

GEO BUSINESS

# Etat Local de Marché

Projet :

**Projet exemple**

Zone :

**Zone primaire**

 10 min

## Informations utiles

(textes de loi, lexique,  
sources, réserves)



## Synthèse de zone



## Données cibles



## Concurrence



## Annexes

(listes des IRIS et  
communes)



# Textes de loi

## La Loi Doubin

**L'article L330-3 du Code de Commerce dite "Loi Doubin" dispose :**

(complété des articles R.330-1 et suivants du Code de Commerce)

Toute personne qui met à la disposition d'une autre personne un nom commercial, une marque ou une enseigne, en exigeant d'elle un engagement d'exclusivité ou de quasi-exclusivité pour l'exercice de son activité, est tenue, préalablement à la signature de tout contrat conclu dans l'intérêt commun des deux parties, de fournir à l'autre partie un document donnant des informations sincères, qui lui permette de s'engager en connaissance de cause.

Parmi ces informations, figure une présentation de l'état général et local du marché des produits ou services devant faire l'objet du contrat et des perspectives de développement de ce marché.

## Loi 1112-1 du Code civil

**L'article 1112-1 du Code civil (décret par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 – art. 2) dispose sur l'obligation d'information qui pèse sur les futurs contractants :**

Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

# Données

Les données sociodémographiques utilisées sont les données légales les plus récentes disponibles, issues du dernier recensement général de la population : données de l'année 2021 publiées en 2024 par l'Insee.

À ce jour, les données sociodémographiques disponibles à l'échelle de la commune ou de l'IRIS sont dites de 2021. Ce sont les données officielles les plus récentes fournies par l'Insee. On les considérera comme étant les données "2024" du fait du nouveau système de recensement de la population mis en place par l'Insee, effectué ainsi :

- **Par roulement** (1 fois tous les 5 ans)  
pour les communes de moins de 10 000 habitants
- **Par échantillonnage** (8 % de la population environ, tous les ans)  
pour les communes de plus de 10 000 habitants

Concrètement, environ 14% de population vivant en France est recensé chaque année. Ainsi, ce nouveau système "lissé" de la population recense de façon exhaustive la population sur 5 années (2019, 2020, 2021, 2022, 2023) et délivre des données à la date de l'année centrale, soit en ce moment l'année 2021. L'année prochaine, elles seront dites de 2022 (2020, 2021, 2022, 2023, 2024).

## Liste des données et des sources utilisées

**Population** : Insee RP 2021 (Publication 2024)

**Logements** : Insee RP 2021 (Publication 2024)

**Familles** : Insee RP 2021 (Publication 2024)

**Entreprises** : SIRENE 2025

**Salariés** : SIRENE 2025

**Revenu médian disponible** : Insee Filosofi 2021

**Données de valeurs foncières** : Direction générale des finances. L'analyse de ces données par Territoires et Marketing induit des calculs par agrégations pouvant modifier la donnée brute. La période d'analyse comprend les années 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 et 2023.

**Concurrence** : Extraction sur le site des enseignes ainsi que sur le site du SIRENE

# Lexique

**IRIS** : Ilots Regroupés pour l'Information Statistique. 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. La France compte environ 16 100 IRIS dont 650 dans les DOM.

**Ilots** : Un îlot représente le plus souvent un pâté de maison, éventuellement scindé en cas de limite communale ou cantonale traversant le pâté de maison (ou petit groupe de pâtés de maison) ou un ensemble limité par des voies (ou autres limites visibles).

**Ménages** : De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Selon les enquêtes d'autres conditions sont utilisées pour définir ce qu'est un ménage.

**Population active** : La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs.

**Revenu disponible d'un ménage** : Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers (imputés pour ceux qui ne sont pas soumis à déclaration : livrets exonérés, PEA, LEP, CEL, PEL, produits d'assurance-vie) et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logement). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux : contribution sociale généralisée (CSG), contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS). Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

**Unité de consommation (UC)** : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie. Aussi, pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : - 1 UC pour le premier adulte du ménage ; - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

# Réserves de lecture

## Sources des données et précautions quant à l'État Local de Marché (ELM)

**TERRITOIRES & MARKETING attire l'attention du candidat franchisé sur le fait que :**

- Cet état local de marché est réalisé par TERRITOIRES & MARKETING sur une demande spécifique de l'Enseigne dans le but d'être intégré dans son modèle de Document d'Information Précontractuelle (DIP). TERRITOIRES & MARKETING assure la rédaction du document sur la base d'une fiche de renseignements que l'enseigne remplit et d'indications qu'elle formule dans l'objet de guider TERRITOIRES & MARKETING dans sa rédaction de l'état local de marché ;
- L'état local de marché est et demeure la propriété de l'Enseigne ;
- Les informations de toutes sortes contenues dans l'état local de marché ou à partir desquelles l'état local de marché a été réalisé (données, concurrents, etc.) peuvent, à la date de réalisation de l'état local de marché connaître une forme d'obsolescence indépendante de la volonté de TERRITOIRES & MARKETING (par exemple : données de source Insee), qui s'efforce toutefois de recueillir et d'utiliser les informations les plus récentes à la date de réalisation de l'état local de marché ;
- La liste des concurrents peut parfois ne pas être exhaustive, il appartient au Candidat de recueillir les informations manquantes sur le terrain par exemple ;
- L'état local de marché ne présente aucune analyse ou recommandation, mais bien une situation en volume de certains critères, présentant un intérêt suffisant pour permettre à l'Enseigne de respecter les exigences de l'article R.330-1 du code de commerce relatives à l'état local de marché et au destinataire du DIP de bénéficier de cette information ;
- L'état local de marché ne doit en aucun cas être confondu avec une étude de marché (ou Etude de marché d'implantation locale avec calcul de chiffre d'affaires potentiel à vitesse de croisière), prestation par ailleurs proposée par TERRITOIRES & MARKETING ;
- Seule une telle étude de marché peut présenter des éléments plus complets autorisant à produire une recommandation argumentée décrivant la réalité d'un potentiel de marché en fonction de l'implantation prévue.

GEO BUSINESS

## Synthèse de zone

Projet :

Projet exemple

Zone :

