

# Dossier d'appel à candidatures

## Reprise du commerce

### « La fée Malgane »



Contact : Mairie – 14, rue du Morbihan – 35750 SAINT-MAUGAN

Tel : 02 99 09 99 25 - Courriel : [mairie.saint-maugan@wanadoo.fr](mailto:mairie.saint-maugan@wanadoo.fr) - Site : <http://www.saint-maugan.fr>

# APPEL À CANDIDATURES

## MISE EN LOCATION-GÉRANCE D'UN BAR-TABAC-RESTAURANT

**Identification de l'organisme demandeur :** la commune de SAINT-MAUGAN, située en Ille-et-Vilaine, représentée par Monsieur Etienne BONNIN, Maire.

**Objet :** Propriétaire des murs et d'un fonds de commerce de proximité, bar, restaurant, tabac (avec licence IV), la commune de Saint-Maugan souhaite confier l'exploitation de celui-ci à un professionnel et lance ainsi un appel à candidatures pour l'exploitation en location-gérance du fonds de commerce.

Un appartement de type T4, d'une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>, se trouve au-dessus du commerce et est réservé pour le futur locataire-gérant.

**Modalités d'attribution :**

Le candidat sélectionné sera choisi sur la base de divers éléments ci-après décrits et notamment sur la partie restauration, compétences et expériences du candidat, variété des produits et des prestations, moyens humains et économiques, période d'ouverture jours et horaires.

**Date limite de dépôt du dossier :** vendredi 03 juillet 2026 à 12 h.

Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels et la visite des locaux est à prévoir.

**Retrait du dossier de candidature :** le dossier de candidature en version papier est à retirer sur demande à la Mairie de Saint- Maugan (Horaires d'ouverture au public : Lundi, mardi, jeudi et vendredi : 9h - 17h, mercredi : fermé)

Tél : 02 99 09 99 25

Le dossier est disponible aussi par voie électronique sur demande :

**Contact :** [mairie.saint-maugan@wanadoo.fr](mailto:mairie.saint-maugan@wanadoo.fr)

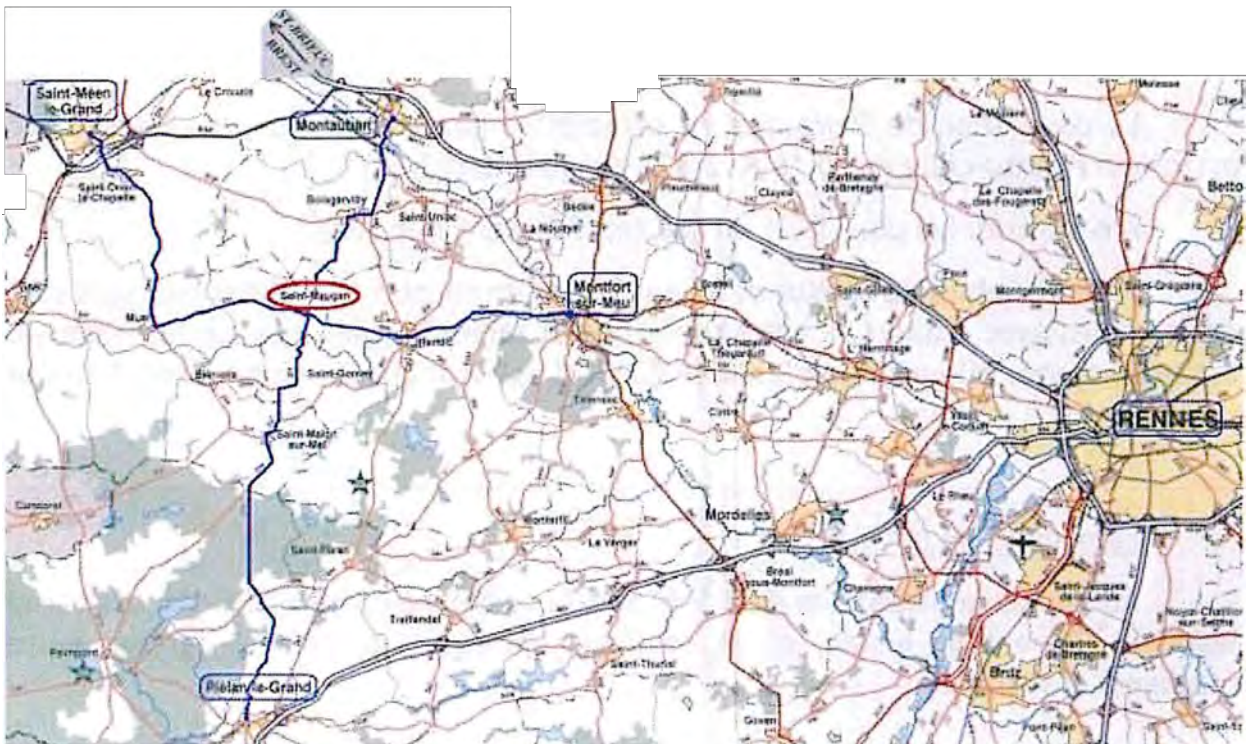
Ou à télécharger sur le site de la mairie : <https://www.saint-maugan.fr/>

