

GEO BUSINESS

Etat Local de Marché

Projet :

37 Rue Bressigny, Angers, France

Zone :

Zone 1

 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 Ciril GROUP 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)

Ciril GROUP attire l'attention du candidat franchisé sur le fait que :

- Cet état local de marché est réalisé par Ciril GROUP sur une demande spécifique de l'Enseigne dans le but d'être intégré dans son modèle de Document d'Information Précontractuelle (DIP). Ciril GROUP 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 Ciril GROUP 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 Ciril GROUP (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 Ciril GROUP ;
- 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 :

37 Rue Bressigny, Angers, France

Zone :

Zone 1

 10 min

Population



Logements



Entreprises



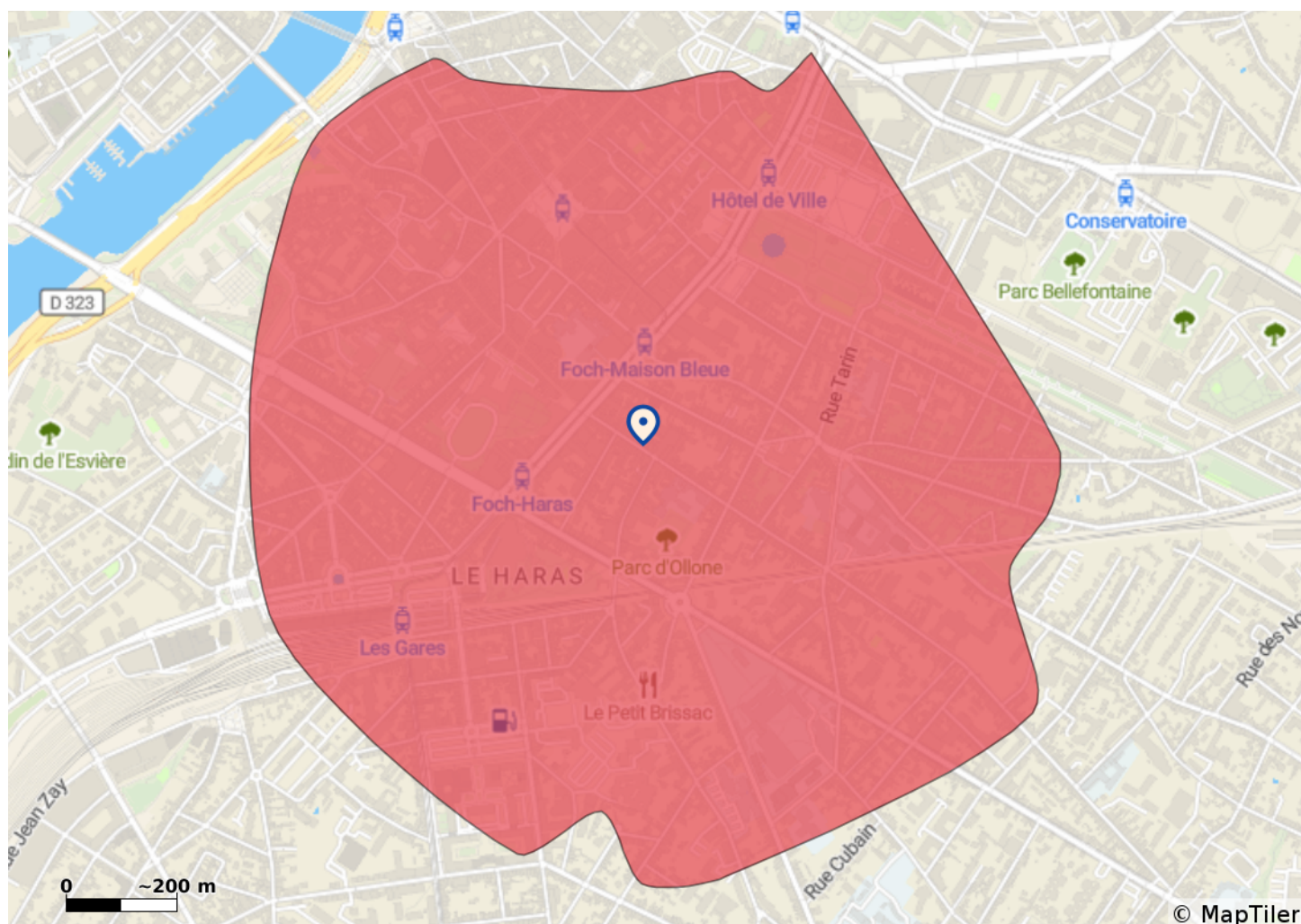
Evolution de la
population



Indicateurs de
dynamisme



Plan de situation



Zone 1

 10 min



Commune d'implantation :

Angers (37 Rue Bressigny, Angers, France)



1 commune
dans la zone



17 345
habitants

Indicateurs clés

Population



17 345

habitants



10 784

ménages



3 190

familles

22 954 € 

27 120 €

revenu médian

16,9% 

23 %

CSP+

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

12,4 %

chômeurs

6,5% 

23%

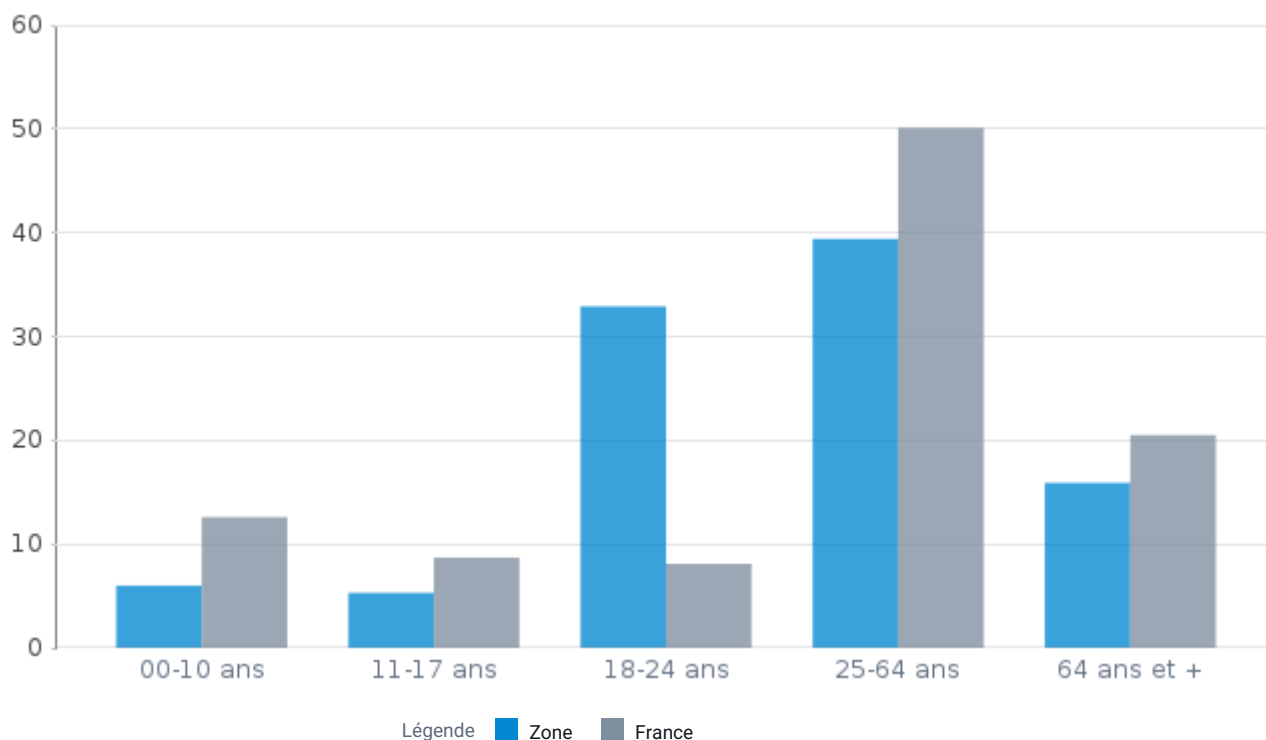
étudiants

22,2% 

15%

retraités

Répartition par tranche d'âge (en %)



