

ÉTUDE D'IMPLANTATION

Le bon emplacement, chiffré avant de signer.

Pour celles et ceux qui lancent leur activité, et pour les entreprises et collectivités qui implantent un site.

Deux situations, une même rigueur

JE LANCE MON ACTIVITÉ

Y aura-t-il assez de clients ?

Commerce, cabinet, atelier, artisan. 1 à 3 adresses comparées.

J'IMPLANTE UN SITE

Pourrai-je recruter ici ?

Entreprise, collectivité : bureaux, agence, atelier, tiers-lieu. 1 à 5 sites comparés.

Les questions qui empêchent de dormir

Assez de clients ?

Les habitants de la zone réellement accessible à pied ou en voiture : âges, revenus, évolution.

Combien de concurrents ?

Chaque établissement de votre activité sur la carte, les ouvertures et fermetures récentes.

Combien espérer ?

Ce que la zone peut vous apporter, et le seuil à atteindre pour vous payer.

La banque suivra-t-elle ?

Plan de financement, compte de résultat sur 3 ans, mensualités : déjà prêts.

UN EXEMPLE RÉEL

Même boulangerie, deux adresses

84

Lamballe-Armor, sur 100

35

Pléneuf-Val-André, sur 100

Le genre d'écart qu'on préfère connaître avant de signer le bail.

L'essentiel



EMPLACEMENT LE MIEUX NOTÉ

A Place du Martray, Lamballe-Armor

Il l'emporte sur : concurrence, taille de la clientèle, emplacement et passage, démographie, stationnement et transports.

Autres emplacements : B 35/100.

Votre chiffre d'affaires

Le local est dans un pôle commercial majeur : une grande part de la clientèle viendra d'ailleurs (actifs, visiteurs, passage), ce que les dépenses des habitants de la zone ne mesurent pas. Votre chiffre d'affaires se construit dans votre prévisionnel, à partir de vos clients par jour et de votre panier moyen.

Le projet en chiffres

Chiffre d'affaires, année 1
444 k€
513 k€ en année 3

Seuil de rentabilité
244 k€
marge de sécurité 45 %

Résultat avant impôt, année 1
140 k€
rémunération de 30 k€ déjà payée

Prêt bancaire
188 k€
2 587 € par mois

Plan de financement et compte de résultat sur 3 ans dans « Prévisionnel financier ».

✓ Points forts

- Emplacement passant : pôle commercial majeur (centre-ville, galerie), 124 commerces et services à 4 minutes à pied.
- Accès facile : 10 parkings publics à 4 minutes à pied (523 places connues, dont 2 parkings de capacité inconnue) ; 12 arrêts de transport en commun à 5 minutes à pied.

! Points de vigilance

- Pôle commercial majeur : une grande part de la clientèle viendra de l'extérieur de la zone ; comptez le passage devant le local pour bâtir votre prévisionnel.

Tous les points forts et de vigilance figurent dans la partie de chaque emplacement ; 8 vérifications de terrain sont proposées en fin de rapport.

Les questions avant de s'engager

Pourrai-je recruter ?

Les actifs à 30 minutes, par métier et par diplôme, et les autres employeurs du bassin.

Mes salariés pourront-ils venir ?

Gare, arrêts, parkings, et le trajet depuis chaque commune.

Combien coûtent les locaux ?

Les ventes de locaux d'activité à moins de 10 km, comparées au département.

Le site est-il bien raccordé ?

La part des locaux raccordables à la fibre, au dernier relevé de l'ARCEP.

