (publié en juin 2026) ; évolution 2017-2023 |
| Registre SIRENE — API Recherche d'entreprises (DINUM)<br>https://recherche-entreprises.api.gouv.fr | Temps réel, codes NAF rév. 2 et NAF 2025 |
| INSEE — Table de correspondance NAF rév. 2 → NAF 2025<br>https://www.insee.fr/fr/information/8617910 | Édition d'octobre 2026 |
| Base Adresse Nationale — géocodage<br>https://adresse.data.gouv.fr | Temps réel |
| IGN Géoplateforme — calcul d'isochrones (BD TOPO®)<br>https://geoservices.ign.fr | Temps réel |
| OpenStreetMap — Overpass API (© contributeurs OpenStreetMap, ODbL)<br>https://www.openstreetmap.org/copyright | Temps réel |

Licences : données INSEE, SIRENE, IGN et Base Adresse Nationale réutilisées sous Licence Ouverte Etalab 2.0 ; données OpenStreetMap © contributeurs OpenStreetMap, licence ODbL. Repères sectoriels : FranceAgriMer, étude boulangeries 2022 (39 500 établissements ; CA moyen d'environ 350 k€, 223 k€ dans les communes de moins de 2 000 habitants) ; INSEE, Ésane 2023 — chiffre d'affaires par entreprise et ratios par sous-classe NAF ; INSEE, comptes nationaux 2025 — consommation des ménages par fonction ; INSEE, Budget de famille 2017 — dépenses par quintile de niveau de vie (indices) ; INSEE, enquête Sine (génération 2018) — survie des entreprises à 5 ans.

## Zone et population

Zone de chalandise définie par le temps de trajet réel jusqu'au local (8 min à pied), calculé sur le réseau routier et piéton de l'IGN ; zone primaire : 4 min à pied. La population est mesurée à partir des carreaux de 200 m de l'INSEE dont le centre est situé dans la zone (population des ménages fiscaux, hors personnes vivant en communauté). Les indicateurs communaux sont pondérés par la population de chaque commune résidant effectivement dans la zone.

## Concurrence

Concurrents identifiés dans le registre officiel SIRENE à partir des codes d'activité (NAF) de l'activité, établissements actifs uniquement, recoupés avec OpenStreetMap (rapprochement par distance et similarité de nom, pour ne compter chaque point de vente qu'une fois).

## Score

Score global de 0 à 100, moyenne pondérée de six facteurs : taille du marché, pouvoir d'achat, concurrence, adéquation de la clientèle, environnement & flux, dynamique locale. Chaque facteur est comparé à la moyenne nationale issue des mêmes sources. Un facteur sans données est exclu du calcul plutôt que d'être estimé. Pondérations de référence pour l'activité « Boulangerie-pâtisserie », normalisées pour totaliser 100 %.

## Potentiel

Potentiel estimé par la méthode des flux de dépenses : population × dépense moyenne par habitant dans la catégorie, ajustée au niveau de vie et au profil de la zone, multipliée par un taux de captation locale, augmentée de la clientèle extérieure dans les pôles commerciaux (densité de commerces, offre existante), puis partagée entre les établissements présents et le vôtre. Trois scénarios encadrent la première année pleine.

## Hypothèses et approximations

- Les habitudes de consommation de la zone suivent les moyennes nationales, ajustées du niveau de vie et du profil d'âge.
- Le nouvel établissement capte une part de marché comparable à celle des concurrents existants après une phase de montée en charge.
- La clientèle non résidente (actifs, étudiants, visiteurs) n'est prise en compte qu'indirectement : par la densité de commerces autour du local et, dans les pôles commerciaux, par l'offre existante.
- Population au carreau de 200 m : les carreaux en limite de zone sont comptés entièrement ou pas du tout selon la position de leur centre.
- Les indicateurs de chômage et de catégories socio-professionnelles sont disponibles à la commune seulement.

## Limites

- La population au carreau date de 2021 (dernier millésime publié à cette échelle) et le recensement communal de 2023 : les quartiers livrés depuis ne sont pas encore comptés.
- Les flux piétons et automobiles ne sont pas mesurés directement : ils sont approchés par l'environnement commercial et les transports.
- Le registre SIRENE peut contenir des établissements sans activité réelle ou mal géolocalisés ; OpenStreetMap dépend des contributions bénévoles.
- La qualité de l'emplacement exact (visibilité, vitrine, stationnement, accessibilité) n'est pas évaluée : une visite terrain reste indispensable.
- Les estimations de chiffre d'affaires sont des ordres de grandeur destinés à éclairer la décision ; elles ne remplacent pas un prévisionnel financier établi avec un expert-comptable.

---

Étude établie le 7 novembre 2026 par ÉtudeMarché Pro (etudemarchepro.fr) à partir des seules données publiques citées. Référence : cmw6msmzi0001d0o4ve5h41rn.
Ce rapport est informatif et sourcé ; il n'a aucune valeur juridique. Il ne constitue ni un conseil en investissement ni une garantie de résultat, et ne remplace pas une visite des lieux, un prévisionnel financier ni l'avis de professionnels (expert-comptable, CCI, CMA, banque).