# DOSSIER DE CANDIDATURE

## SOMMAIRE :

1. Présentation de la Commune
2. Localisation - spécificités du commerce
3. Description du commerce (et logement)
4. Les missions attendues
5. Conditions d'exploitation, cadre juridique
6. Constitution du dossier de candidature
7. Remise du dossier de déclaration de candidature /  
admissibilité / attribution

## 1. Présentation de la commune



**Saint-Maugan est une commune rurale d'Ille-et-Vilaine de 524 habitants. D'une superficie de 843 hectares, elle est située à 30 km à l'ouest de Rennes, non loin de la forêt de Brocéliande et du domaine de Trémelin.**

Le village dispose d'un environnement agréable grâce à une belle campagne vallonnée et boisée proche du Meu, offrant ainsi l'opportunité de vivre au grand air et de se promener à loisir dans de grands espaces verts. De nombreux chemins sillonnent le territoire, proposant de belles occasions de balades et de découverte de la nature.

Par ailleurs, Saint-Maugan bénéficie de la proximité de Saint-Méen-Le-Grand, Montauban-de-Bretagne et Montfort-sur-Meu et d'un accès direct aux transports en commun grâce à la ligne 2 du réseau Breizhgo qui traverse le bourg.

Tous ces éléments contribuent à procurer aux Malganais une qualité de vie appréciable alliant les bienfaits de la campagne aux portes de la ville.

Saint-Maugan demeure d'ailleurs une commune dynamique qui accueille progressivement de nouveaux habitants dans le lotissement du Bois Menguy.

Le tissu associatif est dynamique et propose, tout au long de l'année, divers événements, en partenariat avec le commerce.

La commune dispose d'une école, d'une salle multi-fonctions entièrement équipée, d'un citystade, d'une structure de jeux pour enfants, d'une bibliothèque municipale qui fonctionne en réseau avec toutes les autres bibliothèques et médiathèque de la Communauté de Communes.



## 2. Localisation - Spécificités du commerce

**Généralités** - La municipalité, décidée à soutenir le maintien d'un commerce de proximité et à promouvoir le développement de l'économie locale, est devenue propriétaire des murs et du fonds de commerce en 2022.

La fée Malgane » n'est pas un simple café-restaurant, c'est un lieu de vie, de rencontre, un espace chaleureux où se fabrique le lien social, où les acteurs associatifs se retrouvent.

Outre sa fonction de commerce « multi-services » (dépôt de pain, dépôt Ouest France, tabac, repas à emporter...), c'est aussi le dernier commerce de la commune vers lequel les attentes des habitants du village et des villages alentour sont grandes.

L'établissement doit être un facteur d'identité de la commune, travaillant avec les autres acteurs du territoire (associations, producteurs locaux, chambres d'hôtes...).

