ÉTUDE D'IMPLANTATION · BOULANGERIE-PÂTISSERIE

Place Marcel Sembat 92100 Boulogne-Billancourt

Boulogne-Billancourt (92) | Zone : rayon de 1 km | Édité le 26 octobre 2026 | NAF 10.71C | Moteur 0.1.0

67 /100

Favorable sous conditions

CHIFFRE D'AFFAIRES CENTRAL

480 k€

Boulogne-Billancourt (92)

Boulangerie-pâtisserie

Place Marcel Sembat 92100 Boulogne-Billancourt

80 000 habitants à moins d'1 km

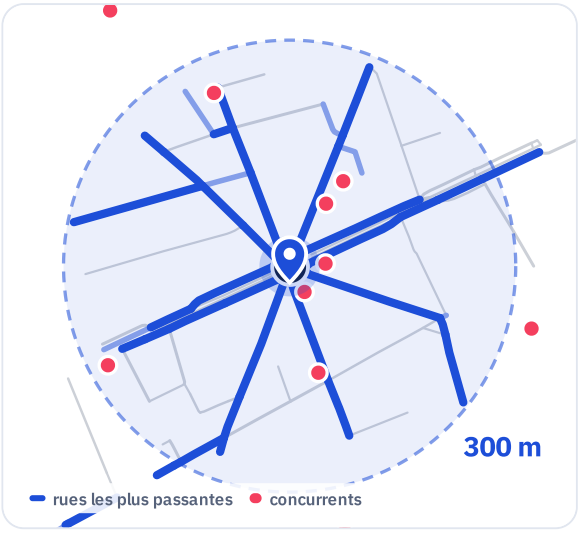
≈ 44 000 passants par jour devant l'adresse

32 000 voyageurs par jour (Marcel Sembat)

45 concurrents à moins d'1 km, dont 7 à 300 m

+53 % niveau de vie par rapport à la France

1re / 204 rue la plus passante de la zone



Note globale de l'emplacement



Favorable sous conditions

Un bon emplacement, avec **un fort passage** et **une clientèle résidente importante**.

Atouts clés
- Passage élevé
- Clientèle résidente importante

À surveiller
- Concurrence dense
- Coût d'entrée élevé

Analyse de l'emplacement

Clientèle résidente — **9**/10

niveau de vie +53 % par rapport à la France 38 402 habitants à 700 m

Passage — **10**/10

indice 100/100 dans la zone ≈ 43 800 passants par jour (estimation)

Concurrence — **3**/10

1 concurrent pour 1 746 habitants à 700 m (département : 1 pour 1 874) 3 à moins de 100 m

Coût d'entrée — **4**/10

prix médian d'un fonds = 1,18 fois le chiffre d'affaires central

Perspectives — **7**/10

1 139 logements à venir pour 38 390 ménages à 1 km (3,0 %)

Notre avis
aide à la décision

Emplacement favorable, sous conditions.

Le quartier est porteur, mais la concurrence est dense autour du point étudié : visez une rue passante sans boulangerie.

Note de 67/100 (favorable sous conditions) : les points forts sont passage et clientèle résidente, les points faibles concurrence et coût d'entrée. 38 000 habitants vivent à moins de 700 m, avec un niveau de vie de 36 500 € par an. 7 concurrents directs sont recensés dans les 300 m et 45 dans le kilomètre. Le meilleur emplacement libre repéré est le **171 rue de Billancourt** (≈ 10 000 passants par jour, estimation), à 160 m du concurrent le plus proche. Le chiffre d'affaires prévisionnel va de 250 000 € à 710 000 € par an (estimation).

Niveau de confiance
Élevé (92 %)

Aide à la décision | Les éléments pour faire votre choix



Ce que disent les chiffres

Plutôt favorable

Les atouts l'emportent, avec quelques points à vérifier.

La décision vous appartient.

Ce qui joue en votre faveur

- ≈ **44 000** passants par jour
- **80 000** habitants à moins d'**1** km
- Niveau de vie **+53 %** par rapport à la France
- Station Marcel Sembat au pied : **32 000** voyageurs par jour

Points de vigilance

- Concurrence dense : **1** concurrent pour **1 746** habitants, contre **1** pour **1 874** dans le département
- Coût d'entrée élevé : fonds ≈ **570 000 €**, **1,18** fois le chiffre d'affaires
- Chiffre d'affaires estimé, pas garanti : entre **250 000 €** et **710 000 €** par an
- À vérifier avant de signer : règlement de publicité (enseigne), remontée de nappe et pollution des sols

À vérifier avant de décider

1. **Comparer** cette adresse avec d'autres rues passantes sans concurrent proche, comme le 171 rue de Billancourt.
2. **Compter** les passants devant le local à l'heure de pointe, pour vérifier l'estimation (≈ 44 000 par jour).
3. **Tester** votre budget (loyer, apport, prêt) dans le simulateur, avec le chiffre d'affaires prudent : 250 000 € par an.

Viabilité financière | Chiffres, scénarios, financement et risques.

Rentabilité

Aperçu

Chiffre d'affaires par an	480 k€
Loyer par mois	4 000 €
Apport personnel	30 %
Prix du fonds	568 k€
Ventes par mois	40 000 €
Charges (matières, personnel, autres)	− 31 200 €
Loyer et prêt	− 10 106 €
Reste après le prêt, par mois	**−1 306 €**

Marge nette ≈ **−3,3 %**

Scénarios de chiffre d'affaires



Avec le loyer et le financement par défaut.

Financement

Investissement estimé

628 k€

fonds 568 k€ + travaux 60 k€



Apport (30 %)	**188 250 €**
Emprunt	**439 250 €**
Mensualité (4,5 %, 7 ans)	**6 106 €**

Au scénario central, l'activité ne couvre pas le loyer et le prêt. Il faudrait ≈ 551 k€ de chiffre d'affaires par an.

