20 Rue Daguerre 75014 Paris

Quartier Montparnasse 3 · 14e arrondissement, Paris · rapport du 25 octobre 2026 · données du 25 octobre 2026

1. Verdict

46

Signaux mitigés

Note d'opportunité sur 100 pour une boulangerie à cet emplacement. Son quartier (Montparnasse 3) obtient 45 : 39e sur 59 quartiers du 14e · 767e sur 992 à Paris (parmi les 23 % moins bien notés).



cet emplacement 46 · rond : son quartier 45 · cadre : à moins de 200 m, 39 à 51 · trait : quartier médian de Paris, 54

Pour une boulangerie, l'adresse obtient 46 (signaux mitigés). Son quartier, Montparnasse 3, est 767e sur 992 quartiers, parmi les 23 % moins bien notés de Paris ; une adresse n'a pas de rang. 26 quartiers à moins de 1 000 m obtiennent une meilleure note (section 2).

Atouts

- 9 des 11 boulangeries ouvertes à proximité en 2018–2023 ont tenu 3 ans (82 %). Compté 86 % : rapproché du taux de Paris (81 %) car seulement 11 ouvertures.
- Pouvoir d'achat plus élevé : revenu médian 35 337 €/an (médiane de Paris : 32 492 €).

Points à examiner de près

- Marché encombré : 7 boulangeries indépendantes à moins de 400 m à pied, seulement environ 957 clients potentiels par commerce.
- Pression des chaînes : 3 boulangeries de chaîne à moins de 400 m à pied.
- Peu de lieux qui amènent des clients : 4 écoles maternelles et élémentaires et 3 supermarchés à moins de 400 m à pied.

À moins de 200 m de l'adresse, la note va de 39 à 51 ; elle monte à l'ouest (55 à 190 m). Cet emplacement est sensible à l'adresse exacte : comparez les devantures envisagées.

Mesuré à l'adresse : commerces, habitants, actifs, arrêts, lieux qui amènent des clients et ouvertures passées comptent selon la distance à pied en suivant les rues, les plus proches davantage (demi-poids vers 282 m), avec les habitants placés selon la grille de population de 200 m de l'INSEE. Revenus, âges et prix immobiliers sont les chiffres officiels des quartiers alentour, mélangés selon le nombre de leurs habitants à proximité. Sur la carte, l'ensemble du quartier Montparnasse 3 obtient 45 ; l'adresse obtient 1 point de plus.

Comment lire cette note

- La note compare l'adresse aux 992 quartiers de Paris pour une boulangerie : 50 est le milieu de Paris, 100 le meilleur. Niveaux de signal : 70 et plus fort, 55–69 favorable, 45–54 mitigé, 30–44 faible, moins de 30 défavorable.
- C'est une moyenne pondérée de 9 facteurs (section 3). Chaque facteur est un rang de 0 à 100 ; « Points » indique ce qu'il ajoute ou retire par rapport à une valeur moyenne. Les pondérations sont des choix d'expert par type de commerce.
- Tout ce qui entoure l'adresse compte avec un poids qui diminue avec la distance à pied : entier à la porte, environ un tiers à 340 m, presque rien au-delà de 680 m. La vie de la rue, la délinquance et les annonces légales sont du contexte, hors de la note.
- Les chiffres sont présentés au niveau où ils sont publiés (quartier, arrondissement, commerce). Les estimations et valeurs non publiées sont signalées, avec la réserve à côté du chiffre.
- Ce sont des signaux issus de données publiques officielles pour éclairer une décision, pas une recommandation ni une prévision. Sources, licences et limites figurent en annexe.

2. Votre zone de chalandise et les meilleurs emplacements proches

Les habitants autour de l'adresse vivent dans 12 quartiers. Les parts sont celles des habitants proches, les plus proches comptant davantage ; la note de chaque quartier sur la carte est donnée pour référence.

Quartier	Part des habitants proches	Sa note pour une boulangerie
Petit Montrouge 16	33 %	49
Montparnasse 3	25 %	45
Plaisance 22	10 %	56
Petit Montrouge 14	8 %	49
Petit Montrouge 15	6 %	45
Montparnasse 5	5 %	35

Environ 0,3 km² à moins de 5 minutes à pied et 1,3 km² à moins de 10 minutes en suivant les rues : 37 % de moins qu'un cercle de 800 m, car la Seine, les voies ferrées, les grands sites ou le périphérique obligent à faire des détours.

L'adresse est dans une rue ou sur une place piétonne (OpenStreetMap) : des passants à pied, mais vérifiez les horaires de livraison et l'accès des véhicules utilitaires.

