



Étude d'opportunité
pour l'implantation
artisanale



Projet d'implantation
d'une boulangerie
pâtisserie



Coux et Bigaroque -
Mouzens



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
NOUVELLE-AQUITAINE



Collection études 2024



SOMMAIRE

1. Introduction

Sommaire	p.2
Informations générales	p.3
Quelques tendances	p.4

2. Partie 1 : Données sociodémographiques sur votre zone d'implantation

Les dynamiques de population	p.8
L'aire d'attractivité des unités urbaines	p.9
L'intensité des déplacements domicile-travail	p.10
Les conditions de desserte	p.11
Les zones de chalandise du projet	p.12
L'âge de la population de +15ans	p.13
Les catégories socio-professionnelles (CSP)	p.14
Les revenus disponibles médians	p.15
Le taux de résidence secondaire	p.16

3. Partie 2 : Du marché théorique au marché disponible

La consommation des ménages	p.18
Le marché théorique	p.19
Les dépenses par forme de vente	p.20
La géolocalisation des établissements concurrents	p.21
La liste des établissements concurrents	p.22
L'estimation du chiffre d'affaire des concurrents	p.23
L'estimation du marché disponible	p.24
Statistiques financières	p.25

4. Partie 3 : Capacité d'accueil et niveau de risque à l'implantation

La capacité d'accueil de la zone	p.27
Le niveau de risque à l'implantation	p.28
À retenir	p.29
Le mot de votre conseiller CMA	p.30

INFORMATIONS GÉNÉRALES



Le porteur de projet

Mairie du Coux

Monsieur le Jean-Louis Chazelas

131 route de Saint-Georges
24220
Coux et Bigaroque-Mouzens

Exploitant de la boulangerie :

Steven DAVOLI



Le projet

Le projet consiste en la **construction d'une nouvelle boulangerie** au centre-bourg de la commune. Ce projet fait suite à la fermeture de l'ancienne boulangerie, présente depuis de nombreuses années. La nouvelle boulangerie vise à répondre aux besoins alimentaires des résidents, d'autant plus que la commune prévoit la création de nombreux logements. L'implantation au cœur du village facilitera l'accès aux services de proximité, renforçant ainsi l'attractivité du centre-bourg et soutenant l'économie locale. Ce projet s'inscrit dans une dynamique d'amélioration de la qualité de vie des habitants.



Votre conseiller CMA

Noreen Arnouil

Chargée de développement économique et des territoires

Direction territoriale Dordogne
Chambre de Métiers et de
l'Artisanat de Région Nouvelle-
Aquitaine.

Cré@vallée nord
295 boulevard des Saveurs
24 660 Coulounieix-Chamiers

06 08 67 11 93
noreen.arnouil@cma-
nouvelleaquitaine.fr

L'étude d'opportunité : un outils d'aide à la décision pour votre projet

Il est expressément convenu que l'obligation à la charge de la CMAR Nouvelle-Aquitaine est une obligation de moyen à l'exclusion de toute autre. Malgré le soin apporté à la transcription des informations recueillies, et en raison notamment des modifications qui peuvent survenir à tout moment en matière de conjoncture économique, la CMAR Nouvelle-Aquitaine ne peut pas être tenue responsable en cas d'inexactitude ou d'omission constatée dans la présente étude et dans les données qu'elle contient. En outre, le client reconnaît que les recherches d'informations, même menées avec les meilleurs soins, ne peuvent prétendre à l'exhaustivité ni à une fiabilité totale.

QUELQUES TENDANCES

Les Français et le pain

Le pain a toujours une place importante dans la vie des français : 87% des français interrogés en ont toujours chez eux et 48 % déclarent même ne pas pouvoir s'en passer !

En 2020, malgré une tendance d'achat de pain à la baisse,

96% des français pensent que le pain est un aliment incontournable du patrimoine culinaire français !

Les critères d'achat



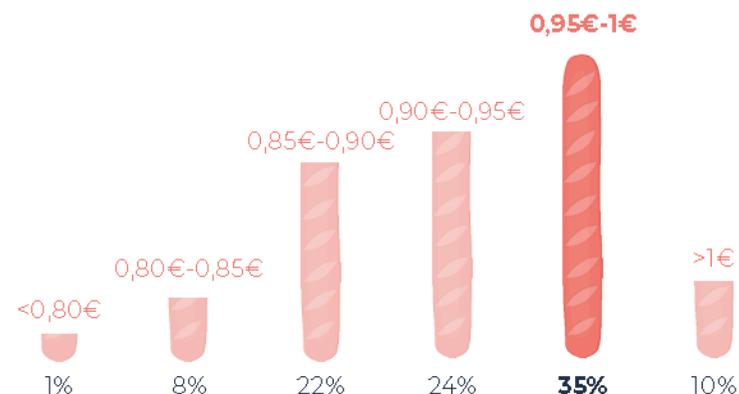
Le goût : C'est le critère numéro 1 lors de l'achat de pâtisseries, viennoiseries et un critère important pour l'achat de produits de boulangerie.

Le bien-être : Aujourd'hui plus que jamais, les consommateurs se préoccupent davantage de leur bien être.

La fraîcheur : La fraîcheur est également un critère indispensable lors de l'achat de pain ou de pâtisserie.

Prix de la baguette

0,96€
en moyenne

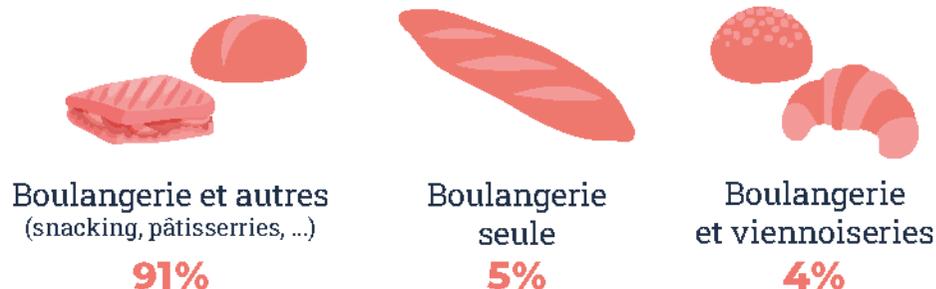


QUELQUES TENDANCES

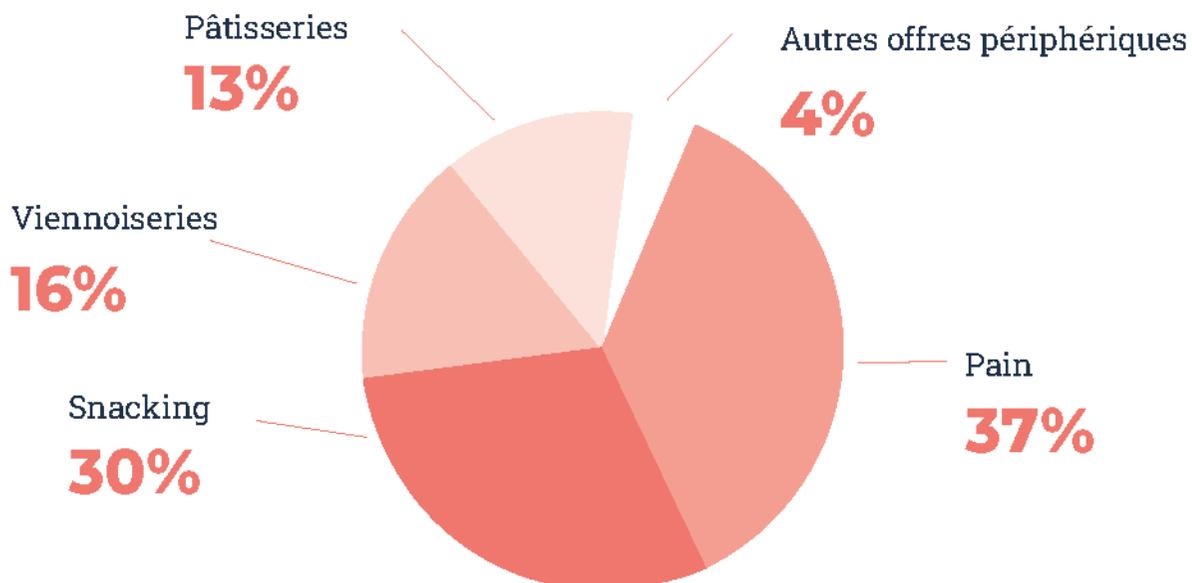
Le top 3 des baguettes et des pains spéciaux



Une offre qui s'élargit



Répartition du chiffre d'affaires par catégorie de produits (2022)



QUELQUES TENDANCES

Vers une évolution de la consommation

Des attentes de plus en plus fortes se font sentir de la part de la clientèle sur la qualité, l'origine et le mode de fabrication.

La crise sanitaire a renforcé l'attrait des Français pour la proximité, avec un renforcement de l'appétence pour les produits alimentaires locaux et les circuits courts, l'accroissement de la fréquentation des commerces de proximité et l'augmentation de leur popularité auprès des consommateurs.

En parallèle, les achats de produits bio diminuent, dans un contexte inflationniste et de défiance envers les labels de qualité et/ou environnemental.

Alimentation & mode de vie

La production artisanale est définitivement la forme de vente privilégiée et représente une vraie valeur ajoutée pour les consommateurs de produits de boulangerie.

Aujourd'hui, nous avons affaire à des consommateurs responsables, au comportement plus éthique. Les consommateurs s'intéressent de plus en plus à la qualité, l'origine et le mode fabrication des produits. Ils sont en attente d'informations.

Répartition des boulangeries-pâtisseries sur le territoire français



Centre-villes

34%

Banlieues

32%

Communes rurales

23%

Communes isolées

11%

32%

des boulangeries-pâtisseries sont localisées dans les communes rurales et les villes de moins de 5 000 habitants.



PARTIE 1

Données sociodémographiques sur votre zone d'implantation

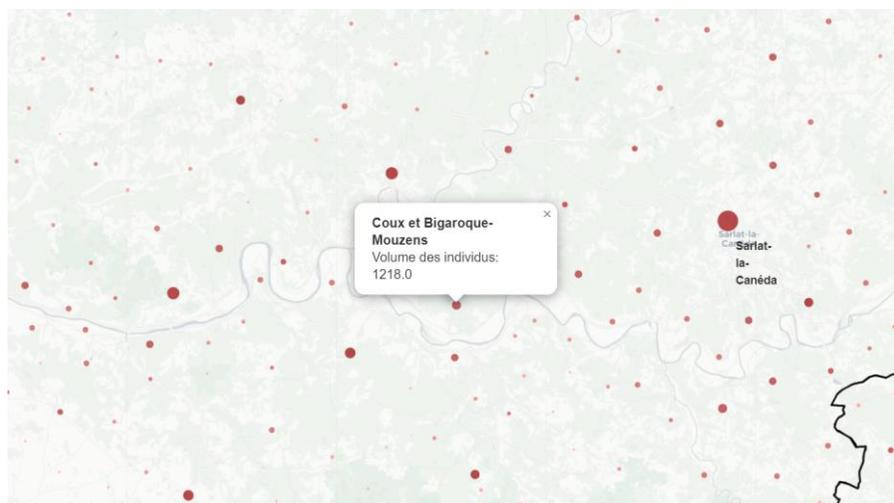
Objectif : Définir les principales caractéristiques de votre zone d'implantation.