Risques et vérifications

3 à vérifier

URBANISME ET RISQUES

- **Règlement local de publicité (ZP3)**
- **Remontée de nappe**
- **Pollution des sols recensée à proximité**

Les 11 chiffres à retenir

Les indicateurs clés du quartier et du marché.

80 000
habitants à moins d'1 km
✓ mesuré

36 500 €
niveau de vie moyen, +53 % vs France
✓ mesuré

32 000
voyageurs/jour à la station Marcel Sembat, au pied du point étudié
✓ mesuré

≈ 44 000
passants/jour au point étudié
~ estimation
26 000 – 70 000

1 / 204
rang de la rue parmi celles de la zone
≈ comparatif

45
concurrents directs à moins d'1 km, dont 7 à 300 m
✓ mesuré

5
rues très passantes sans concurrent à 150 m
≈ comparatif

570 000 €
prix médian d'un fonds à 700 m (10 ventes)
✓ mesuré

530 000 €
CA médian du métier dans le département
✓ mesuré

2,7 %
marge nette médiane du métier
✓ mesuré

1 222
logements autorisés à 1 000 m depuis 2021
✓ mesuré

Comment lire ce rapport

✓ Mesuré

Donnée publique recopiée (INSEE, IDFM, Éducation nationale, BODACC…) ou calcul exact, comme une distance à pied par les rues. Fiable tel quel.

≈ Comparatif

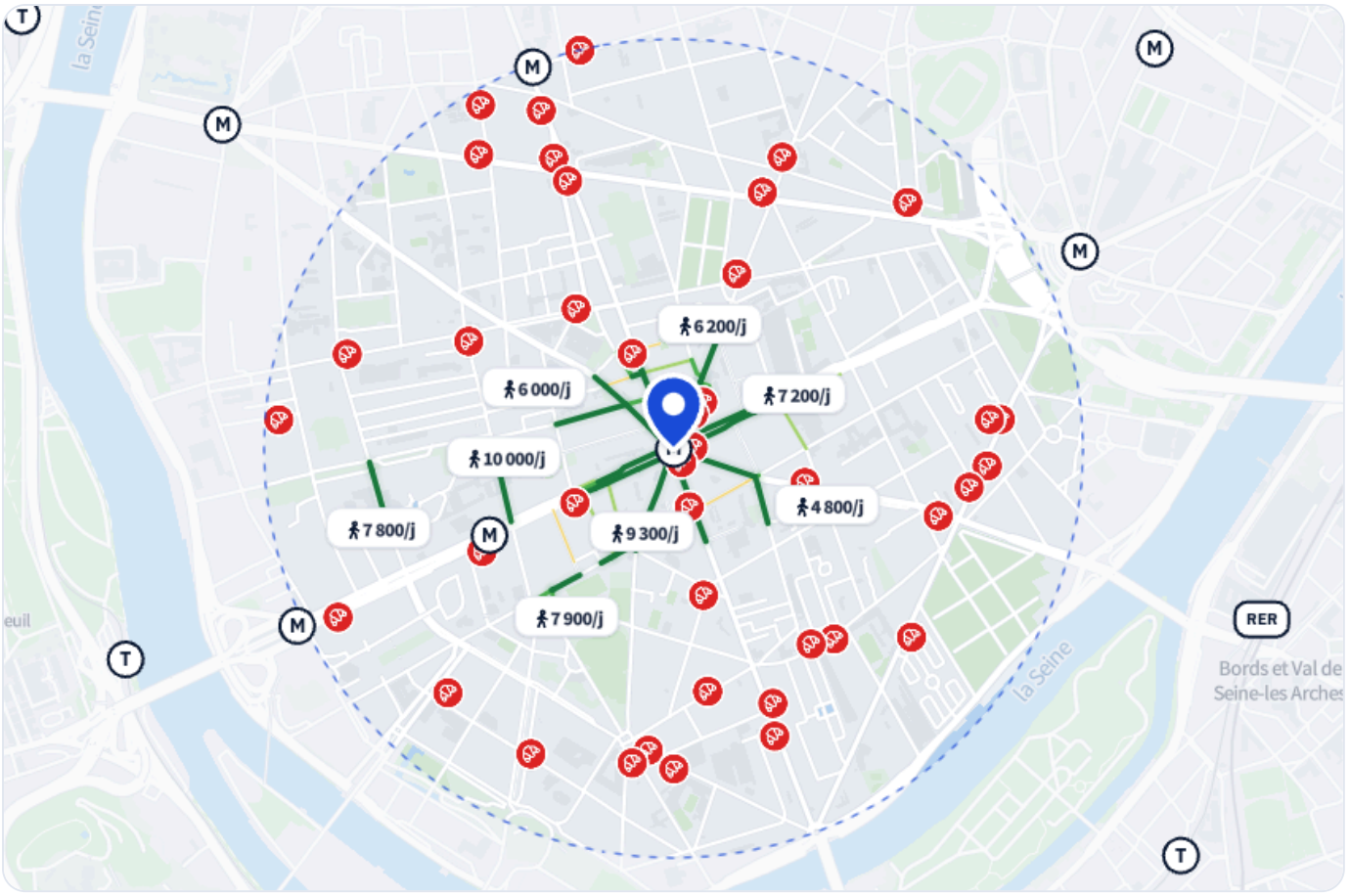
Résultat du modèle de trafic, mais **relatif** : classement d'une rue, comparaison entre deux adresses. Robuste, même si les valeurs absolues sont approximatives.

~ Estimation

Valeur absolue estimée par le modèle : un ordre de grandeur, toujours donné avec sa fourchette. Un comptage sur place permet de la confirmer (voir « Les listes de contrôle »).

1 · QUI PASSE DEVANT ?

