

GEO BUSINESS

# Etat Local de Marché

Projet :  
**Lyon Perrache**

## 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 2022 publiées en 2025 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 (2020, 2021, 2022, 2023, 2024) et délivre des données à la date de l'année centrale, soit en ce moment l'année 2022. L'année prochaine, elles seront dites de 2023 (2021, 2022, 2023, 2024, 2025).

## Liste des données et des sources utilisées

**Population** : Insee RP 2022 (Publication 2025)

**Logements** : Insee RP 2022 (Publication 2025)

**Familles** : Insee RP 2022 (Publication 2025)

**Entreprises** : SIRENE 2025

**Salariés** : SIRENE 2025

**Revenu médian disponible** : Insee Filosofi 2022

**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 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024.

**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 votre projet

Projet :  
Lyon Perrache

Population



Logements



Entreprises



Evolution de la  
population

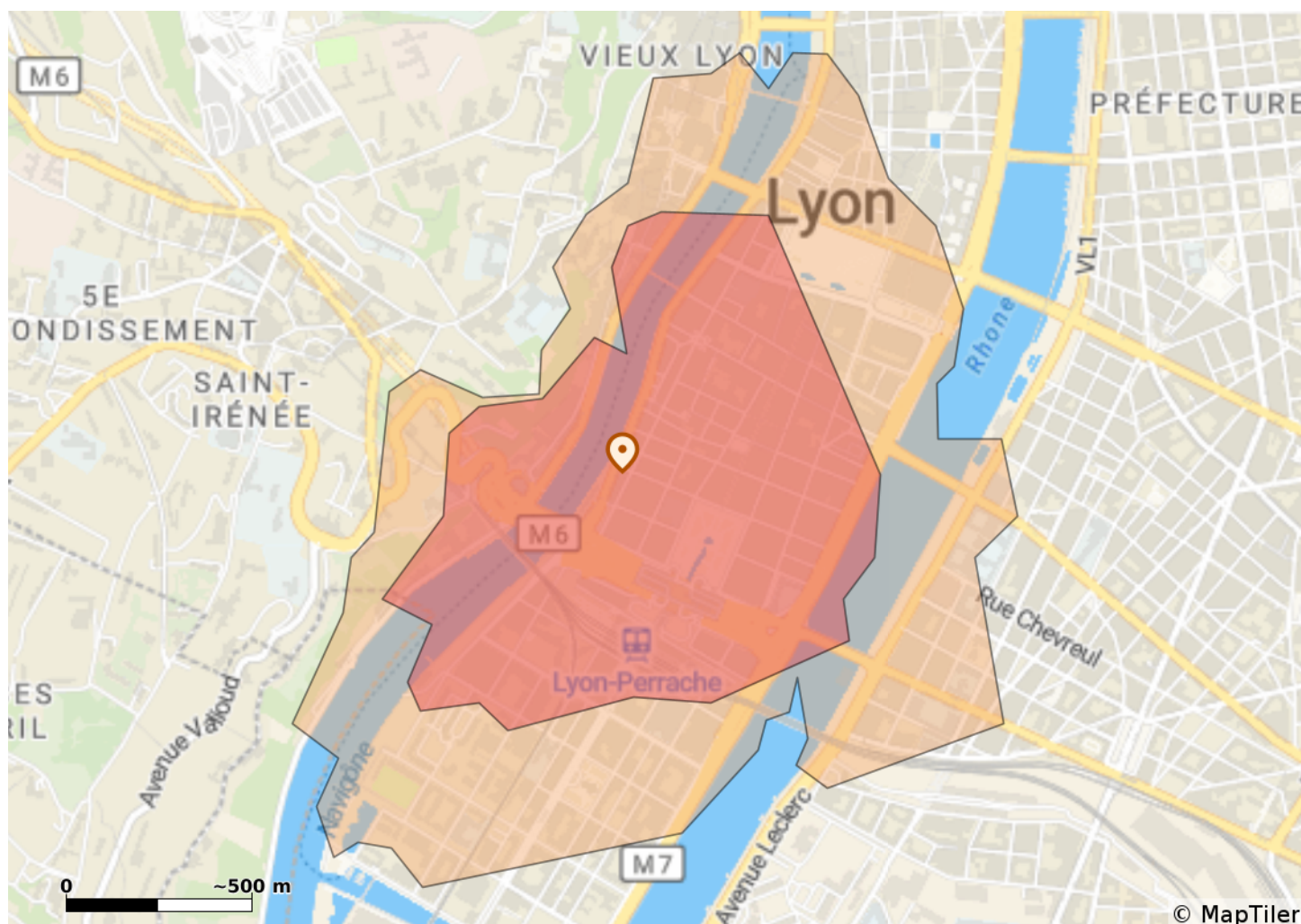


Indicateurs de  
dynamisme





# Plan de situation



## Lyon Perrache



Commune d'implantation :