Meilleurs emplacements à moins de 1 000 m

Local	Distance	Direction	Note	Gagne surtout sur
commerce cartographié, sans adresse	660 m	ouest	69	habitants à proximité (+9), pression des chaînes (+6)
17 Rue Emile Dubois	540 m	sud-est	67	concurrents indépendants (+11), pression des chaînes (+8)
5 Rue Dareau	750 m	est	67	concurrents indépendants (+11), pression des chaînes (+9)

Fiabilité des données : Chaque emplacement est le local (commerce ouvert au registre, ou commerce cartographié dans OpenStreetMap) le plus proche du centre d'un carré de 100 m mieux noté, à au moins 150 m des autres, noté à ce local. « Gagne surtout sur » nomme les facteurs qui y ajoutent le plus de points par rapport à l'adresse. Vérifiez les devantures sur place : les données ne disent pas si un local est libre.

3. Chaque facteur, son poids et le résultat de cet emplacement

Chaque facteur compare l'adresse aux 992 quartiers de Paris : 100 = le meilleur de Paris, 50 = le milieu, 0 = le moins bon, pour une boulangerie. La note est la moyenne pondérée des facteurs. « Points » indique de combien un facteur relève ou abaisse la note par rapport à une valeur moyenne.

Facteur (explication sous chaque ligne)	Poids	Ici	Paris	Note du facteur /100	Points
Habitants à proximité (quartiers à moins de ~420 m) Moins d'habitants à proximité : environ 5 347 (médiane de Paris : 5 909). Recensement 2022.	23 %	5 347	5 909	40	-2,2
Concurrents indépendants (à moins de 400 m) Marché encombré : 7 boulangeries indépendantes à moins de 400 m à pied, seulement environ 957 clients potentiels par commerce. Registre des entreprises : ouvertures et fermetures peuvent mettre des mois à apparaître.	18 %	7	6	38	-2,1
Actifs en journée à proximité (quartiers à moins de ~420 m) Calme en journée : environ 3 064 personnes travaillent à proximité (médiane de Paris : 3 292). Estimation : l'INSEE ne compte les emplois que par arrondissement ; ils sont répartis entre les quartiers selon la taille des employeurs.	14 %	3 064	3 292	46	-0,6
Pression des chaînes (à moins de 400 m) 3 boulangeries de chaîne à moins de 400 m à pied. Échelle fixe, pas une comparaison : aucune chaîne 100, une 70, deux 49, trois 34 (un commerce peut-être fermé compte pour moitié). Registre des entreprises : ouvertures et fermetures peuvent mettre des mois à apparaître.	14 %	3	1	37	-1,8
Survie des commerces (à moins de 500 m) 9 des 11 boulangeries ouvertes à proximité en 2018–2023 ont tenu 3 ans (82 %). Compté 86 % : rapproché du taux de Paris (81 %) car seulement 11 ouvertures. Rapproché du taux de Paris comme si 8 ouvertures de plus avaient eu ce taux, pour que quelques ouvertures ne fassent pas basculer le résultat. Déménagements et changements d'exploitant créent de nouvelles immatriculations : certaines fermetures ne sont pas des échecs.	9 %	86 % (9 sur 11)	81 % (tout Paris)	86	+3,3
Lieux qui amènent des clients (à moins de 400 m du centre du quartier) Peu de lieux qui amènent des clients : 4 écoles maternelles et élémentaires et 3 supermarchés à moins de 400 m à pied.	9 %	5 lieux	6 lieux	39	-1,0

Facteur (explication sous chaque ligne)	Poids	Ici	Paris	Note du facteur /100	Points
Accès métro, RER et tram	5 %	Denfert-Rochereau, 229 m, ~7,4 M d'entrées/an	-	52	+0,1
Bien desservi : Denfert-Rochereau est à 229 m, ~7,4 M d'entrées par an. 4 arrêts à moins de 600 m au total. Tous les arrêts à moins de 600 m comptent, les plus proches et les plus fréquentés davantage ; les grands pôles sont atténués (logarithme des entrées) pour ne pas écraser les autres.					
Pouvoir d'achat local	5 %	35 337 €	32 492 €	66	+0,7
Pouvoir d'achat plus élevé : revenu médian 35 337 €/an (médiane de Paris : 32 492 €). Médiane par unité de consommation, 2021 (Filosofi).					
Prix immobiliers	5 %	10 495 €/m²	9 716 €/m²	34	-0,7
Prix de vente immobiliers au-dessus de la médiane de Paris : 10 495 €/m² (médiane : 9 716 €). Prix de vente d'appartements et de locaux (75 ventes), pas des loyers.					