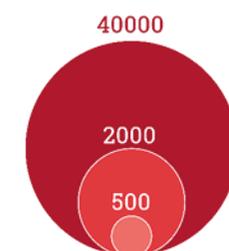
Collection études 2024

LES DYNAMIQUES DE POPULATION

Population municipale



NOMBRE D'HABITANTS



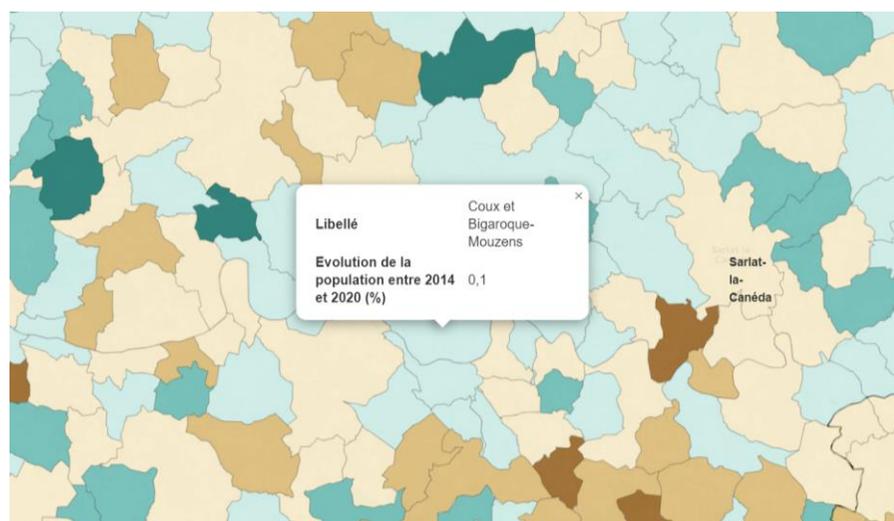
Volume des ménages
par communes en 2020



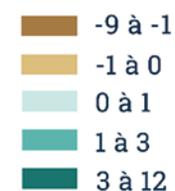
OBJECTIFS :

Connaître les tendances en matière d'évolution de la population sur la zone d'implantation sélectionnée.

Evolution annuelle moyenne de la population (%)



TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL MOYEN (%)



Evolution annuelle moyenne de la population en 2014 et 2020 (%)



À RETENIR

Commune d'implantation du projet :

Coux et Bigaroque Mouzens :
1 218 habitants (2020)

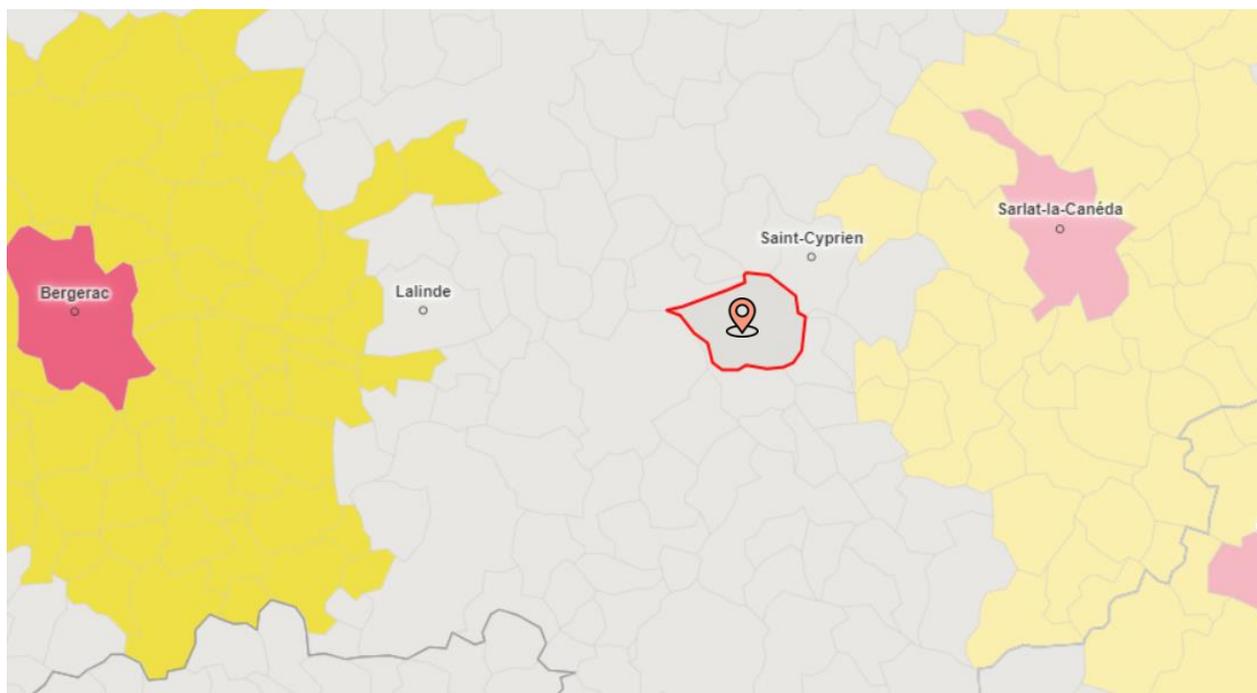
Évolution annuelle moyenne (en %) :

+0,1 % (2020)

Nouvelle-Aquitaine : +0,5%
France : +0,4%

L'AIRE D'ATTRACTIVITÉ DES UNITÉS URBAINES

Aires d'attractions des villes autour de la zone d'implantation



DÉFINITIONS

L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Les aires d'attraction des villes, datées de 2020, ont été construites en référence aux déplacements domicile-travail connus au recensement de 2016.



OBJECTIFS :

Connaitre le positionnement de la commune d'implantation par rapport à l'influence des polarités voisines sur le territoire.

CLASSIFICATION DES COMMUNES

-  Commune appartenant à un pôle urbain
-  Commune appartenant à la couronne d'un pôle urbain
-  Commune isolée hors influence d'un pôle urbain



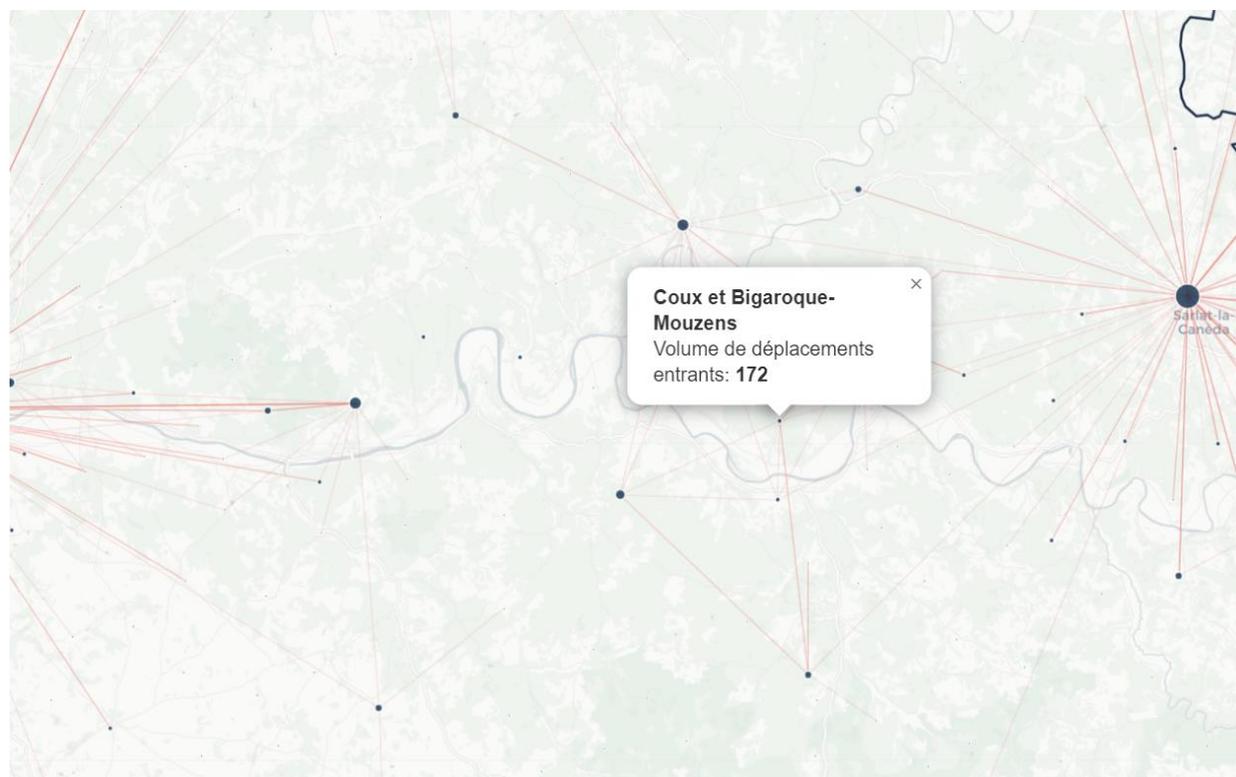
À RETENIR

La commune d'implantation est hors attraction des villes au sens de l'Insee à savoir :

**Bergerac
Sarlat**

L'INTENSITÉ DES DÉPLACEMENTS DOMICILE-TRAVAIL

Volume des déplacements liée à la mobilité professionnelle



OBJECTIFS :

Comptabiliser les principaux flux domicile-travail des habitants de la zone d'implantation sélectionnée.



À RETENIR

172 déplacements professionnels journaliers sont enregistrés sur la commune du Coux et Bigaroque Mouzens (2019)

LES FLUX DE DÉPLACEMENTS



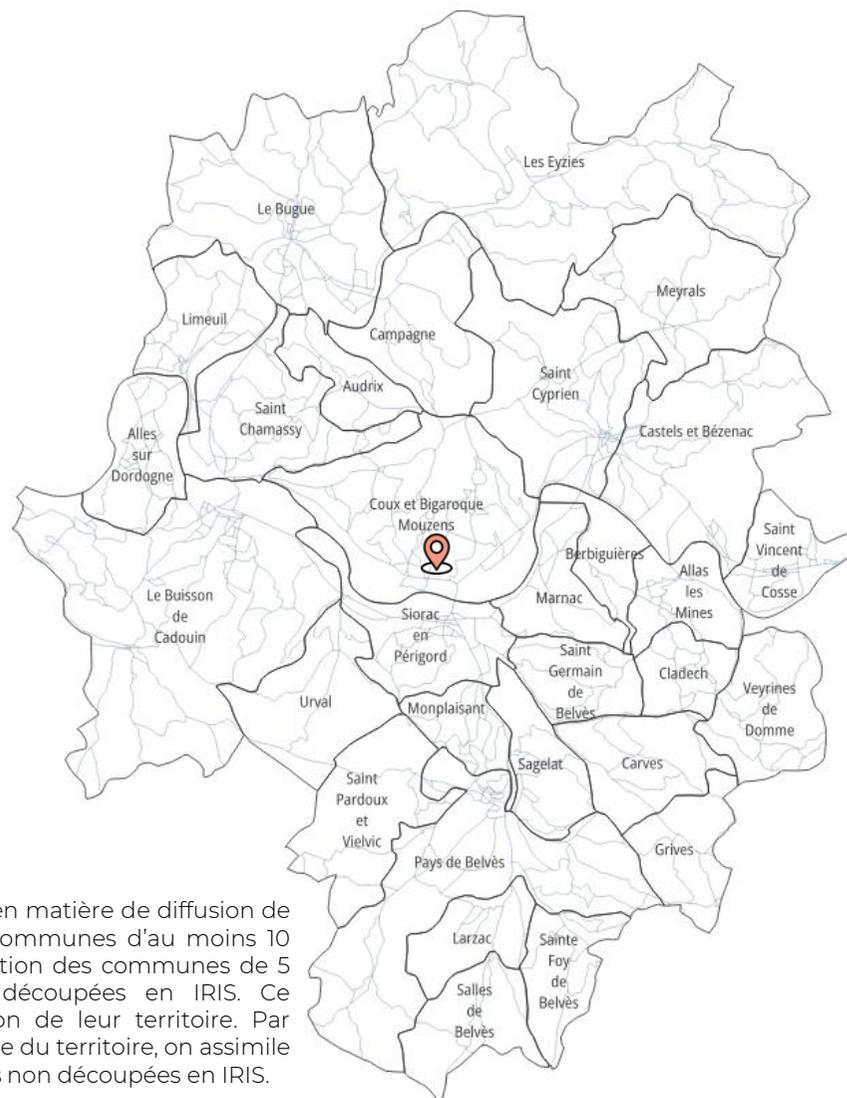
Volume des flux de mobilité professionnelle à destination de la commune sur l'année 2019