**Lyon 2e Arrondissement** (36 Rue Vaubecour, Lyon, France)



**2 zones dans le projet**

Zone primaire : 10 min  , Zone secondaire : 16 min 



**33 478**

habitants

# Indicateurs clés

## Population



**33 478**  
habitants



**18 131**  
ménages




**7 137**  
familles



22 933 € 

**28 780 €**  
revenu médian



17,4% 

**32 %**  
CSP+  
(artisans, commerçants,  
chefs d'entr., cadres sup.)



8,8% 


**10,8 %**  
chômeurs



6,4% 

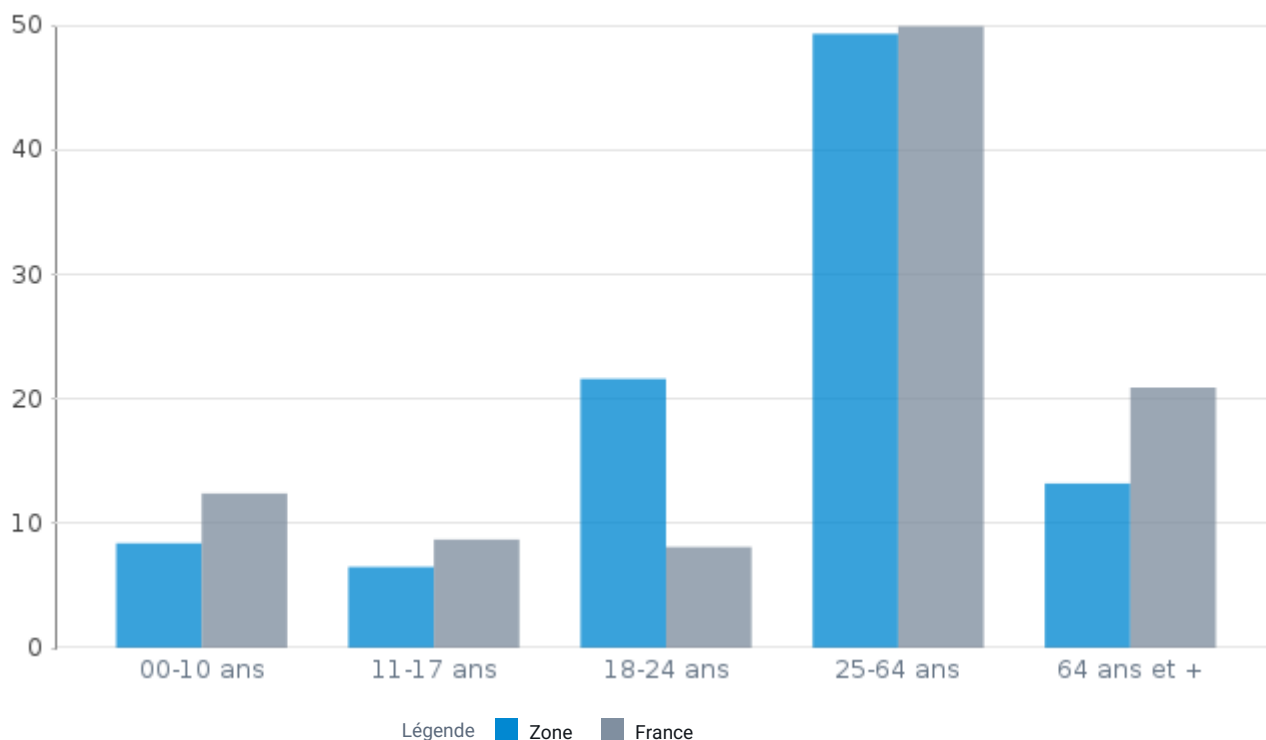
**17%**  
étudiants



23% 

**13%**  
retraités

Répartition par tranche d'âge (en %)





# Indicateurs clés du projet

## Logement

Marché immobilier



23 624

logements



252 

202

transactions  
(pour 10 000 logements)



2 237€ 

5 599€

prix au m<sup>2</sup>



2,7% 

2%

taux de rotation

## Répartition des logements

### Type de logements



54,8% 

0,7%

maisons



44,1% 

97,6%

appartements

### Occupation des logements



47,3% 

27,4%

propriétaires



33,2% 

69,2%

locataires

### Type de résidence



82,3% 

77%

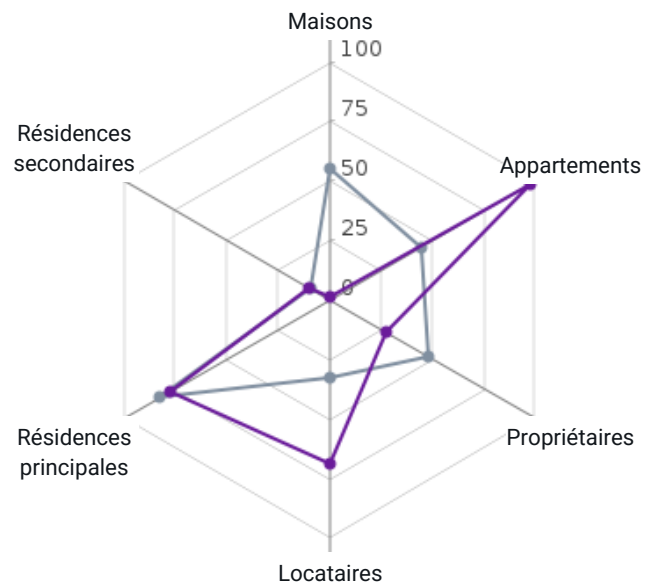
résid. principale



9,7% 

10%

résid. secondaire

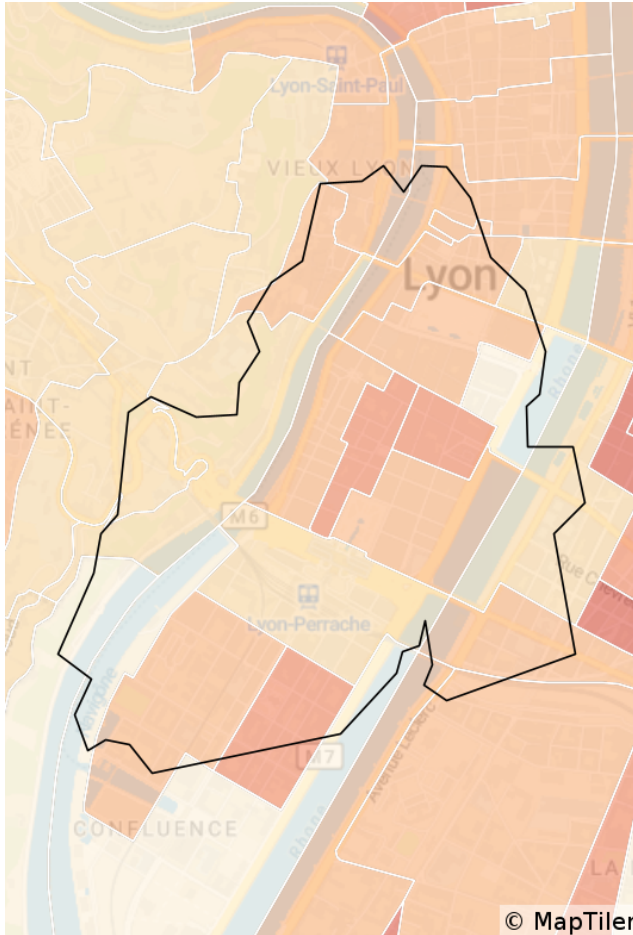


Légende ■ Zone ■ France

# Indicateurs clés du projet

## Evolution de la population

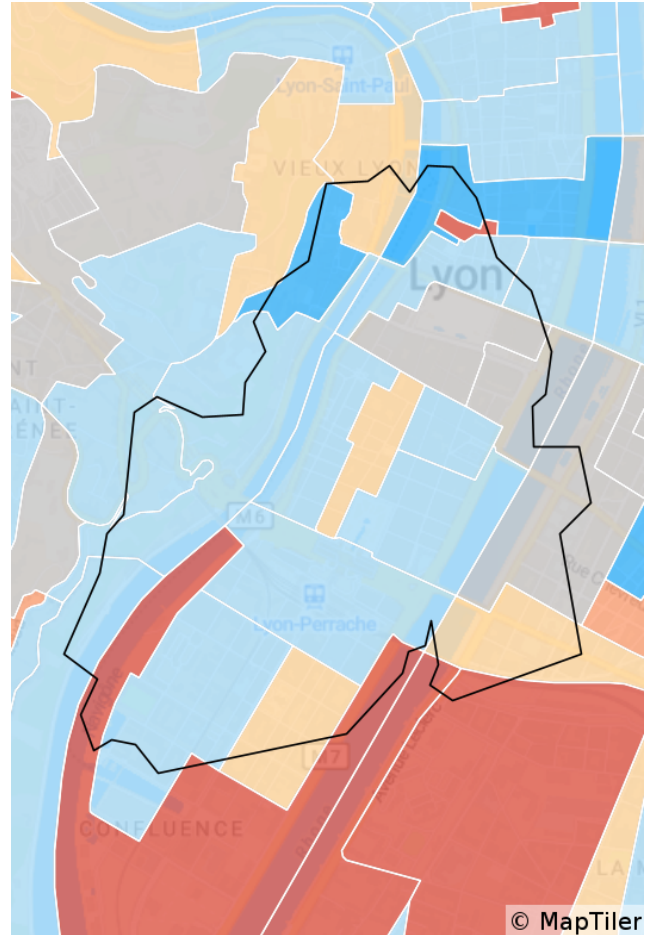
Densité de population (en hab/km<sup>2</sup>)