Le passage devant l'adresse



Passages estimés par jour

< 720/j | 720 – 1 600/j | 1 600 – 3 200/j | 3 200 – 4 600/j | ≥ 4 600/j

Site étudié | Métro | RER | Train | Tram | Concurrent | Rayon de 1 km

Couleur : rang du tronçon parmi ceux de la zone (≈ comparatif).

Fond de carte : IGN, Plan IGN

Marcel Sembat

Station ou gare la plus proche

✓ mesuré

20 m

Distance à pied jusqu'à la station

✓ mesuré

32 000 voyageurs/jour ouvré

Fréquentation de cette station

✓ mesuré

8h-9h

Heure de pointe de la station

✓ mesuré

13 % des entrées de la journée

1er sur 204

Rang de la rue dans la zone

≈ comparatif

classement par passants estimés

très fort

Niveau de passage par rapport à la zone

≈ comparatif

indice 100/100 ; non comparable d'une ville à l'autre

usagers des transports

Origine principale des passants

≈ comparatif

tendance, pas un pourcentage exact

8h-9h

Heure de pointe

≈ comparatif

≈ 44 000 passants/jour

Passants par jour (jour ouvré)

~ estimation

fourchette 26 000 – 70 000 ; à confirmer par un comptage

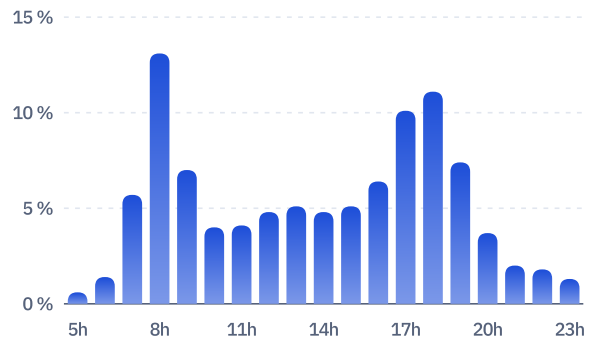
≈ 5 200 passants/heure de pointe

Passants par heure

~ estimation

Part des entrées par heure à la station Marcel Sembat

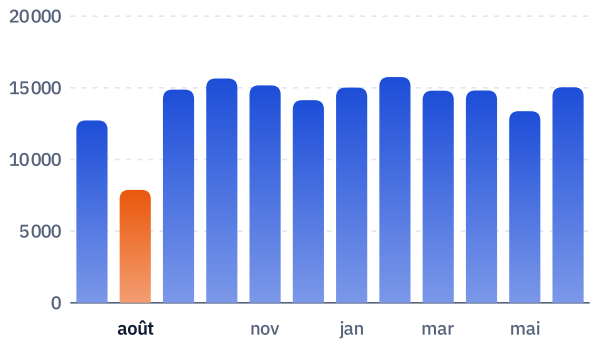
✓ mesuré



Île-de-France Mobilités, jours ouvrés hors vacances scolaires.

Entrées moyennes par jour à la station, mois par mois (entrées)

✓ mesuré



Août : −46 % par rapport au reste de l'année.

Le point étudié a un indice de 100/100 dans la zone, soit ≈ 44 000 passants par jour ouvré (estimation, fourchette 26 000 – 70 000), avec une pointe à 8h-9h. La station Marcel Sembat est au pied du point étudié, avec ≈ 32 000 voyageurs par jour.

2 · QU'EST-CE QUI ATTIRE DU MONDE ?

Commerces, écoles, santé : ce qu'il y a autour

AUTOUR DU SITE	300 M	500 M	1 KM	FIABILITÉ
Habitants				
Habitants données de 2019	6 500	18 000	80 000	✓ mesuré
Enseignement				
Écoles maternelles et élémentaires	2	6	23	✓ mesuré
Élèves (écoles maternelles et élémentaires) effectifs publiés ; le privé publie rarement les siens	439	1 109	4 654	✓ mesuré
Collèges	0	1	5	✓ mesuré
Élèves (collèges) effectifs publiés ; le privé publie rarement les siens	0	480	1 492	✓ mesuré
Lycées	0	1	6	✓ mesuré
Élèves (lycées) effectifs publiés ; le privé publie rarement les siens	0	874	1 403	✓ mesuré
Sites d'enseignement supérieur (universités, écoles)	0	2	5	✓ mesuré

AUTOUR DU SITE	300 M	500 M	1 KM	FIABILITÉ
Étudiants inscrits inscrits, pas présents	0	3 437	4 456	✓ mesuré
Logements en résidence étudiante (CROUS) nombre lu dans la description de chaque résidence	0	0	155	✓ mesuré
Crèches et micro-crèches	3	11	49	✓ mesuré
Sport et loisirs				
Salles de sport privées (remise en forme)	1	3	11	✓ mesuré
Gymnases, salles multisports et spécialisées	3	16	40	✓ mesuré
Piscines	0	1	2	✓ mesuré
Terrains, courts et pistes	0	2	11	✓ mesuré
Cinémas	0	1	2	✓ mesuré
Théâtres et salles de spectacle	1	1	2	✓ mesuré
Bibliothèques et médiathèques	0	2	4	✓ mesuré
Commerces				
Vitrines (commerces et services sur rue)	255	551	1 513	✓ mesuré
Commerces alimentaires	22	51	183	✓ mesuré
dont boulangeries-pâtisseries	7	12	45	✓ mesuré
dont supermarchés et supérettes	5	12	38	✓ mesuré
Restaurants et cafés	77	147	427	✓ mesuré
Commerces non alimentaires	68	166	330	✓ mesuré
Services sur rue (coiffure, beauté, pressing, agences…)	71	157	485	✓ mesuré
Banques	9	11	33	✓ mesuré
Santé				
Médecins généralistes	13	29	76	✓ mesuré
Pharmacies	3	8	24	✓ mesuré
Autres professionnels de santé	211	358	821	✓ mesuré
Hôpitaux, cliniques, centres de santé	3	5	16	✓ mesuré
Services publics				
Mairie et administrations	1	4	5	✓ mesuré
Bureaux de poste	0	1	4	✓ mesuré
Tourisme				

AUTOUR DU SITE	300 M	500 M	1 KM	FIABILITÉ
Hôtels	5	11	19	✓ mesuré
Chambres d'hôtel	217	464	1 158	✓ mesuré
Transports				
Stations de métro, RER, tram, gares	1	2	3	✓ mesuré
Arrêts de bus et de tram un arrêt par sens de circulation	10	29	89	✓ mesuré

Autour du point, 12 concurrents directs à moins de 500 m. La rue étudiée compte 22,6 vitrines pour 100 m : rue commerçante.