Zone primaire

 10 min

Population



Logements



Entreprises



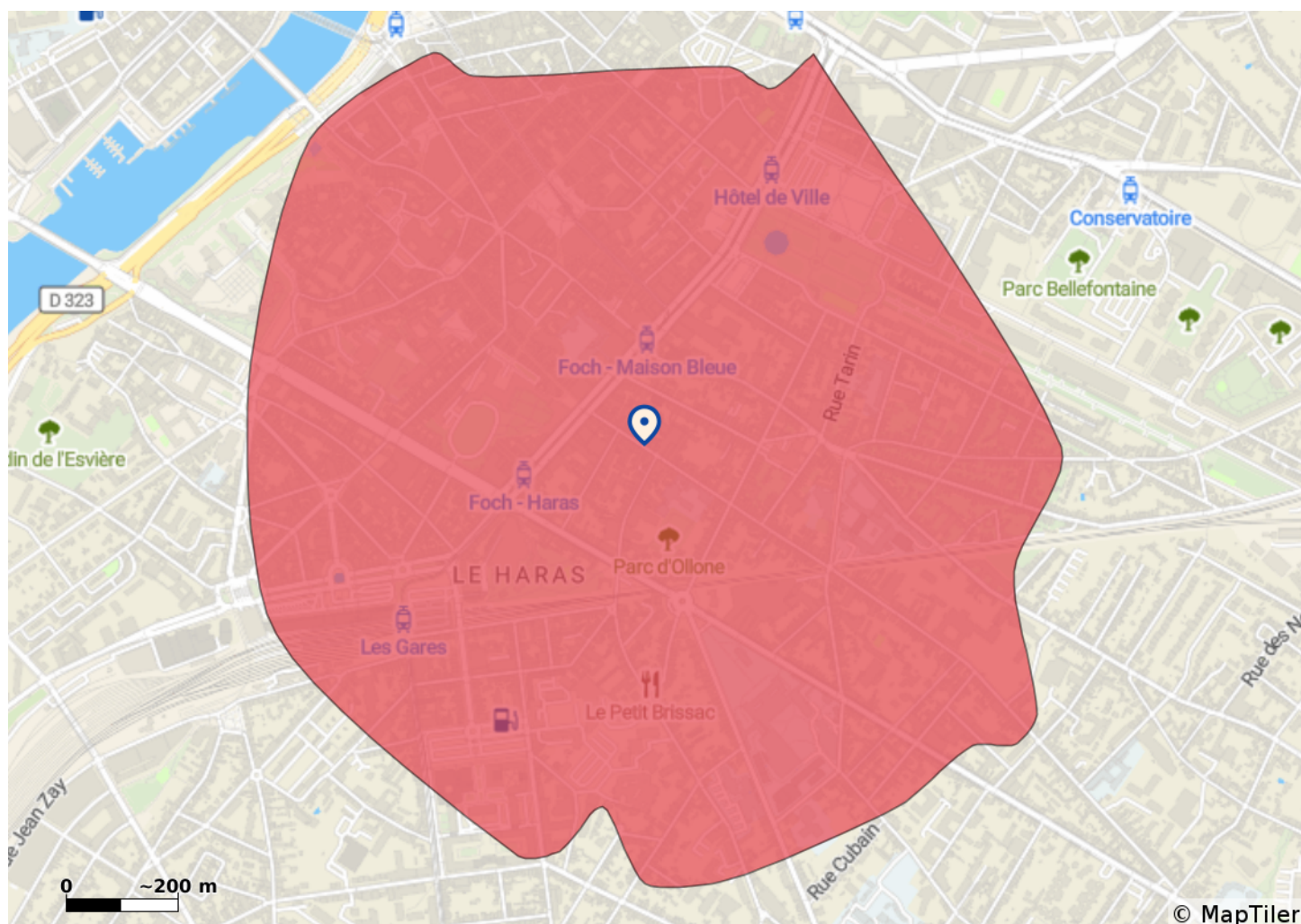
Evolution de la  
population



Indicateurs de  
dynamisme



# Plan de situation



## Zone primaire

 10 min



Commune d'implantation :

**Angers** (37 Rue Bressigny, Angers, France)



**1 commune**

dans la zone



**17 924**

habitants

## Indicateurs clés

## Population



17 924

habitants



11 215

ménages



3 272

familles

22 954 € 

27 036 €

revenu médian

16,9% 

22,8 %

CSP+

(artisans, commerçants,  
chefs d'entr., cadres sup.)9,1% 

12,5 %

chômeurs

6,5% 

23%

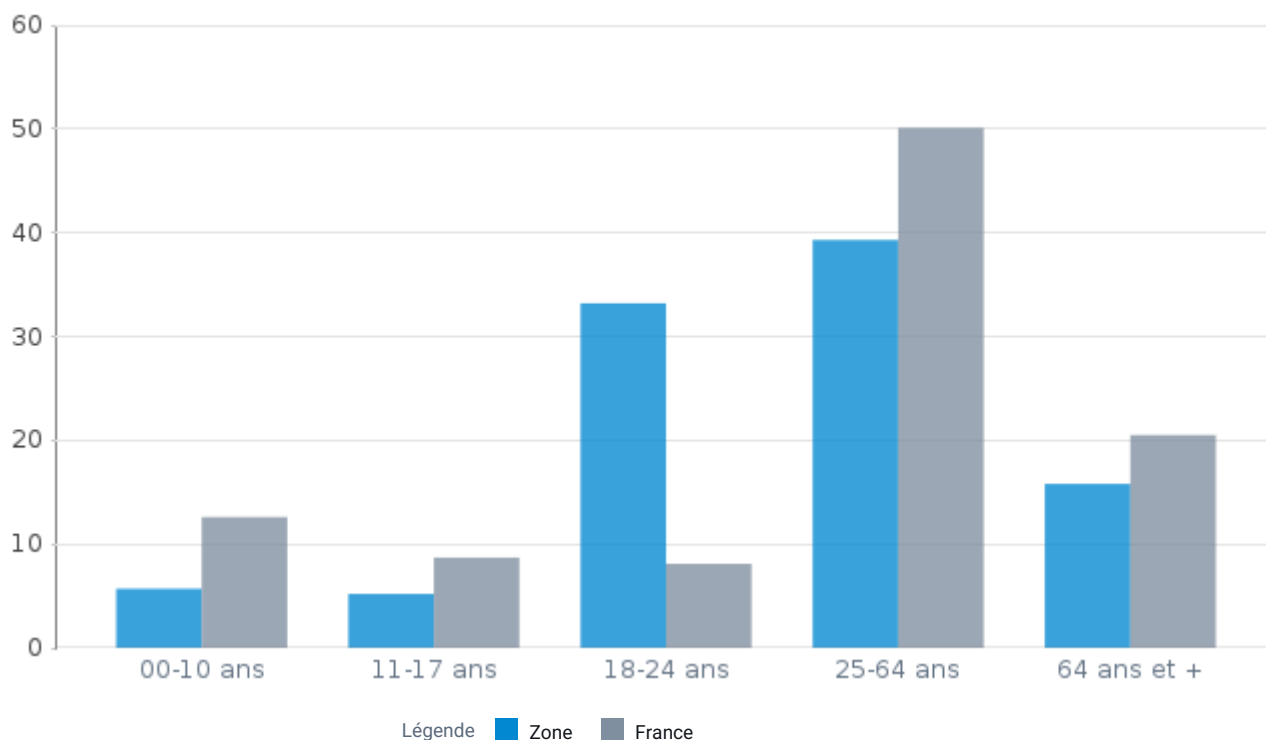
étudiants

22,2% 

15%

retraités

Répartition par tranche d'âge (en %)