Légende

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

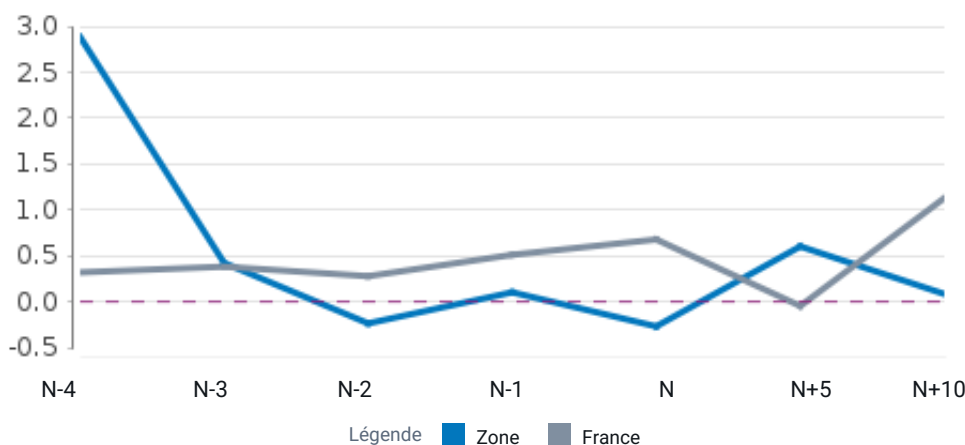
Evolution de la population (années N et N-2 en %)



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  
**33 527** (-0,2%)

N-1  
**34 203** (0,1%)

N  
**33 478** (-0,3%)

N+5  
**34 432** (0,6%)

N+10  
**34 673** (0,1%)

# Indicateurs clés du projet

## Entreprises



**11 222**  
entreprises



**38 174**  
salariés



**114%**  
ratio salariés  
/ habitants

42% 



**757**  
créations  
(l'année dernière)



**153**  
fermetures  
(l'année dernière)

## Indicateurs de dynamisme



-2,4% 

**1,4%**  
salariés  
(évolution depuis 2 ans)



-31,1% 

**0%**  
logements  
autorisés à la  
construction



12,3% 

**24,9%**  
ménages  
emménagés  
(depuis - de 2 ans)



2,7% 

**2%**  
taux de rotation  
des logements



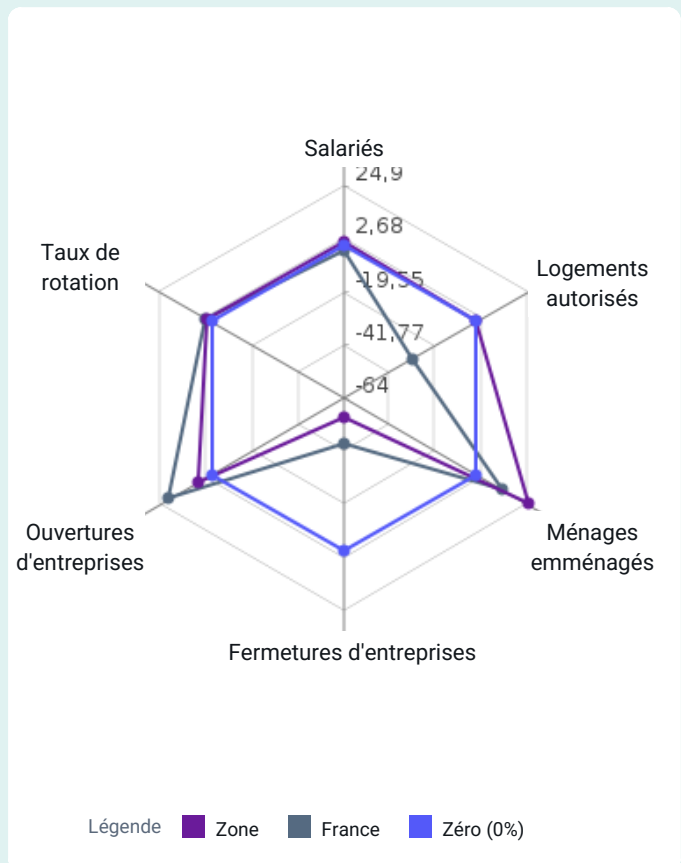
20,5% 

**6,5%**  
créations  
d'entreprises  
(évolution sur 1 an)



-44,6% 



**-56,2%**  
fermetures  
d'entreprises  
(évolution sur 1 an)



# Bilan par zone du projet

## Indicateurs socio-démographiques




Indicateurs	Zone primaire 10 min 	Zone secondaire 16 min 	Commune	France
Population	16 759	33 478	29 880	67 806 523
Evol population (N+5)	1,22 %	0,60 %	-1,40 %	-0,05 %
Ménages	8 783	18 131	16 468	30 926 376
Familles	3 541	7 137	6 465	18 646 724
Enfants : moins de 10 ans	1 590	3 121	2 823	8 382 351
Ado : 11 - 17 ans	1 102	2 167	1 820	5 905 716
Etudiants : 18 - 24 ans	3 798	7 241	6 182	5 515 531
Adultes : 25 - 64 ans	8 000	16 510	14 665	33 876 006
Séniors : + de 65 ans	2 269	4 439	4 390	14 127 137
Revenu Médian	30 516€	28 780€	28 920€	22 933€
CSP+	2 998	5 752	5 117	5 391 887
Chômeurs	10,50 %	10,80 %	10,20 %	8,80 %
Etudiants	17,60 %	16,90 %	15,76 %	6,40 %
CSP : Agriculteurs	0,10 %	0,00 %	0,10 %	0,90 %
CSP : Artisans commerçants, chefs d'entreprise	5,70 %	5,20 %	5,20 %	4,60 %
CSP Cadres	28,40 %	26,50 %	25,90 %	12,80 %
CSP : Professions intermédiaires	15,80 %	15,90 %	16,20 %	15,80 %
CSP : Employés	11,70 %	12,70 %	12,40 %	15,70 %
CSP : Ouvriers	3,60 %	5,00 %	5,30 %	13,90 %
CSP : Retraités	16,10 %	16,10 %	17,60 %	30,00 %
CSP : Autres	18,60 %	18,60 %	17,30 %	6,20 %

# Bilan par zone du projet

## Logements





Indicateurs	Zone primaire 10 min 	Zone secondaire 16 min 	Commune	France
<b>Logements</b>	11 976	23 624	22 226	37 527 262
<b>Maisons</b>	44	154	71	20 573 882
<b>Appartements</b>	8 607	17 706	16 056	13 333 791
<b>Propriétaires</b>	2 634	4 992	4 501	17 767 572
<b>Locataires</b>	5 873	12 611	11 255	12 441 834
<b>Résidences principales</b>	8 810	18 235	16 366	30 887 998
<b>Résidences secondaires</b>	1 350	2 369	2 620	3 650 800
<b>Ménages emménagés -2 ans</b>	8 581	18 222	16 328	30 169 723
<b>Nb de transactions</b> (pour 10 000 logements)	204	202	206	252
<b>Prix au m²</b>	5 745€	5 599€	6 030€	2 237€
<b>Taux de rotation</b>	2,04%	2,02%	2,06%	2,71%