« Paris » est le quartier médian, sauf pour la survie (toutes les ouvertures de boulangeries à Paris, cumulées) et les transports (le facteur combine les entrées annuelles et la distance de chaque arrêt proche, il n'a donc pas de médiane unique).

Selon la précision des données, la note se situe probablement entre 38 et 48. Ce qui élargit le plus cette fourchette : le taux de survie (calculé sur 11 ouvertures) et l'estimation des actifs en journée.

Ce qui changerait le verdict : les pondérations sont des choix d'expert par type de commerce, pas encore calibrées sur des résultats réels. Si un seul poids était 25 % plus élevé ou plus bas, la note resterait entre 45 et 47 (actuellement 46). Le verdict dépend peu de la pondération des facteurs. La colonne « Points » montre ce que chaque facteur ajoute ou retire par rapport à une valeur moyenne.

4. Concurrence : boulangeries à moins de 400 m et alentour



Carte dessinée à partir des données de l'application : contours des quartiers, commerces du registre des entreprises et arrêts d'Île-de-France Mobilités. Les noms des commerces ne sont pas affichés.

Dans la zone de chalandise	Ici
Boulangeries indépendantes à moins de 400 m	7
Boulangeries de chaîne à moins de 400 m	3
Clients potentiels par commerce (habitants + une partie des actifs)	957 (médiane de Paris : 1 377)
La plus proche de ces boulangeries, de l'adresse	19 m

Dans la zone de chalandise	Ici
Inscrits au registre mais absents d'OpenStreetMap (peut-être fermés, comptés pour moitié)	0

Signal de marge : dans un quartier typique de Paris, une boulangerie a environ 1 377 clients potentiels. À ce ratio, la demande alentour ferait vivre environ 7 boulangeries ; il y en a 10 aujourd'hui. C'est un signal de comparaison, pas une prévision de chiffre d'affaires.

Boulangeries par distance de l'adresse (la zone de chalandise est le premier cercle)

Distance	Indépendants	De chaîne	Peut-être fermés
0–400 m	13	4	0
400–800 m	20	4	0

Les 10 boulangeries les plus proches de l'adresse

Enseigne (relevé APUR 2023)	Rue	Type	Distance
Dossemont Paris	Rue Daguerre	Indépendant	20 m
—	Rue Daguerre	De chaîne	20 m
Thevenin	Rue Daguerre	De chaîne	40 m
No Pain No Gain	Rue Daguerre	Indépendant	150 m
Le Pain Au Naturel	Avenue du General Leclerc	De chaîne	150 m
—	Place Denfert-Rochereau	Indépendant	230 m
Yana	Rue Mouton-Duvernet	Indépendant	260 m
—	Rue Mouton-Duvernet	Indépendant	280 m
—	Rue Mouton-Duvernet	Indépendant	290 m
Les Freres Blavette	Rue Daguerre	Indépendant	300 m

Les enseignes sont celles relevées en façade par l'Atelier parisien d'urbanisme (APUR) lors de son inventaire des commerces de 2023, retenues seulement quand le local à la même adresse a une activité de ce type et une seule enseigne. « — » : aucune enseigne de référence n'a été trouvée dans les sources consultées. Le nom inscrit au registre des entreprises n'est pas repris, car il diffère souvent de l'enseigne visible dans la rue ; un commerce immatriculé depuis 2023 n'est pas nommé, l'enseigne relevée pouvant être celle de l'occupant précédent.

Chaînes à moins de 800 m

Enseigne ou raison du classement en chaîne	Commerces
Les mêmes dirigeants exploitent 3 boulangeries ou plus dans la zone, via des sociétés distinctes	7
L'entreprise exploite 5 commerces ou plus	1

Les enseignes ne sont nommées que si le commerce correspond à une enseigne de notre liste pour ce type de commerce ; le nom inscrit au registre n'est jamais affiché, car il diffère souvent de l'enseigne visible dans la rue. Les chaînes repérées par la taille de l'entreprise ou des dirigeants communs sont décrites, pas nommées.

Fiabilité des données : Les décomptes viennent du registre officiel des entreprises ; l'ouverture d'un commerce et son immatriculation peuvent être espacées de plusieurs mois. Les distances sont à vol d'oiseau, pas des trajets à pied.