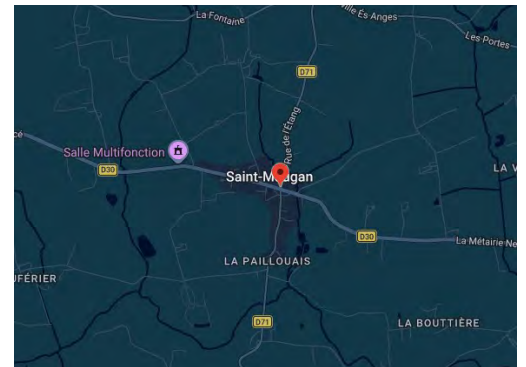
La municipalité a investi (électricité, peintures ...) et continuera d'investir en accord avec le prochain locataire-gérant, selon son projet.

La municipalité propose par ailleurs des conditions financières d'exploitation qui favorisent la capacité du postulant à prendre des initiatives en cohérence avec la dynamique de territoire escomptée.

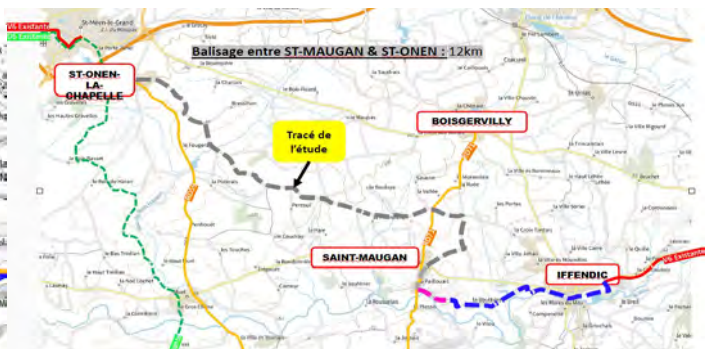
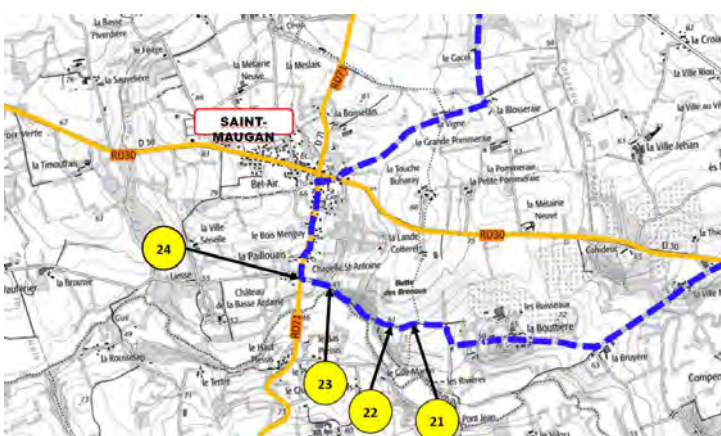
**Une communication** sur site web de la mairie des événements, animations et autres actions culturelles, pourra être envisagée.

**Localisation** - Le commerce est situé en plein centre de la commune. Il bénéficie d'une situation particulièrement visible et accessible, puisqu'il est implanté au croisement de deux routes départementales structurantes : la D30 et la D71.

Cette configuration favorise un passage régulier de véhicules et constitue un atout réel pour capter une clientèle locale comme de passage. Un parking situé à proximité immédiate et directement visible depuis la route permet un arrêt facile et spontané, élément déterminant pour une activité de restauration et de bar.



Le développement de la future véloroute V6, dont le tracé doit traverser le cœur du village, devrait à terme favoriser la venue de cyclistes, de randonneurs et de visiteurs du territoire. La commune a engagé un projet de développement culturel et touristique, afin de mettre en avant et de préserver son patrimoine bâti et sa richesse bocagère, de favoriser les haltes touristiques.



**Spécificités** - Le commerce porte le nom « La Fée Malgane ». Cette appellation évoque l'imaginaire de Brocéliande, l'identité culturelle du territoire. L'enseigne actuelle, peinte à la main par une habitante de la commune, participe à cette identité locale. Le nom devra être conservé.