# Bilan par zone du projet

## Entreprises

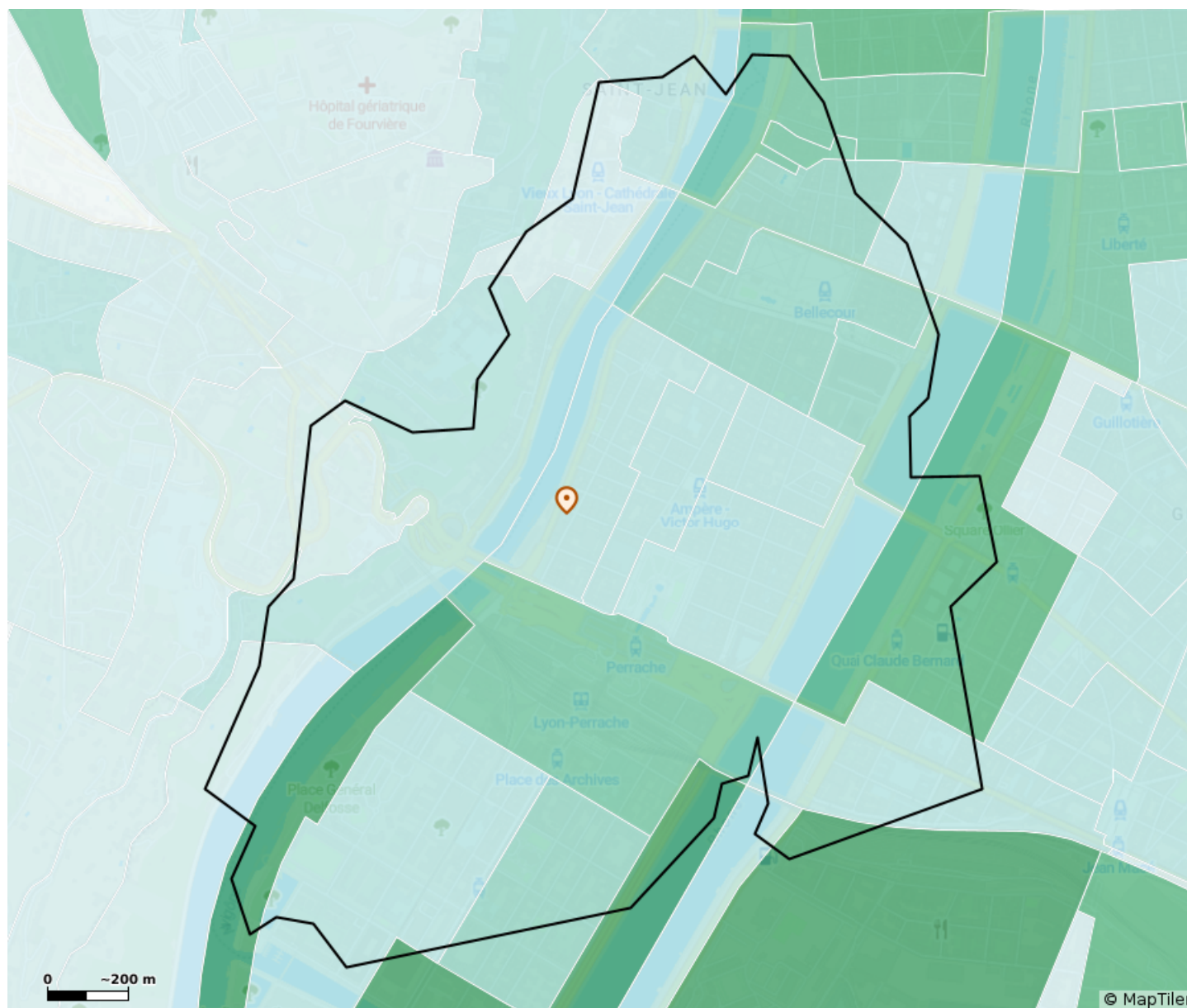


Indicateurs	Zone primaire 10 min 	Zone secondaire 16 min 	Commune	France
Entreprises - nombre d'établissements	5 806	11 222	13 830	10 600 688
Etablissements de moins de 10 salariés	1 742	3 156	2 925	1 670 191
Etablissements de 10 à 49 salariés	314	663	634	328 163
Etablissements de 50 à 249 salariés	46	127	110	70 095
Etablissements de 250 à 4999 salariés	7	20	12	9 784
Etablissements de plus de 5000 salariés	0	1	1	65
Salariés	15 009	38 174	49 350	28 329 843
Salariés du commerce	1 719	3 071	2 826	3 763 929
Salariés de l'industrie	525	1 142	881	5 736 284
Salariés des services	6 525	11 912	10 123	18 829 502
Création d'entreprises	401	757	994	628 080
Fermetures d'entreprises	82	153	192	103 843



# 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



**11 222**  
entreprises

42% 

**114%**  
ratio salariés  
/ habitants

13,3% 

**14 %**  
part des  
salariés du  
commerce

20,2% 

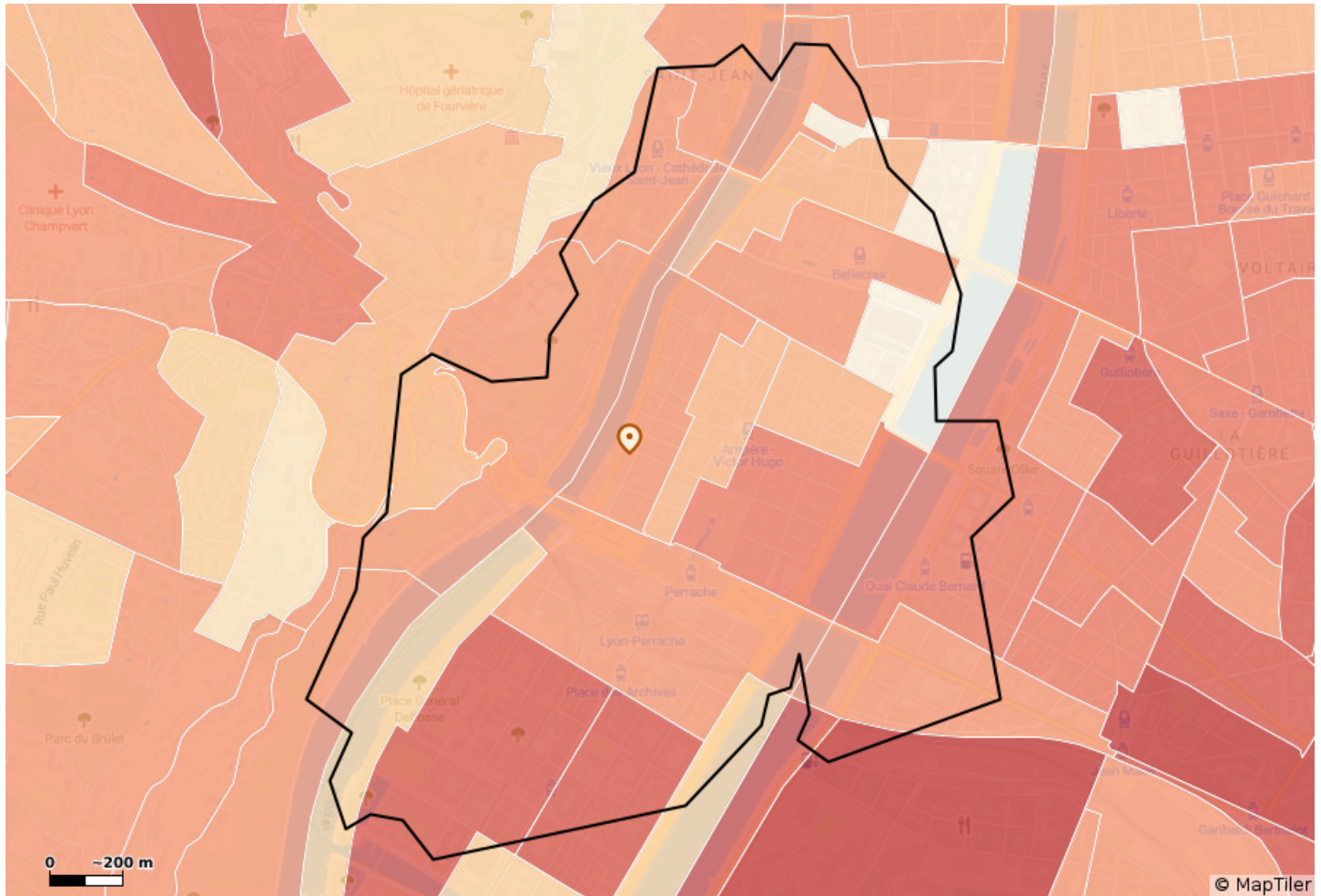
**3 %**  
part des  
salariés de  
l'industrie