Catégorisation des flux de déplacements intercommunaux sur l'année 2019

LES CONDITIONS DE DESSERTE

Localisation du site d'implantation dans une zone de desserte



DÉFINITIONS

L'IRIS constitue la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales. Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Ce découpage constitue une partition de leur territoire. Par extension, afin de couvrir l'ensemble du territoire, on assimile à une IRIS chacune des communes non découpées en IRIS.



OBJECTIFS :

Caractériser les conditions de desserte de l'ensemble des lieux pouvant être desservi dans un temps donné à partir d'un lieu d'implantation. Cette étape est indispensable pour formaliser une zone de chalandise.



À RETENIR



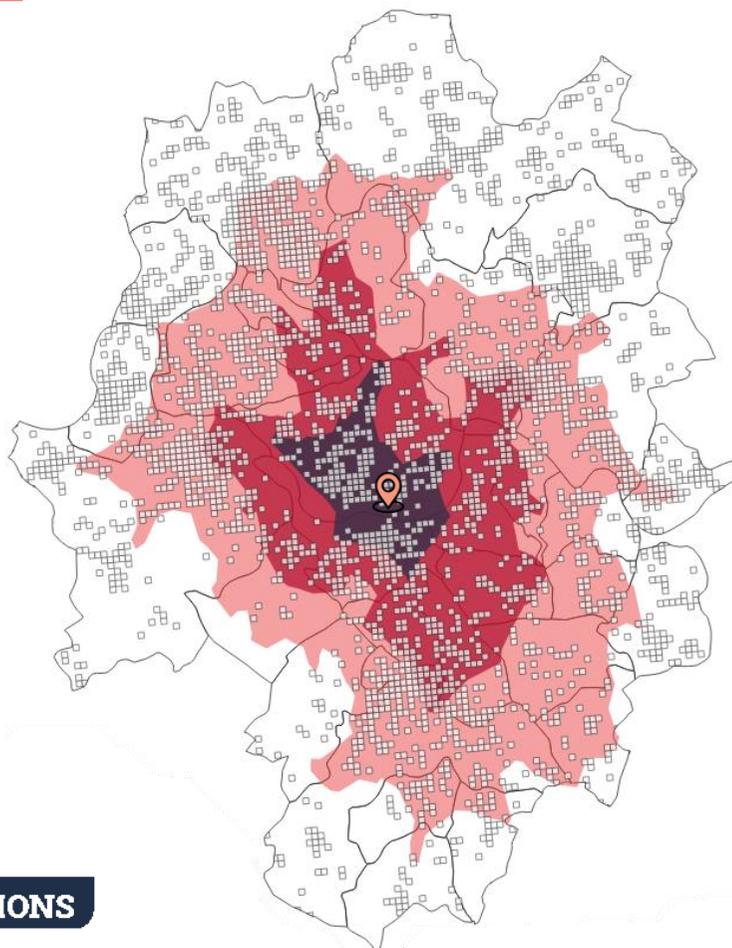
30 IRIS à 15 minutes en voiture du projet



Une accessibilité principalement à des routes départementales

LES ZONES DE CHALANDISE DU PROJET

Les 3 zones de chalandises du projet



ZONES DE CHALANDISE

- à 5 minutes
- à 10 minutes
- à 15 minutes

DONNÉES DE POPULATION

- Données carroyées à 200m

CONTOURS ADMINISTRATIFS

- Limites des IRIS



DÉFINITIONS

L'Insee fournit des informations socio-économiques sur près de 30 millions de ménages. Il diffuse ces informations à différentes échelles dont la plus petite est celle d'un carreau de 200 mètres de côté. Ces statistiques locales permettent d'observer finement la situation socio-économique de la population de zones géographiques très ciblées. Elles représentent une source d'information précieuse pour aller au-devant des besoins des habitants et des acteurs économiques et accompagner la mise en œuvre de politiques publiques.



OBJECTIFS :

Définir le nombre de ménage ou de personnes potentiellement atteignables pour un temps de déplacement donné. Ces différentes zones de chalandises sont représentées par « courbe isochrones » depuis une adresse d'implantation donnée.



*Le nombre de ménages devrait augmenter de 25 d'ici 2027, grâce à la construction de plus d'une vingtaine de lotissements dans le centre-bourg, portant ainsi le total à 764 ménages, 2 943 et 6 174.

À RETENIR

Zone de chalandise à 5min :



757



739*



1 449

Zone de chalandise à 10min :



2 995



2 918*



5 674

Zone de chalandise à 15min :



6 311



6 149*



12 141

L'ÂGE DE LA POPULATION DE +15ANS



OBJECTIFS :

Mettre en avant les spécificités des IRIS de une zone de chalandise en matière d'âge de la population par rapport aux moyennes régionales et nationales.

L'âge de la population de +15ans dans les IRIS de la zone de chalandise



	Zone de chalandise (15 min)	Nouvelle-Aquitaine	France métropolitaine
Population de 15 à 24 ans	7,9%	12,8%	14,1%
Population de 25 à 54 ans	33,9%	43,8%	47,1%
Population de 55 à 79 ans	45,5%	35,4%	32,1%
Population de 80 ans et plus	12,7%	8,0%	6,6%



À RETENIR

La population âgée de 15 à 24 ans est inférieure dans la zone de chalandise par rapport à la moyenne régionale et nationale, tout comme celle des 24 à 54 ans. En revanche, les populations des 55 à 79 ans ainsi que des 80 ans et plus sont plus nombreuses dans cette zone.

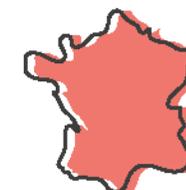
LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP)



OBJECTIFS :

Mettre en avant les spécificités des IRIS de une zone de chalandise en matière de CSP par rapport aux moyennes régionales et nationales.

Les CSP dans les IRIS de la zone de chalandise



	Zone de chalandise (15min)	Nouvelle-Aquitaine	France métropolitaine
Agriculteurs exploitants	2,1%	1,7%	1,0%
Artisans, commerçants, chefs d'entrep.	9,2%	5,1%	4,5%
Cadre et prof. intel. sup.	4,2%	8,4%	11,7%
Professions intermédiaires	9,7%	14,4%	15,8%
Employés	14,6%	16,3%	16,4%
Ouvriers	11,4%	14,5%	14,8%
Retraités	44,3%	33,4%	29,5%
Autres personnes sans activité prof.	4,6%	6,3%	6,3%

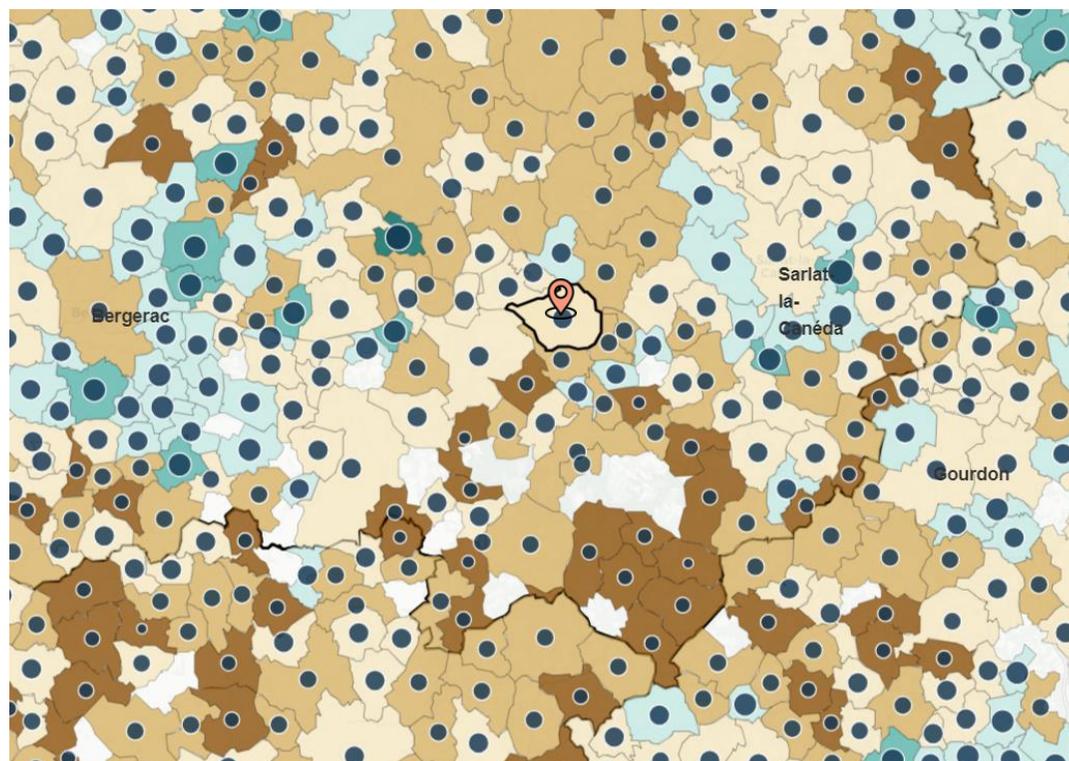


À RETENIR

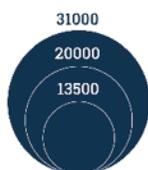
La zone présente une surreprésentation des retraités, des artisans, commerçants, chefs d'entreprise ainsi que des agriculteurs exploitants par rapport aux moyennes régionale et nationale. En revanche, les autres catégories socio-professionnelles sont moins présentes localement.

LES REVENUS DISPONIBLES MÉDIANS

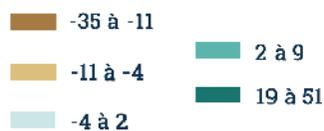
Volume des revenus disponibles médians et écarts territoriaux



REVENU MÉDIAN DISPONIBLE



Volume du revenu médian disponible par UC



Ecart du revenu médian disponible local à la moyenne régionale (%)



OBJECTIFS :

Analyser les revenus disponibles médians de la zone d'implantation ciblée et renseigner les écarts de revenus entre les territoires.