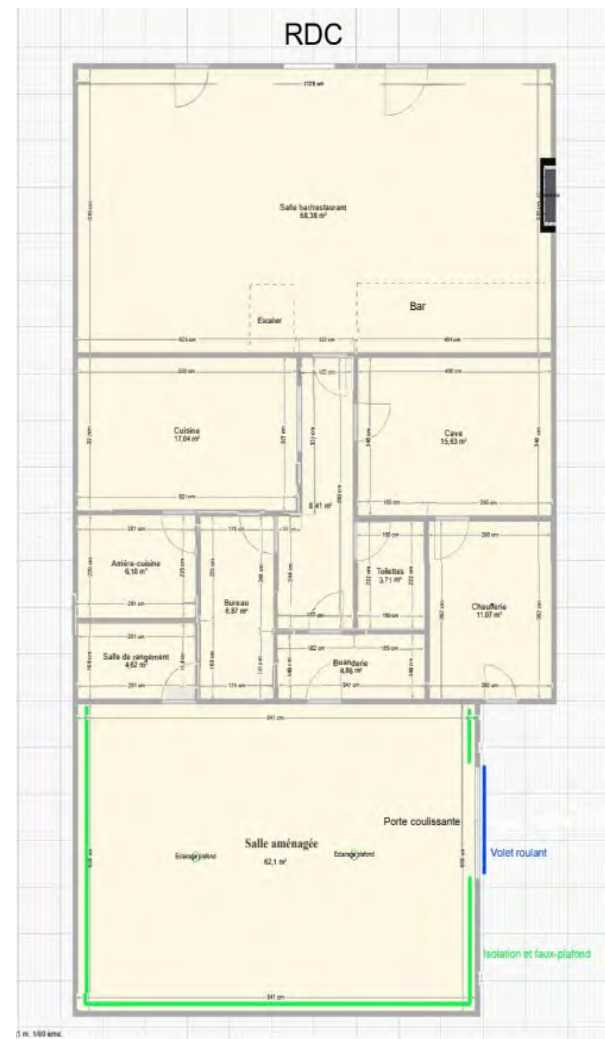
Les candidats pourront proposer une mise en valeur de cette identité (ambiance, décoration, événements).

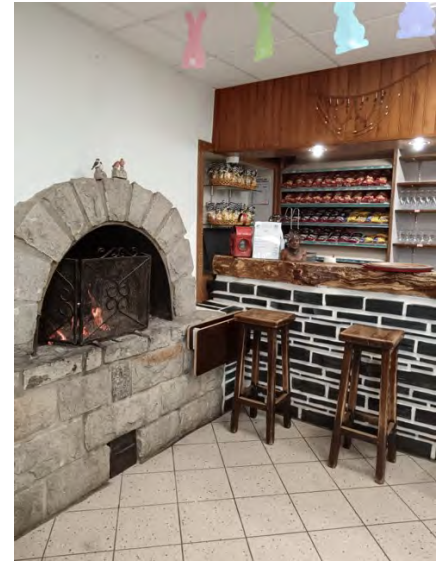
### 3. Description du commerce (et logement)

**Le commerce** se compose de plusieurs espaces :

- le bar - Situé à l'entrée de l'établissement, il constitue le lieu principal d'accueil de la clientèle.
- La salle de restauration - La salle permet d'accueillir environ une trentaine de couverts dans un cadre convivial. Elle est actuellement équipée de tables et chaises, de banquettes, d'un mobilier de restauration.
- La cuisine - Le restaurant dispose d'une cuisine professionnelle équipée permettant l'exploitation de l'activité. Un inventaire détaillé du matériel sera annexé au contrat.
- La terrasse - Une terrasse en façade permet d'accueillir les clients durant la belle saison.

(Remarque – La salle avec liseré ver est occupée par une association, « La Malgan'eizh », qui a pour projet d'en faire une épicerie)