66,5% 

**83 %**  
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
----------	-----------	-----------	-------------	---------------	---------------	---------------	--------------------

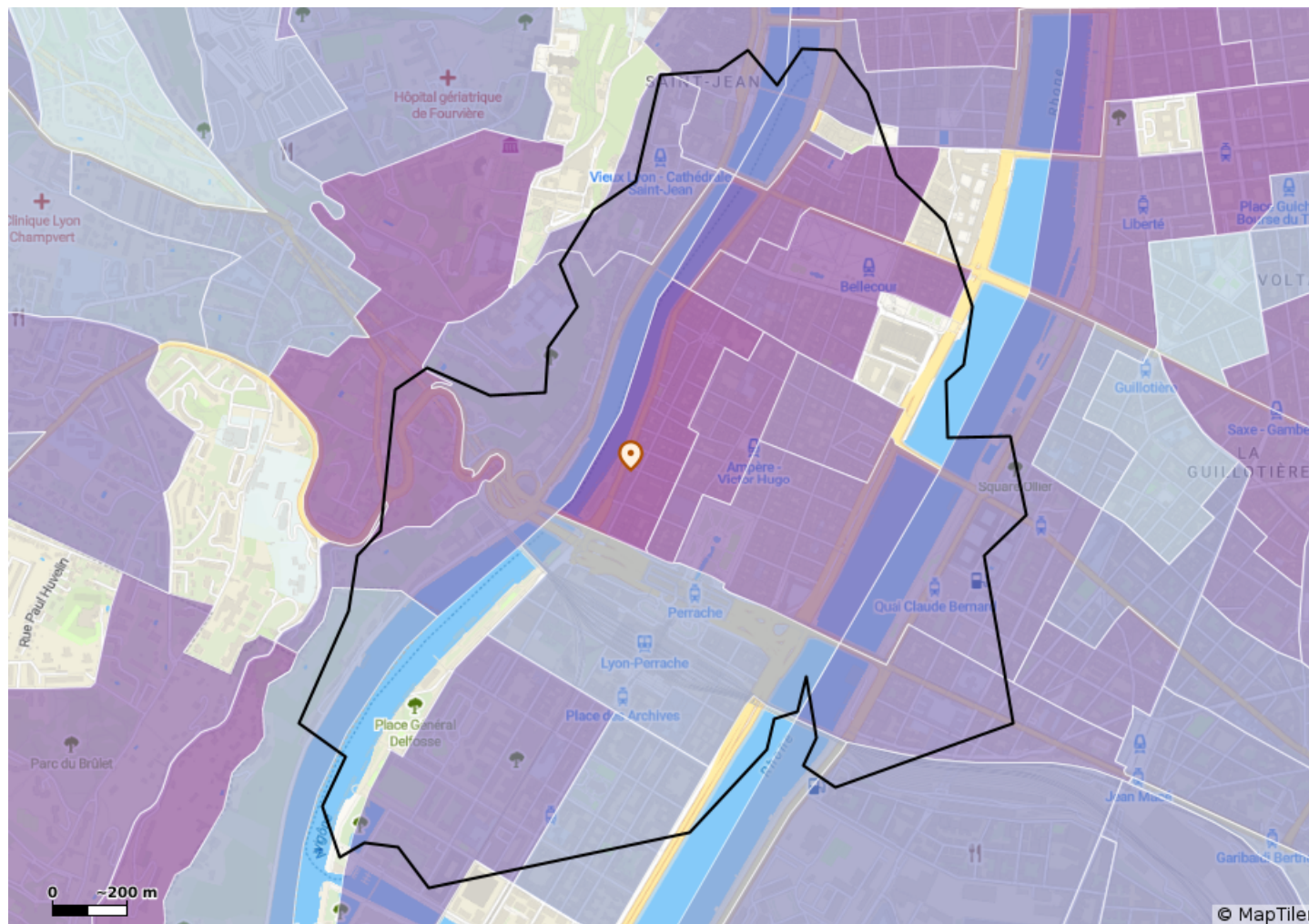
## Catégories Socioprofessionnelles (CSP)



\* 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).