UN EXEMPLE RÉEL

Mêmes bureaux, trois villes

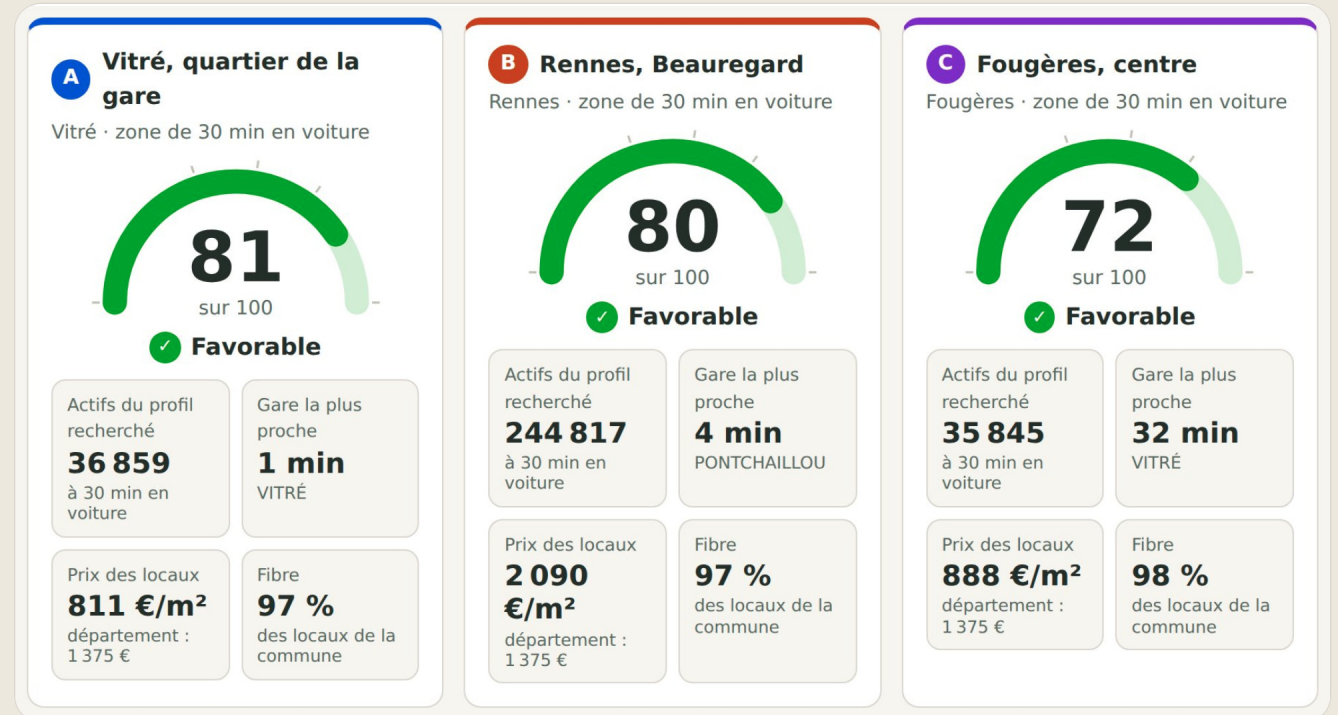
81 80 72

Vitré

Rennes

Fougères

Vitré l'emporte par ses locaux, Rennes par son vivier de recrutement.



Trois étapes, moins d'une minute

1 Décrivez votre projet

Une phrase suffit : l'activité officielle est trouvée pour VOUS.

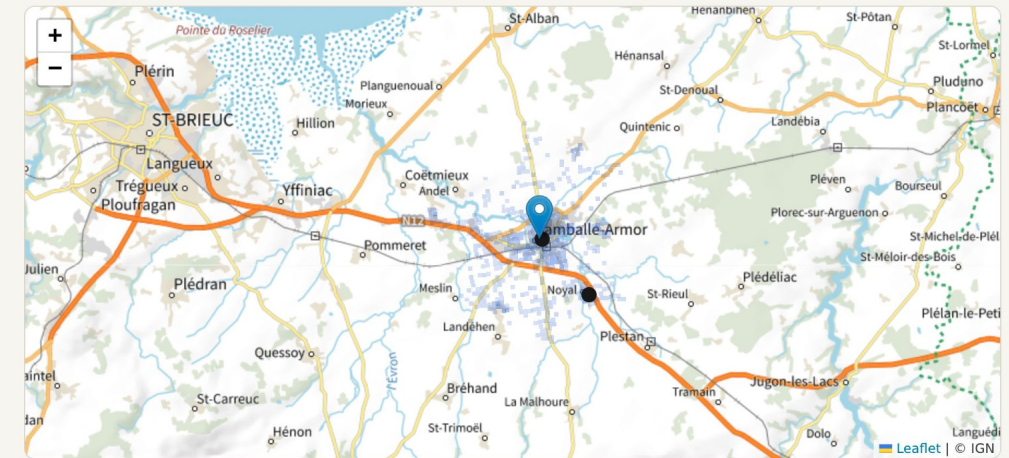
2 Placez vos adresses

Le local que vous visitez, celui d'à côté, la ville voisine.

3 Lisez les premiers indicateurs

Puis, si le projet se confirme, le rapport complet.

Zone de chalandise et concurrents



● Zone : 8 min en voiture (plus foncé = plus d'habitants) ● Concurrent confirmé ○ À confirmer

Communes de la zone : Lamballe-Armor (10 733 hab.), Noyal (742 hab.), Coëtmeux (324 hab.), Andel (142 hab.), Landéhen (20 hab.), Plestan (15 hab.).

Pensé pour chaque type de projet

ACTIVITÉS

Famille	Ce qui fait le chiffre
Commerce de proximité	Clients par jour × panier
Santé, paramédical	Actes par jour × tarif
Fabrication	Ventes directes et revendeurs
Métiers chez le client	Heures × prix de l'heure
Services aux entreprises	Contrats mensuels
Tourisme, hébergement	Capacité × prix × occupation

SITES D'ENTREPRISE

Type de site	Zone étudiée
Bureaux, siège	30 min en voiture
Agence	30 min en voiture
Atelier, logistique	30 min en voiture
Tiers-lieu, coworking	15 min en voiture

Des chiffres que l'on peut vérifier

Sources officielles

INSEE, SIRENE, ARCEP, ventes immobilières, IGN, OpenStreetMap. Chaque chiffre est daté.

Méthode écrite en clair

Critères, poids et barèmes de la note dans le rapport, limites comprises.

Testée sur 1 600 commerces

Créés entre 2019 et 2022 : l'emplacement et l'accès, les plus liés à la survie, pèsent le plus.

Textes contrôlés

Rédigés par une IA hébergée en Europe ; chaque nombre cité est vérifié.

Tarifs du rapport complet

CRÉATEURS

149 € TTC

Jusqu'à 3 adresses comparées. 99 € TTC pour une adresse ; 39 € TTC l'adresse ajoutée.

ENTREPRISES

349 € HT

Entreprises et collectivités : jusqu'à 5 sites comparés.

CONSEILLERS

900 € HT

Lot de 10 rapports, valable 1 an.
Ou 190 € HT par mois pour 15 rapports.

Avant de signer, regardez les chiffres.

implantation.ecozone.bzh

Bretagne, Pays de la Loire, Calvados, Manche, Orne. Premiers indicateurs en moins d'une minute.