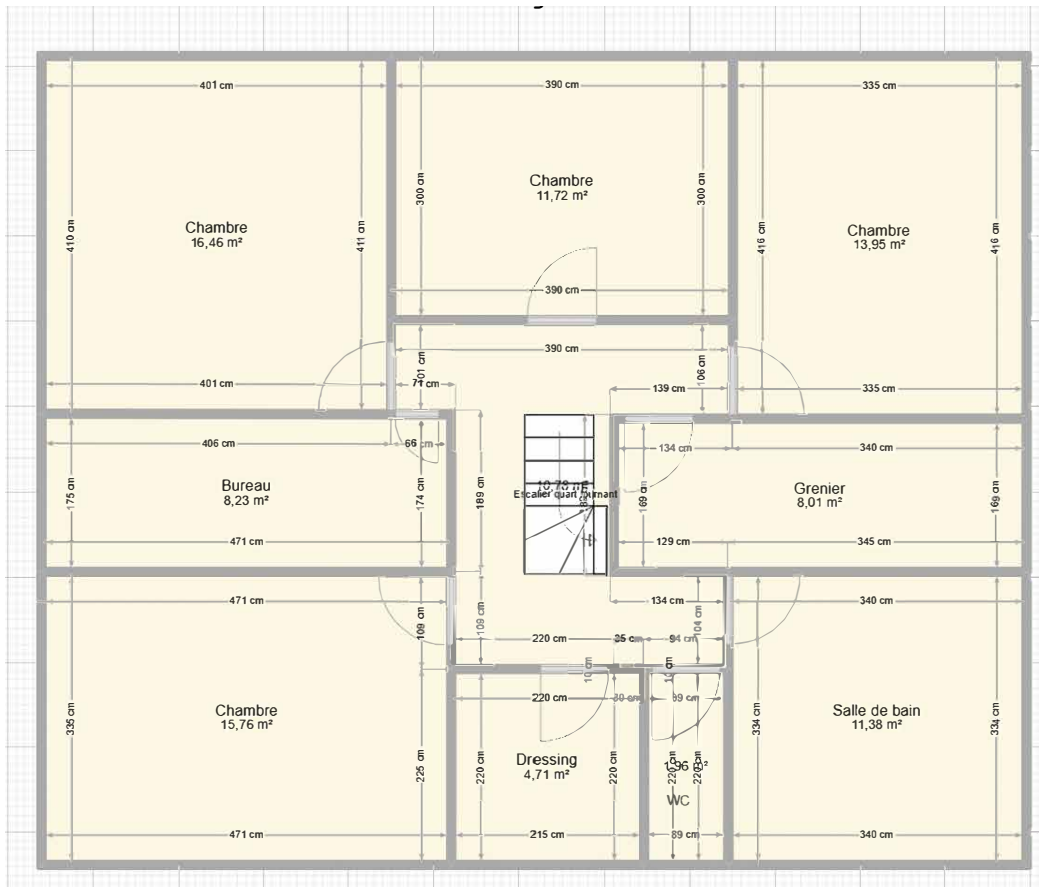
### logement de fonction

Un logement attenant, situé à l'étage du bâtiment, est mis à disposition du futur exploitant.

Ce logement comprend :

- trois chambres
- un bureau
- un dressing
- une salle de bain
- des w.c. séparés

L'ensemble est en bon état général. La présence de ce logement constitue un élément important du projet, permettant au gérant de résider sur place et d'assurer une présence dans le commerce.



### ***Les éléments économiques***

Les derniers bilans comptables sont à disposition des candidats, permettant d'apprécier l'activité passée et d'évaluer le potentiel de développement du commerce.

À titre indicatif, l'établissement bénéficie :

- d'une clientèle locale fidèle,
- d'un positionnement central dans la commune,
- d'un passage régulier lié aux axes routiers (D30 et D71),
- et, à moyen terme, du développement de la véloroute V6, susceptible de générer une nouvelle fréquentation touristique (cyclistes, randonneurs).

Ces éléments constituent une base d'activité existante, pouvant être consolidés et développés.

Un contrat de location-gérance est proposé, comprenant l'exploitation du fonds de commerce et l'occupation du logement de fonction situé à l'étage.

La redevance mensuelle est fixée à un niveau volontairement modéré afin de faciliter l'installation du candidat et de favoriser le développement de l'activité dans ses premières années.

Le candidat devra présenter un projet économiquement viable, reposant sur :

- un prévisionnel financier argumenté,
- une stratégie de développement réaliste,
- et une bonne maîtrise des charges d'exploitation.

## **4. Les missions attendues**

Le futur exploitant exercera l'activité dans le cadre du contrat de location-gérance. Il devra, à ce titre, disposer de l'ensemble des autorisations, qualifications et déclarations nécessaires à l'exploitation d'un établissement de restauration et de débit de boissons, notamment celles permettant l'exploitation d'une licence de type IV, dans le respect de la réglementation en vigueur. Tout projet de restauration (restauration d'appoint, petite restauration, restauration traditionnelle) sera étudié.