5. Ouvertures, fermetures et survie des boulangeries

Ouvertures et fermetures par an, à moins de 400 m (la zone de chalandise)

Boulangeries immatriculées comme ouvrant ou fermant à moins de 400 m du centre du quartier (tous types).



Survie à 3 ans, à moins de 500 m

La survie et les motifs de fermeture utilisent 500 m, plus large que la zone de chalandise de 400 m, pour compter assez d'ouvertures.

Survie à 3 ans : 82 % des boulangeries ouvertes à moins de 500 m en 2018–2023 étaient encore ouvertes 3 ans plus tard (9 sur 11). Paris : 81 %. La note utilise 86 % : le taux local rapproché du taux de Paris comme si 8 ouvertures de plus avaient eu ce taux, ce qui compte ici car peu de commerces ont ouvert.

Tendance à Paris

À Paris, les boulangeries inscrites comme ouvertes au registre sont passées de 1 781 en oct. 2018 à 2 111 en janv. 2026 (+19 %). Survie à 3 ans : 80 % pour celles ouvertes entre oct. 2018 et avr. 2021 (319 sur 401), 83 % pour celles ouvertes entre avr. 2021 et oct. 2023 (335 sur 402) : stable. Le registre enregistre les fermetures avec retard : ces nombres de commerces ouverts sont des maximums. La tendance est la même pour tous les quartiers, donc hors de la note.

Pourquoi elles ont fermé : boulangeries fermées depuis le 25 oct. 2018, à moins de 500 m

Annonce la plus grave de l'entreprise	Fermetures ici	Part ici	Fermetures Paris	Part Paris
Liquidation	0	0 %	86	9 %
Redressement ou sauvegarde	0	0 %	7	1 %
Fonds vendu	6	55 %	354	38 %
Radiation du registre	2	18 %	115	12 %
Sans annonce	3	27 %	377	40 %
Total des fermetures	**11**	**100 %**	**939**	**100 %**

Fermetures et survie ne comptent pas les mêmes commerces : les fermetures sont toutes les boulangeries fermées depuis le 25 oct. 2018, quelle que soit leur année d'ouverture ; la survie ne suit que celles ouvertes en 2018–2023.

Fiabilité des données : Déménagements et changements d'exploitant créent de nouvelles immatriculations : certaines fermetures ne sont pas des échecs. Les annonces légales sont publiées par entreprise, pas par commerce ; les artisans et la plupart des entrepreneurs individuels n'en publient pas : « sans annonce » est donc fréquent et n'est pas un mauvais signe.

6. Qui habite et travaille ici

	Ce quartier (officiel)	Autour de cette adresse
Habitants	1 854	5 347 pondérés
Habitants par km²	34 973	
Actifs en journée (estimation)	839	3 064 pondérés
Revenu médian par unité de consommation	35 560 €/an	35 337 €/an (mélange)
3–17 ans	13 %	
18–39 ans	44 %	
65 ans et plus	16 %	
Arrêt de métro, RER ou tram le plus proche, depuis le centre du quartier	Denfert-Rochereau (RER B · M4 6), 243 m, ~7,4 M d'entrées par an	
Prix de vente immobilier (médiane, pas un loyer)	10 560 €/m², 75 ventes	10 495 €/m² (mélange)
Prix de vente des locaux commerciaux seuls (médiane, contexte, hors note)	6 760 €/m², 6 ventes (quartier médian de Paris : 8 410 €/m²)	
Évolution des prix de vente dans le 14e (médianes, contexte, hors note)	-11 % depuis 2021 · appartements 10 650 € -> 9 450 €/m² · locaux 8 750 € -> 6 850 €/m² (-22 %) · Paris : -11 %	
Prix d'un fonds de commerce dans le 14e (médiane, contexte, hors note)	250 000 € · la moitié entre 155 000 € et 450 000 € · 19 ventes depuis 2023 · Paris : 380 000 € (233 ventes)	

« Autour de cette adresse » : les personnes à portée, les plus proches comptant davantage (un habitant à 340 m compte environ pour un tiers). « Mélange » : les chiffres officiels des quartiers alentour, pondérés par le nombre de leurs habitants à proximité. La colonne du quartier est le chiffre publié par l'INSEE, pour vérification.