Indicateurs clés

Logement

Marché immobilier



12 277

logements



1 017 

340

transactions
(pour 10 000 logements)



2 237€ 

3 338€

prix au m²



2,7% 

3,4%

taux de rotation

Répartition des logements

Type de logements



55% 

12,3%

maisons



43,9% 

86,9%

appartements

Occupation des logements



47,3% 

28,4%

propriétaires



33,1% 

70,4%

locataires

Type de résidence



82,2% 

88%

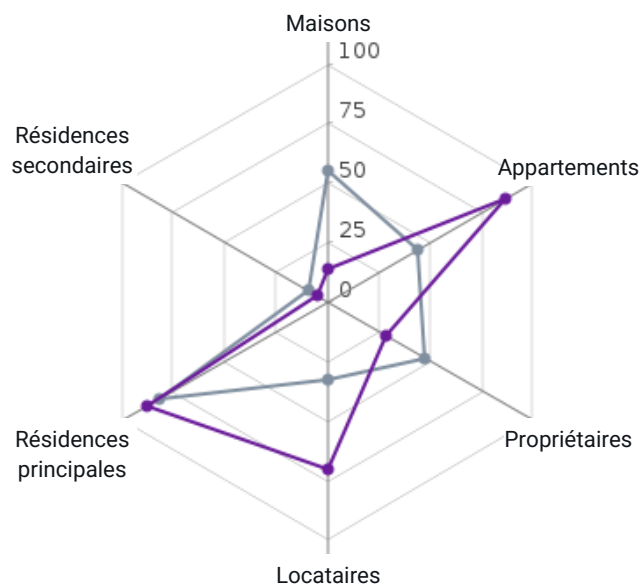
résid. principale



9,7% 

4,8%

résid. secondaire



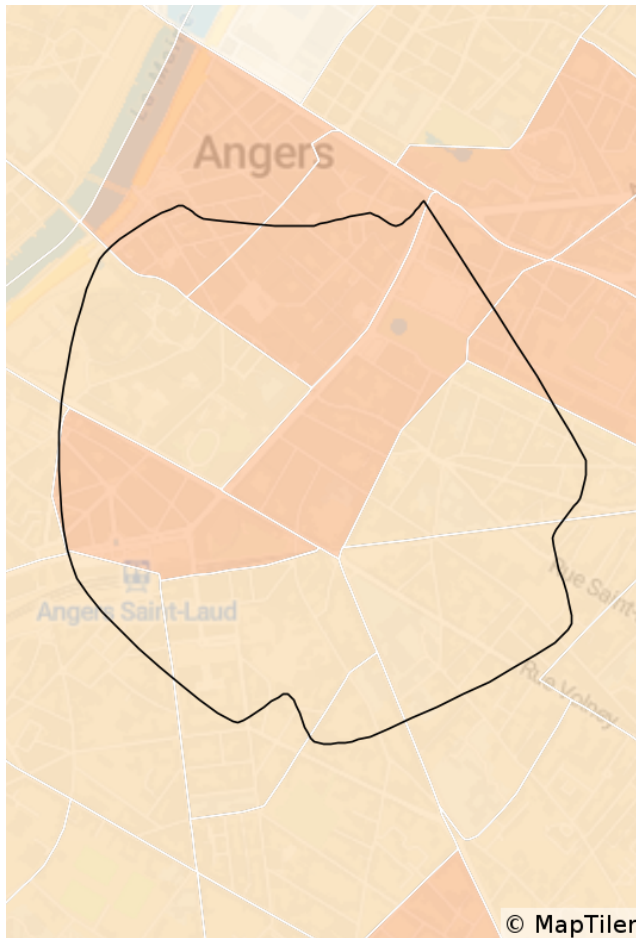
Légende ■ Zone ■ France

Indicateurs clés

Zone 1

10 min 

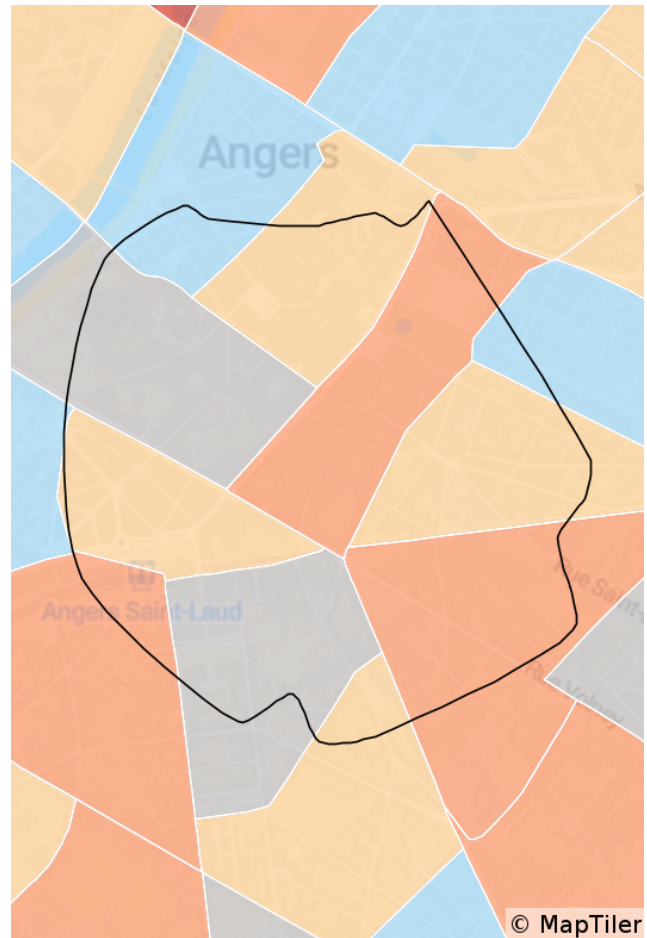
Evolution de la population

Densité de population (en hab/km²)

Légende

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

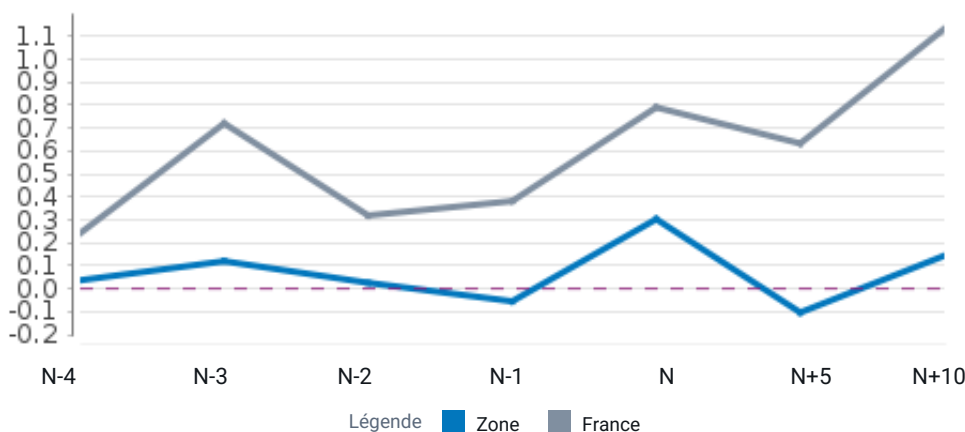
Evolution de la population (années N et N-2 en %)



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
17 042 (0%)

N-1
16 986 (-0,1%)

N
17 345 (0,3%)

N+5
17 227 (-0,1%)

N+10
17 469 (0,1%)

Indicateurs clés

Entreprises



5 269
entreprises



21 177
salariés



122%
ratio salariés
/ habitants

42% 

350
créations
(l'année dernière)



55
fermetures
(l'année dernière)