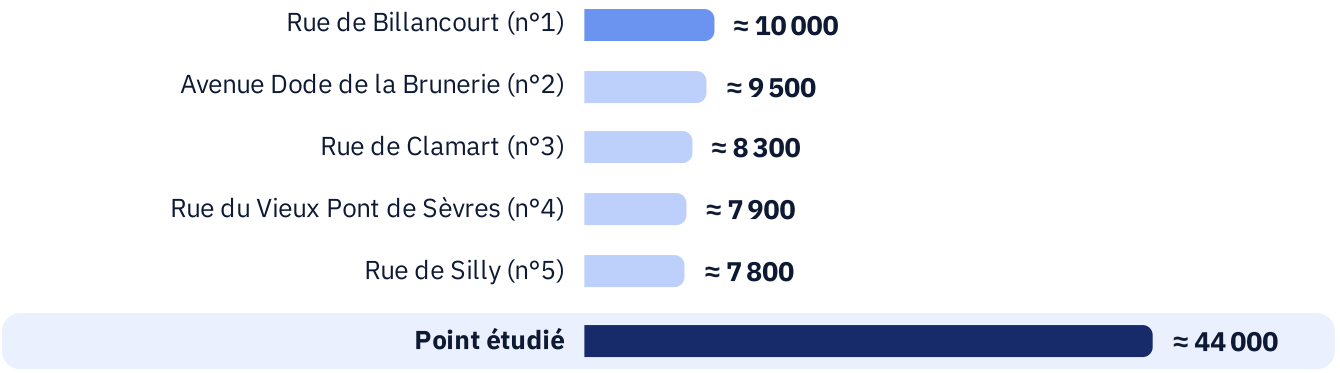
3 · OÙ D'AUTRE ?

D'autres rues passantes à regarder



Comparaison de la fréquentation

Passants par jour (estimation)



Détail par emplacement

#	EMPLACEMENT	PASSANTS / JOUR	CONCURRENT LE PLUS PROCHE	VITRINES / 100 M	TYPE DE RU
1	n°1 – 171 rue de Billancourt	≈ 10 000	160 m	5,4	Commerça
2	n°2 – 26 avenue Dode de la Brunerie	≈ 9 500	170 m	2,7	Mixte
3	n°3 – 26 rue de Clamart	≈ 8 300	160 m	5,6	Commerça
4	n°4 – 175 rue du Vieux Pont de Sèvres	≈ 7 900	200 m	2,3	Mixte
5	n°5 – 151 rue de Silly	≈ 7 800	290 m	5	Commerça
	Point étudié – Place Marcel Sembat	**≈ 44 000**	**40 m**	**22,6**	Commerça

Type de rue : commerçante à partir de 5 vitrines pour 100 m, mixte à partir de 2, résidentielle en dessous. Tronçons du quart le plus passant de la zone, à plus de 150 m de tout concurrent direct ; un par rue. Passants comptés au droit de l'adresse, comme pour le point étudié (contre-allées et autre chaussée comprises). Vitrines : commerces et services sur rue, des deux côtés, sur 200 m de part et d'autre. Adresses indicatives.

5 rue(s) du quart le plus passant de la zone n'ont aucun concurrent à moins de 150 m. En tête : le **171 rue de Billancourt**, ≈ 10 000 passants par jour (estimation). Vérifiez la disponibilité de locaux et faites un comptage devant chacun.

4 · ET LES JOURS D'ÉVÉNEMENT ?

Stades et salles de spectacle

LIEU	PLACES ✓ mesuré	ÉVÉNEMENTS PAR AN ~ estimation	SOURCE
Parc Des Princes	45 500	≈ 30	Data ES (tribunes)
Stade Roland-Garros	32 700	≈ 15	Data ES (tribunes)
Paris Jean Bouin	7 705	≈ 15	Data ES (tribunes)
La Seine Musicale (Grande Seine)	6 000	≈ 120	lieux_evenements.csv
Stade Pierre De Coubertin	4 000	≈ 60	Data ES (tribunes)
Fronton De Paris	2 700	≈ 30	Data ES (tribunes)
Palais Des Sports	2 228	≈ 60	Data ES (tribunes)
Centre Sportif Suzanne Lenglen	1 720	≈ 15	Data ES (tribunes)

Aucun grand lieu ne génère de surcroît notable de passants au point étudié les jours d'événement (estimation).

5 · QUI HABITE AUTOUR ?