Habitants par âge



Lieux qui amènent des clients à moins de 400 m

Type de lieu	Nombre
Écoles maternelles et élémentaires	4
Supermarchés	3

Autour de l'adresse : carreaux INSEE de 200 m à moins de 400 m

	Autour de l'adresse
Habitants	11 343
Ménages	6 260
Niveau de vie moyen (€ par personne et par an)	39 738 €
0–17 ans	15 %
18–39 ans	34 %
65 ans et plus	21 %

13 carreaux dont le centre est à moins de 400 m de l'adresse, à vol d'oiseau. Données fiscales 2021 (INSEE, Filosofi carroyé) : un peu plus anciennes que le recensement, et imputées par l'INSEE dans les carreaux de moins de 11 ménages. Le niveau de vie moyen n'est pas le revenu médian du quartier : les deux ne se comparent pas directement.

Profil du quartier (recensement, hors de la note)

	Ce quartier	Quartier médian de Paris
Population · Évolution de la population depuis 2017	-7 %	-4 %
Personnes par ménage	1,73	1,81
Ménages avec enfants	18 %	23 %
dont familles monoparentales	5 %	7 %
Diplômés du supérieur	82 %	71 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	47 %	34 %
Employés et ouvriers	10 %	13 %
Retraités	15 %	19 %
Taux de pauvreté	7 %	13 %
Écart de revenus (1er et 9e déciles)	16 200 € – 73 590 €	12 080 € – 65 280 €
Part des prestations sociales dans les revenus	2 %	2 %
Logements · Ménages sans voiture	72 %	69 %
Résidences secondaires et occasionnelles	11 %	9 %
Logements vacants	12 %	9 %
Travail · Chômage (15–64 ans)	6 %	10 %
Vont travailler à pied	8 %	11 %
Vont travailler à vélo	12 %	10 %
Vont travailler en transports en commun	64 %	61 %
Vont travailler en voiture	8 %	8 %

Naissances dans le 14e : 1 083 en 2025 (-35 % par rapport à 2015, 1 655). Enfants nés de mères domiciliées dans l'arrondissement (INSEE, état civil).

Habitants du 14e qui travaillent : 62 % travaillent à Paris ; 19 % vont travailler à pied ou à vélo (14 % en 2017), 66 % en transports, 9 % en voiture. Recensement 2023.

Recensement 2022 (INSEE) pour les ménages, logements, diplômes, professions et trajets ; Filosofi 2021 pour la pauvreté et les déciles ; recensement 2017 pour l'évolution.

Fiabilité des données : Les actifs en journée sont les totaux d'emplois INSEE par arrondissement, répartis selon la taille des employeurs : une estimation. Les chiffres du recensement datent de 2022, les revenus de 2021.

7. Vie de la rue, règles et sécurité

	Ce quartier
Rues où le PLU protège les commerces en rez-de-chaussée	407 m (commerce et artisanat 185 m, artisanat 222 m, commerces culturels 0 m)
Terrasses autorisées dans le quartier	39 (dont 5 estivales), ~413 m² ; 16 étalages sur le trottoir
Boulangeries du quartier avec une terrasse autorisée	2 sur 4
Marchés à moins de 500 m	Marché Mouton Duvernet (mar., ven. ; alimentaire ; 340 m)

Fiabilité des données : Le fichier des linéaires protégés est publié par la Ville à titre informatif : consultez le PLU officiel pour une adresse donnée. Une autorisation ne prouve pas que la terrasse est utilisée. La Ville a mis à jour la liste des marchés en avril 2024 ; les marchés couverts ne sont pas inclus.

Délinquance enregistrée, tout le 14e arrondissement, 2025, pour 1 000 habitants

	14e	Paris
Vols sans violence contre des personnes	33	45
Vols violents sans arme	1,6	3,5
Vols avec armes	0,2	0,2
Violences physiques hors cadre familial	3,8	5,3
Destructions et dégradations volontaires	8,2	9
Cambriolages de logement (pour 1 000 logements)	4,3	5,1
Trafic de stupéfiants	1,4	2,7

Fiabilité des données : Niveau de l'arrondissement seulement : tous ses quartiers affichent les mêmes chiffres. Enregistrée par la police et la gendarmerie là où les faits ont eu lieu ; les quartiers centraux et d'affaires paraissent plus élevés car beaucoup de victimes y sont des visiteurs et des actifs, pas des habitants. Les chiffres 2025 par arrondissement sont estimés par le SSMSI d'après les parts 2024 du total parisien ; les chiffres de Paris sont mesurés. Les taux d'Île-de-France et de France figurent en annexe : Paris attire bien plus de visiteurs et d'actifs par habitant, c'est donc la comparaison juste.

8. Quartiers comparables

Les 5 quartiers de Paris les plus proches de celui-ci en habitants, actifs, revenus et âges, et la note des boulangeries dans chacun. Utile pour comparer : le même type de clientèle, avec une concurrence, un accès ou des prix différents. « Concurrents » compte les boulangeries à moins de 400 m.