## Indicateurs clés

## Logement

Marché immobilier



12 763

logements

1 062 

1 359

transactions  
(pour 10 000 logements)2 151€ 

3 341€

prix au m<sup>2</sup>2,8% 

3,5%

taux de rotation

## Répartition des logements

## Type de logements

55% 

11,9%

maisons

43,9% 

87,2%

appartements

## Occupation des logements

47,3% 

28,2%

propriétaires

33,1% 

70,6%

locataires

## Type de résidence

82,2% 

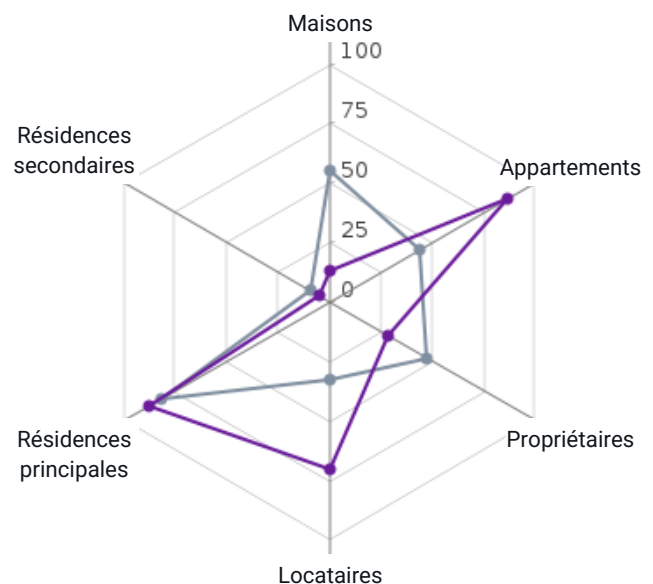
87,5%

résid. principale

9,7% 

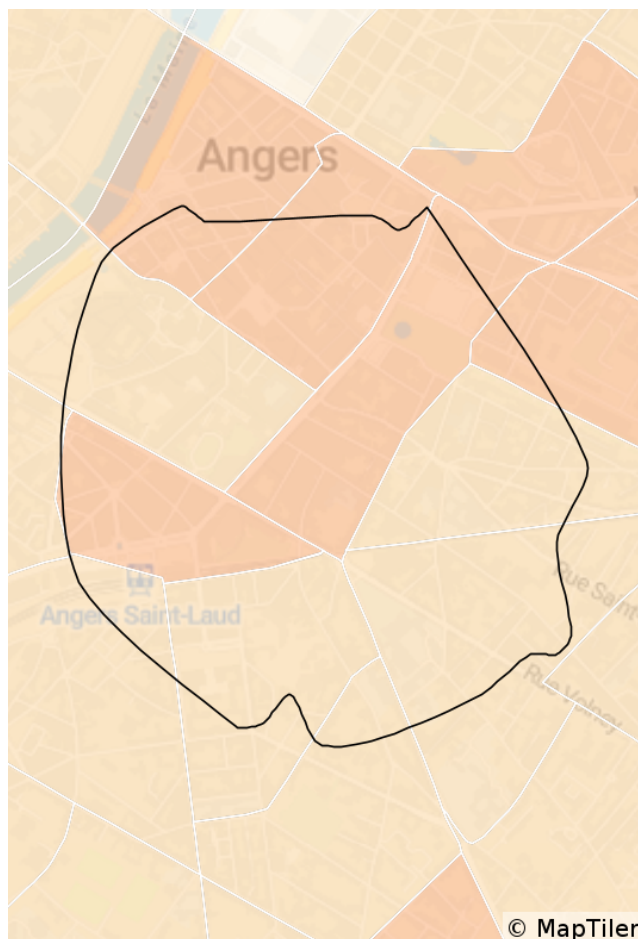
4,8%

résid. secondaire

Légende  Zone  France

## Indicateurs clés

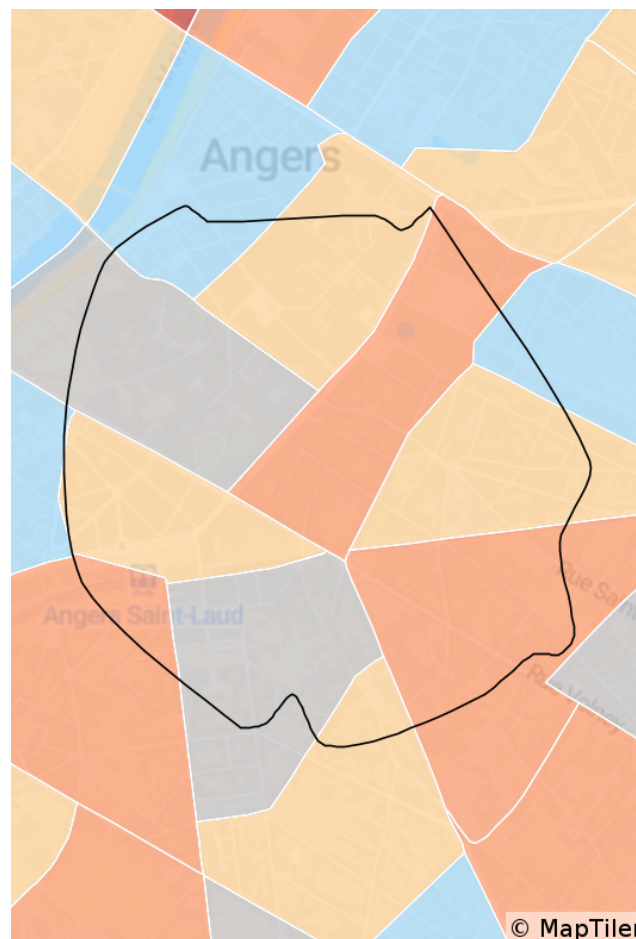
## Evolution de la population

Densité de population (en hab/km<sup>2</sup>)

Légende

|                 |                 |                 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| - de 2 500      | 2 500 - 10 000  | 10 000 - 20 000 |
| 20 000 - 30 000 | 30 000 - 60 000 | + de 60 000     |

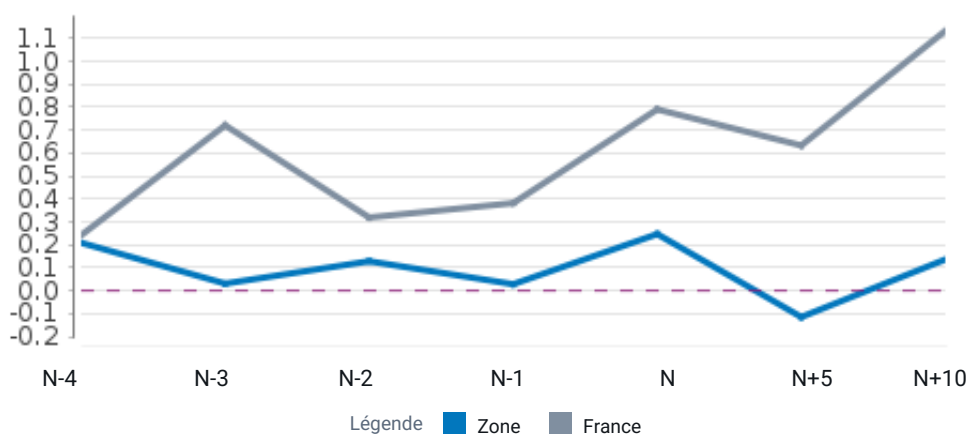
Evolution de la population (années N et N-2 en %)



Légende

|              |                 |               |
|--------------|-----------------|---------------|
| Moins de -10 | Entre -10 et -1 | Entre -1 et 1 |
| Entre 1 et 5 | Entre 5 et 10   | Plus de 10    |

## Evolution et projection de la population



N-2  
**17 572** (0,1%)

N-1  
**17 613** (0%)

N  
**17 924** (0,2%)

N+5  
**17 788** (-0,1%)

N+10  
**18 023** (0,1%)

## Indicateurs clés

## Entreprises



**5 460**  
entreprises



**21 503**  
salariés



**120%**  
ratio salariés  
/ habitants

42% 

**365**  
créations  
(l'année dernière)



**57**  
fermetures  
(l'année dernière)

## Indicateurs de dynamisme

11,2% 

**-1,2%**  
salariés  
(évolution depuis 2 ans)

-30,8% 

**-100%**  
logements  
autorisés à la  
construction

12,6% 

**32,9%**  
ménages  
emménagés  
(depuis - de 2 ans)

2,8% 

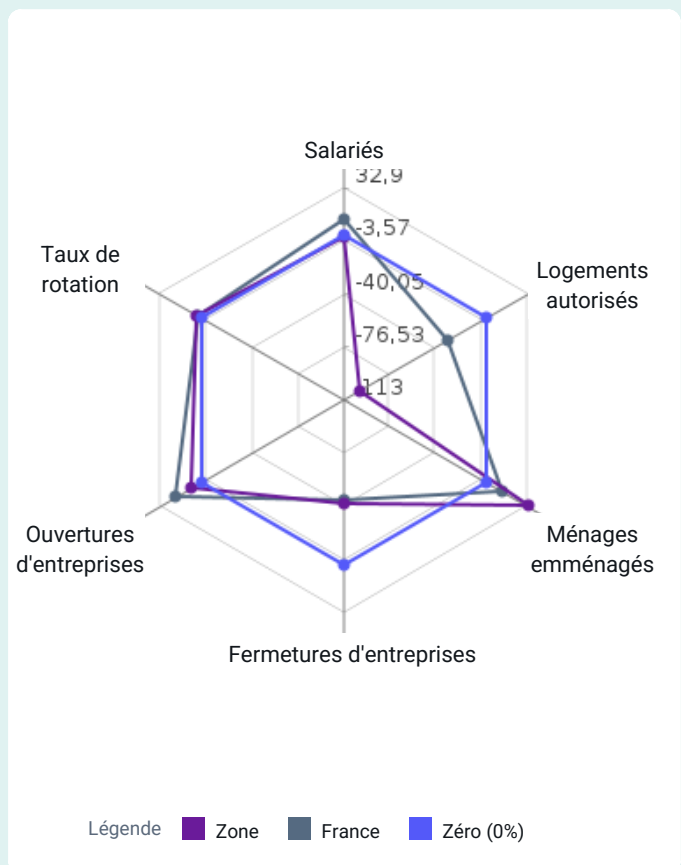
**3,5%**  
taux de rotation  
des logements