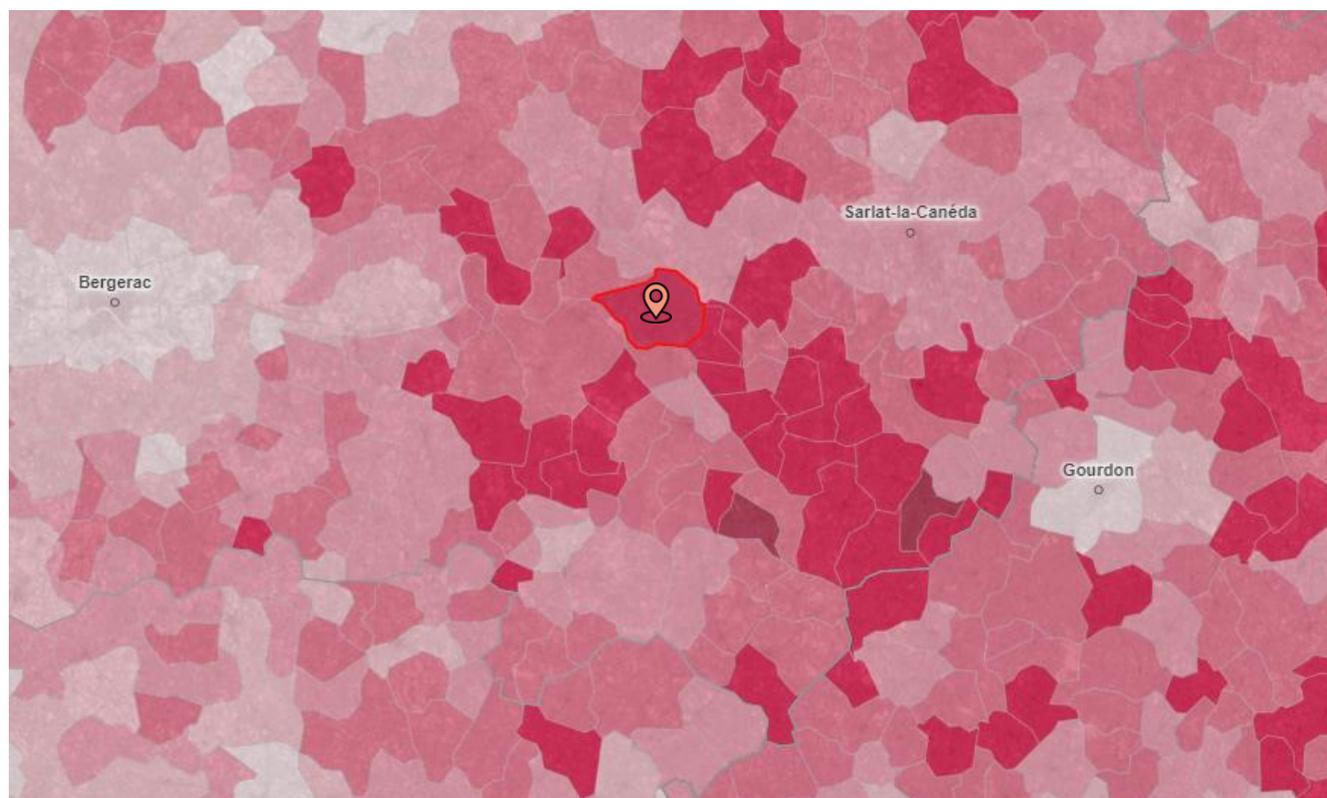
À RETENIR

Revenu médian disponible par UC en 2019 :
21 920 €

Ecart des revenus irisés par rapport à la moyenne régionale en 2021 :
-3,48 %

LE TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

La part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) dans le nombre total de logements



TAUX DE RÉSIDENCES SECONDAIRES PAR IRIS



OBJECTIFS :

Évaluer la part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) afin de prendre en compte un surplus de consommation occasionnel sur la zone d'implantation.



À RETENIR

Part des résidences secondaires en 2021 :

36,6%

Nouvelle-Aquitaine : **12,1%**
France : **9,7%**



PARTIE 2

Du marché théorique au marché disponible

Objectif : Définir mon potentiel
de chiffre d'affaires.



Collection études 2024

LA CONSOMMATION DES MÉNAGES

Consommation annuelle «Pain et autres produits de boulangerie et de viennoiseries y compris biscuits et gâteaux»

	Zone de chalandise (15min)
Agriculteurs exploitants	638 €
Artisans, commerçants, chefs d'entrep.	585 €
Cadre et prof. intel. sup.	625 €
Professions intermédiaires	522 €
Employés	445 €
Ouvriers	501 €
Retraités	470 €
Autres personnes sans activité prof.	322 €



DÉFINITIONS

L'enquête Budget de famille (BDF) vise à reconstituer toute la comptabilité des ménages : dépenses et ressources des ménages résidant en France.

L'étude des dépenses constitue l'objectif traditionnel et central de l'enquête : toutes les dépenses des ménages sont enregistrées, leur montant et leur nature, ventilés dans une nomenclature d'environ 900 postes. L'enquête BDF existe en France sous sa forme actuelle (enquête quinquennale) depuis 1979.



CONSOMMATION MOYENNE
DES MÉNAGES EN FRANCE
MÉTROPOLITAINE :

498€/AN



OBJECTIFS :

Comprendre les disparités de consommation des ménages entre un ménage de la zone de chalandise et un ménage français par le prisme des catégories socio-professionnelles (CSP).

CONSOMMATION ANNUELLE
MOYENNE DES MÉNAGES SUR LES IRIS
DE LA ZONE DE CHALANDISE :

489 € / an

(Compte tenu des caractéristiques socio-démographiques locales)



À RETENIR

489€/an de consommation pour un ménage dans la zone de chalandise (à 15 min)

-1,8% de consommation par rapport à la moyenne d'un ménage de France métropolitaine

LE MARCHÉ THÉORIQUE

CONSOMMATION ANNUELLE
MOYENNE DES MÉNAGES SUR LES IRIS
DE LA ZONE DE CHALANDISE :

489 € / an

(Compte tenu des caractéristiques socio-démographiques locales)



OBJECTIFS :

Définir le potentiel de consommation ou « marché théorique » des ménages et résidences secondaires présents sur les zones de chalandise retenues.

Estimation du marché théorique par zones de chalandise

	Marché théorique	dont consommation des ménages	dont consommation des résidences secondaires
Zone de chalandise (5 min)	390 149 €	373 596	16 553
Zone de chalandise (10 min)	1 504 634 €	1 439 127	65 507
Zone de chalandise (15 min)	3 157 131 €	3 019 086	138 045



*HYPOTHÈSES RETENUES

Taux de résidence secondaire de 36% taux d'occupation annuel moyen de 12%, consommation d'un ménage de France métropolitaine (498€/an).



À RETENIR

Marché théorique pour chaque zone de chalandise :

À 5 min : 390 149 €
À 10 min : 1 504 634 €
À 15 min : 3 157 131 €

LES DÉPENSES PAR FORME DE VENTE

La distribution de pain par forme de vente

Lieux d'achat	Dépenses de consommation (%)
Boulangeries artisanales	64 %
Supermarchés	6 %
Hypermarchés	19 %
Autres	11 %
Total	100 %

Source : FranceAgrimer

Répartition du marché théorique par forme de vente

	Marché théorique « boulangeries artisanales »
Zone de chalandise (5 min)	249 695 €
Zone de chalandise (10 min)	962 966 €
Zone de chalandise (15 min)	2 020 564 €



OBJECTIFS :

Répartir le marché théorique par forme de vente afin d'identifier les parts de marchés des boulangeries-pâtisseries.



À RETENIR

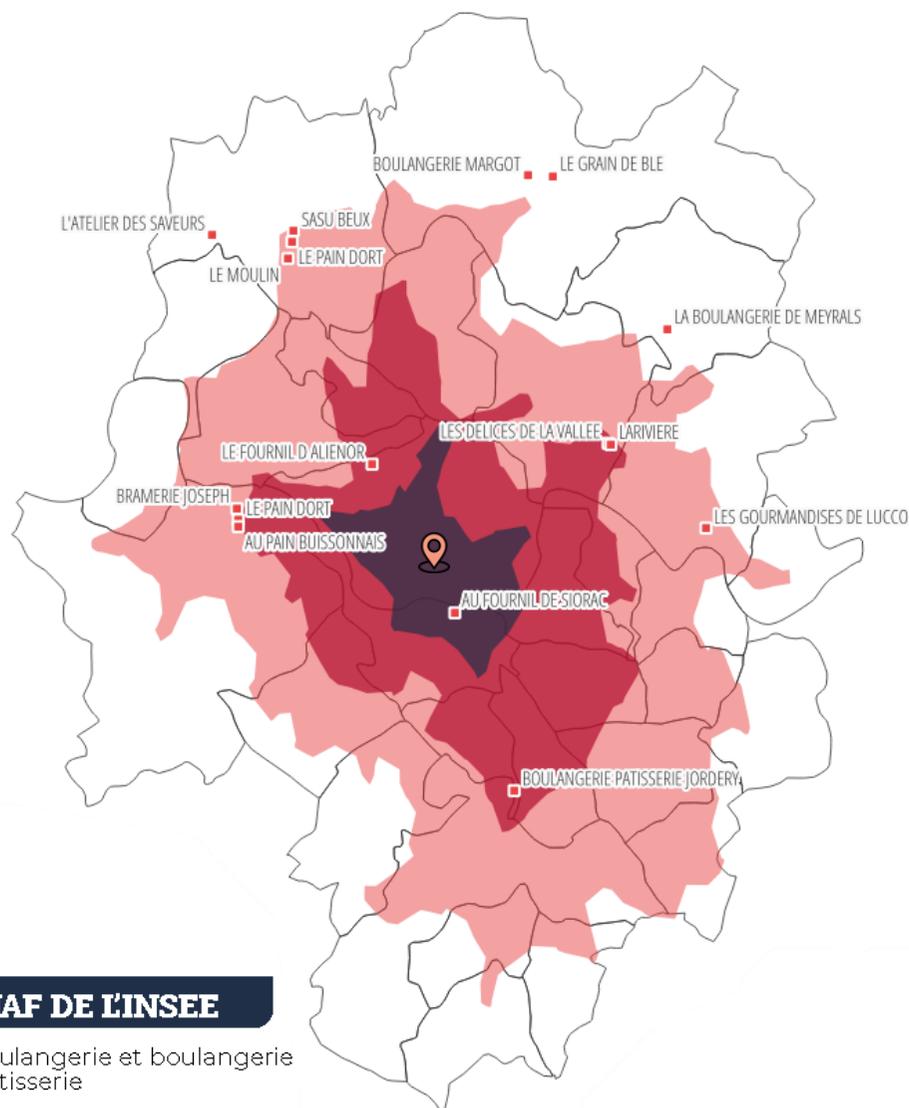
64% des dépenses de consommation en boulangerie-pâtisserie sont réalisées dans des **commerces traditionnels**.

Marché théorique sur cette forme de vente :

À 5 min : **249 695 €**
 À 10 min : **962 966 €**
 À 15 min : **2 020 564 €**

LA GÉOLOCALISATION DES ÉTABLISSEMENTS CONCURRENTS

Géolocalisation des établissements concurrents



CODE NAF DE L'INSEE

NAF 1071C : Boulangerie et boulangerie
NAF 1071D : Pâtisserie



OBJECTIFS :

Identifier l'ensemble des établissements avec un code NAF 10.71C et 10.71D dans la base SIRENE de l'Insee à l'intérieur de la zone de chalandise.