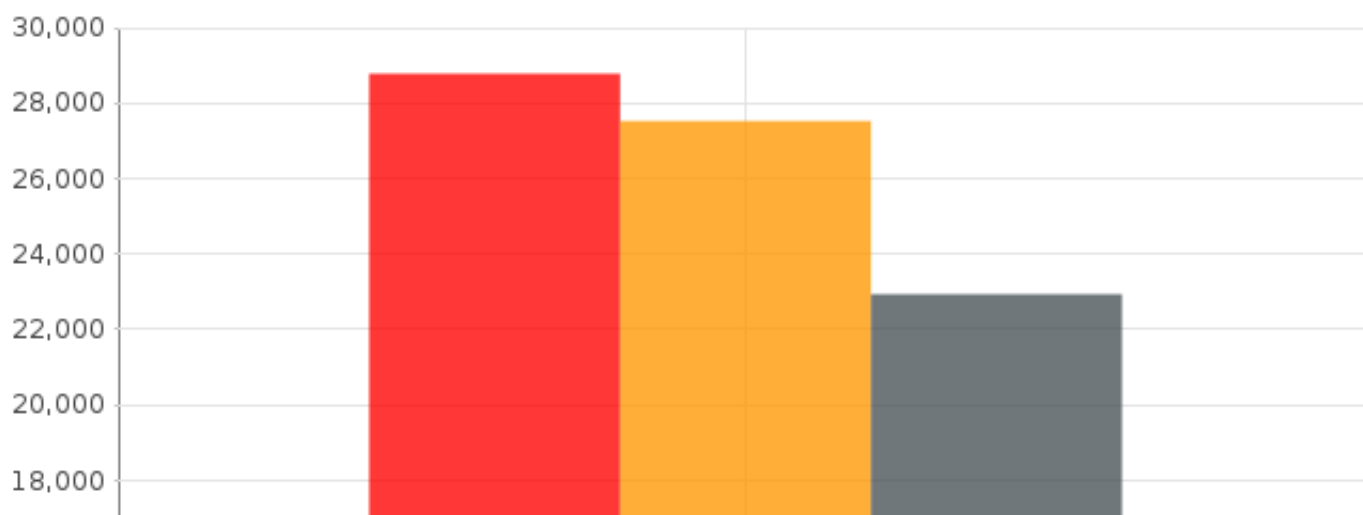
# Revenu annuel

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 €				



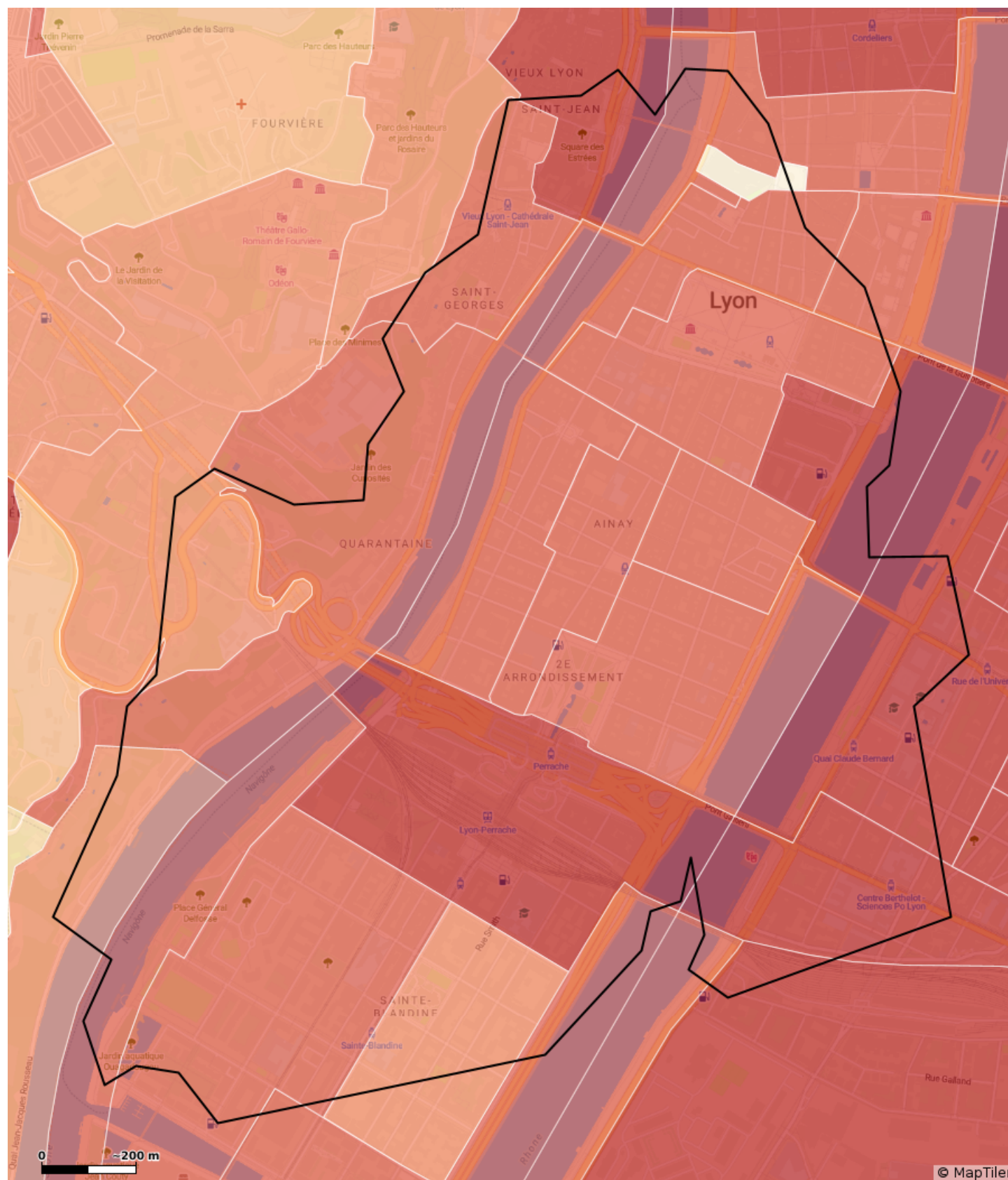
Revenu médian annuel

■ Zone ■ Commune ■ France



# Secteur d'activité : Restauration - Healthy

Part de la population 20 - 44 ans

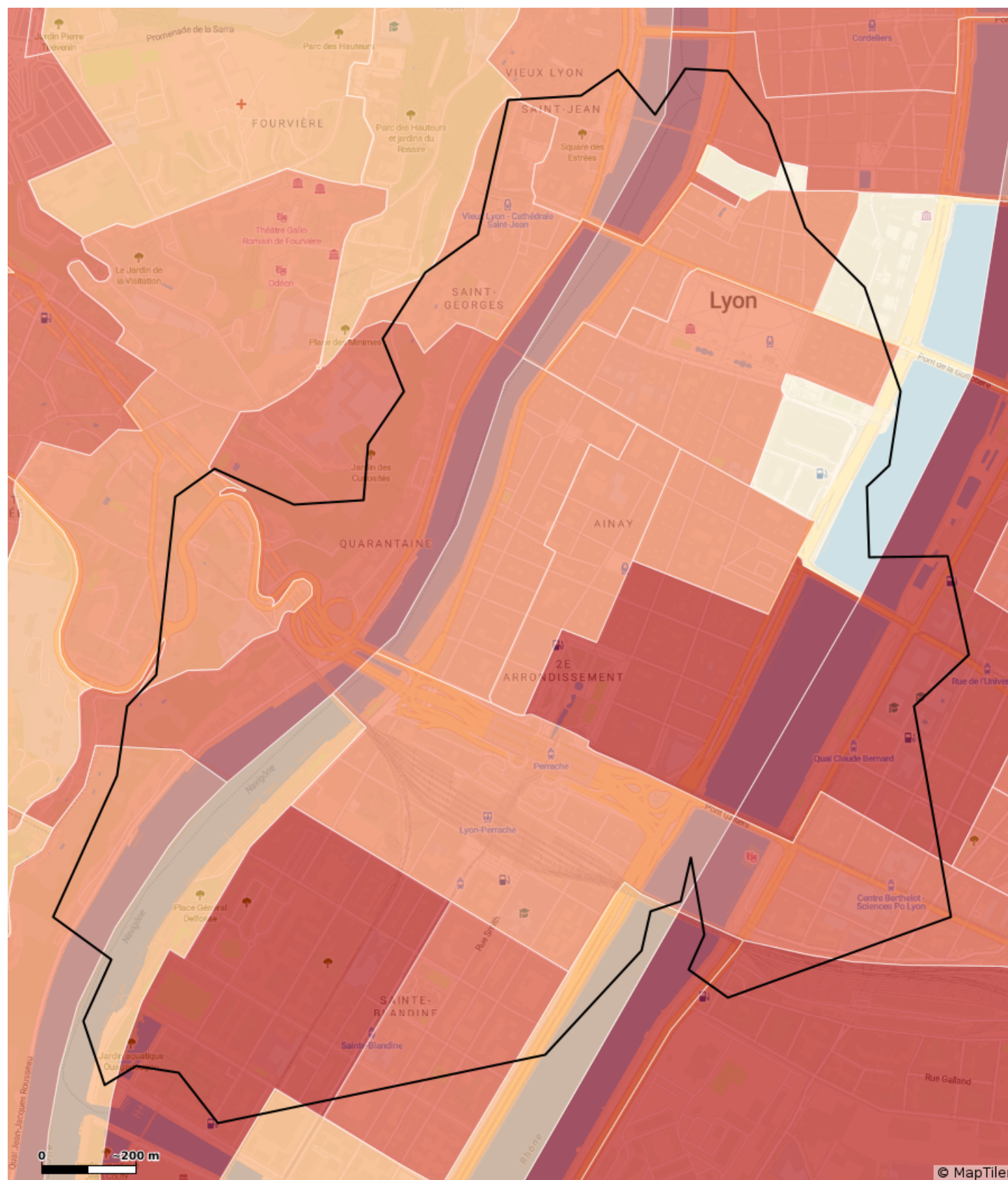


Légende

Color	Percentage Range
Lightest Yellow	- de 20%
Light Yellow	20 - 25
Yellow-Orange	25 - 30
Orange	30 - 40
Dark Orange	40 - 50
Dark Red	Plus de 50%