20,5% 

**8,5%**  
créations  
d'entreprises  
(évolution sur 1 an)

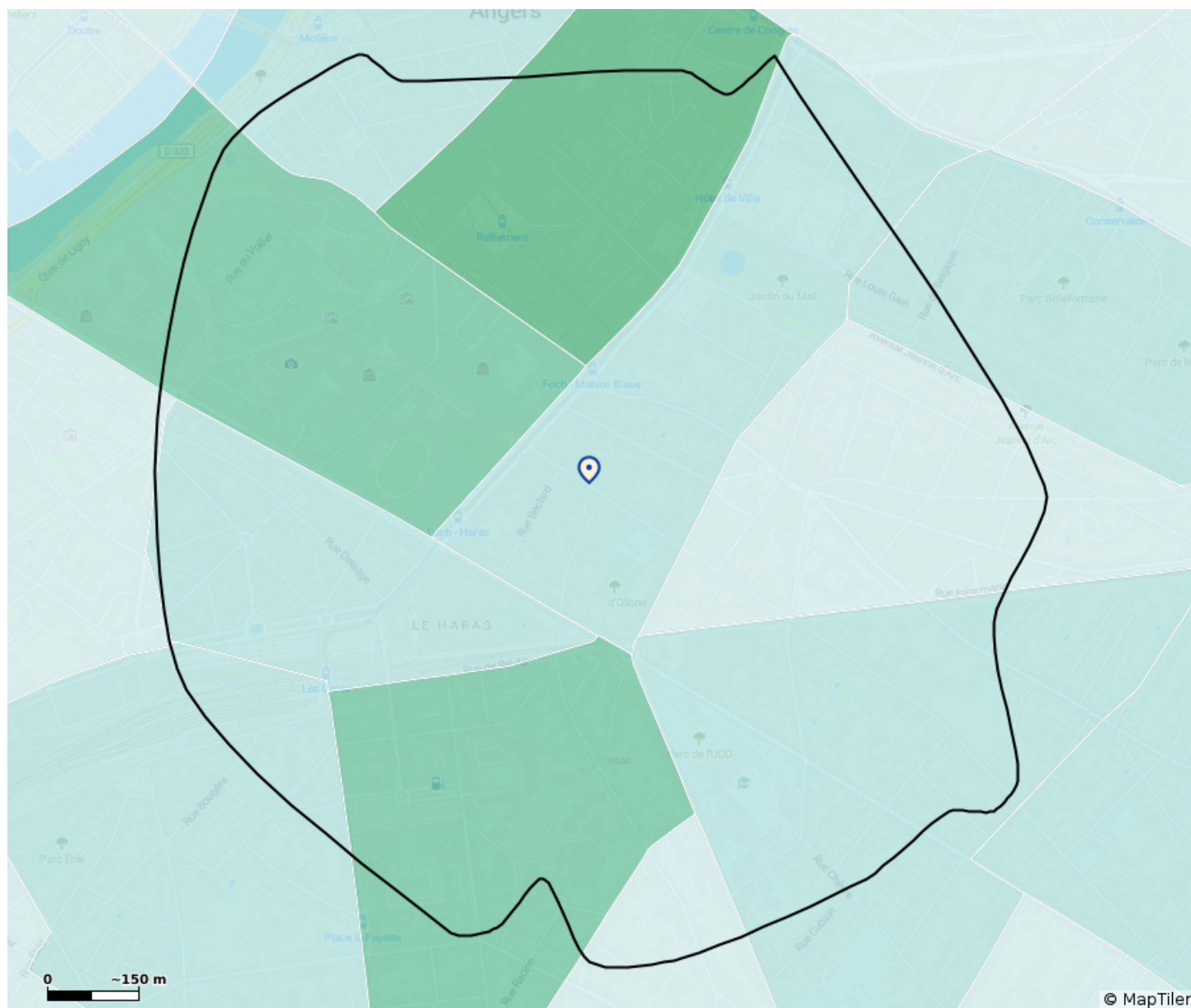
-44,6% 

**-42,1%**  
fermetures  
d'entreprises  
(évolution sur 1 an)



# Entreprises et salariés

Nombre de salariés par IRIS



Légende - de 250 250 - 1 000 1 000 - 2 000 2 000 - 3 000 3 000 - 5 000 5 000 - 10 000 10 000 - 20 000 + de 20 000

## Entreprises



**5 460**  
entreprises

42% 

**120%**  
ratio salariés  
/ habitants

13,3% 

**15 %**  
part des  
salariés du  
commerce

20,2% 

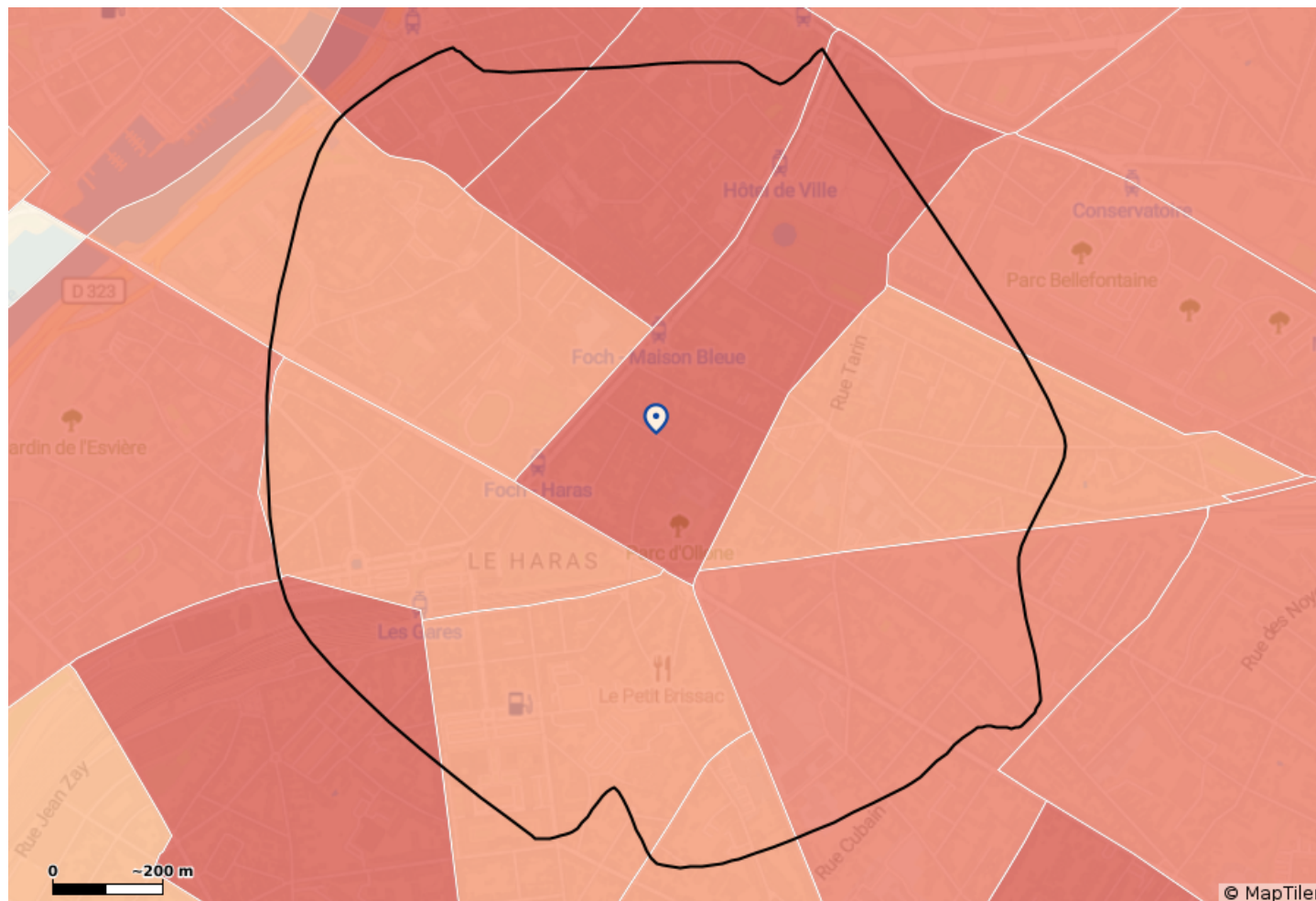
**3 %**  
part des  
salariés de  
l'industrie