ZONES DE CHALANDISE

- à 5 minutes
- à 10 minutes
- à 15 minutes

CONCURRENTS

- Données carroyées à 200m

CONTOURS ADMINISTRATIFS

- Limites des IRIS



À RETENIR

12 établissements concurrents (boulangeries artisanales) à 15 minutes en voiture du lieu d'implantation

LA LISTE DES ÉTABLISSEMENTS CONCURRENTS

Etablissements dans la zone de chalandise



OBJECTIFS :

Extraire la liste des établissements (code NAF 10.71C et 10.71D) afin d'identifier clairement la concurrence.

SIRET	IDENTIFICATION	DATE DE CREATION	ADRESSE	COMMUNE	ZONE DE CHALANDISE
91111888300014	AU FOURNIL DE SIORAC	10/02/2022	Rue du Port	Siorac-en-Perigord	5 min
80470358500013	LE FOURNIL D'ALIENOR*	02/09/2014	Chemin De Ladière	Coux et Bigaroque-Mouzens	10 min
49231850600028	BOULANGERIE PATISSERIE JORDERY	28/09/2006	317 Route des Moulins	Monplaisant	10 min
53112379200032	LES DELICES DE LA VALLEE	01/04/2011	Rue Gambetta	Saint-Cyprien	10 min
83763475700020	LARIVIERE	26/02/2018	21 Rue du Priolat	Saint-Cyprien	10 min
52137503000025	LE PAIN DORT	25/02/2010	Place Leopold Deguilhem	Le Buisson-de-Cadouin	10 min



*Une très petite entreprise produisant depuis son domicile et réalisant de petites tournées. En raison de sa visibilité limitée et de sa capacité de production inférieure à celle d'une boulangerie artisanale traditionnelle, ce concurrent n'est pas pris en compte pour le reste de l'étude.

CODE NAF DE L'INSEE

NAF 1071C : Boulangerie et boulangerie-pâtisserie
NAF 1071D : Pâtisserie



À RETENIR

1 établissement concurrent à 5 minutes en voiture du lieu d'implantation

ESTIMATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DES CONCURRENTS

Données financières de référence par taille de boulangeries-pâtisseries

Hypothèse basse de CA	Hypothèse moyenne de CA	Hypothèse haute de CA
110 000 €	200 000 €	360 000 €



OBJECTIFS :

Estimer le chiffre d'affaires des concurrents en fonction de la taille des établissements.

Hypothèse de chiffre d'affaires des concurrents

	5 min	10 min	15 min
Nombre de concurrents	1	4	6
Hypothèse de CA*	200 000 €	800 000€	1 200 000 €

*Hypothèse de chiffre d'affaires des concurrents : il est supposé que chaque concurrent génère un chiffre d'affaires équivalent à celui d'une boulangerie de taille moyenne, soit 200 000 € par concurrent.



PRÉCONISATION DE LECTURE

L'objectif n'est pas d'identifier le chiffre d'affaires réel des concurrents mais de partir d'une hypothèse de chiffre d'affaires permettant à tous les établissements d'être pérennes.



À RETENIR

À une distance de 5 minutes, seule **une boulangerie** artisanale est identifiée avec un chiffre d'affaires estimé à **200 000€**. À 10 minutes, on recense seulement **4 concurrents**, affichant un **chiffre d'affaires cumulé estimé à 800 000€**.

ESTIMATION DU MARCHÉ DISPONIBLE

Estimation du marché disponible
dans chaque zone de chalandise



OBJECTIFS :

Estimer le marché disponible («captable») à l'échelle des différentes zones de chalandise.

	5 min	10 min	15 min
Marché théorique globale	390 149	1 504 634	3 157 131
Marché théorique par forme de vente	249695	962966	2020564
CA théorique de la concurrence	200 000 €	800 000€	1 200 000 €
Consommations annexes*	28 332 €	28 332 €	28 332 €
Marché disponible	78 027 €	191 298 €	848 896 €

*Hypothèse selon laquelle la boulangerie approvisionnerait les campings de la commune, (le Camping Le Clou et le Camping Inspire Villages), en pain et viennoiseries durant trois mois de l'année. Mais également les restaurants de la commune ainsi que l'école.



À RETENIR

À 5 min : **78 027 €**
 À 10 min : **191 298 €**
 À 15 min : **848 896 €**

STATISTIQUES FINANCIÈRES

Principales statistiques financières sur le métier étudié

Chiffre d'affaires	190 000€
Marge globale	70 %
Achats consommés	45 000€
Seuil de rentabilité	130 000 €
Excédent/ Insuffisance	19 000 €
Point mort	315 jours
Nbr de clients / jour	302 clients
Ticket moyen / client	5,92 €
Investissement de l'exercice	14 000 €



OBJECTIFS :

S'informer sur les principaux soldes, charges et ratios d'exploitation concernant l'activité menée pour définir son positionnement.



À RETENIR

La boulangerie-pâtisserie, acteur essentiel du commerce de proximité dans les zones rurales, compte près de **32 000 boulangers-pâtisseries** et 35 000 établissements en France, soit une boulangerie pour **1 800 habitants**. Malgré une concurrence croissante des grandes surfaces, le secteur enregistre une hausse du chiffre d'affaires, soutenue par une montée en gamme et une augmentation de la consommation de pain. Les boulangers traditionnels, bien que toujours dominants, font face à une mutation structurelle avec le développement de réseaux sous enseigne, notamment dans les terminaux de cuisson.

Pour contrer la concurrence, les boulangers traditionnels diversifient leur offre, avec **82%** des boulangeries proposant une **offre mixte** en 2019. Une autre stratégie est de se positionner sur le marché du bio et des circuits courts, répondant à une tendance de consommation croissante. Les chiffres indiquent que **95% des Français** consomment du pain hebdomadairement, avec 73% préférant la boulangerie artisanale indépendante. Chaque jour, **12 millions de clients** fréquentent une boulangerie, générant un chiffre d'affaires annuel d'environ 11 milliards d'euros, soit **273 000 euros par entreprise en moyenne**. Les boulangeries réalisent en moyenne 2,5 fournées par jour pour accueillir **297 clients**, avec un panier moyen de **5,38 €** chacun (Observatoire Fiducial 2023 & 2024).



PARTIE 3

CAPACITÉ D'ACCUEIL D'UNE BOULANGERIE-PÂTISSERIE ET NIVEAU DE RISQUE À L'IMPLANTATION

Objectif : Évaluer le risque de votre projet
d'implantation



Collection études 2024

CAPACITÉ D'ACCUEIL DE LA ZONE

Capacité d'accueil d'une boulangerie-pâtisserie en fonction des tranches de chiffre d'affaires (CA)



OBJECTIFS :

Traduire le marché théorique en capacité d'accueil d'une boulangerie – pâtisserie sur chacune des zones de chalandise retenues.

	5 min	10 min	15 min
Hypothèse basse du CA (110 000)	0,7	1,7	7,7
Hypothèse moyenne du CA (200 000)	0,4	0,9	4,2
Hypothèse haute du CA (360 000)	0,2	0,5	2,3



CALCUL DES DONNÉES

Il s'agit de diviser le marché disponible de chacune des zones de chalandise par différentes hypothèses de tranches de CA afin de définir la bonne taille d'établissement à implanter.



À RETENIR



En zone de chalandise à **10 minutes**

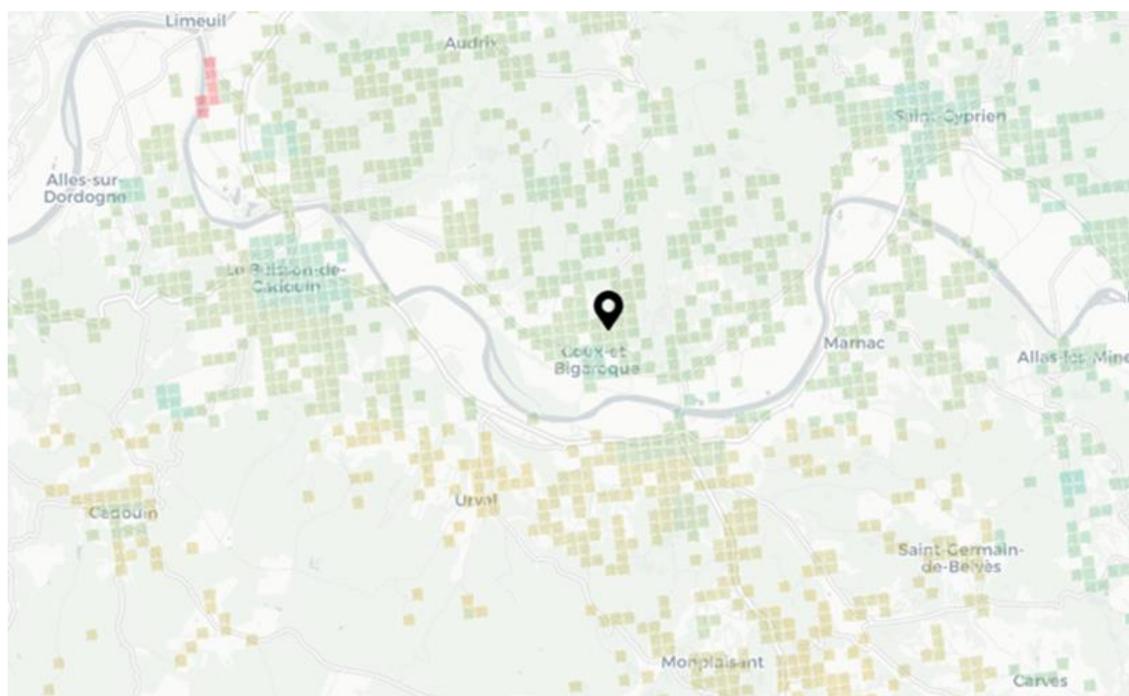


+1 boulangerie avec un CA de 190 000€

NIVEAU DE RISQUE À L'IMPLANTATION



Score de continuité d'activité à 3 ans : 64%



Continuité d'exploitation : même activité et même adresse dans le temps.



CALCUL DES DONNÉES

Il s'agit de diviser le marché disponible de chacune des zones de chalandise par différentes hypothèses de tranches de CA afin de définir la bonne taille d'établissement à implanter.



OBJECTIFS :

Prédire la continuité d'exploitation sur 3 ans et 5 ans grâce aux techniques de machine learning (intelligence artificielle) pour estimer un niveau de risque à l'implantation.

Niveau de risque dans l'implantation du projet

Niv.4
Niv.3
Niv.2
Niv.1



Implantation favorable

Entraînés sur les données historiques de la base SIRENE de l'Insee, nos algorithmes permettent de prédire le risque d'implantation sur cette zone :

Score de continuité à 3 ans :

L'entreprise a 64% de chance de maintenir l'activité à cette adresse pendant au moins 3 ans tandis que le taux attendu est de 55%.