Habitants, élèves, étudiants et visiteurs

80 000 habitants
Habitants dans un rayon de 1000 m
✓ mesuré données de 2019

36 100 €/an
Niveau de vie moyen des habitants
✓ mesuré données de 2019

7 500 élèves
Élèves (effectifs publiés)
✓ mesuré
les écoles privées publient rarement leurs effectifs

4 500 étudiants
Étudiants inscrits sur les sites proches
✓ mesuré inscrits, pas présents

1 158 chambres
Chambres d'hôtel
✓ mesuré

Profil de la population

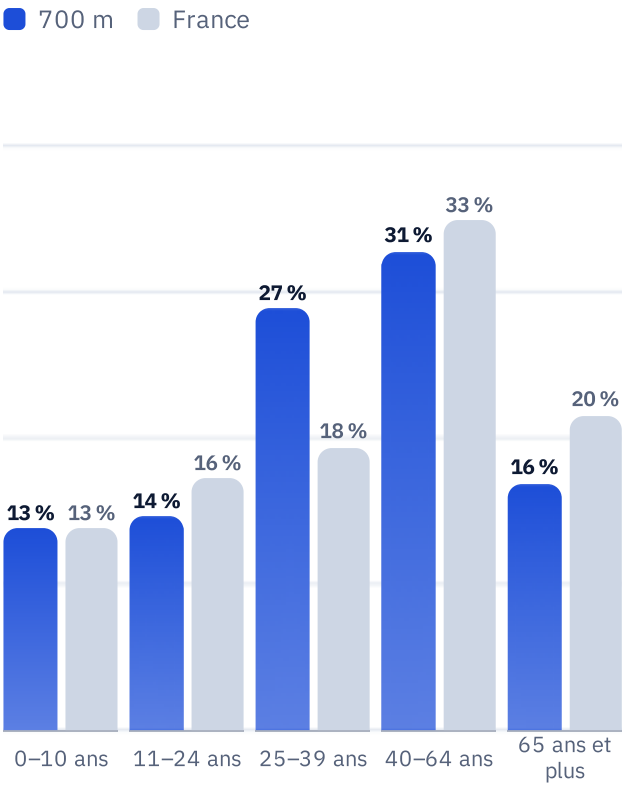
Âge des habitants à 700 m



0–10 ans	**12,9 %**
11–24 ans	**13,7 %**
25–39 ans	**27,0 %**
40–64 ans	**30,6 %**
65 ans et plus	**15,8 %**

Répartition par âge

Part des habitants, 700 m et France



Indicateurs clés et comparaison avec la France

Autour du point étudié

700 m France ✓ mesuré

	700 M	BOULOGNE-BILLANCOURT	FRANCE
Habitants	**38 402**	116 631	64 162 809
Niveau de vie moyen en € par an	**36 515**	37 668	23 919
Ménages d'une personne	**46,1 %**	43,8 %	35,5 %
25–39 ans	**27,0 %**	24,7 %	18,1 %
65 ans et plus	**15,8 %**	17,1 %	20,1 %
Ménages pauvres	**9,7 %**	9,7 %	14,5 %
Propriétaires	**42,0 %**	45,2 %	58,7 %

À retenir

Les plus grands écarts avec la France

- **Niveau de vie moyen** : 36 515 €/an à 700 m, contre 23 919 €/an en France **+53 %**
- **25–39 ans** : 27,0 % à 700 m, contre 18,1 % en France **+8,9 pts**
- **Ménages pauvres** : 9,7 % à 700 m, contre 14,5 % en France **−4,8 pts**

Pour votre boulangerie-pâtisserie

Ce que ces chiffres pèsent dans la note

Clientèle résidente **9**/10

32 % de la note de ce métier

- Niveau de vie +53 % par rapport à la France
- 38 402 habitants à 700 m

AU-DELÀ DES HABITANTS

7 500 élèves · **4 500** étudiants · **1 158** chambres d'hôtel

46,1 % des ménages à 700 m vivent seuls (France : 35,5 %) et les 25–39 ans représentent 27,0 % des habitants.

6 · CONTRE QUI ?

Les concurrents directs

7

concurrents directs à moins de 300 m

✓ mesuré

22

concurrents directs à moins de 700 m

✓ mesuré

1 700

habitants par concurrent à 700 m

✓ mesuré

34 / 23

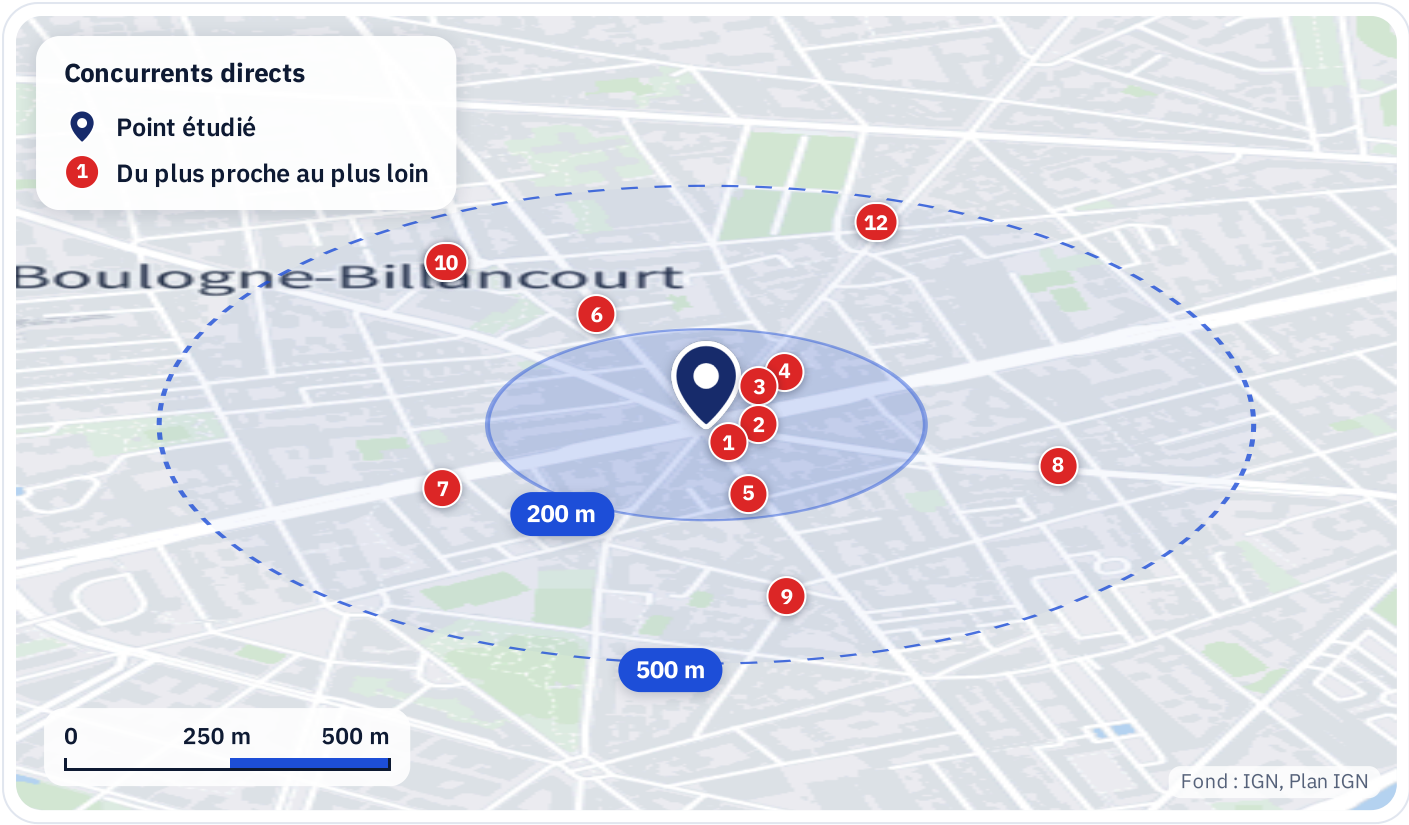
établissements fermés / actifs à 700 m (historique SIRENE)