Indicateurs de dynamisme

11,2% 

-0,2%
salariés
(évolution depuis 2 ans)

-30,8% 

-100%
logements
autorisés à la
construction

12,6% 

32,7%
ménages
emménagés
(depuis - de 2 ans)

2,7% 

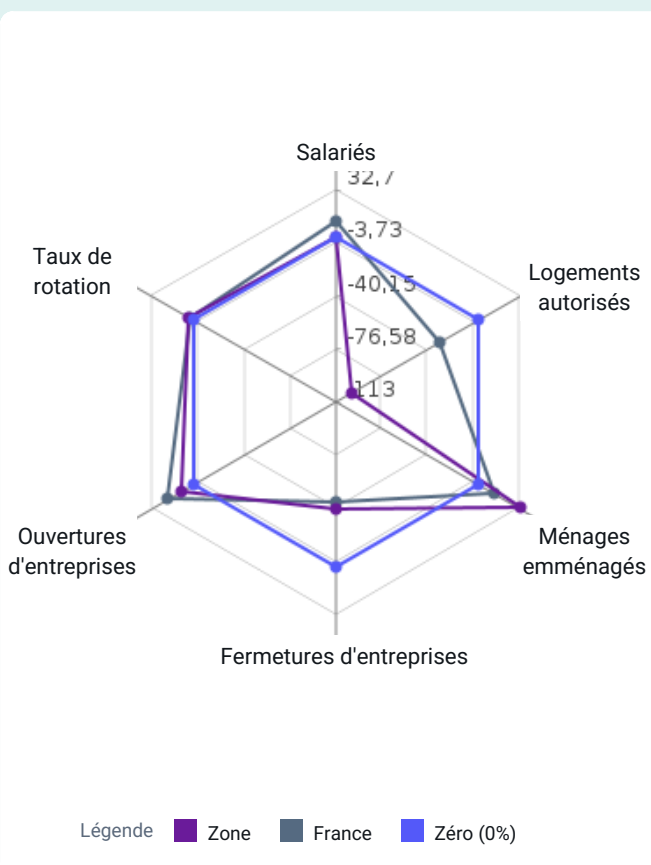
3,4%
taux de rotation
des logements

20,5% 

9,7%
créations
d'entreprises
(évolution sur 1 an)