Score de continuité à 5 ans :

L'entreprise a 42% de chance de maintenir l'activité à cette adresse pendant au moins 5 ans, tandis que le taux attendu est de 36%

À RETENIR



LES +

- La boulangerie bénéficie d'une clientèle de passage grâce à sa localisation stratégique entre les communes voisines.
- Un parking accessible à proximité de la boulangerie encourage la fréquentation des clients.
- Les camping, restaurants et de l'école de la commune génèrent une demande régulière et diversifiée tout au long de l'année.
- La boulangerie profite du dynamisme des commerces environnants.
- Extension de la commune avec la construction de logements d'ici 2027.
- La période estivale représente un pic de consommation avec l'afflux des touristes.
- Une boulangerie a prospéré pendant des années sur la commune, témoignant d'une demande locale pour ce service.



LES -

- Les tournées de livraison de pain, si elles existent, ne sont pas prises en compte dans cette étude.
- Un volume important de travail est attendu pendant la période estivale, nécessitant probablement l'embauche d'un employé saisonnier, bien que cet emploi ne puisse pas être maintenu durant les mois d'hiver.
- Il est impératif que le magasin des producteurs locaux de la commune, qui dispose actuellement d'un dépôt de pain de deux boulangeries locales, mette fin à ces partenariats afin de cesser la vente de pain ou de proposer uniquement le pain de la nouvelle boulangerie de la commune.



LA SYNTHÈSE



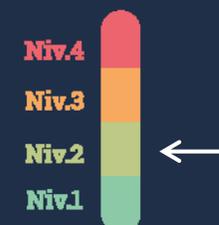
En zone de chalandise à
10 minutes

Capacité d'accueil :



+1 boulangerie avec
un CA de 190 000€

Niveau de risque :



À RETENIR



LE MOT DE VOTRE CONSEILLER

L'implantation d'une boulangerie dans la commune présente des conditions particulièrement favorables, avec un potentiel de chiffre d'affaires estimé à 190 000 € par an, et des perspectives de développement supplémentaires si certaines stratégies sont mises en place.

Parmi les recommandations, il serait avantageux de diversifier l'offre en proposant du snacking, en complément des produits traditionnels de boulangerie et de pâtisserie, afin de capter une clientèle à la recherche de repas rapides.

De plus, l'ajout d'une activité annexe de petite épicerie sèche pourrait attirer encore plus de clients, en veillant toutefois à ne pas concurrencer les producteurs locaux qui proposent déjà des produits alimentaires.

Enfin, un partenariat avec les campings, restaurants, et l'école de la commune, ainsi que la mise en place d'un dépôt de pain chez le magasin des producteurs locaux, pourrait renforcer la visibilité et la demande pour la boulangerie, tout en assurant une présence accrue sur le territoire.

Ces actions permettraient de dynamiser encore davantage le chiffre d'affaires et d'ancrer durablement la boulangerie dans la vie économique de la commune.

COORDONNÉES DE VOTRE CONSEILLER :

Noreen Arnouil

06 08 67 11 93

noreen.arnouil@cma-nouvelleaquitaine.fr



LA SYNTHÈSE



En zone de chalandise à
10 minutes

Capacité d'accueil :



+1 boulangerie avec
un CA de 190 000€

Niveau de risque :

Niv.4

Niv.3

Niv.2 ←

Niv.1



Projet d'implantation d'une boulangerie pâtisserie

Ce document est réalisé par le réseau des
Chambres de Métiers et de l'Artisanat.

Document édité le 26/09/2024



Collection études 2024





ÉTUDE FLASH POUR VOTRE PROJET D'IMPLANTATION



FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET :



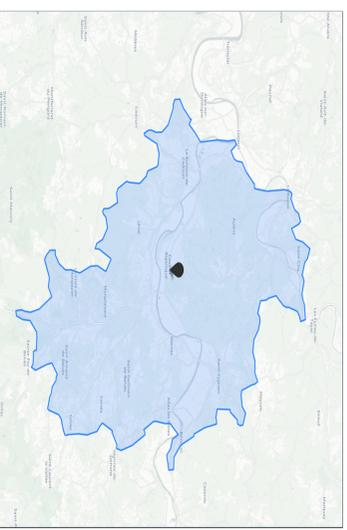
Demandeur : *Mairie COUX ET BIGAROCQUE-MOUZENS*

Porteur du Projet : *Artisan*

Type d'activité : *Commerce de pain et pâtisserie*

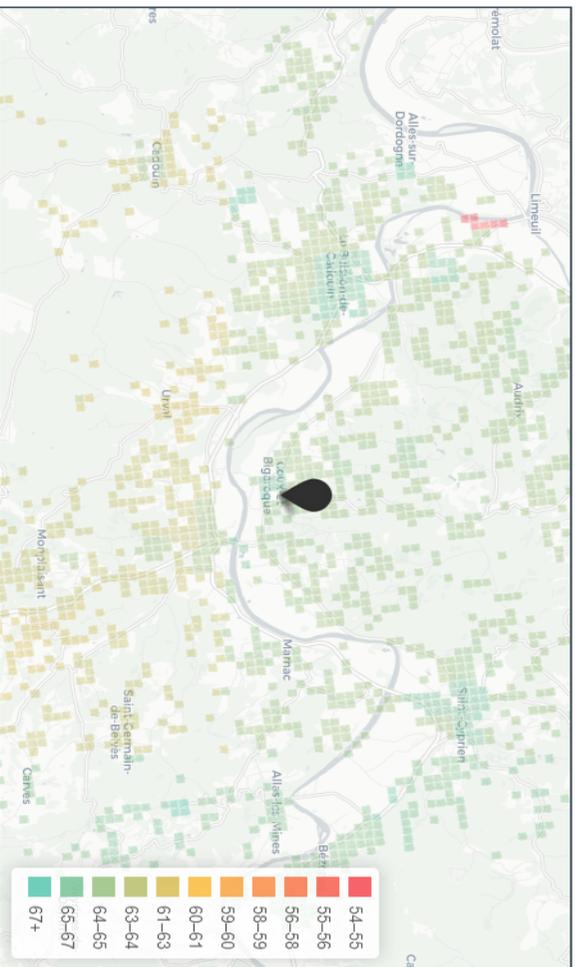
Localisation envisagée :

Chemin Du Bru 24220 Coux et Bigarocque-Mouzens

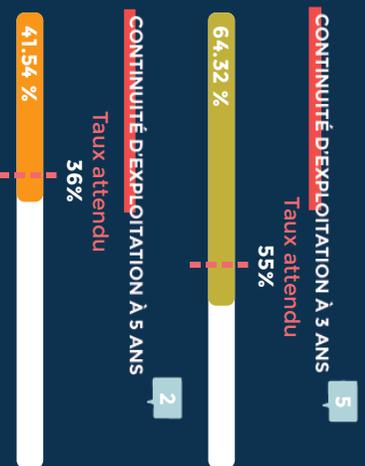
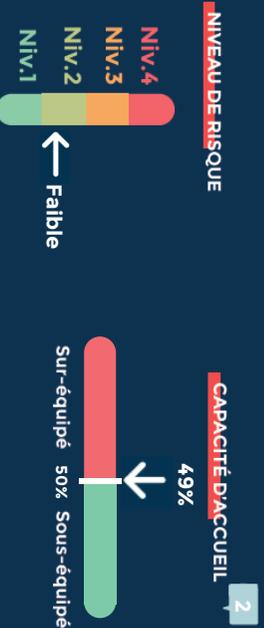


RÉSULTATS DE L'ÉTUDE :

TAUX DE SURVIE À 3 ANS



SCORE DU PROJET D'IMPLANTATION



PRÉCAUTIONS DE LECTURE

INDICE DE CONFIANCE

Le niveau de risque qualifie l'intérêt global d'une zone en fonction de la continuité d'exploitation et de la capacité d'accueil. La continuité d'exploitation à trois ans représente la probabilité que l'activité économique de l'artisan se poursuive à horizon 3 ou 5 ans. La capacité d'accueil représente l'intérêt pour l'artisan à s'implanter dans une zone au regard de l'équipement déjà existant dans ce territoire pour son artisanat.

L'indice de confiance donne une indication sur la fiabilité des scores de continuité d'exploitation et d'opportunité d'implantation. Il va du moins fiable (indice 1) au plus fiable (indice 5).
Il est expressément convenu que l'obligation à la charge de la CMAR Nouvelle-Aquitaine est une obligation de moyen à l'exclusion de toute autre.



NOM DE L'ENTREPRISE	N°SIRET	ADRESSE	CODE NAF	EMPLOYEUR (OUI/NON)
LE FOURNIL COURMA...	82119127700010	LE BOURG, 24220, COUX ET BIGARROQUE-M...	10.71C	OUI
AU FOURNIL DE SIO...	91111888300014	Rue du Port 24170 Siorac-en-Périgord	10.71C	OUI
LA TOURTE DE LA N...	485227672900038	Rue des Ecoles 24170 Siorac-en-Périgor...	10.71C	NON
LE PAIN DE SYLVAI...	82461168500010	CENTRE COMMERCIAL DU PORT, 24170, SI..	10.71C	NON
BERNADETTE DUMONTI...	80470358500013	LADIERE, 24220, COUX ET BIGARROQUE-MO..	10.71C	NON

LES PRINCIPAUX INDICATEURS STATISTIQUES SUR VOTRE ZONE D'IMPLANTATION

CONCURRENCE

- Nombre de concurrents directs artisansaux - niveau geohash 4 : **22**
- Nombre de concurrents directs - niveau geohash 4 : **26**
- Nombre d'hypermarchés et de supermarchés concurrents - niveau geohash 4 : **6**
- Nombre de concurrents : **11**
- Nombre de concurrents microentreprise - niveau geohash 4 : **6**

SOCIO-DÉMOGRAPHIE

- Moyenne d'âge de la population : **49 ans**
- Densité de population : **157 hab/km2**
- Nombre d'habitants par établissement : **23**
- Revenu moyen de la population : **20665 euros**
- Taux de ménages propriétaires : **79 %**

TERRITOIRE

- Nombre d'équipements publics de commerce dans une zone de 700 m2 : **0**
- Nombre d'équipements publics de loisirs dans une zone de 700 m2 : **0**
- Nombre d'équipements publics de transports dans une zone de 700 m2 : **0**
- Prix moyen au mètre carré : **2117 euros/m2**

SOURCES

PERCENTILE

Les données utilisées pour réaliser cette étude flash proviennent des données de l'INSEE (socio-démographiques, base SIRENE, base permanente des équipements), des données SITADEL (Ministère de la Transition écologique), des demandes de valeurs foncières (Ministère de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique), des données du Répertoire des Métiers du réseau des CMA, ainsi que de données fournies par la SNCF.

Les données des percentiles donnent une indication sur le positionnement du carreau sur un indicateur donné, au regard des autres carreaux de la zone analysée, à savoir la ville cible de l'entreprise artisanale, et les villes limitrophes. Par exemple, un percentile de 25% sur la moyenne d'âge de 43 ans signifie que 25% des carreaux de la zone ont une moyenne d'âge inférieure à 43 ans et 75 % ont un moyenne d'âge de plus de 43 ans.



Dossier prévisionnel

SARL LE PAIN DAVOLI
M. DAVOLI Steven

Boulangerie - pâtisserie

24220 Coux et Bigaroque - Mouzens

Réalisé par Jean-Patrick Landreau

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet prévoit la création d'une boulangerie-pâtisserie-snacking située sur l'axe principal de la commune du Coux.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- La boulangerie sera ouverte 5,5 jours par semaine, soit 264 jours d'ouverture par an.
- Le panier moyen quotidien par client est estimé à 5,92 €.
- L'équipe se compose d'un boulanger accompagné de sa conjointe en tant que collaboratrice.
- Le local est loué pour 900 € HT par mois.
- Une enveloppe d'investissement de 130 000 € HT est prévue pour l'achat des équipements nécessaires à l'activité.
- Le porteur de projet prévoit un apport de 5 000 €.
- Un financement estimé à 10 000 € est attendu de la part d'Initiative Périgord.
- Le reste des besoins financiers sera couvert par un prêt bancaire de 157 000 €.