# Secteur d'activité : Restauration - Healthy

Nombre de femmes 20 - 44 ans



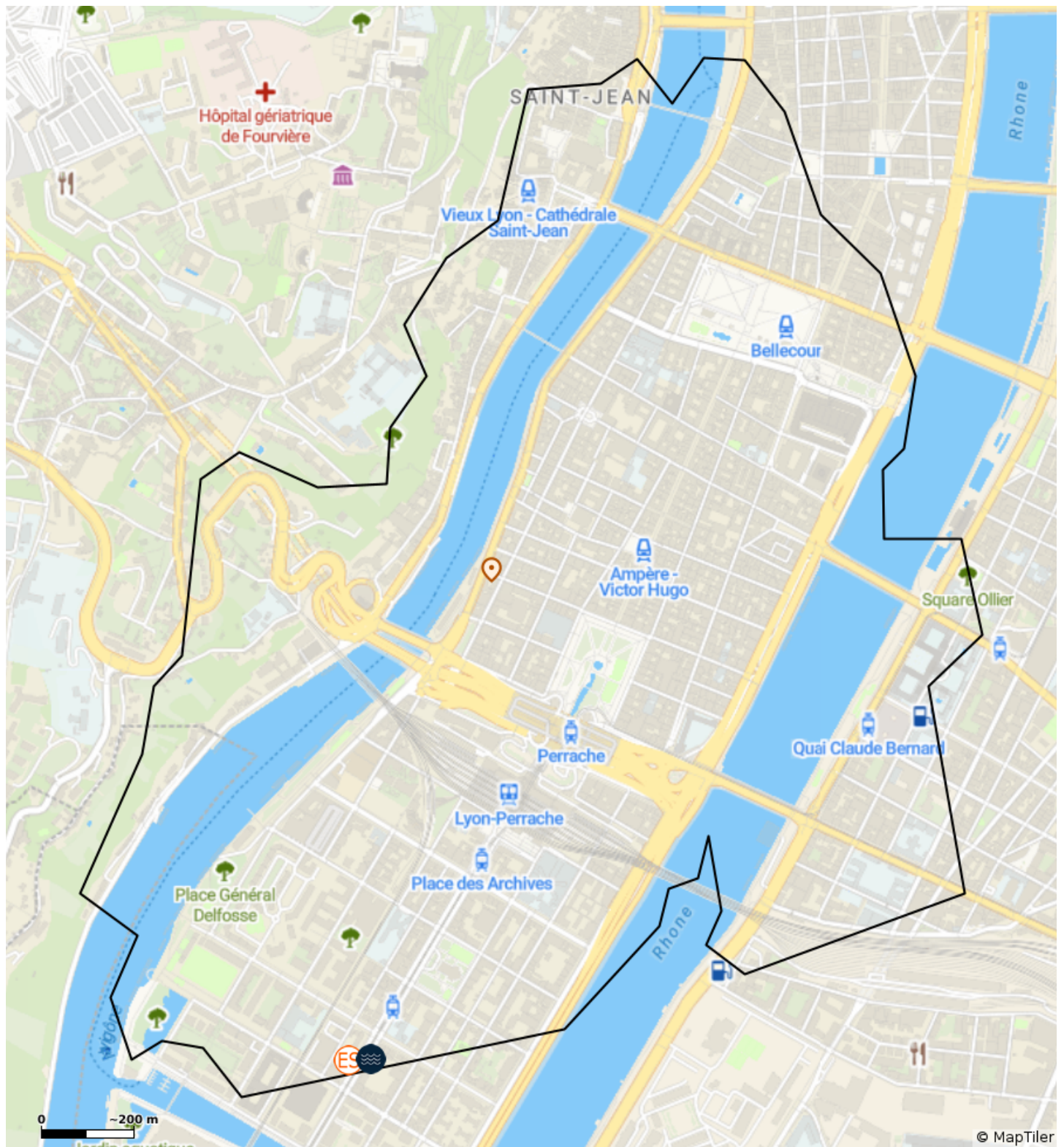
Légende - de 50 50 - 100 100 - 250 250 - 550 550 - 800 Plus de 800

# Bilan concurrence et générateurs de trafic

	Zone primaire 10 min 	Zone secondaire 16 min 	Commune
Concurrence			
Concurrents sous enseigne	0	2	6
Concurrents sur votre code d'activité (base SIRENE)	98	189	257
Générateurs de trafic			
Hôtels	20	34	43
Hôpitaux	0	1	1
Établissements scolaires	17	28	23
Bureaux de poste	0	3	3
Marchés	5	9	9