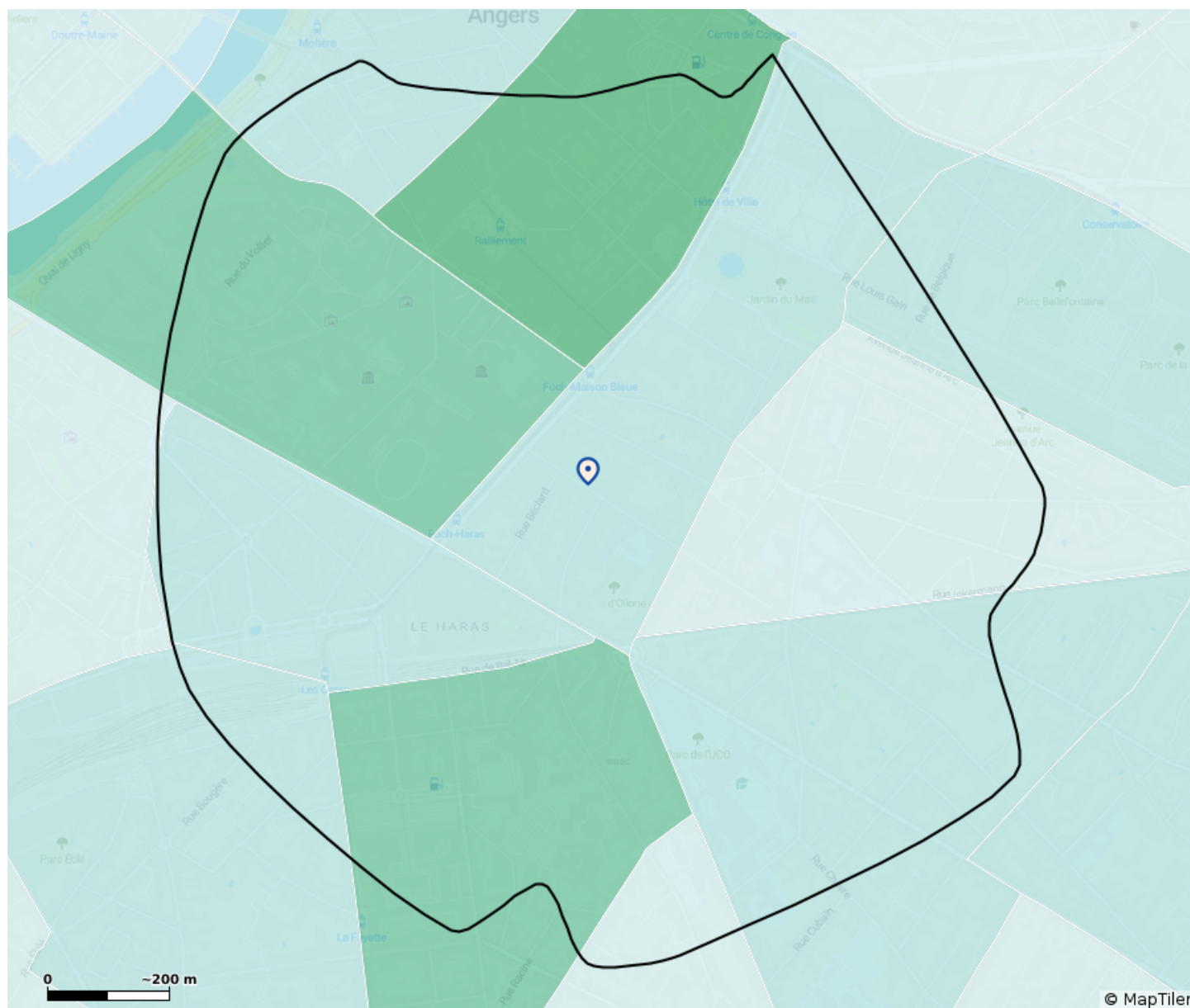
-44,6% 

-40%
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



5 269
entreprises

42% 

122%
ratio salariés
/ habitants

13,3% 

14 %
part des
salariés du
commerce

20,2% 

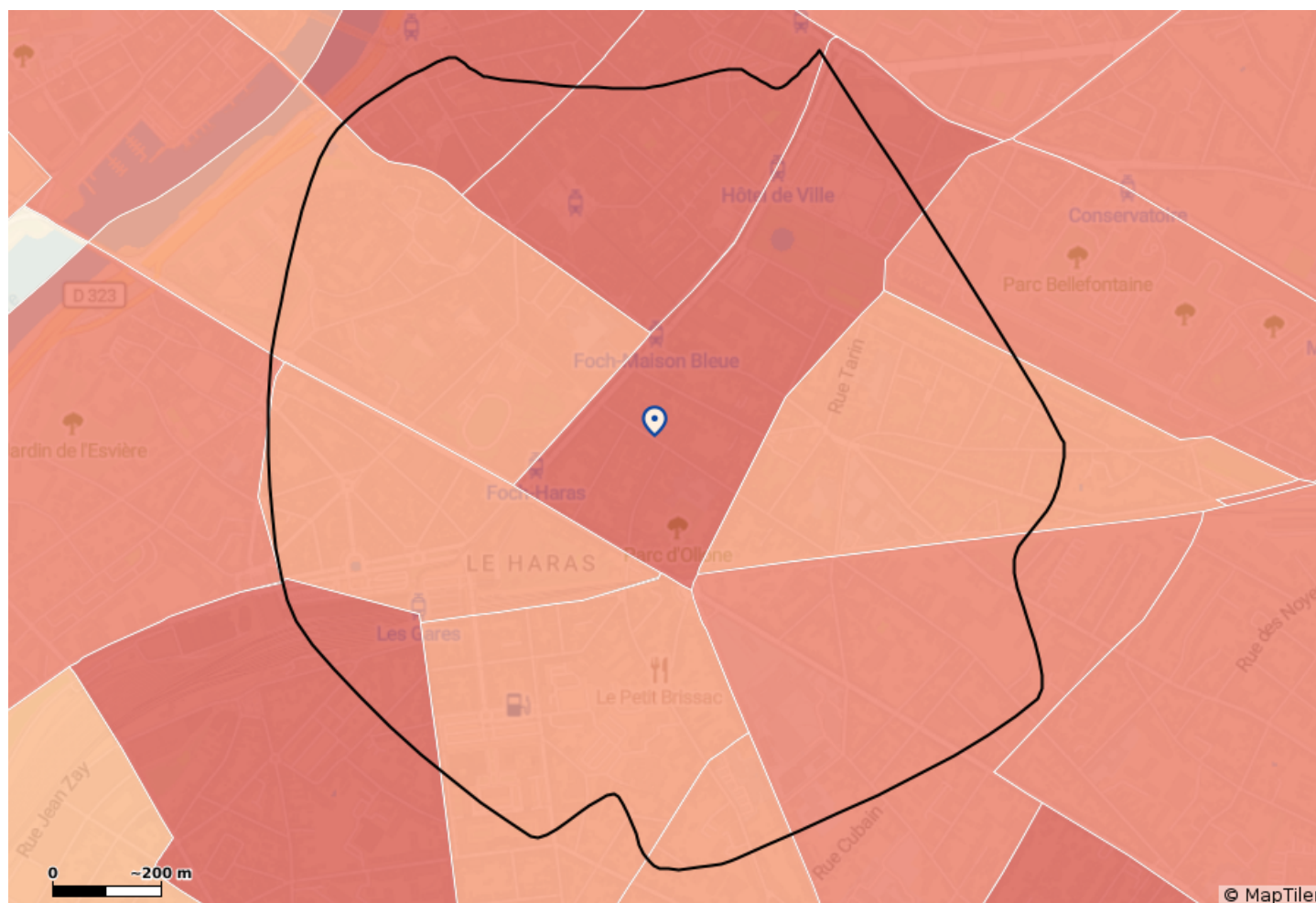
3 %
part des
salariés de
l'industrie

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)

10 784

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% 

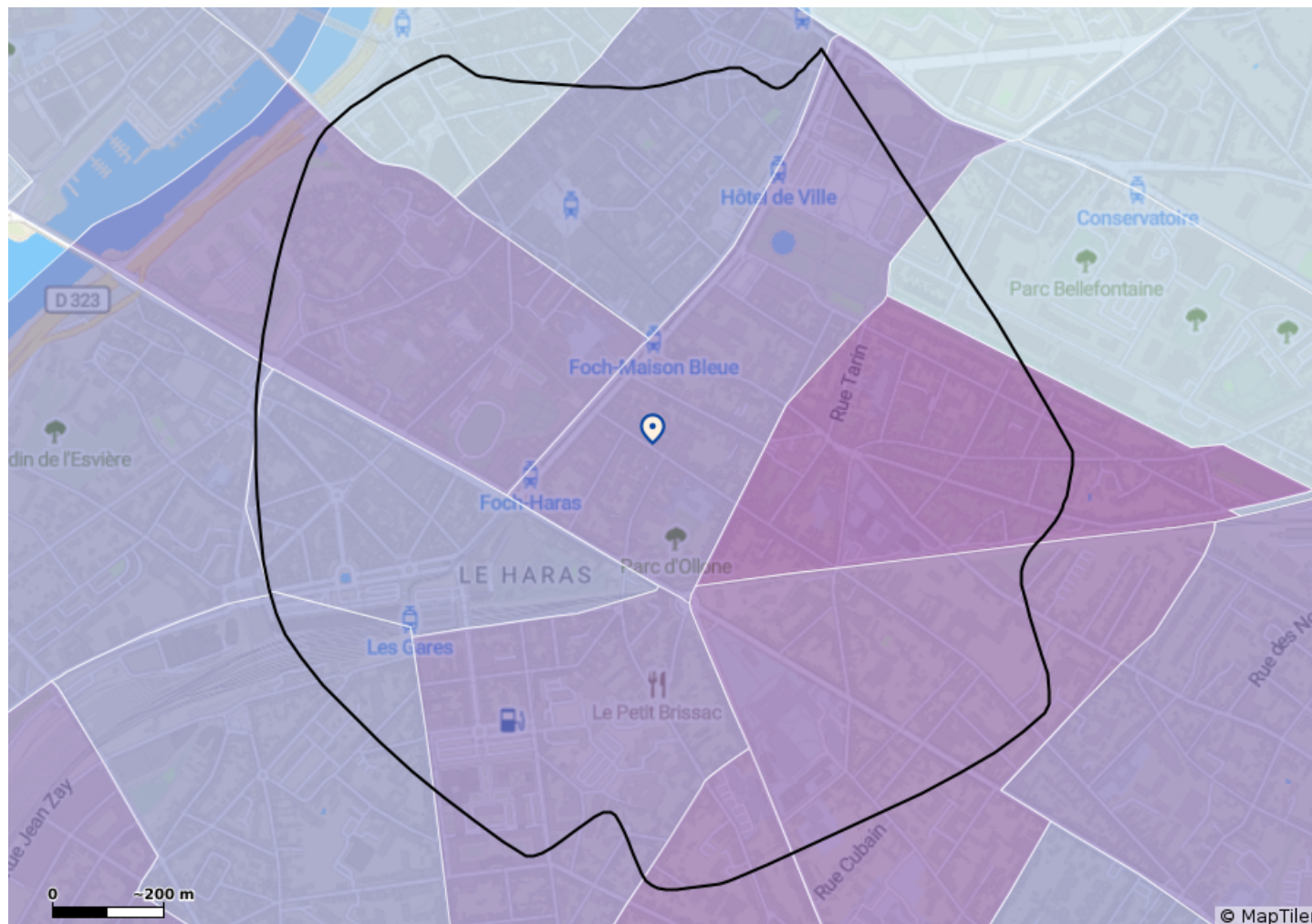
26 %

autres *

* La catégorie « Autres » correspond aux ménages dont la personne de référence est sans activité professionnelle comme les étudiants, les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les militaires du contingent, les personnes diverses sans activité professionnelle (sauf retraités).