Sauf indication contraire, tous les montants mentionnés dans l'étude sont exprimés hors taxes.

ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Cette présentation est destinée à vous présenter les éléments essentiels de votre dossier prévisionnel.

Tous les résultats présentés dans cette étude résultent des hypothèses que vous nous avez transmises.

- ⊙ Activité
- ⊙ Chiffre d'affaires
- ⊙ Marge
- ⊙ Charges
- ⊙ Synthèse de l'activité
- ⊙ Soldes intermédiaires de gestion
- ⊙ Seuil de rentabilité

ANALYSE FINANCIÈRE

Cette présentation est destinée à vous présenter les éléments essentiels de votre dossier prévisionnel.

Tous les résultats présentés dans cette étude résultent des hypothèses que vous nous avez transmises.

- ⊙ Capacité d'autofinancement
- ⊙ Besoin en fonds de roulement
- ⊙ Tableau de financement
- ⊙ Plan de financement
- ⊙ Situation financière
- ⊙ Bilan

ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

Boulangerie/Pâtisserie

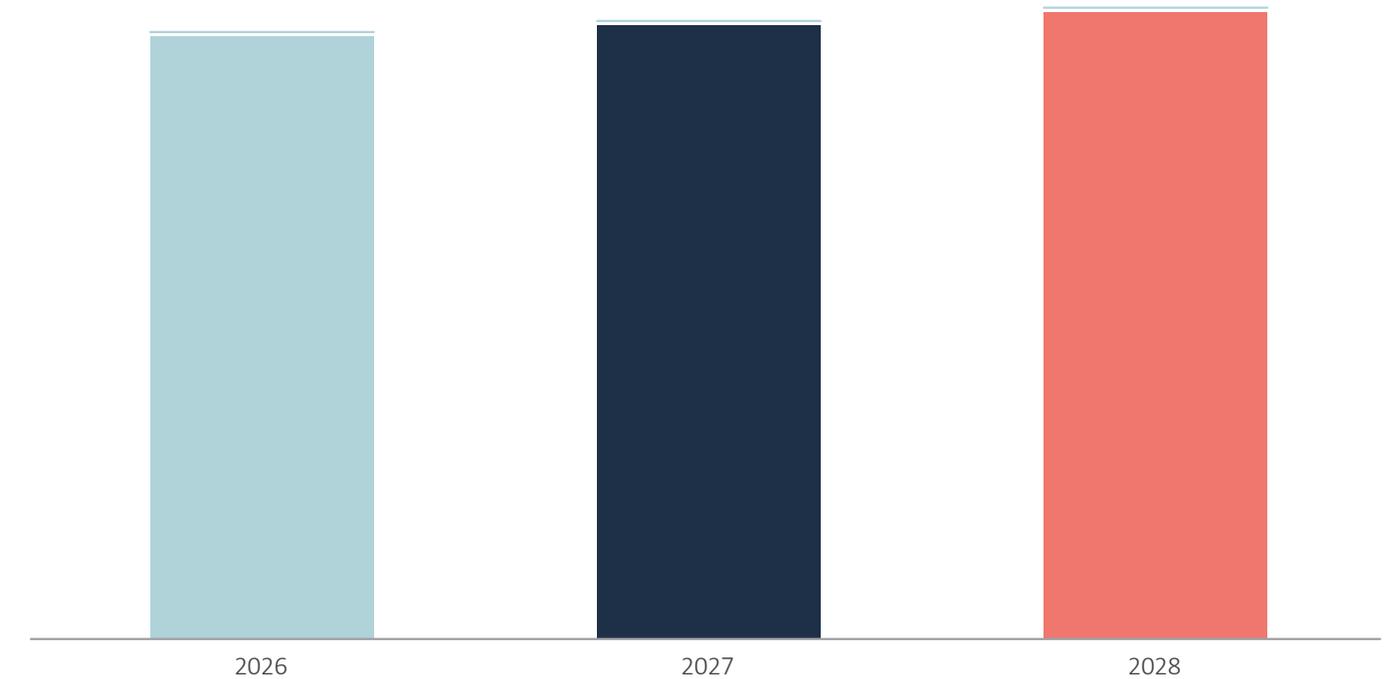
ACTIVITÉ GLOBALE

	2026	2027	2028
Chiffre d'affaires	190 000	193 800	197 676
Ventes + Production réelle	190 000	193 800	197 676
Achats consommés	58 900	60 078	61 280
Marge globale	131 100	133 722	136 396
Taux de marge (%)	69%	69%	69%

Avec un chiffre d'affaires annuel prévisionnel de 190 000 € et des achats de matières premières estimés à 58 900 € par an, la marge globale s'élève à 131 000 € pour la première année d'activité.

CHIFFRE D'AFFAIRES

	% Évol.	Montant
Année 2026		190 000
Année 2027	+2,00%	193 800
Année 2028	+2,00%	197 676

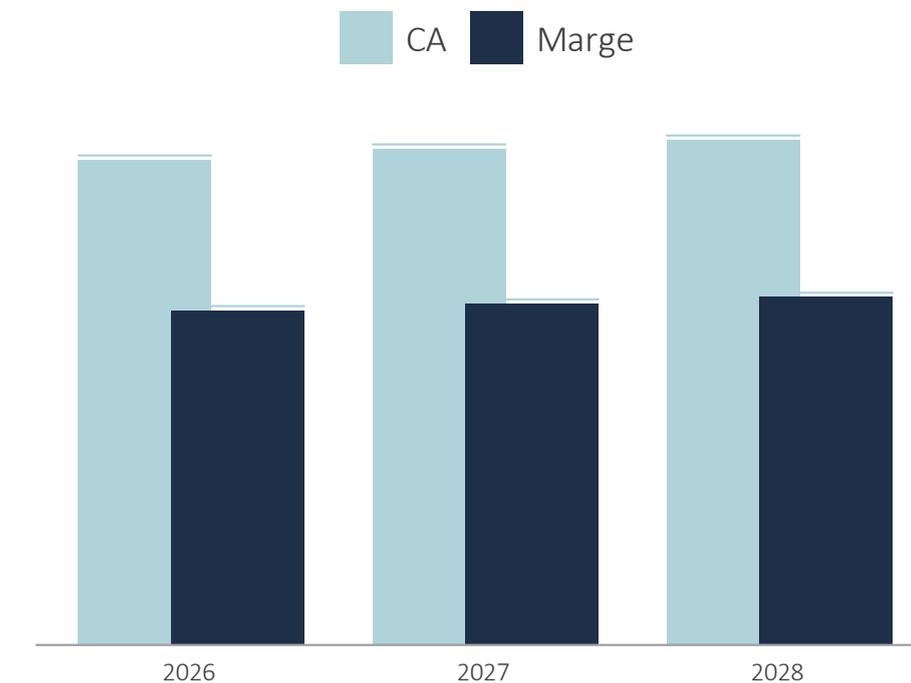


Le chiffre d'affaires prévisionnel de cette boulangerie, incluant les activités de boulangerie, pâtisserie et snacking, est estimé à 190 000 €. Pour atteindre cet objectif, il faudra accueillir quotidiennement 134 clients, avec un panier moyen de 5,92 €* par client.

*Selon le panier moyen de l'observatoire Fiducial : <https://www.fiducial.fr/Boulangeries-Patisseries-Chocolateries/Comptabilite-Boulangerie-Patisserie-Chocolaterie/L-Observatoire-FIDUCIAL-de-la-boulangerie-patisserie>

MARGE GLOBALE

	% Évol.	Montant	% CA + Prod.
Année 2026		131 100	69%
Année 2027	+2,00%	133 722	69%
Année 2028	+2,00%	136 396	69%

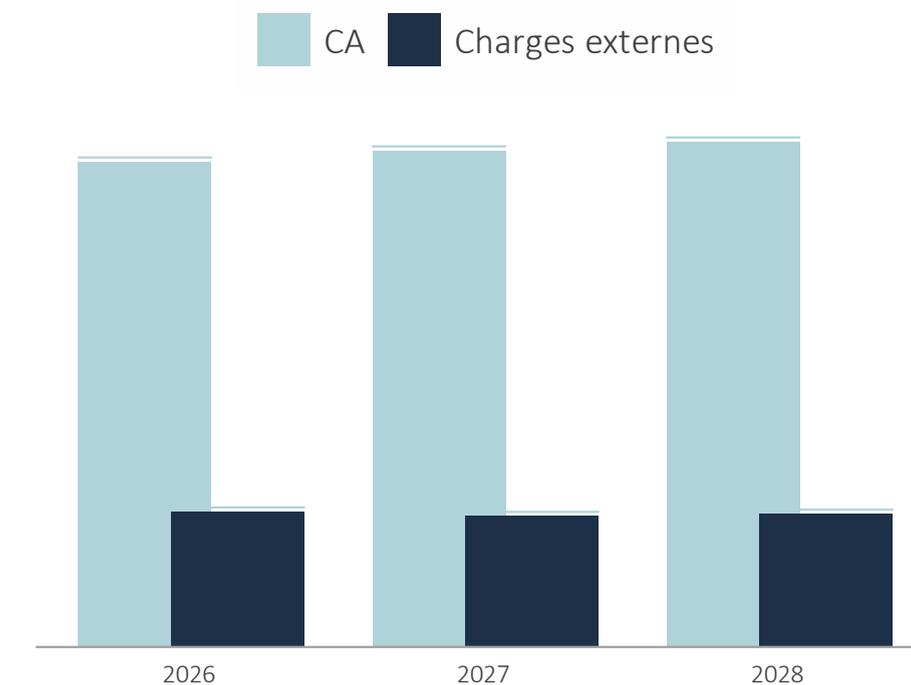


Un taux de marge de 69 % correspond au pourcentage de bénéfice attendu par le professionnel sur la vente de ses produits, en comparaison avec le coût d'achat des matières premières.

Ce taux de marge de 69 % reflète la moyenne généralement observée dans l'activité d'une boulangerie-pâtisserie.

CHARGES EXTERNES

	% Évol.	Montant	% CA + Prod.
Année 2026		53 320	28,06%
Année 2027	-4,34%	51 008	26,32%
Année 2028	+1,58%	51 812	26,21%



Les charges externes regroupent les dépenses liées aux fournitures consommables de l'entreprise, mais également les services externes.