66,5% 

**82 %**  
part des  
salariés des  
services

# Ménages et CSP

Nombre de ménages par IRIS



Légende

|          |           |           |             |               |               |               |                    |
|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|
| - de 200 | 200 - 500 | 500 - 800 | 800 - 1 100 | 1 100 - 1 500 | 1 500 - 2 000 | 2 000 - 3 000 | + de 3 000 ménages |
|----------|-----------|-----------|-------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|

## Catégories Socioprofessionnelles (CSP)

**11 215**

**ménages**

0,9% 

**0 %**

**agriculteurs**

4,7% 

**4 %**

**artisans,  
commerçants  
et chefs  
d'entreprise**

12,2% 

**19 %**

**cadres et  
professions  
intellectuelles  
supérieures**

15,9% 

**15 %**

**professions  
intermédiaires**

16% 

**14 %**

**employés**

14,1% 

**5 %**

**ouvriers**

29,1% 

**16 %**

**retraités**

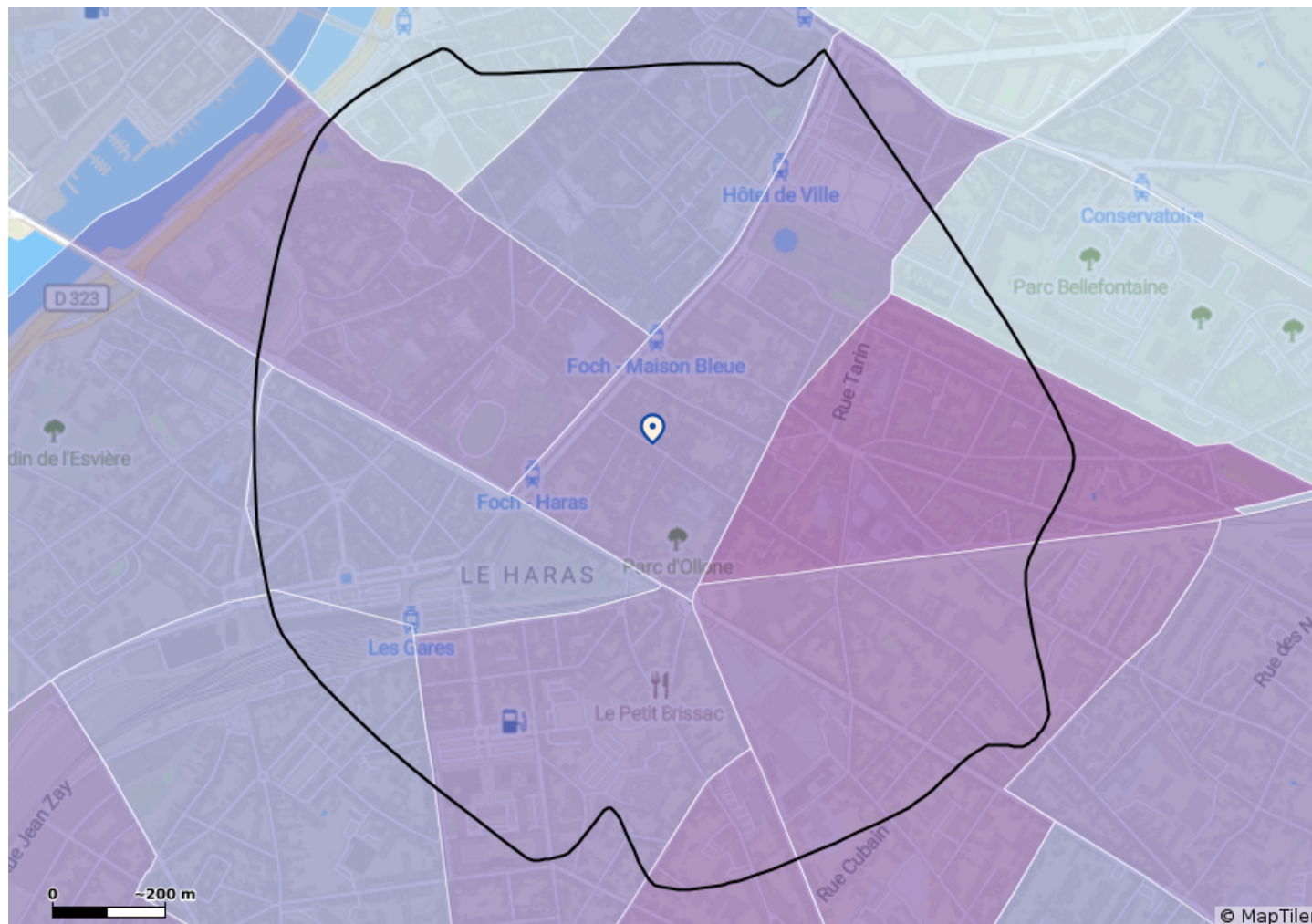
7,1% 

**26 %**

**autres**

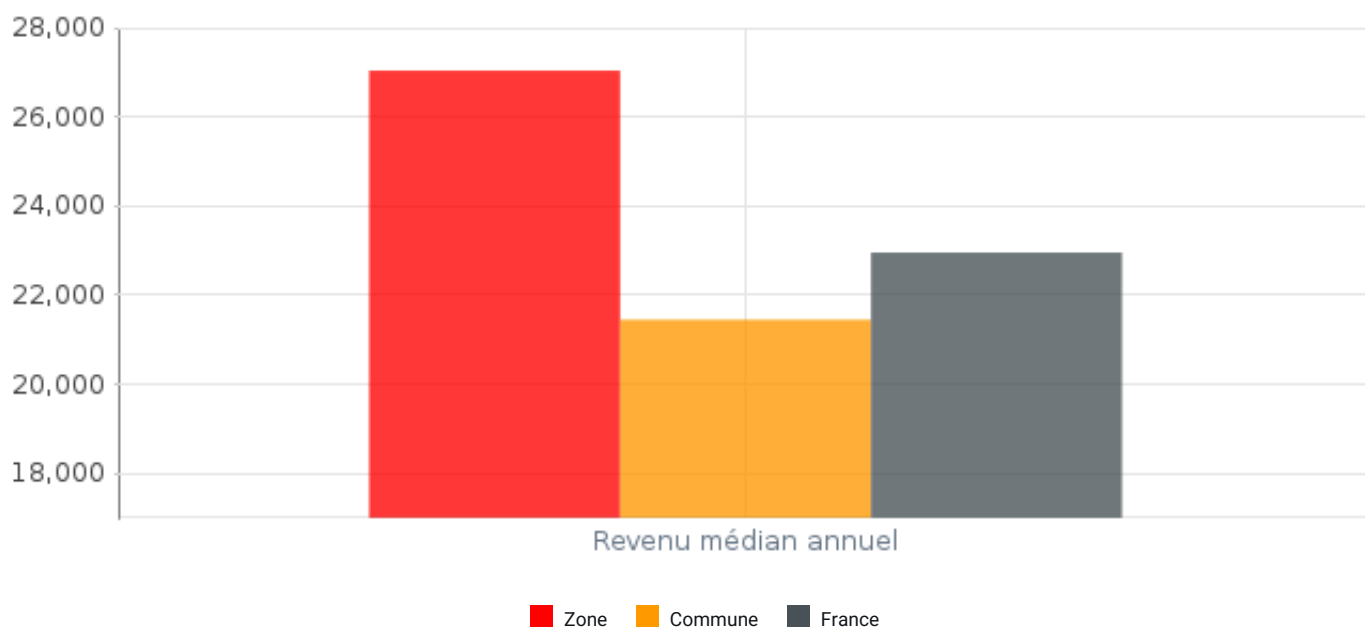
# Revenu annuel

Revenu médian annuel disponible



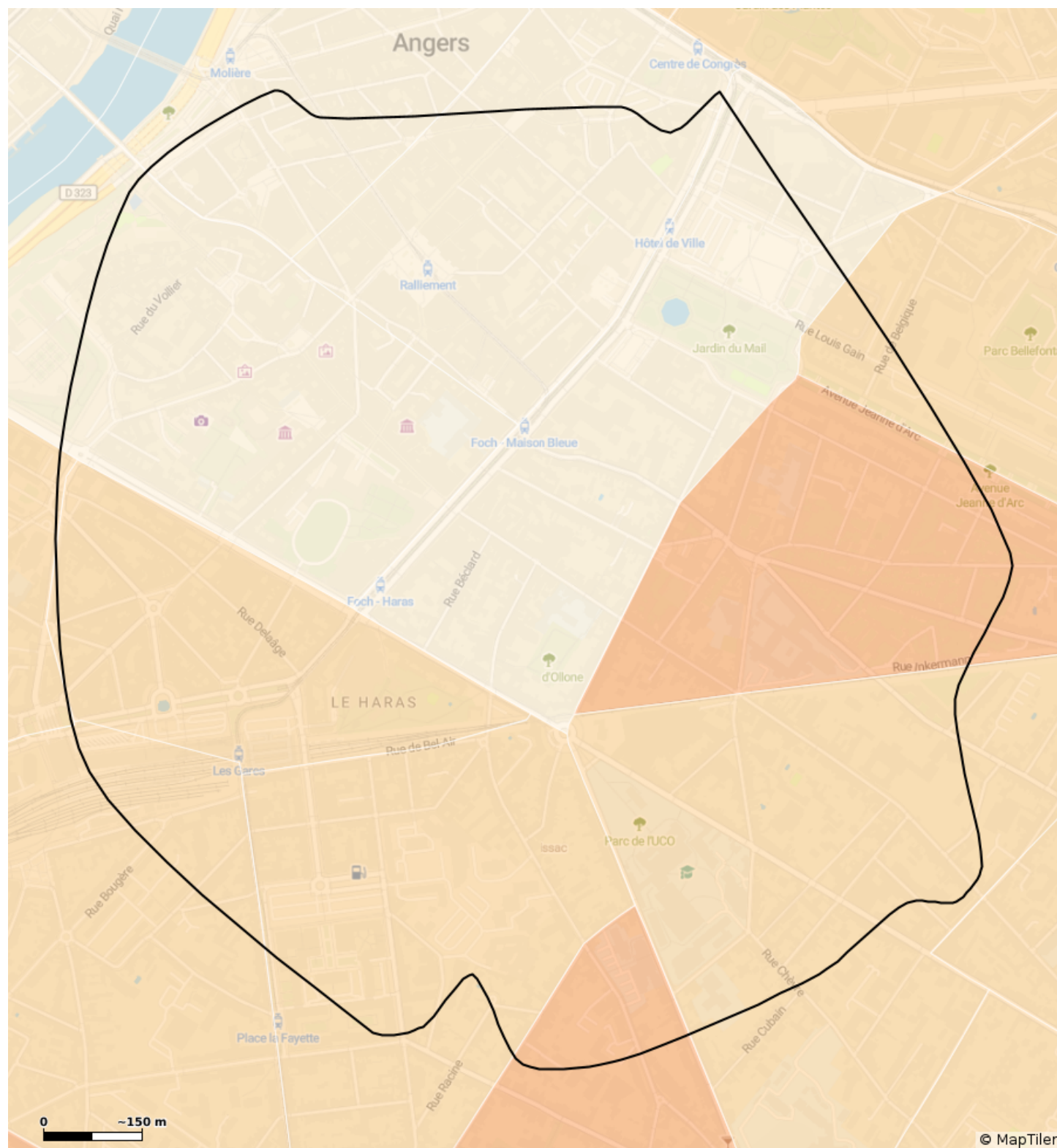
Légende

| Revenu médian annuel |
|----------------------|
| - de 15 000 €        |
| 15k€ - 18k€          |
| 18k€ - 20k€          |
| 20k€ - 21k€          |
| 21k€ - 22k€          |
| 22k€ - 24k€          |
| 24k€ - 26k€          |
| 26k€ - 29k€          |
| 29k€ - 32k€          |
| 32k€ - 36k€          |
| 36k€ - 43k€          |
| + de 43 000 €        |



# Secteur d'activité : Cuisines

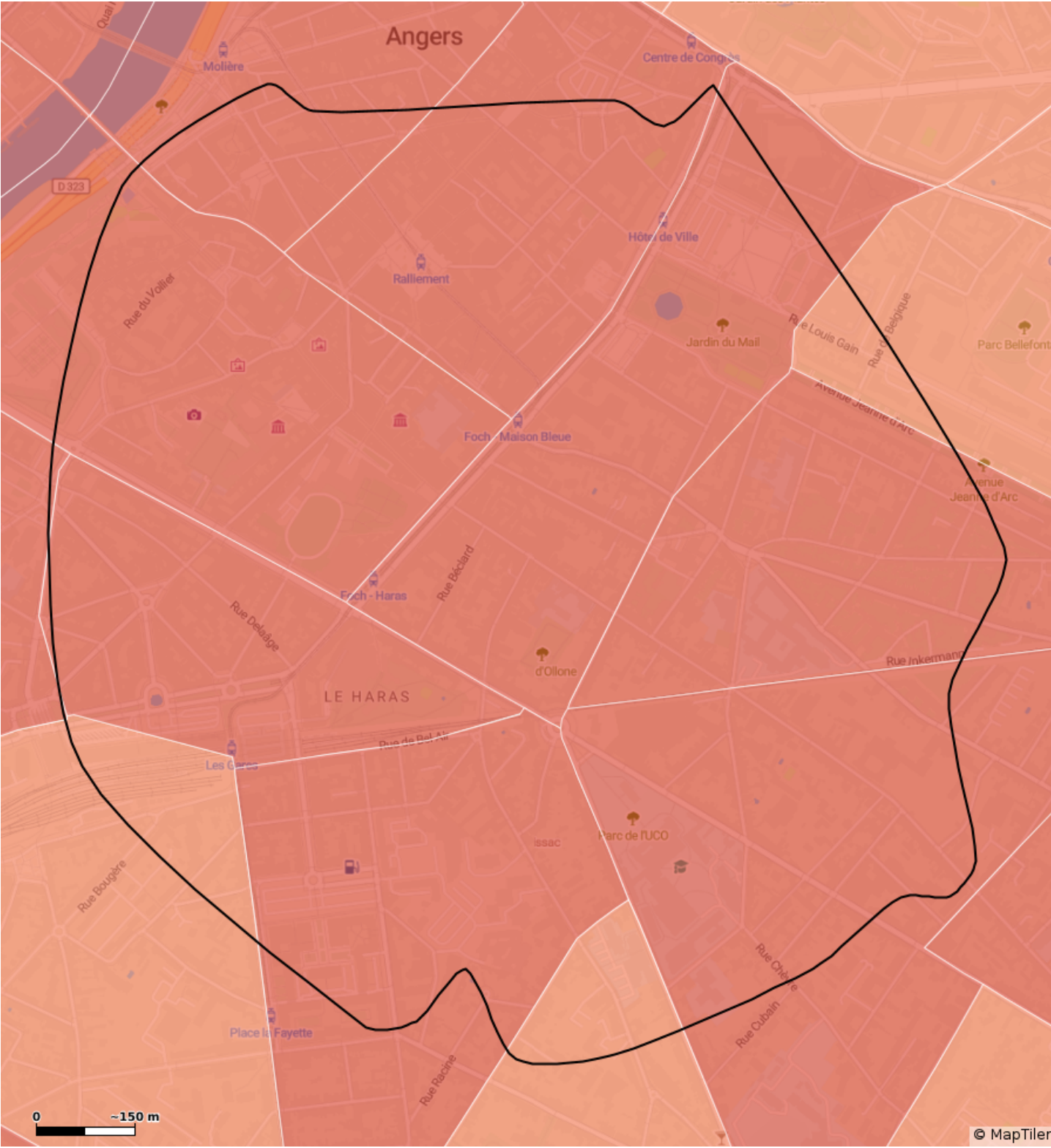
Part de propriétaires (%)