Quartier	Arr.	Habitants	Revenu	Note	Concurrents
Montparnasse 3 (l'adresse)	14e	1 854	35 560 €	46	10
Croulebarbe 7	13e	2 989	36 880 €	65	7
Grandes Carrières 13	18e	1 836	32 980 €	59	19
Grandes Carrières 14	18e	1 966	32 360 €	73	9
Porte Saint-Martin 3	10e	1 680	35 120 €	63	16
Val de Grâce 3	5e	2 273	38 350 €	41	8

4 d'entre eux obtiennent 10 points ou plus de plus : Croulebarbe 7, 13e (65, 7 concurrents) ; Grandes Carrières 13, 18e (59, 19 concurrents) ; Grandes Carrières 14, 18e (73, 9 concurrents) ; Porte Saint-Martin 3, 10e (63, 16 concurrents). Leurs tableaux de facteurs montreraient ce qui diffère.

Tous les types de commerce notés pour le quartier Montparnasse 3 (notes de la carte)

Type de commerce	Note	Signal	Règles à vérifier
Restaurant	65	Signaux favorables	
Magasin de vélos	65	Signaux favorables	
Café	56	Signaux favorables	
Épicerie / supérette	55	Signaux favorables	
Bar ou pub	55	Signaux favorables	
Librairie	54	Signaux mitigés	
Magasin de sport	54	Signaux mitigés	
Laverie	53	Signaux mitigés	Eau, électricité et bruit à vérifier
Institut de beauté ou onglerie	52	Signaux mitigés	
Animalerie	52	Signaux mitigés	Règles pour la vente d'animaux
Coiffeur ou barbier	51	Signaux mitigés	
Pressing	51	Signaux mitigés	Solvants réglementés (ICPE)
Réparation de téléphones	50	Signaux mitigés	
Salle de sport ou studio	50	Signaux mitigés	
Papeterie	48	Signaux mitigés	
Micro-crèche	48	Signaux mitigés	Autorisation de la PMI
Poissonnerie	47	Signaux mitigés	
Fromagerie ou épicerie fine	47	Signaux mitigés	
Pharmacie	47	Signaux mitigés	Licence ARS : ~530 habitants par pharmacie (seuil 4 500)
Prêt-à-porter	46	Signaux mitigés	
Boulangerie (ce rapport)	45	Signaux mitigés	
Fleuriste	45	Signaux mitigés	
Primeur	43	Signaux faibles	
Opticien	43	Signaux faibles	
École d'art, de musique ou de danse	43	Signaux faibles	
Magasin de jouets	43	Signaux faibles	
Boucherie	42	Signaux faibles	
Caviste	41	Signaux faibles	
Cordonnerie	39	Signaux faibles	

Règles à vérifier : une licence, une autorisation ou une contrainte du local propre au type, à vérifier avant de signer (pharmacie : seuil indicatif d'habitants par pharmacie). Hors de la note.

9. Ce que les données ne voient pas : liste pour la visite sur place

- Le loyer, les charges et les conditions du bail commercial (durée, révisions de loyer, destination autorisée). Les prix de vente de ce rapport ne sont pas des loyers.
- Le local lui-même : largeur de vitrine, visibilité depuis la rue, angle ou milieu de rue, accessibilité, extraction pour la cuisine, place pour une terrasse.
- Le passage aux heures qui comptent pour vous : comptez les passants un matin de semaine, à midi, le soir et le samedi.
- Les concurrents sur place : affluence, prix et horaires, et tout commerce fermé récemment ou sur le point d'ouvrir.
- Travaux ou changements prévus : chantiers de voirie, nouvelles stations, projets immobiliers, rues piétonnes (renseignez-vous à la mairie d'arrondissement).
- Les règles applicables à l'adresse : linéaire commercial protégé, destination autorisée par le bail et le règlement de copropriété, licences (alcool, terrasse).