✓ mesuré

9 créés depuis 2 ans

7 concurrents à moins de 300 m et 22 à moins de 700 m. Le plus proche, Les Gourmets, est à 40 m.

Concurrents directs à moins de 500 m



Distances au point étudié

12 établissements, du plus proche au plus loin

#	ÉTABLISSEMENT	DISTANCE ✓ mesuré
1	Les Gourmets	40 m
2	Quartz	48 m
3	Ppp F. 121 Victor Hugo	96 m
4	Khalfet & Co Invest	134 m
5	Claireau-Nespoux	147 m
6	Chocolaterie Tarnaise Et Distribution	252 m
7	Dolle Franck	275 m
8	Boulangerie Rachinel	332 m
9	E.L. Boulogne	365 m
10	David	416 m
11	Choco Pas Sage	416 m

#	ÉTABLISSEMENT	DISTANCE ✓ mesuré
12	La Boulangerie Le Jasmin	453 m

Établissements recensés par l'INSEE (BPE).

7 · COMBIEN VAIS-JE VENDRE ?

Chiffre d'affaires prévisionnel

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL ~ estimation

PRUDENT	CENTRAL	FAVORABLE
250 k€	**480 k€**	**710 k€**
Dépense par habitant basse, part de marché égale à chaque concurrent.	Dépense par habitant centrale, part de marché égale.	Central + clients captés sur le flux de la station la plus proche (1 % des voyageurs, hypothèse).



Méthode. Les 883 établissements du métier du département servent 1 654 712 habitants. Leur chiffre d'affaires type (comptes publiés) donne une dépense de 151 à 285 € par habitant et par an, appliquée aux 38 000 habitants à 700 m et partagée entre 22 concurrents et vous. Les salariés du quartier et les nouveaux habitants ne sont pas comptés : c'est une marge de sécurité.

Le scénario central (480 000 €) se compare au chiffre d'affaires médian du métier dans le département (530 000 €).

€ 8 · COMBIEN ÇA COÛTE ?

Le prix d'entrée

570 000 €
prix médian d'un fonds à 700 m (10 ventes)
✓ mesuré

310 000 €
prix médian d'un fonds dans le département (311 ventes)
✓ mesuré

6 851 €/m²
prix médian du m² de local commercial (138 ventes, 2021–2025)
✓ mesuré

non publié
loyer commercial
✓ mesuré
à demander aux agences et au vendeur

Racheter un fonds coûte ≈ 570 000 € en médiane.

Fonds vendus à moins de 700 m

DATE	ADRESSE	DISTANCE	PRIX ✓ mesuré
janv. 2026	41 Rue de Solferino	363 m	585 000 €
juil. 2025	97 Rue du Point du Jour	608 m	650 000 €
juin 2025	21 Avenue du Général Leclerc	275 m	800 000 €
juin 2025	121 Avenue Victor Hugo	97 m	850 000 €
nov. 2021	80 Avenue Victor Hugo	453 m	450 000 €
oct. 2021	41 Rue de Solferino	363 m	520 000 €
août 2021	103 Avenue Édouard Vaillant	48 m	950 000 €
févr. 2021	247 Boulevard Jean Jaurès	628 m	480 000 €
mars 2019	104 rue du Point du Jour	588 m	450 000 €
mars 2019	41 rue de Solférino	363 m	550 000 €

9 · QU'EST-CE QUI VA CHANGER ?