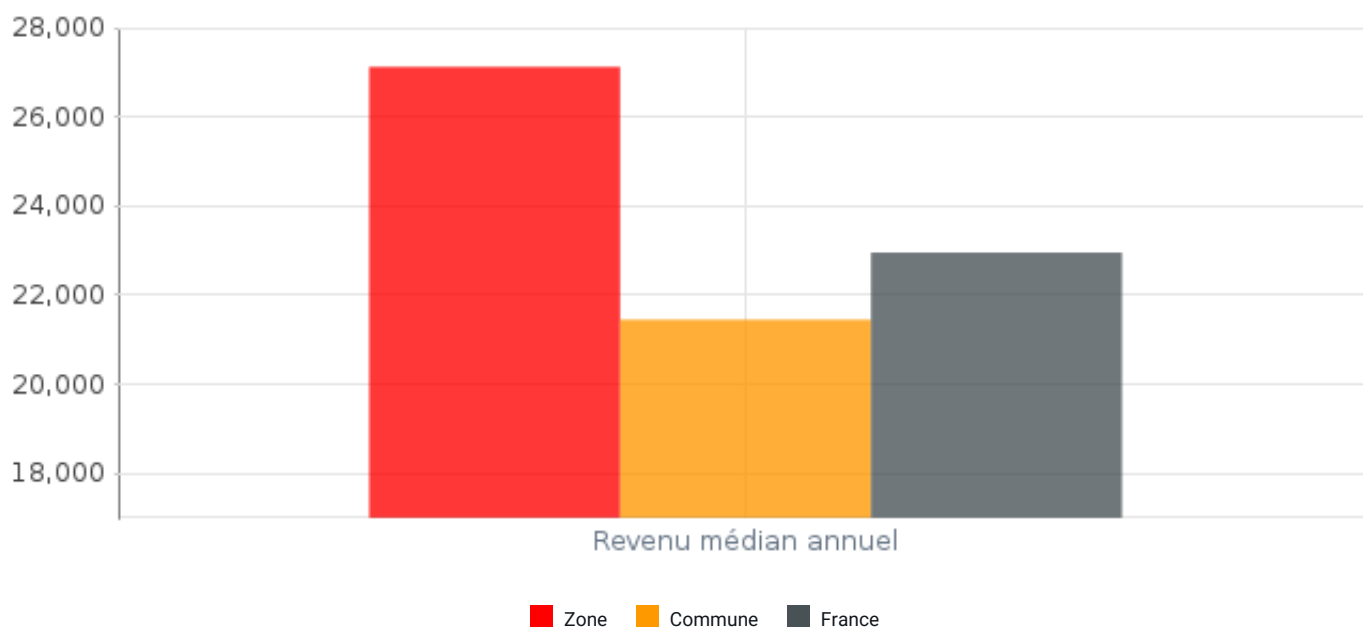
Revenu annuel

Revenu médian annuel disponible



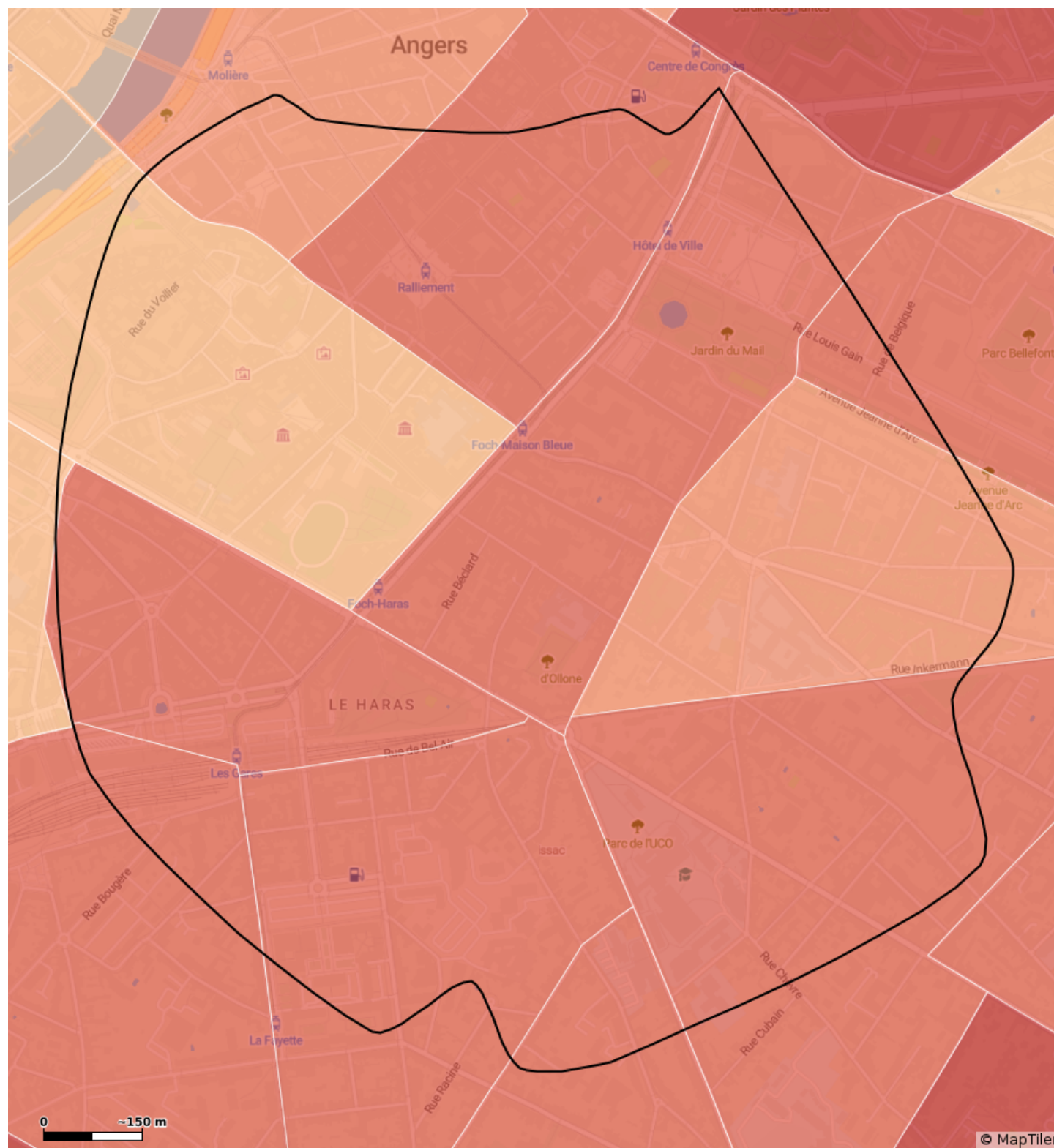
Légende

- 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 : Immobilier

Taux de rotation à l'IRIS (%)