Méthode, sources et limites

Comment la note est construite

- La zone couverte est Paris, découpé en 992 quartiers officiels de l'INSEE (IRIS, environ 2 000 habitants chacun).
- Pour une boulangerie, chaque quartier est mesuré sur 9 facteurs. Les commerces sont comptés à moins de 400 m à pied de l'adresse ; les habitants et actifs dans les quartiers alentour. Pour une adresse, concurrents, habitants, actifs et arrêt le plus proche sont mesurés autour de l'adresse, les autres facteurs sont ceux du quartier, et chaque facteur est classé par rapport à tous les quartiers : la note se lit donc sur la même échelle que la carte.
- Chaque facteur devient un rang de 0 à 100 par rapport à tous les autres quartiers de Paris (pour les prix, plus bas est meilleur). Une valeur non publiée prend la médiane : elle ne favorise ni ne pénalise.
- Trois facteurs ont leur propre règle. La pression des chaînes suit une échelle fixe (aucune chaîne 100, une 70, deux 49, trois 34), car la plupart des lieux n'en ont aucune et un rang ferait des sauts. La survie est rapprochée du taux de Paris comme si 8 commerces de plus avaient ouvert à ce taux. Les transports comptent tous les arrêts à moins de 600 m, chacun selon le logarithme de ses entrées annuelles et atténué par la distance.
- La note est la moyenne pondérée des rangs, avec des pondérations propres à chaque type de commerce (section 3). Ce sont des choix d'expert, pas encore calibrés sur des résultats réels.
- Un commerce compte comme chaîne quand son enseigne figure sur notre liste pour ce type, que son entreprise exploite 5 établissements ou plus, ou que des sociétés ayant un dirigeant commun exploitent 3 commerces de ce type ou plus dans la zone. Un commerce ouvert au registre mais absent d'OpenStreetMap compte pour moitié.
- Les sections de contexte (vie de la rue, délinquance, annonces légales) sont données à titre informatif et ne font pas partie de la note.
- La méthode m3-grid-cal mesure l'emplacement exact. Chaque commerce, habitant, actif, arrêt et lieu proche compte avec un poids $\exp(-(d/340\ \text{m})^2)$: 1 à la porte, 0,37 à 340 m, 0,02 à 680 m. Cela remplace un rayon fixe : la note évolue progressivement d'une rue à l'autre au lieu de sauter à la limite d'un quartier.
- Les distances suivent les rues et chemins praticables à pied (OpenStreetMap) : la Seine, les voies ferrées, les cimetières et le périphérique les allongent là où ils le font réellement.
- Les habitants de chaque quartier (recensement) sont placés sur des carrés de 100 m selon la grille de population de 200 m de l'INSEE (2021) : ils sont comptés là où ils vivent, pas répartis uniformément sur les parcs et les emprises ferroviaires. Les totaux par quartier restent les chiffres officiels du recensement.
- Les actifs sont répartis uniformément dans chaque quartier.
- En limite de Paris, commerces, arrêts et équipements sont comptés jusqu'à 1 km au-delà du périphérique, ainsi que les habitants de la grille de 200 m ; actifs, revenus et prix s'arrêtent à la limite de la ville.

Sources des données

Donnée	Producteur	Période	Licence · récupérée le
Contours des quartiers (IRIS)	IGN / INSEE	Édition IGN en cours	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Population et âges par quartier	INSEE (recensement)	Recensement 2022	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Revenu médian par quartier (Filosofi)	INSEE	2021	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Logements, ménages, diplômes et travail par quartier	INSEE (recensement)	Recensement 2022	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Population par quartier en 2017, pour l'évolution	INSEE (recensement)	Recensement 2017	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Naissances par arrondissement (état civil)	INSEE (état civil, API Melodi)	Naissances depuis 2008	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Trajets domicile-travail des habitants, par arrondissement	INSEE (recensement, API Melodi)	Recensements 2012, 2017 et 2023	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Lieux de résidence, carreaux de 200 m (Filosofi)	INSEE	2021	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Commerces, ouvertures et fermetures (registre SIRENE)	INSEE, via l'API Recherche d'entreprises (DINUM)	Registre en continu	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Commerces, cafés et restaurants sur la carte : cuisines, types de commerce, vérification et devantures (OpenStreetMap)	Contributeurs OpenStreetMap, via l'API Overpass	Carte en continu	ODbL 1.0 · © OpenStreetMap contributors · 25 oct. 2026