Les grands chantiers : gares, bureaux, équipements

4

grands projets non résidentiels pas encore livrés à 1 000 m

✓ mesuré

au moins 1 000 m² chacun, autorisés depuis 2021

2 500 m²

m² de bureaux en préparation

✓ mesuré

PROJET	MAÎTRE D'OUVRAGE	ADRESSE	DISTANCE	SURFACE (M²) ✓ mesuré	ÉTAT
Santé	Fondation Innovation et Transitions	41 Rue Thiers	551 m	2 692	en chantier (permis de 2025)
Bureaux	Technical SAS	25 Avenu Andre Morizet	337 m	1 350	autorisé en 2024, chantier non déclaré
Culture, sport et loisirs	Low And Co	72 Rue Gallieni	409 m	1 296	en chantier (permis de 2024)
Bureaux	SNC Boulogne Billancourt 2018	160-1 Rue De Billancourt	493 m	1 272	autorisé en 2025, chantier non déclaré

Aucun permis d'équipement de transport (gare, station, dépôt) déposé depuis 2015 à moins de 1 000 m. Les arrêts de tram ou de bus, qui ne demandent pas de permis de construire, n'y figurent pas. L'état d'avancement est celui déclaré au permis : il n'est pas toujours mis à jour.

10 · COMBIEN DE NOUVEAUX HABITANTS ?

Les logements en préparation

1 222
logements autorisés à 1 000 m depuis 2021
✓ mesuré

1 139
dont pas encore livrés (autorisés ou en chantier)
✓ mesuré

≈ 2 300
habitants supplémentaires attendus
~ estimation
2,0 personnes par ménage dans le quartier

ANNÉE	ADRESSE DU PROJET	DISTANCE	LOGEMENTS ✓ mesuré	ÉTAT
2025	29 Rue Nationale	827 m	290	autorisé, pas commencé
2026	62 Rue Louis Bleriot	663 m	231	autorisé, pas commencé
2021	75-79 Avenu Pierre Grenier	705 m	108	en chantier
2022	86-90 Rue D'Aguesseau	785 m	84	en chantier
2022	50-56 Rue Marcel Dassault	619 m	79	en chantier
2024	243 Boule Jean Jaures	523 m	52	en chantier
2022	19 Avenu Du General Leclerc	214 m	45	en chantier
2022	69 Rue De Billancourt	813 m	37	terminé

11 · AI-JE LE DROIT ?

Urbanisme et risques à l'adresse

FAVORABLE
Zone U1-A-1 « Centralité historique de Boulogne-Billancourt »
Zone urbaine du PLUI GRAND PARIS SEINE OUEST : le commerce de proximité y est en principe autorisé.

FAVORABLE
Linéaire commercial protégé par le PLU
Les rez-de-chaussée commerciaux de la rue ne peuvent pas devenir des logements ou des bureaux : le tissu de boutiques est préservé.

INFORMATION
Secteur de 500 m autour d'une gare
La commune y prévoit densification et réduction des places de stationnement.

À VÉRIFIER	**Règlement local de publicité (ZP3)**	Il encadre la taille et l'éclairage de l'enseigne : à consulter avant de commander la façade.
À VÉRIFIER	**Extraction des fumées et nuisances**	Un four ou une cuisine nécessite une extraction : à faire valider par le règlement de copropriété et la mairie.
À VÉRIFIER	**Remontée de nappe à l'adresse**	Décisif si le fournil ou le stockage est en sous-sol : faire vérifier l'humidité et l'assurance.
À VÉRIFIER	**Pollution des sols recensée à proximité**	Sans conséquence pour un local existant ; à regarder en cas de gros travaux.
RISQUE FAIBLE	**Autres risques naturels**	Niveau faible ou modéré à l'adresse : séisme, radon, argiles.
INFORMATION	**Rapport officiel de risques**	Le rapport complet est à joindre au dossier : georisques.gouv.fr/...

12 · QUELS RISQUES POUR CE MÉTIER ?

Ce que disent les comptes et les tribunaux

2,7 %
marge nette médiane du métier (département)
✓ mesuré

20 %
entreprises du métier en perte
✓ mesuré

19,9
procédures collectives du métier par an (département)
✓ mesuré
116 depuis 2021, dont 84 liquidations

Concurrence immédiate
3 concurrent(s) à moins de 100 m du point étudié captent déjà le flux.

Prix d'entrée élevé
Le prix des fonds est élevé par rapport au chiffre d'affaires attendu : l'emprunt pèse lourd.

Marges faibles
Marge nette médiane de 2,7 % : peu de droit à l'erreur.

Été court
Le quartier se vide en août : prévoir la trésorerie ou une fermeture.

Dans le département, la marge nette médiane du métier est de 2,7 % et 20 % des entreprises sont en perte.

13 · EST-CE QUE ÇA PASSE FINANCIÈREMENT ?

Le simulateur

Votre chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires annuel	480 000 €

Achat et financement

Prix du fonds	567 500 €
Travaux et matériel	60 000 €
Apport personnel	30 %
Taux du prêt	4,5 %
Durée du prêt	7 ans

Charges

Loyer mensuel hors charges valeur d'exemple, à remplacer par celle du bail	4 000 €
Matières premières ordre de grandeur du métier (hypothèse)	30 % du CA
Salaires et charges ordre de grandeur du métier (hypothèse)	38 % du CA
Autres charges	10 % du CA

Résultat

Investissement total	**627 500 €**
Emprunt	**439 250 €**
Remboursement du prêt	**73 268 € / an** soit 6 106 € / mois
Excédent d'exploitation avant loyer	**105 600 € / an**
Loyer annuel	**48 000 € / an**
Reste après le remboursement du prêt	**−15 668 € / an** soit −1 306 € / mois
Chiffre d'affaires minimum pour ne pas perdre d'argent	**551 217 € / an**

Ce qui reste après le remboursement du prêt. En société, votre salaire de gérant est déjà compté dans les frais de personnel (38 %) ; en entreprise individuelle, c'est ce reste qui vous rémunère.

> Avec ces hypothèses, l'activité ne rembourse pas le prêt : baisser le prix d'achat, augmenter l'apport ou viser un chiffre d'affaires plus élevé.

Simulateur simplifié, avant impôts et sans amortissements : il ne remplace pas le prévisionnel d'un expert-comptable.

