

# Étude d'implantation

Quartier Mazarin, Aix-en-Provence

Projet étudié : Boulangerie

Édité le 11 juillet 2026

EXEMPLE

## Le verdict

**4,9 / 10**

**Quartier Mazarin : opportunité limitée pour un projet de boulangerie (4,9/10)**

- Déjà 6 dans le quartier, 54 autres à moins d'1 km
- 2 181 habitants (quartier très dense)
- Les ouvertures récentes en boulangerie tiennent bien à Aix-en-Provence : 87 % encore actives après 3 ans (moyenne du département : 81 %)

## Marché potentiel

**350 000 € par an**

Dépense annuelle estimée des 2 181 habitants du quartier dans le secteur boulangerie, avant partage avec les établissements en place.

Un ordre de grandeur modélisé (enquête Budget de famille, Insee), pas un chiffre d'affaires garanti.

## Zone de chalandise

Population de la zone (quartier + voisins à moins d'1 km)	<b>18 509</b>
Établissements boulangerie dans la zone	<b>44</b>
Habitants par établissement dans la zone	<b>421</b>
Repère départemental	<b>884</b>

La zone compte moins d'habitants par établissement que la moyenne départementale : l'offre y est plus disputée que dans le reste du département.

Zone approchée par le quartier et ses quartiers voisins à moins d'1 km (contours Insee / IGN), à vol d'oiseau : un ordre de grandeur, pas une isochrone de temps de trajet.

## La concurrence dans le quartier

6 établissements de type boulangerie recensés dans le quartier, 54 autres à moins d'1 km.

Nom	Adresse	Depuis
BOULANGERIE BIO NOE	4 RUE D'ITALIE	2021
CALISSON LEONARD PARLI	21 RUE D'ITALIE	2022
HAT'S	5 RUE D'ITALIE	2019
INSTANT V	adresse non renseignée	n.d.
LES CHOCOLATS YVES THURIES	1 RUE D'ITALIE	2008
SA PATISSERIE BECHARD	adresse non renseignée	n.d.

Établissements actifs des répertoires publics (Sirene, BPE, Finess). « Depuis » : année d'installation déclarée à l'adresse.

## Qui habite le quartier

Population totale	2 181
Moins de 15 ans	184
15-29 ans	837
65 ans et plus	446
Familles monoparentales	16 %
Niveau de vie médian	27 510 € /an
Taux de pauvreté	19 %

Recensement et dispositif Filosofi (Insee), à l'échelle du quartier ou de la commune selon la disponibilité.

## Passage et immobilier

Arrêts de transport en commun	6
Élèves du 1er degré scolarisés	279
Gare dans le quartier	non
Des repères de flux piéton (transports, écoles, gare), pas des comptages de passants.	
Loyer résidentiel d'annonce (commune)	18,7 € /m <sup>2</sup>

Loyer d'annonce des appartements (carte des loyers 2024, ANIL/MTE) : un indicateur de tension immobilière locale, jamais un loyer commercial.

## Votre quartier demain

Logements autorisés sur 3 ans	1
Permis de construire concernés	1
Nouveaux habitants potentiels	0
Prix de vente moyen (99 ventes)	5 882 € /m <sup>2</sup> (-3 %)
Trajectoire des ventes immobilières	stable

Permis de construire (Sitadel) et ventes immobilières (DVF) : des signaux d'évolution, pas une prévision.

## La santé du secteur à Aix-en-Provence

Année	Ouvertures	Fermetures
2019	7	8
2020	6	5
2021	10	5
2022	7	8
2023	8	7
2024	16	4
2025	17	14
2026	4	6

121 établissements du secteur actifs dans la commune, taux de fermeture sur 3 ans : 18 %.

87 % des ouvertures récentes du secteur dans la commune ont passé le cap des 3 ans (moyenne du département : 81 %).

## Défaillances récentes à Aix-en-Provence (tous secteurs)

697 annonces de procédure collective publiées en 12 mois dans la commune. Les plus récentes :

Date	Nature	Entreprise
2026-07-07	Sauvegarde	NOVA LOCATION
2026-06-30	Clôture	GEP ALGAE
2026-06-30	Créances	ASSIL TP
2026-06-30	Liquidation	NR DEVELOPPEMENT
2026-06-30	Clôture	GEP RESEARCH
2026-06-30	Clôture	GEP-ASSETS
2026-07-07	Clôture	AMPERIS ENERGIES
2026-06-30	Clôture	GEP-DEVELOPPEMENT
2026-07-07	Sauvegarde	PAVAMA
2026-06-30	Redressement	AGENCE IMMOBILIERE DU ROY RENE

Annonces légales publiques (Bodacc, Dila), reprises sans interprétation.

## Et pour un autre projet dans ce quartier ?

Le classement des projets alternatifs dans ce quartier, à date. Le projet le mieux placé n'est pas toujours celui qu'on avait en tête.

Projet	Opportunité	Concurrents
Poissonnerie	7,5 / 10	0
Garage automobile	6,1 / 10	1
Primeur (fruits & légumes)	4,9 / 10	1
Restauration rapide	4,9 / 10	15
Café / bar	4,8 / 10	6

Même méthode de score que votre projet (boulangerie), appliquée aux autres commerces de proximité couverts.

## Sources des données

---

Données publiques réutilisées sous Licence Ouverte Etalab 2.0. Données au 2026-07-09.

- Insee, Sirene, juillet 2026
- Insee, Base permanente des équipements 2024
- Insee, Filosofi 2021 (dernier millésime)
- Insee, Recensement de la population 2022
- AtlaSanté, t\_finess, mai 2026
- Dila, Bodacc, juillet 2026
- IGN & Insee, Contours Iris édition 2026
- transport.data.gouv.fr, arrêts consolidés, juillet 2026
- Éducation nationale, annuaire et effectifs, rentrée 2025
- ANCT, Quartiers prioritaires de la ville 2024
- ANIL / MTE, carte des loyers 2024
- DGFIP / Etalab, Demandes de valeurs foncières 2021-2025
- SDES, Sitadel (permis de construire), juillet 2026

## Mentions

---

MonEmplacement agrège des statistiques publiques par zone géographique (quartiers, communes). Ce document ne contient aucun score, aucune notation et aucune prédiction sur une entreprise ou un commerce identifiable : les indicateurs portent sur des zones, jamais sur un établissement nommé.

Il ne constitue ni un conseil en investissement, ni un conseil personnalisé à la création d'entreprise. Les données suggèrent, elles ne garantissent pas un résultat. Ce document agrège des statistiques publiques par zone géographique : il éclaire une décision, il ne la remplace pas.

Et après ? Cette étude photographie votre zone à la date d'édition. Pour la suivre en continu (nouveau concurrent, procédures collectives, permis de construire), avec une étude d'établissement incluse chaque mois, l'abonnement Pro arrive : détails et inscription sur [monemplacement.fr/tarifs](https://monemplacement.fr/tarifs).

Document généré par MonEmplacement ([monemplacement.fr](https://monemplacement.fr)), un produit GHIS. Contact : [contact@ghis.fr](mailto:contact@ghis.fr).