Donnée	Producteur	Période	Licence · récupérée le
Rues et chemins pour les distances à pied (OpenStreetMap)	Contributeurs OpenStreetMap, via l'API Overpass	Carte en continu	ODbL 1.0 · © OpenStreetMap contributors · 25 oct. 2026
Cuisines des restaurants, second avis (Overture Maps)	Overture Maps Foundation (lieux de Meta, Microsoft, Foursquare et autres)	Publication mensuelle	CDLA-Permissive 2.0 · Overture Maps Foundation · 25 oct. 2026
Prix de vente immobiliers (DVF)	DGFiP, Demandes de valeurs foncières (géolocalisées par Etalab)	Ventes 2023–2025 (tendance depuis 2021)	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Gares, stations, arrêts de tram et fréquentation	Île-de-France Mobilités	Validations, 4 derniers trimestres publiés	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Actifs en journée (emplois au lieu de travail)	INSEE (recensement, API Melodi) + employeurs SIRENE	Emplois du recensement (dernière année) · registre des employeurs en continu	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Écoles, médecins, supermarchés et autres équipements (BPE)	INSEE (Base permanente des équipements)	BPE 2025 (équipements au 1er janvier 2025)	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Délinquance enregistrée par arrondissement	SSMSI (Ministère de l'Intérieur)	Faits enregistrés lors de la dernière année complète	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Linéaires commerciaux protégés (PLU)	Ville de Paris (Direction de l'Urbanisme)	PLU bioclimatique voté le 20 nov. 2024	ODbL 1.0 · 25 oct. 2026
Autorisations de terrasses et étalages	Ville de Paris	Autorisations en vigueur (registre en continu)	ODbL 1.0 · 25 oct. 2026
Marchés découverts	Ville de Paris	Liste des marchés (fichier mis à jour par la Ville en avril 2024)	ODbL 1.0 · 25 oct. 2026
Motifs de fermeture (annonces légales)	DILA (BODACC)	Annonces publiées depuis le début de la période de survie (en continu)	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Prix de vente des fonds de commerce (annonces légales)	DILA (BODACC)	Annonces de vente publiées depuis janvier, trois ans en arrière (en continu)	Licence Ouverte 2.0 · 25 oct. 2026
Enseignes et locaux commerciaux (inventaire des commerces de Paris)	APUR (Atelier parisien d'urbanisme)	Relevé 2023	ODbL 1.0 · 25 oct. 2026

Crédits : INSEE, IGN, DGFiP (DVF via Etalab), Île-de-France Mobilités, SSMSI, DILA (BODACC) sous Licence Ouverte 2.0 ; Ville de Paris (ODbL 1.0) ; © contributeurs OpenStreetMap (ODbL 1.0) ; Overture Maps Foundation (CDLA-Permissive 2.0).

Délinquance enregistrée : points de comparaison, 2025, pour 1 000 habitants

	14e	Paris	Île-de-France	France
Vols sans violence contre des personnes	33	45	16	9,1
Vols violents sans arme	1,6	3,5	1,4	0,7
Vols avec armes	0,2	0,2	0,1	0,1
Violences physiques hors cadre familial	3,8	5,3	3,4	3,2
Destructions et dégradations volontaires	8,2	9	8,1	7,9
Cambriolages de logement (pour 1 000 logements)	4,3	5,1	5,7	5,6
Trafic de stupéfiants	1,4	2,7	1,5	0,8

La France est la somme de toutes les régions, métropole et outre-mer. Rapportés au nombre d'habitants, les taux placent Paris bien au-dessus de la région et de la France, car beaucoup de victimes y sont des visiteurs et des actifs.

Limites connues

- Les données sont présentées à leur résolution réelle : le quartier pour la population et les revenus, l'arrondissement pour la délinquance et les totaux d'emplois (répartis selon la taille des employeurs), le commerce pour le registre.
- Le registre des entreprises a du retard sur la réalité : ouvertures, fermetures et changements d'enseigne peuvent mettre des mois à apparaître. Les commerces sont rapprochés d'OpenStreetMap pour signaler les fermetures possibles.
- Les prix de vente issus des transactions immobilières (DVF) ne sont pas des loyers commerciaux ; il n'existe aucune source ouverte de loyers.
- Les types de restaurant, de bar et d'école ne figurent pas au registre : ils viennent d'OpenStreetMap, des mots du nom du commerce et d'Overture Maps, et restent inconnus pour beaucoup de commerces.

- La survie compte un commerce comme ayant tenu s'il est encore ouvert après 3 ans, ou si un autre commerce du même type a rouvert à la même adresse peu après sa fermeture.
- Survie, fermetures et ouvertures par an (sections 4–5) sont comptées autour du centre du quartier ; la note elle-même les mesure à partir de l'adresse.

À propos de ce rapport

Ce rapport éclaire une décision ; ce n'est ni un conseil en investissement, ni un conseil juridique ou financier, et il ne prédit pas le chiffre d'affaires. Il s'appuie sur des données publiques officielles et une méthode publiée, pour que chaque chiffre puisse être vérifié. Vérifiez les règles, le loyer et les conditions du bail auprès du bailleur, de la mairie et d'un professionnel avant de vous engager.