Testez le projet avec vos propres chiffres : prix d'achat, apport, loyer. Il doit rester positif avec le scénario prudent.

14 · QUELLES SONT LES ÉTAPES ?

Le plan d'action, de l'analyse à l'ouverture

6 étapes pour passer de cette étude à un projet vérifié sur le terrain.

1

Confirmer le potentiel du quartier

Jours 1–7

Mesurer le passage devant 171 rue de Billancourt, 26 avenue Dode de la Brunerie, 26 rue de Clamart aux heures d'affluence du métier (liste « Comptage sur place »), observer les flux et repérer les rues réellement attractives.

Résultat : emplacements à privilégier

2

Définir le concept commercial

Jours 7–14

Choisir la cible, les moments de consommation, l'offre et le positionnement. Piste pour ce quartier : ouverture tôt le matin pour le rush de 8 h, café et viennoiseries à emporter, formules du midi pour les salariés et les étudiants, petits formats, une gamme au levain.

Résultat : concept adapté à la demande locale

3

Vérifier la rentabilité

Semaines 2–3

Estimer panier moyen, nombre de clients, charges et seuil de rentabilité. Dans le simulateur, le résultat doit rester positif avec 250 000 € de chiffre d'affaires (scénario prudent).

Question clé : combien de clients par jour pour être rentable ?

4

Identifier et comparer les locaux

Semaines 2–6

En priorité dans les rues repérées : comparer visibilité, loyer, surface, travaux et contraintes techniques, en reprise d'un fonds comme en création dans un local vide.

Résultat : local prioritaire

5

Sécuriser l'investissement

Avant signature

Vérifier bail, autorisations, financement, trésorerie et conditions suspensives (listes de contrôle).

Décision : investir, renégocier ou abandonner

6

Ouvrir et piloter les résultats

Après ouverture

Suivre ventes, panier moyen, affluence et ajuster l'offre à 30, 60 et 90 jours.

Résultat : plan d'amélioration

15 · QUE VÉRIFIER AVANT DE SIGNER ?

Les listes de contrôle

Comptage sur place 0/5

- [ ] Se placer sur le trottoir, devant la vitrine
- [ ] Compter toutes les personnes qui passent, dans les deux sens, pendant 15 minutes
- [ ] À 8 h, 12 h, 17 h en semaine, et 11 h le samedi
- [ ] Noter l'adresse, le jour, l'heure de début et le nombre
- [ ] Comparer au moins 2 emplacements le même jour

Questions au vendeur 0/6

- [ ] Bilans et liasses fiscales des 3 derniers exercices
- [ ] Chiffre d'affaires mois par mois (dont août)
- [ ] Salariés repris : contrats, ancienneté, salaires
- [ ] Âge et état du four et du matériel, factures d'entretien
- [ ] Raison de la vente
- [ ] Conformité hygiène : derniers contrôles sanitaires

Le bail commercial 0/6

- [ ] Loyer, indexation, charges, taxe foncière refacturée
- [ ] Date de fin et durée restante
- [ ] Destination : boulangerie avec fabrication autorisée
- [ ] Clause de cession et droit de préemption
- [ ] Qui paie les gros travaux
- [ ] Autorisation d'extraction et de terrasse

Mairie et copropriété 0/4

- [ ] Autorisation de terrasse (domaine public) et redevance
- [ ] Enseigne : règlement local de publicité
- [ ] Règlement de copropriété : nuisances, extraction des fumées du four
- [ ] Fournil en sous-sol : humidité, remontée de nappe

16 · D'OÙ VIENNENT LES CHIFFRES ?

Sources et limites

Passage
Moteur de trafic piéton : rues IGN BD TOPO, validations Île-de-France Mobilités ou fréquentation SNCF et horaires GTFS, INSEE, BPE 2025, écoles, enseignement supérieur, Data ES, Basilic.

Habitants
INSEE, Filosofi 2019, carreaux de 200 m. Voir la source (https://www.insee.fr/fr/statistiques/7655475)

Commerces et équipements
INSEE, Base permanente des équipements 2025. Voir la source (https://www.insee.fr/fr/statistiques/8217525)

Entreprises
SIRENE et comptes publiés (INPI), API Recherche d'entreprises. Voir la source (https://recherche-entreprises.api.gouv.fr)

Ventes de fonds et défaillances
BODACC, annonces commerciales. Voir la source (https://bodacc-datadila.opendatasoft.com)

Prix des murs
DVF (demandes de valeurs foncières), Etalab. Voir la source (https://files.data.gouv.fr/geo-dvf/)

Urbanisme et risques
Géoportail de l'urbanisme (API Carto) et Géorisques. Voir la source (https://www.georisques.gouv.fr)

Projets de logements et grands projets
Sitadel, autorisations d'urbanisme créant des logements ou des locaux (SDES) ; position des projets : cadastre (API Carto, IGN). Voir la source (https://data.statistiques.developpement-durable.gouv.fr)

Ce que ce rapport ne mesure pas

- Les passants par jour sont des estimations, à confirmer par un comptage devant le local.
- Les loyers commerciaux et la disponibilité réelle des locaux ne sont pas publiés.
- La qualité des concurrents (produits, accueil, avis clients) n'est pas mesurée.
- Les revenus et la population datent de 2019 ; les ratios du simulateur sont des moyennes du métier.
- La note globale est une grille de critères : elle aide à décider, elle ne prédit pas la réussite.

Contrôles qualité

INFO Les passants par jour sont des estimations non calibrées : un comptage de 15 minutes devant le local permet de les confirmer.

Édité le 26 octobre 2026 · moteur 0.1.0

Étude générée automatiquement à partir de données publiques. Les chiffres sont calculés par le moteur ; les textes d'interprétation sont rédigés par une IA à partir de ces chiffres et vérifiés. Elle ne remplace ni une visite sur place ni l'avis d'un expert-comptable.