Légende - de 25% 25 - 45 45 - 60 60 - 75 75 - 90 Plus de 90%

## Secteur d'activité : Cuisines

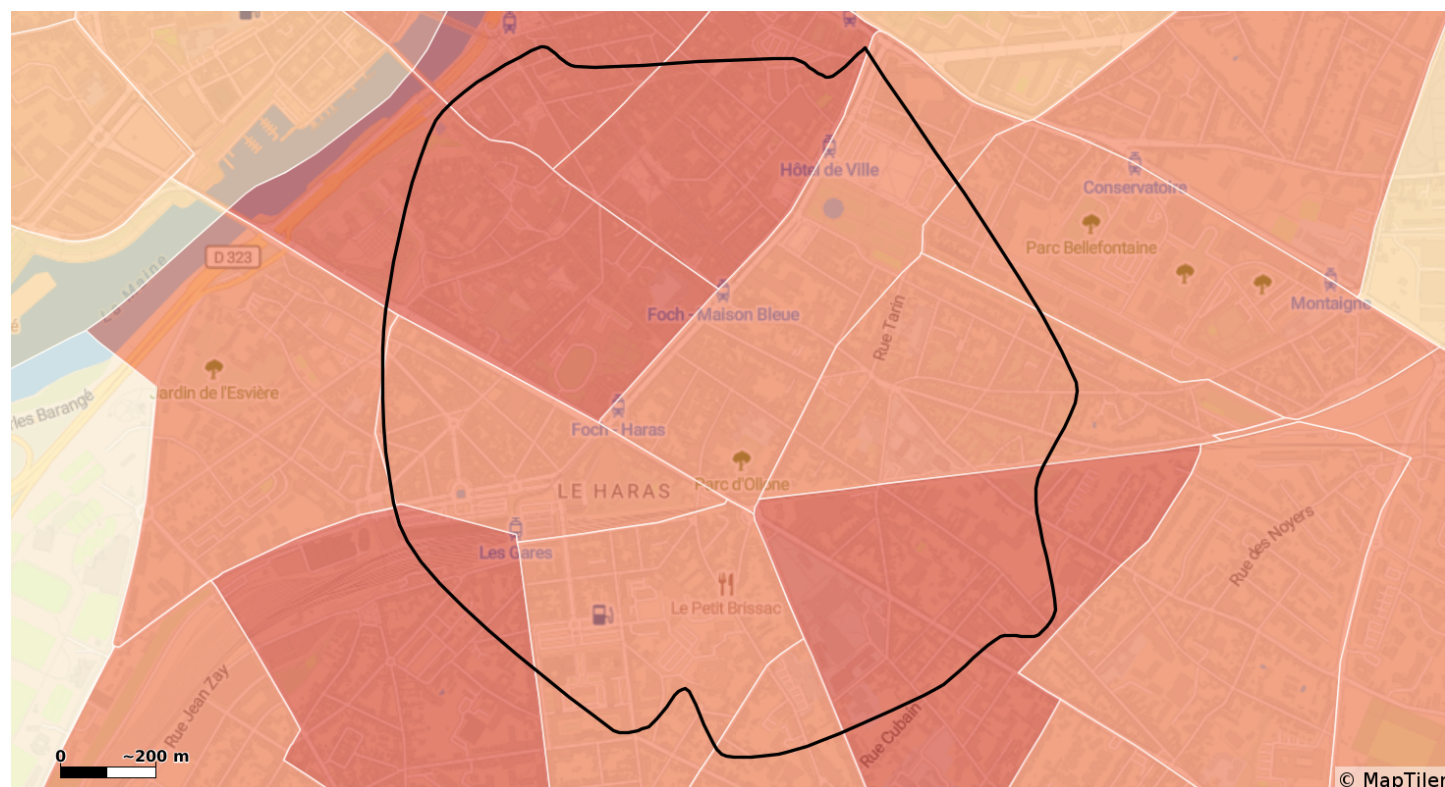
### Taux de ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans (%)



Légende - de 5% 5 - 10 10 - 15 15 - 25 25 - 50 Plus de 50%

# Secteur d'activité : Sport / Fitness

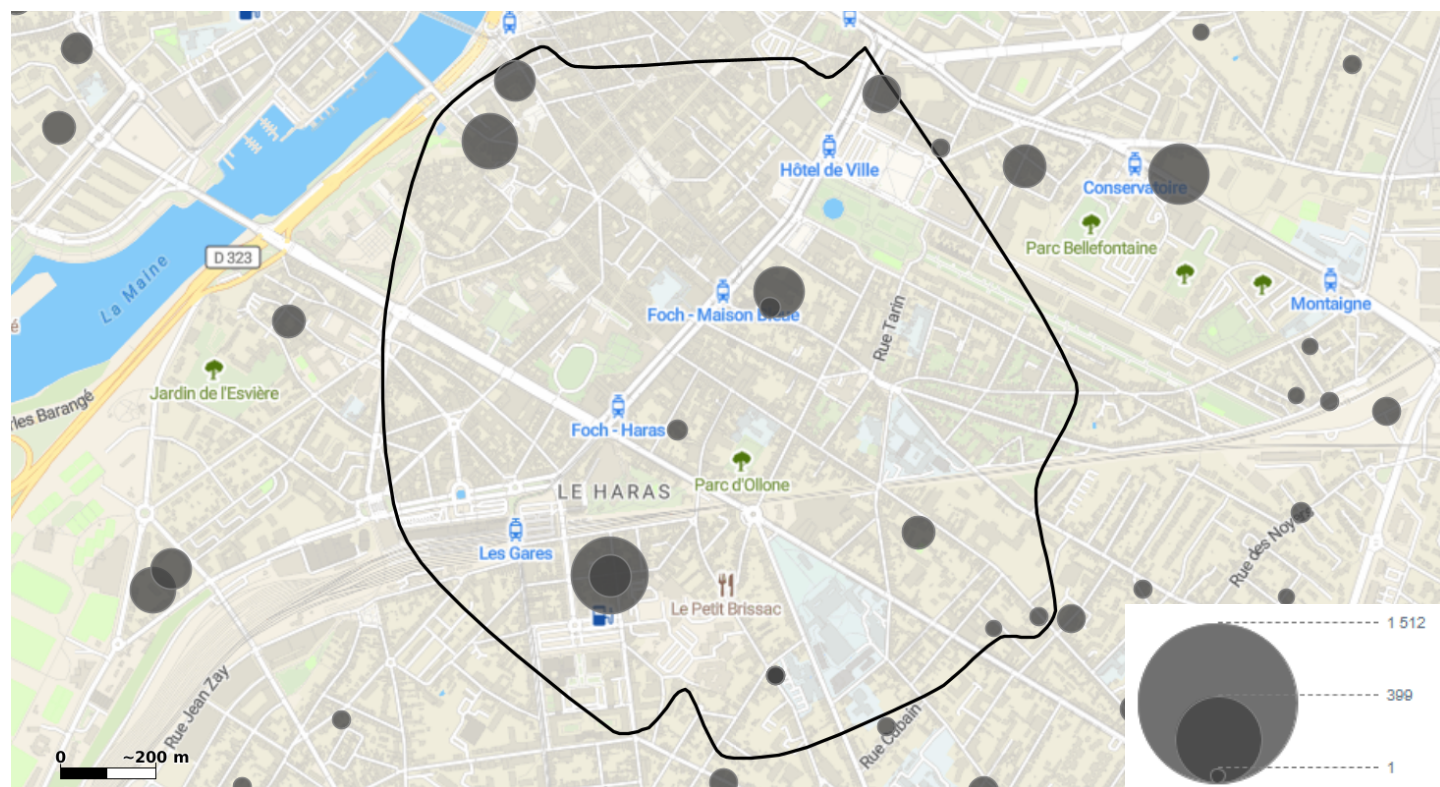
Nombre de CSP+ (artisans, commerçants, chefs d'entr., cadres sup.)