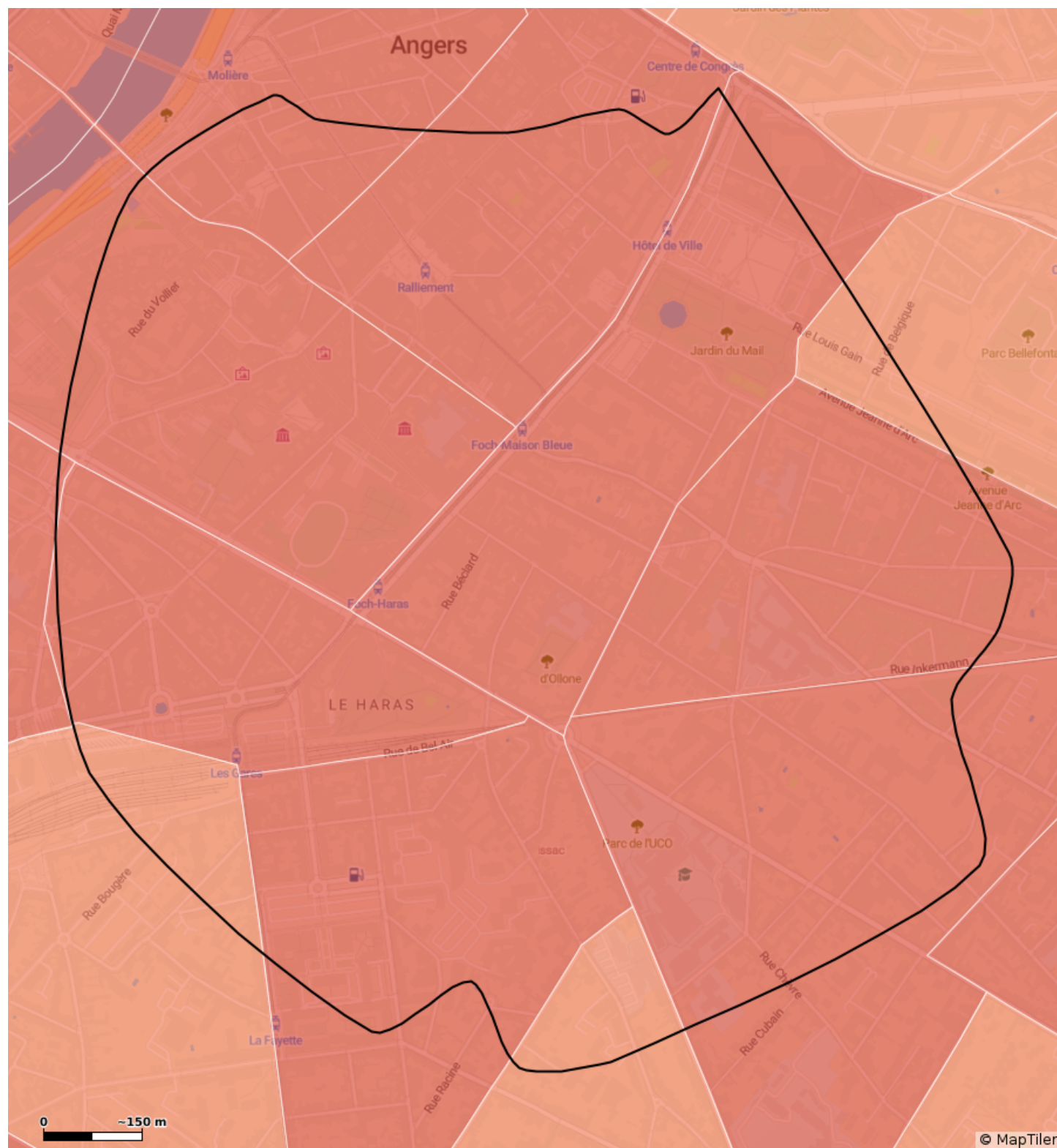


Légende

Taux de rotation à l'IRIS (%)
- de 2%
2 - 2.5
2.5 - 3
3 - 3.5
3.5 - 4
Plus de 4%

Secteur d'activité : Immobilier

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



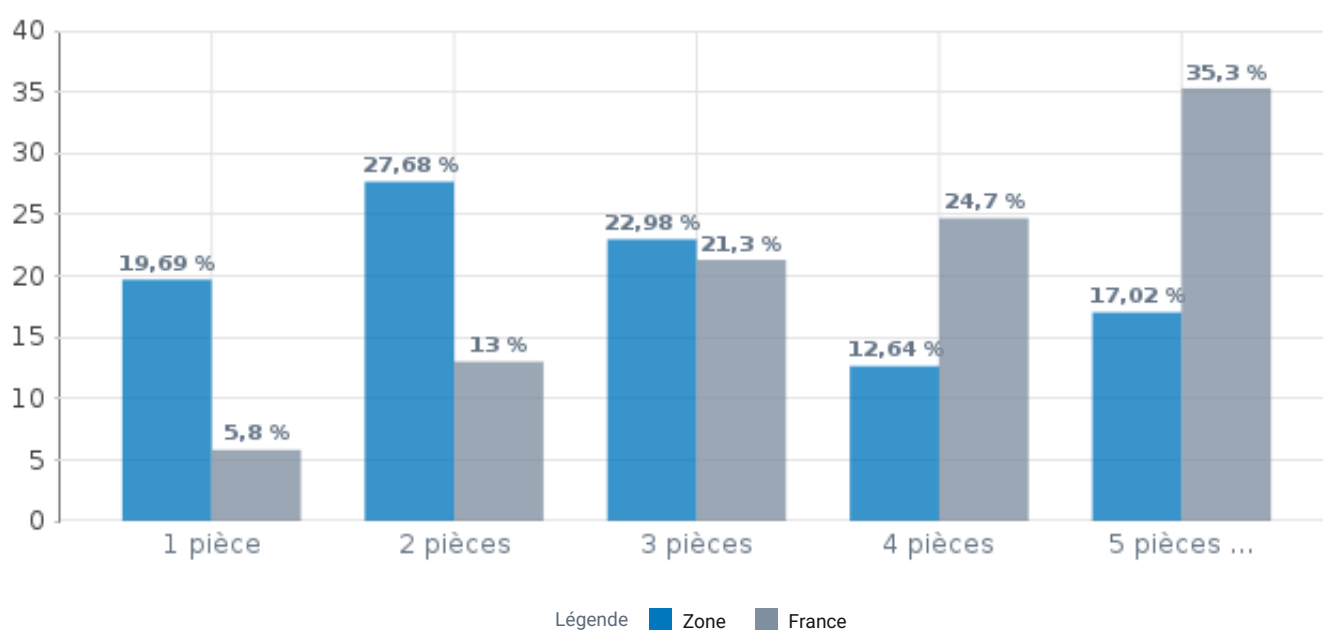
Secteur d'activité : Immobilier

Composition des logements

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
3 834	5 390	4 475	2 461	3 314

Composition des logements (%)

Nombre de pièces	Zone	France
1 pièce	19,69 %	5,8 %
2 pièces	27,68 %	13 %
3 pièces	22,98 %	21,3 %
4 pièces	12,64 %	24,7 %
5 pièces et +	17,02 %	35,3 %



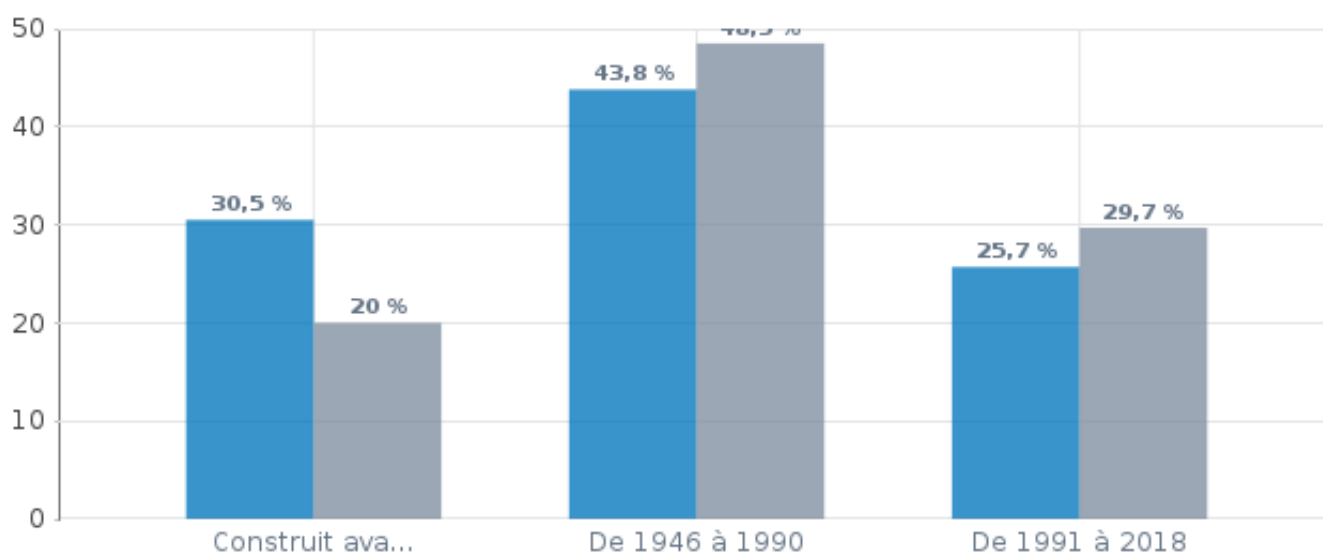
Secteur d'activité : Immobilier

Ancienneté de l'habitat

Construit avant 1946	1946 à 1990	1991 à 2018
5 887	8 441	4 958

Ancienneté de l'habitat (%)

Date de construction	Zone	France
Construit avant 1946	30,5 %	20 %
De 1946 à 1990	43,8 %	48,5 %
De 1991 à 2018	25,7 %	29,7 %