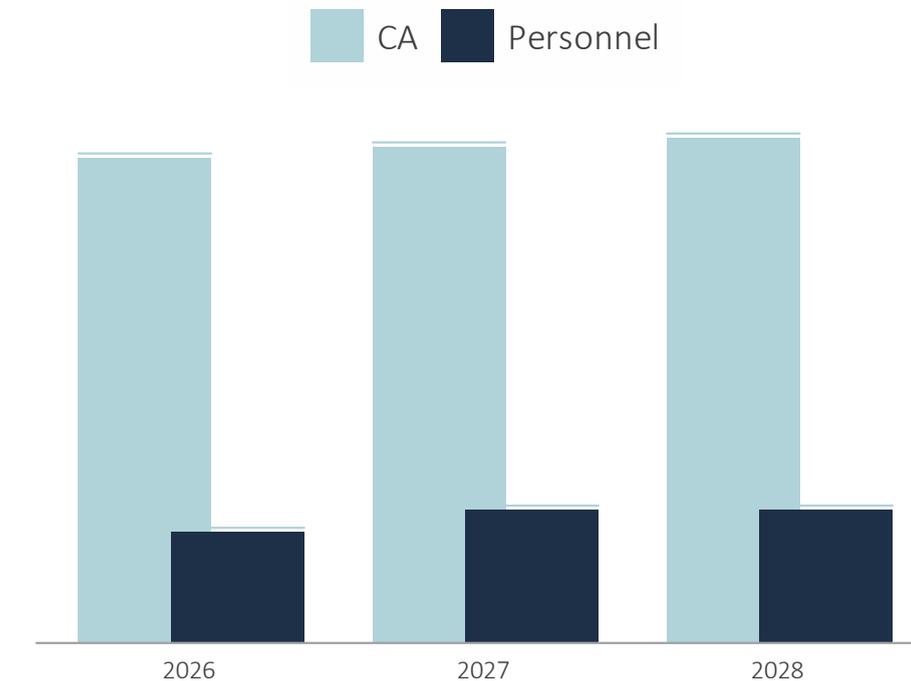
Le montant total de ces charges s'élève à 53 320 € pour la première année, soit 28 % du chiffre d'affaires de l'entreprise.

DÉTAIL DES CHARGES EXTERNES

	2026	2027	2028
Electricité	21 000	21 420	21 848
Location immobilière	10 800	10 800	10 800
Primes d'assurances	3 800	3 876	3 954
Honoraires comptables / juridiques	3 000	3 060	3 121
Entretien et réparations	2 000	2 040	2 081
Commissions CB	1 900	1 938	1 977
Petit équipement	1 500	1 530	1 561
Frais télécommunications	1 500	1 530	1 561
Publicité, publications	1 000	1 020	1 040
Carburant	920	938	957
Autres	5 900	2 856	2 912
Total	53 320	51 008	51 812

CHARGES DE PERSONNEL

	% Évol.	Montant	% CA + Prod.
Année 2026		43 706	23%
Année 2027	+19,13%	52 066	26,87%
Année 2028		52 066	26,34%



Les charges liées au personnel incluent la rémunération du dirigeant et de sa conjointe collaboratrice, ainsi que les frais associés à cette rémunération.

Le total des rémunérations est estimé à 36 000 € par an, correspondant à un salaire mensuel de 1 500 € pour chacun.

SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ

	2026	2027	2028
Chiffre d'affaires	190 000	193 800	197 676
Ventes + Prod. réelle	190 000	193 800	197 676
Marge globale	131 100	133 722	136 396
Charges externes	53 320	51 008	51 812
Charges de personnel	43 706	52 066	52 066
Dotations aux amortissements	18 867	18 867	18 866
Résultat d'exploitation	15 207	11 781	13 652
Résultat financier	-6 939	-5 111	-4 271
Résultat de l'exercice	8 268	6 670	9 381

RATIOS DE L'ACTIVITÉ (%)

	2026	2027	2028
Chiffre d'affaires	100%	100%	100%
Ventes + Prod. réelle	100%	100%	100%
Marge globale	69%	69%	69%
Charges externes	28,06%	26,32%	26,21%
Charges de personnel	23%	26,87%	26,34%
Dotations aux amortissements	9,93%	9,74%	9,54%
Résultat d'exploitation	8%	6,08%	6,91%
Résultat financier	-3,65%	-2,64%	-2,16%
Résultat de l'exercice	4,35%	3,44%	4,75%

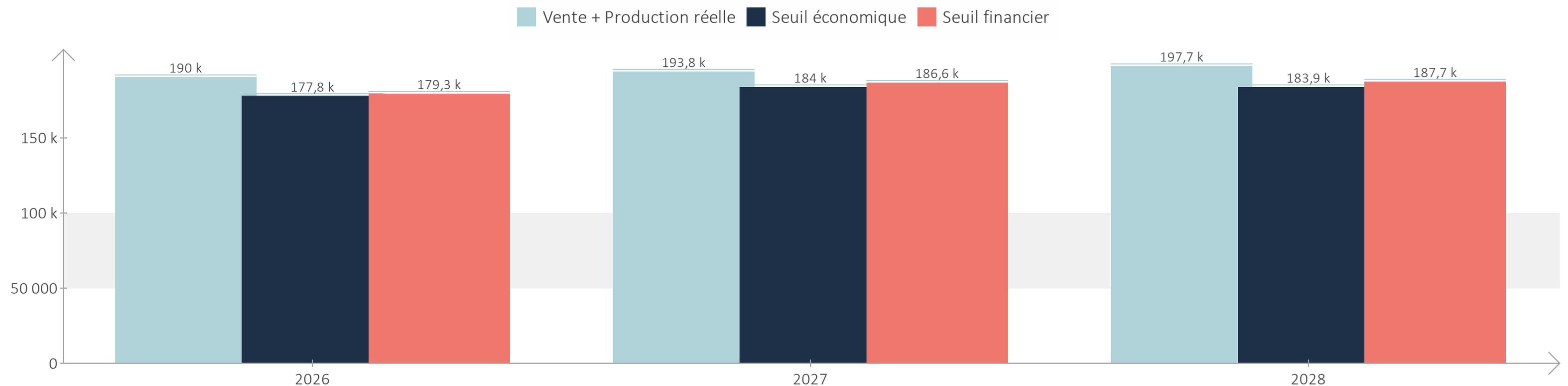
SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION (DÉTAIL)

	2026	2027	2028
Chiffre d'affaires	190 000	193 800	197 676
Ventes + Prod. réelle	190 000	193 800	197 676
Marge globale	131 100	133 722	136 396
Charges externes	53 320	51 008	51 812
Valeur ajoutée	77 780	82 714	84 584
Charges de personnel	43 706	52 066	52 066
Excédent brut d'exploitation	34 074	30 648	32 518
Résultat d'exploitation	15 207	11 781	13 652
Résultat financier	-6 939	-5 111	-4 271
Résultat courant	8 268	6 670	9 381
Résultat de l'exercice	8 268	6 670	9 381
Capacité d'autofinancement	27 135	25 537	28 247

SEUIL DE RENTABILITÉ ÉCONOMIQUE

	2026	2027	2028
Ventes + Production réelle	190 000	193 800	197 676
Coûts variables	60 800	62 017	63 258
Marge sur coût variable (%)	68,00%	68,00%	68,00%
Coûts fixes	120 932	125 113	125 037
Seuil de rentabilité	177 841	183 990	183 878
Excédent / Insuffisance	12 159	9 810	13 798
Point mort (jours)	337 jours	342 jours	335 jours

SEUIL DE RENTABILITÉ



Le seuil économique, fixé à 178 000 €, représente le chiffre d'affaires minimum nécessaire pour couvrir tous les coûts liés à l'exploitation de l'entreprise. En revanche, le seuil financier, à 179 000 €, prend en compte les obligations de remboursement de la dette et d'autres charges financières. Avec un chiffre d'affaires prévisionnel de 190 000 €, l'entreprise devrait générer un bénéfice au-delà des deux seuils, assurant ainsi sa viabilité économique et financière.

ANALYSE FINANCIÈRE

Le bilan et la trésorerie

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

	2026	2027	2028
Résultat de l'exercice	8 268	6 670	9 381
+ Dotations aux amortissements	18 867	18 867	18 866
Capacité d'autofinancement	27 135	25 537	28 247
- Remboursement des emprunts	19 833	20 641	21 481
Autofinancement net	7 302	4 896	6 766

TABLEAU DE FINANCEMENT

	<i>Initial</i>	2026	2027	2028
Apports en capital	8 000	8 000		
Apports en comptes courants	15 000	15 000		
Souscription d'emprunts	191 000	191 000		
Capacité d'autofinancement		27 135	25 537	28 247
Total des ressources	214 000	241 135	25 537	28 247
Acquisitions d'immobilisations	170 000	170 000		
Remboursements		53 833	20 641	21 481
Total des emplois	170 000	223 833	20 641	21 481
Variation du F.R.	44 000	17 302	4 896	6 766
Fonds de roulement	44 000	17 302	22 198	28 964

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

	<i>Initial</i>	2026	2027	2028
Stocks de matières	2 000	4 090	4 172	4 256
Créances clients		2 138	2 181	2 224
Autres créances	36 830	1 083	1 060	1 068
Total des besoins	38 830	7 311	7 413	7 548
Dettes fournisseurs	1 055	7 292	7 192	7 336
Total des ressources	1 055	7 292	7 192	7 336
Variation du B.F.R.	37 775	19	202	-9
B.F.R.	37 775	19	221	212

PLAN DE FINANCEMENT

	<i>Initial</i>	2026	2027	2028
Immobilisations	170 000	170 000		
Variation du B.F.R.	37 775	19	202	-9
Rbts d'emprunts		53 833	20 641	21 481
Total des besoins	207 775	223 852	20 843	21 472
Apports en capital	8 000	8 000		
Apports en comptes courants	15 000	15 000		
Souscription d'emprunts	191 000	191 000		
Capacité d'autofinancement		27 135	25 537	28 247
Total des ressources	214 000	241 135	25 537	28 247
Variation de trésorerie	6 225	17 283	4 694	6 775
Solde de trésorerie	6 225	17 283	21 977	28 752

SITUATION FINANCIÈRE

	<i>Initial</i>	2026	2027	2028
Fonds de roulement	44 000	17 302	22 198	28 964
Besoin en F.R.	37 775	19	221	212
Solde de trésorerie	6 225	17 283	21 977	28 752

Le fonds de roulement, à 44 000 €, représente les ressources financières à long terme dont dispose l'entreprise pour financer ses opérations. Le besoin en fonds de roulement (BFR), fixé à 37 775 €, indique le capital nécessaire pour couvrir les décalages entre les encaissements et les décaissements liés à l'exploitation. Avec un solde de trésorerie de 6 225 €, l'entreprise dispose d'une marge de sécurité pour faire face à ses besoins immédiats et à d'éventuels imprévus.

BILAN

	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Immobilisations	151 133	132 266	113 400
Stocks, Encours	4 090	4 172	4 256
Créances clients	2 138	2 181	2 224
Autres créances	1 083	1 060	1 068
Disponibilités	17 283	21 977	28 752
Total de l'actif	175 727	161 656	149 700
Capitaux propres	16 268	22 938	32 319
Dettes financières	152 167	131 526	110 045
Dettes fournisseurs	7 292	7 192	7 336
Total du passif	175 727	161 656	149 700

CONCLUSION

Les résultats de l'analyse statistique d'implantation révèlent une perspective positive pour l'établissement d'une boulangerie dans le marché local potentiel.

Pour atteindre un chiffre d'affaires de 190 000 €, qui permettra aux gérants de vivre de leur activité, il est nécessaire d'accueillir 120 clients par jour avec un panier moyen de 5,92 € par client. Cela semble réalisable, compte tenu des caractéristiques de la zone, qui est un point de passage fréquenté.

Il serait également judicieux de nouer des partenariats avec des entreprises locales pour attirer une clientèle régulière, notamment les campings de la commune, l'école et les restaurants, afin d'atteindre les objectifs prévisionnels.

Il est important de souligner que la qualité des produits sera un facteur clé pour fidéliser la clientèle.