# Répartition des concurrents sous enseigne

16 min 

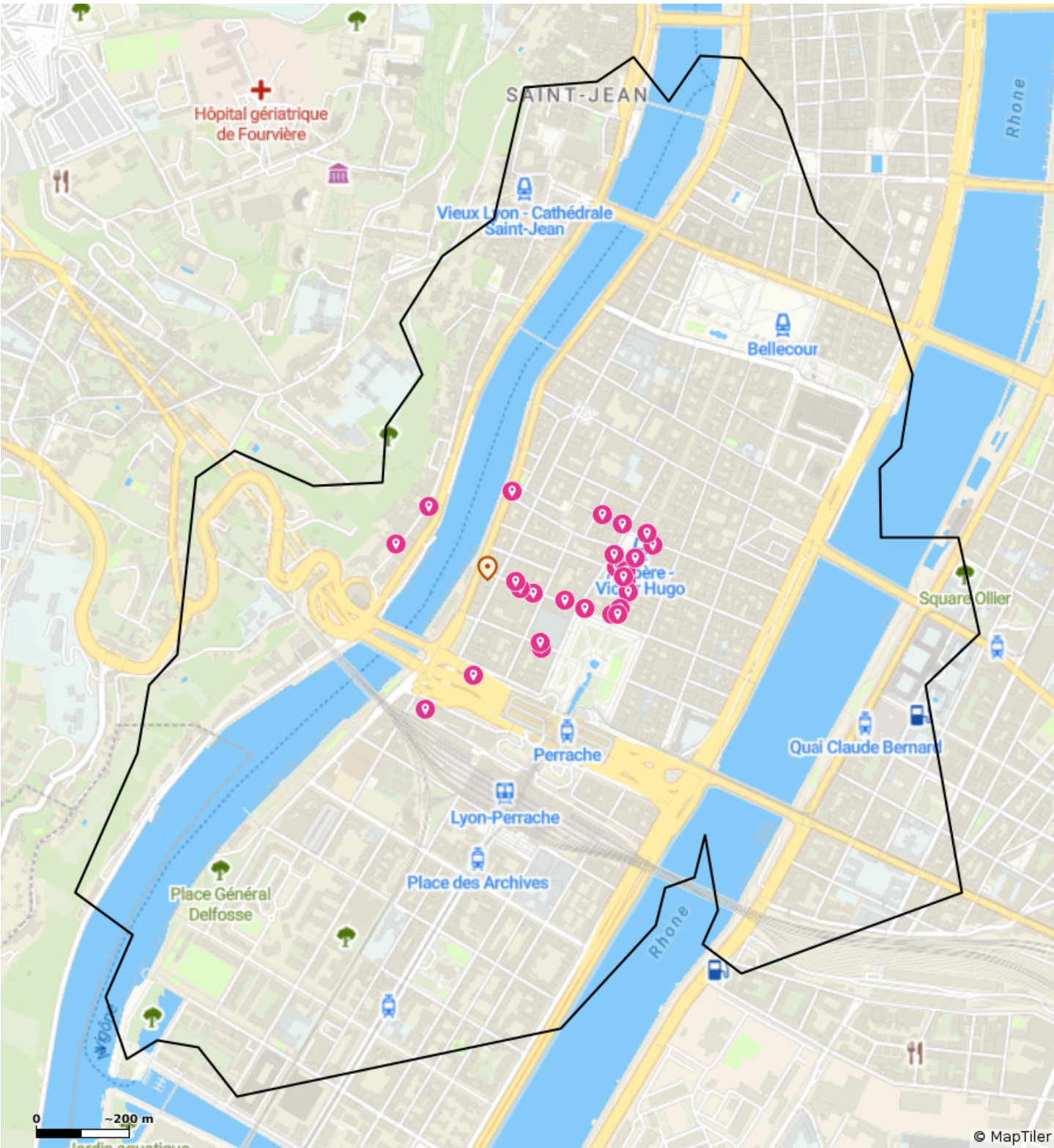
- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  BOHEBON  |  EXKI        |  KONAPOKE            |  Autres enseignes |
|  COJEAN   |  HEIKO POKE  |  LE PARADIS DU FRUIT |  |
|  COMPOSE  |  ISLAND POKE |  MISTER GARDEN       |  |
|  EATSALAD |  JOUR        |  POKAWA              |  |

# Liste de vos concurrents sous enseigne

Enseigne	Raison sociale	Adresse	Code postal	Commune	Distance
POKAWA	Pokawa Lyon Confluence	112 Cr Charlemagne	69002	Lyon 2 E Arrondissement	1 520 m
EATSALAD	Eat Salad Lyon Confluence	87 Rue Smith	69002	Lyon-Confluence	1 540 m



## Répartition des concurrents SIRENE



# Liste de vos concurrents SIRENE

La liste des concurrents est établie à partir du code NAF 5610C (Restauration de type rapide).

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
	5 RUE DE CONDE	69002	LYON	90 m
	10 RUE DE CONDE	69002	LYON	100 m
LES 3 GONES	12 RUE DE CONDE	69002	LYON	150 m
CROQ & COOK	13 RUE GENERAL PLESSIER	69002	LYON	250 m
LA SANDWICHERIE LYONNAISE	15 RUE DE CONDE	69002	LYON	250 m
OLIVIA SAS	15 RUE DE CONDE	69002	LYON	250 m
TAPAS & MOOVE	16 RUE GENERAL PLESSIER	69002	LYON	260 m
	1 QUAI MARECHAL JOFFRE	69002	LYON	290 m
GRAILLE	1 RUE DE LA QUARANTAINE	69005	LYON	290 m
SARL SMOOZ	CEN D ECHANGES PERRACHE	69002	LYON 2EME	290 m
SEK	CEN D ECHANGES PERRACHE	69002	LYON 2EME	290 m
	24 RUE DE LA QUARANTAINE	69005	LYON	310 m
KEBAB VICTOR HUGO	1 PLACE CARNOT	69002	LYON	310 m
KEBAB VICTOR HUGO	68 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	390 m
3MAKI	25 RUE FRANKLIN	69002	LYON	400 m
HENRI IV	1 RUE HENRI IV	69002	LYON	400 m
ALCINEA	67 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	410 m
LPC INVESTISSEMENT	3 RUE DES REMPARTS D'AINAY	69002	LYON	410 m
AM LAB	28 RUE FRANKLIN	69002	LYON	420 m
APREMONT HOLDING	54 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	420 m
JASMIN	29 RUE FRANKLIN	69002	LYON	420 m
MEAT AND MORE	65 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	420 m
SAS A.D	65 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	420 m
ALBO CICCIO	59 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	430 m
WAO AMPERE	59 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	430 m
ATLAS CONSEIL	CEN D ECHANGES PERRACHE	69002	LYON 2EME	440 m
KBTEA	9 RUE DES REMPARTS D'AINAY	69002	LYON	450 m
NICENTRE	48 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	460 m
NASHVILLE LYON	46 RUE VICTOR HUGO	69002	LYON	510 m
RESTOVIGO	14 RUE DES REMPARTS D'AINAY	69002	LYON	520 m

# Liste des IRIS et communes

## Liste des IRIS de la zone

Code IRIS	Nom IRIS	Commune	Pop.	% de couv.
693870103	Centre Berthelot	Lyon 7e Arrondissement	2 575	67%
693870102	Universités	Lyon 7e Arrondissement	3 020	49%
693850204	Radisson-Choulans	Lyon 5e Arrondissement	1 966	18%
693850104	Quarantaine-Les Étroits	Lyon 5e Arrondissement	2 789	73%
693850103	Saint-Georges	Lyon 5e Arrondissement	2 055	79%
693850102	Saint-Jean	Lyon 5e Arrondissement	1 956	34%
693820504	Sainte-Blandine-Casimir Perier	Lyon 2e Arrondissement	3 660	66%
693820503	Verdun-Suchet	Lyon 2e Arrondissement	1 755	99%
693820502	Ramnaud-Seguin	Lyon 2e Arrondissement	4 921	78%
693820501	Montrochet-Marché-Gare	Lyon 2e Arrondissement	927	13%
693820402	Carnot-Charité	Lyon 2e Arrondissement	3 134	100%
693820401	Gaillon-Auguste Comte	Lyon 2e Arrondissement	1 858	100%
693820302	Ampère-Ainay	Lyon 2e Arrondissement	2 048	100%
693820301	Vaubecour-Mairie	Lyon 2e Arrondissement	2 377	100%
693820204	Bellecour-Sala	Lyon 2e Arrondissement	2 140	99%
693820203	Grande Poste	Lyon 2e Arrondissement	3	68%
693820202	Bellecour-Antonin Gourju	Lyon 2e Arrondissement	2 109	90%
693820201	Hôtel-Dieu	Lyon 2e Arrondissement	268	12%
693820103	Jacobins	Lyon 2e Arrondissement	175	83%
693820102	Mercièrre-Grolée	Lyon 2e Arrondissement	2 106	31%
691420102	Le Confluent	La Mulatière	2 358	6%

## Liste des communes de la zone

Commune	Code commune	CP	Population	% de couv.
Lyon 2e Arrondissement	69382	69002	29 880	52%
Lyon 5e Arrondissement	69385	69005	48 277	8%



### **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)