Légende ■ Zone ■ France

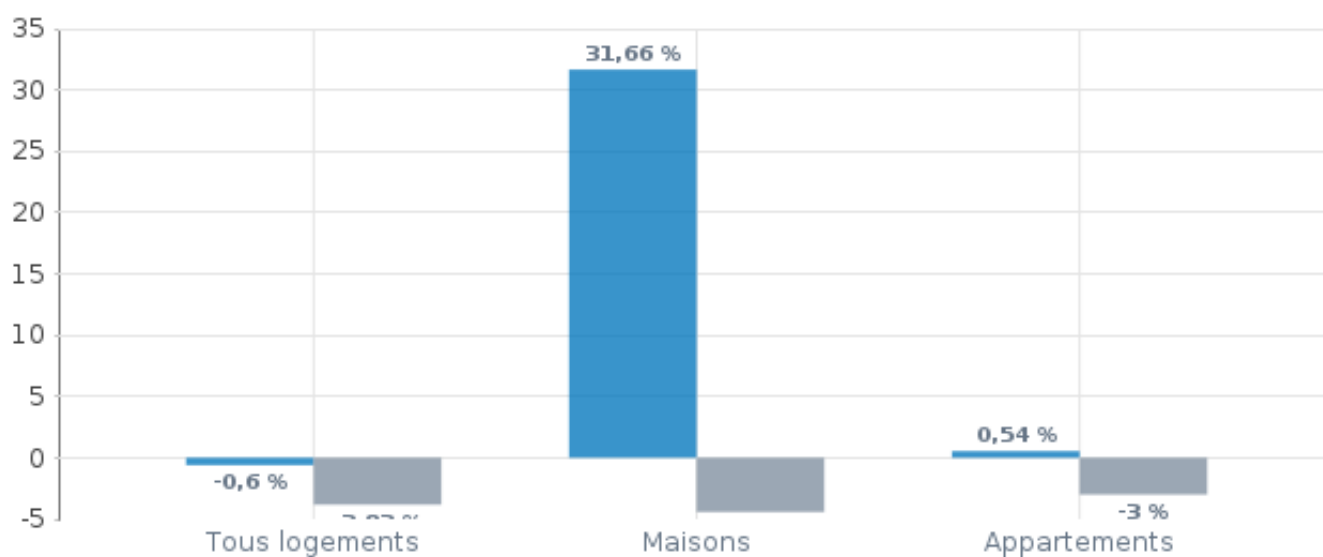
Secteur d'activité : Immobilier

Nombre annuel de transactions

Nombre annuel de transactions	Nombre annuel de maisons vendues	Nombre annuel d'appartements vendus
693	85	609

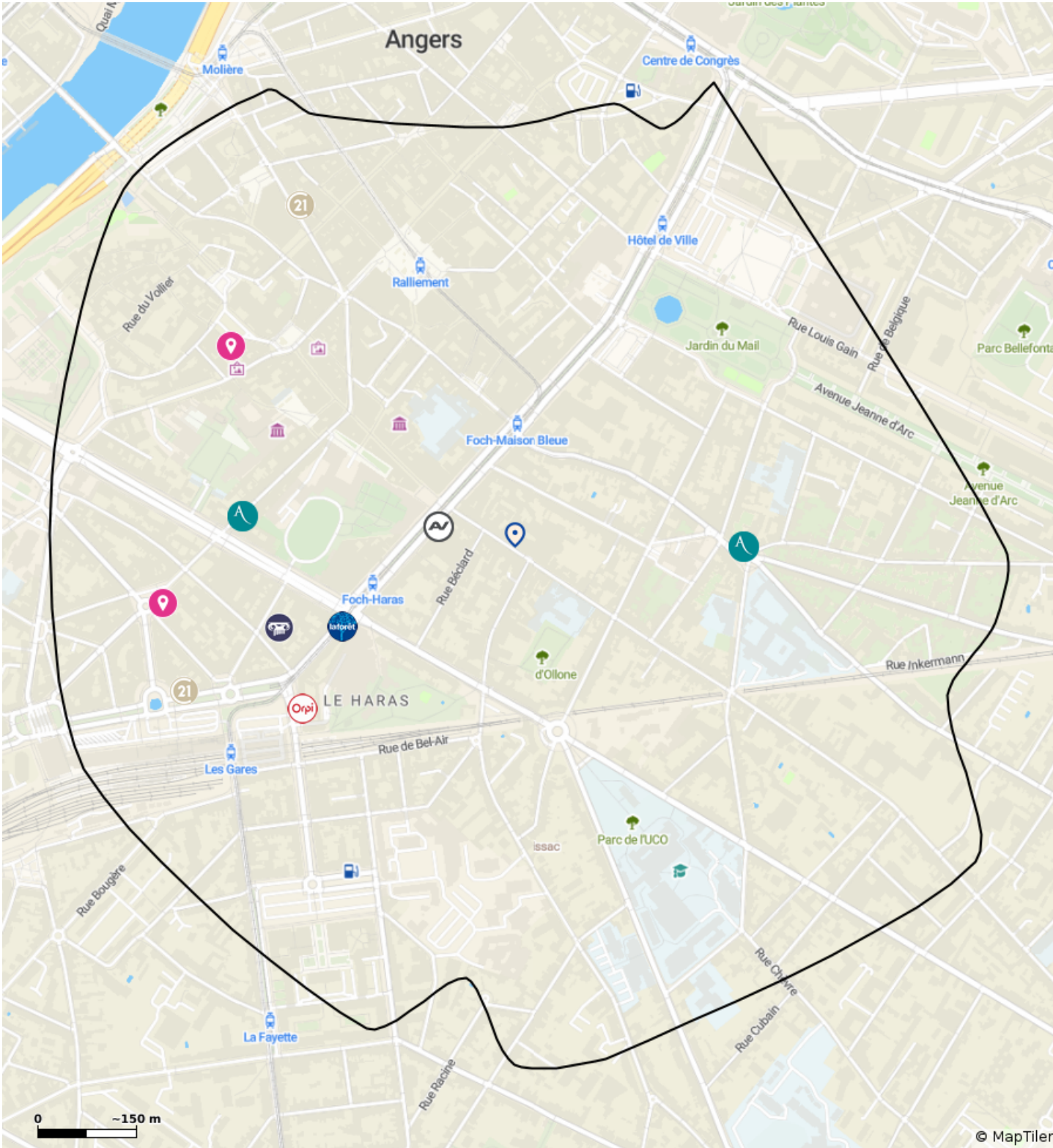
Evolution annuelle du nombre de transaction (période 2020-2023)

Type	Zone	France
Tous logements	-0,6 %	-3,83 %
Maisons	31,66 %	-4,42 %
Appartements	0,54 %	-3 %