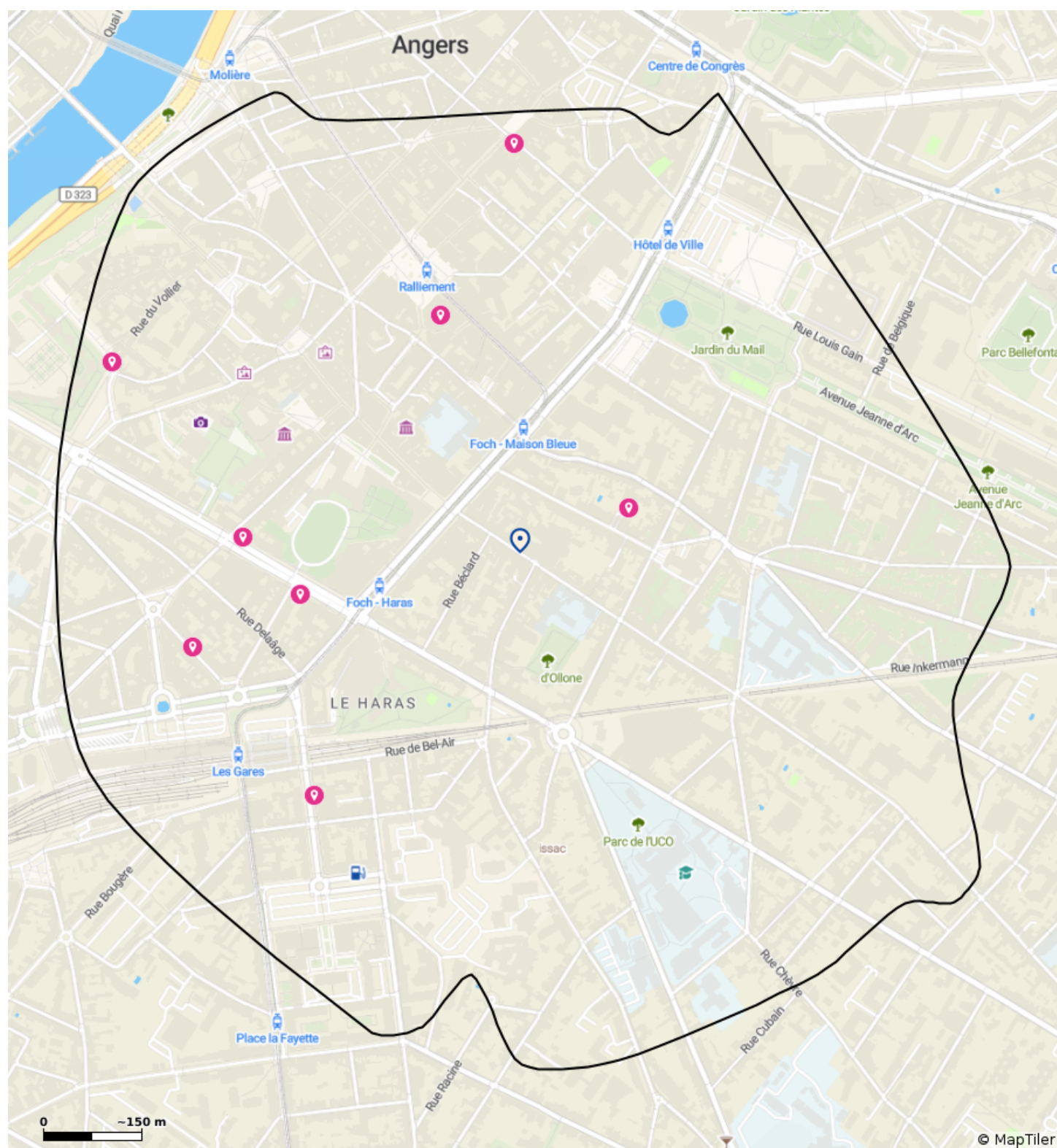
Légende

|         |          |           |           |           |             |
|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| - de 50 | 50 - 150 | 150 - 250 | 250 - 400 | 400 - 700 | Plus de 700 |
|---------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------|

Permis de construire sur les 4 prochaines années : estimation de population



# Répartition des concurrents



# Liste de vos concurrents dans la zone

Pour une meilleure lisibilité, seules les 30 enseignes les plus proches de votre projet sont représentées.

| Enseigne | Raison sociale                     | Adresse                      | Code postal | Commune | Distance |
|----------|------------------------------------|------------------------------|-------------|---------|----------|
| CUISINE  | MARADAM                            | 27 RUE DES ARENES            | 49100       | ANGERS  | 270 m    |
| CUISINE  | SAS D'EXPLOITATION MEUBLES GOINEAU | 58 BOULEVARD DU ROI RENE     | 49100       | ANGERS  | 500 m    |
| CUISINE  | LA REDOUTE                         | 6 RUE D'ALSACE               | 49100       | ANGERS  | 570 m    |
| CUISINE  | P.C.J.                             | 39 BD DU ROI RENE            | 49100       | ANGERS  | 630 m    |
| CUISINE  | ROSET SAS                          | 3 B AV DE CONTADES           | 49000       | ANGERS  | 720 m    |
| CUISINE  | SARL JEAN-PIERRE DURAND            | 11 RUE D ANJOU               | 49100       | ANGERS  | 770 m    |
| CUISINE  | 68 RUE DU MAIL                     | 68 RUE DU MAIL               | 49100       | ANGERS  | 920 m    |
| CUISINE  |                                    | 3 PLACE DU PRESIDENT KENNEDY | 49100       | ANGERS  | 1 020 m  |

# Liste des IRIS et communes

## Liste des IRIS de la zone

| Code IRIS | Nom IRIS          | CP    | Commune | Population |
|-----------|-------------------|-------|---------|------------|
| 490070104 | Gare              | 49100 | Angers  | 2 012      |
| 490070105 | Voltaire          | 49100 | Angers  | 2 217      |
| 490070107 | Ralliement        | 49100 | Angers  | 3 004      |
| 490070109 | Mail              | 49100 | Angers  | 2 951      |
| 490070110 | Joachim du Bellay | 49100 | Angers  | 2 652      |
| 490070301 | Volney            | 49000 | Angers  | 3 044      |
| 490070401 | Brissac           | 49000 | Angers  | 2 486      |

## Liste des communes de la zone

| Code commune | Commune | Code postal | Population |
|--------------|---------|-------------|------------|
| 49007        | Angers  | 49100       | 157 175    |



**GEO**  
BUSINESS

### **GEO Business**

📄 49 avenue Albert Einstein - BP 12074  
69603 Villeurbanne CEDEX - France

☎ +33 (0)4 72 69 16 80

✉ [contact@geo-business.com](mailto:contact@geo-business.com)

🌐 [geo-business.com](http://geo-business.com)