Légende ■ Zone ■ France

Répartition des concurrents sous enseigne

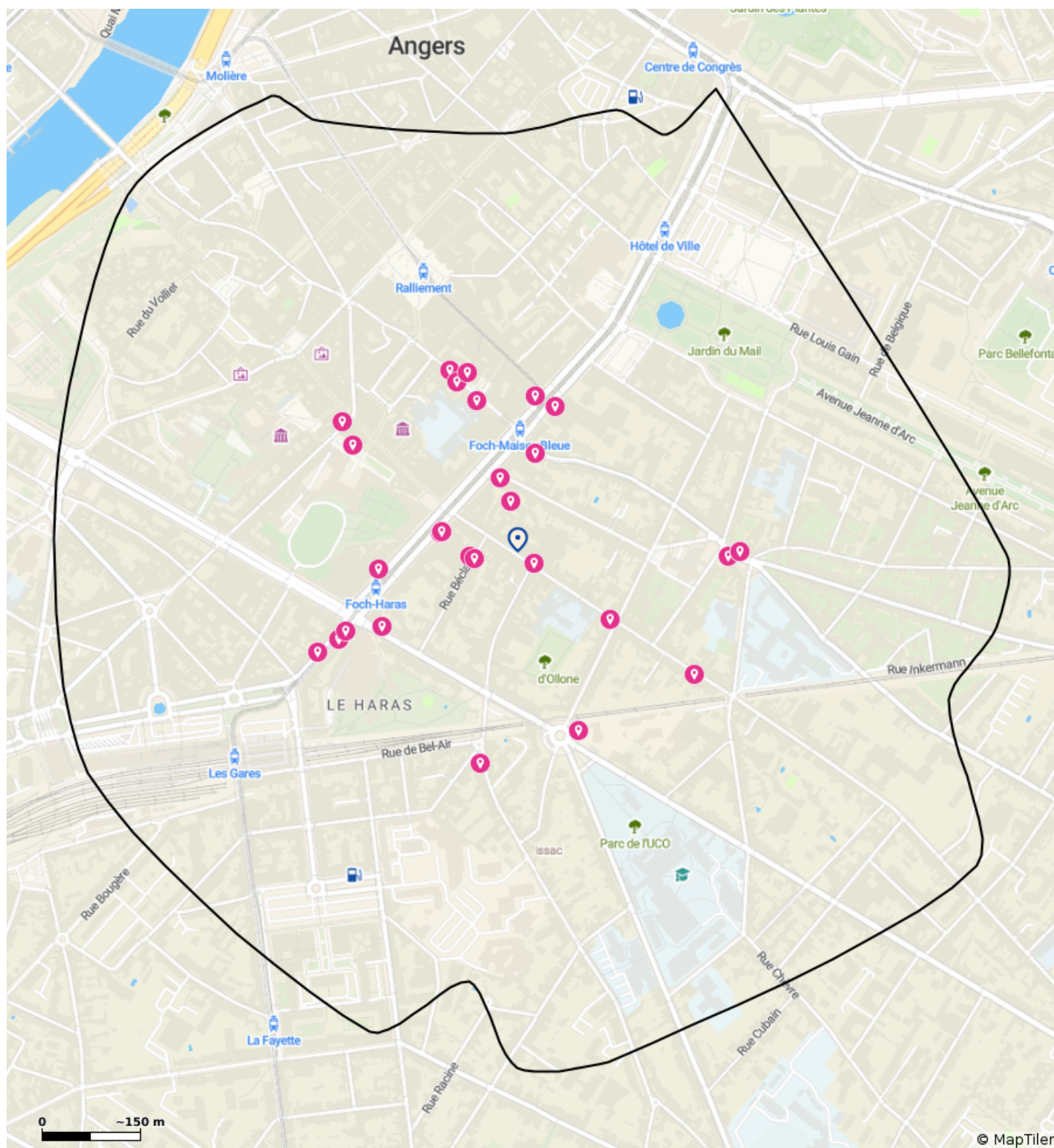


- | | | | | | | | |
|---|------------------|---|------------------|---|--------------------|---|---------------------------|
|  | ARTHURIMMO |  | ERA IMMOBILIER |  | L'ADRESSE |  | ORPI |
|  | AVIS IMMOBILIER |  | FONCIA |  | LAFORET IMMOBILIER |  | SQUARE HABITAT |
|  | CENTURY 21 |  | GUY HOQUET |  | NESTENN |  | STEPHANE PLAZA IMMOBILIER |
|  | CITYA IMMOBILIER |  | HUMAN IMMOBILIER |  | NEXITY |  | Autres enseignes |

Liste de vos concurrents sous enseigne

Enseigne	Raison sociale	Adresse	Code postal	Commune	Distance
AVIS IMMOBILIER	Agence Immobilière Angers Centre	37 Boulevard Maréchal Foch	49100	Angers	180 m
NESTENN	Immobilier Angers Neuf - Entreprises & Commerces	37 Boulevard Du Maréchal Foch	49100	Angers	180 m
LAFORET IMMOBILIER	Agence Laforêt Angers	1 Rue Du Haras	49100	Angers	430 m
L'ADRESSE	L'Adresse Place Du Lycée	5 Bis Place Du Lycée	49100	Angers	510 m
CITYA IMMOBILIER	Citya Saint Laud	5 Rue De La Préfecture	49000	Angers	560 m
ORPI	Daniel Immobilier	7 Avenue Turpin De Crissé	49100	Angers	600 m
L'ADRESSE	L'Adresse Rue Des Lices	41 Bis Rue Des Lices	49100	Angers	610 m
IMMO DE FRANCE	Agence Immobilière Immo De France Ouest Angers	14 Et 16 Place Mendès France	49100	Angers	780 m
ESPACES ATYPIQUES	Espaces Atypiques Angers	11 Place De La Visitation	49100	Angers	800 m
CENTURY 21	Century 21 Maison Sabot	20 Avenue Denis Papin	49000	Angers	810 m
CENTURY 21	Century 21 Agence Plantagenêt	55 Rue Plantagenêt	49100	Angers	910 m

Répartition des concurrents SIRENE



Liste de vos concurrents SIRENE

La liste des concurrents est établie à partir du code NAF 6831Z (Agences immobilières).

Le tableau suivant peut comporter des doublons entre les enseignes issues de la base SIRENE et les concurrents sous enseigne. Pour une meilleure lisibilité, seuls les 30 concurrents les plus proches de votre projet sont représentés.

Raison sociale	Adresse	Code postal	Commune	Distance
	45 RUE BRESSIGNY	49100	ANGERS	40 m
	6 T RUE BECLARD	49100	ANGERS	110 m
	7 RUE BECLARD	49100	ANGERS	100 m
49 PICHELIN	136 RUE BRESSIGNY	49100	ANGERS	480 m
A.B.I.F.A	37 BD DU MARECHAL FOCH	49100	ANGERS	180 m
ACCES LIBRE	5 PL MICHEL DEBRE	49100	ANGERS	440 m
AGENCE NADINE BERTHELOT	62 BOULEVARD DU MARECHAL FOCH	49100	ANGERS	320 m
AGENCE VILLALONGA	44 RUE SAINT-JULIEN	49100	ANGERS	360 m
AGENCES ANGEVINES ASSOCIEES	37 BD DU MARECHAL FOCH	49100	ANGERS	180 m
ANTOINE IMMOBILIER	2 RUE HANNELOUP	49100	ANGERS	230 m
ATC IMMO	37 BD DU MARECHAL FOCH	49100	ANGERS	180 m
BP IMMO 49	1 PLACE ANDRE LEROY	49100	ANGERS	420 m
CABINET DANIEL VETU	32 RUE SAINT JULIEN	49100	ANGERS	410 m
COTE FOCH	1 RUE PAUL BERT	49100	ANGERS	350 m
COTE OUEST IMMOBILIER	6 RUE DES ARENES	49100	ANGERS	120 m
EPYCEA IMMO	1 RUE DU HARAS	49100	ANGERS	430 m
GASTBI	5 B BD DU MARECHAL FOCH	49100	ANGERS	340 m
GERANT SARL SYGAMA	12 RUE DE BRISSAC	49000	ANGERS	480 m
HOME SWEET HOME CONSEILS IMMOBILIERS	2 RUE DES LICES	49100	ANGERS	490 m
KM ANJOU	5 B PL DU LYCEE	49100	ANGERS	500 m
LA REUSSITE IMMOBILIER	5 B RUE DU HARAS	49100	ANGERS	500 m
LES 3 B	5 B PL DU LYCEE	49100	ANGERS	500 m
MAISONS ET COMPAGNIE	1 B RUE DU HARAS	49100	ANGERS	450 m
OPTIMA	29 RUE SAINT-JULIEN	49100	ANGERS	440 m
RUBION IMMOBILIER	5 T RUE MONTAUBAN	49100	ANGERS	420 m
SARL IHOME	12 BD DU MARECHAL FOCH	49100	ANGERS	350 m
SARL IHOME	2 PL DU LYCEE	49100	ANGERS	480 m
SARPIG	4 RUE DES ARENES	49100	ANGERS	170 m
THIERRY IMMOBILIER MAINE ANJOU	88 RUE BRESSIGNY	49100	ANGERS	260 m
VICTORIA	29 RUE SAINT JULIEN	49100	ANGERS	440 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
490070106	Boisnet	49100	Angers	4 048
490070107	Ralliement	49100	Angers	3 004
490070108	Louis Gain	49100	Angers	3 230
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
490070402	Mirabeau	49000	Angers	2 501
490070405	Fulton	49000	Angers	3 679

Liste des communes de la zone

Code commune	Commune	Code postal	Population
49007	Angers	49100	157 175



GEO Business

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

☎ +33 (0)4 72 69 16 80

✉ contact@geo-business.com

🌐 geo-business.com