La commune attend par ailleurs que l'établissement remplisse plusieurs fonctions :

### **1. Activité bar-restaurant**

Le gérant devra assurer :

- une activité de bar,
- une activité de restauration (à définir selon le projet),
- un accueil régulier de la clientèle.

### **2. Services de proximité**

La commune souhaite que l'établissement puisse offrir certains services utiles aux habitants, par exemple :

- dépôt de pain
- presse locale
- relais colis.

Le candidat aura également la possibilité de reprendre l'activité de vente de tabac, sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Ces services seront valorisés dans l'examen des candidatures.

### **3. Lieu de convivialité**

Le commerce devra rester un lieu ouvert et vivant, contribuant à la vie du village.

Seront particulièrement appréciés :

- organisation d'évènements
- accueil d'initiatives associatives
- animations culturelles ou festives.

### **4. Valorisation du territoire**

Le projet devra s'inscrire dans une démarche visant à :

- valoriser les produits locaux,
- accueillir les randonneurs et cyclistes
- participer à l'attractivité touristique du territoire.

### **5. Orientation environnementale**

La commune encourage les projets intégrant :

- produits locaux ou régionaux
- circuits courts
- pratiques respectueuses de l'environnement
- limitation du gaspillage.

### **En résumé :**

- le locataire-gérant disposera d'une cuisine professionnelle aux normes, d'un espace de restauration intérieure et d'une terrasse extérieure : les clients pourront y prendre leurs repas et y boire leur café en toute convivialité.
- Il renforcera l'animation en centre-bourg : le commerce sera largement ouvert, avec des horaires en lien avec le territoire et ses habitants. Il sera primordial de dispenser un service de qualité et de la bonne humeur à l'ensemble de la clientèle. Il s'efforcera de maintenir un environnement propre et attrayant où le client se sentira à l'aise pour venir chercher les produits ou se restaurer.
- Des connaissances en comptabilité et toute matière utile à la gestion de ce type d'établissement sont souhaitables. Le locataire-gérant saura utiliser les réseaux sociaux : à l'heure du tout numérique, il est important pour un restaurant de communiquer sur les outils WEB (Facebook Pro, Google + My Business, géolocalisation...). Possibilité d'accompagnement par la CCI.

## **5. Conditions d'exploitation, cadre juridique**

Le locataire-gérant devra accomplir les formalités administratives pour l'ouverture au public et les formations obligatoires (débits de boisson et HACCP).

Le candidat locataire-gérant pourra se faire accompagner par la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine.

Un contrat de location-gérance sera proposé au candidat. La redevance mensuelle initiale pour l'exploitation du fonds (+ appartement de fonction) s'élève à la somme de 600 euros pour l'année 2026 (voir revalorisation)

## **6. Constitution du dossier de candidature**

### **1. Présentation du candidat**

- identité
- parcours
- expériences professionnelles.

### **2. Projet d'exploitation**

Le candidat devra préciser :

- le concept du lieu
- le type de restauration
- la stratégie commerciale.
- Statut de la société
- Un plan prévisionnel de financement

### **3. Horaires d'ouverture**

Le candidat pourra proposer ses suggestions concernant les heures d'ouverture hebdomadaires. Cela dit, les souhaits de la commune sont les suivants :

- Du lundi au jeudi : 8h – 14h et 17h - 20h
- le vendredi : 8h – 14 et 17h -23h (selon fréquentation)
- Le samedi : 8h – 14h (plus si fréquentation)
- Le dimanche : 9h – 13h (plus si fréquentation)

Une journée de fermeture au choix (lundi, mardi, mercredi ou jeudi).

Horaires modulables selon l'influence en soirée.

### **4. Contribution à la vie locale**

Le candidat indiquera :

- les services proposés à la population
- les animations envisagées
- les partenariats locaux.

### **5. Vision économique**

Présentation synthétique :

- du modèle économique
- des investissements envisagés
- des perspectives de développement.

### **6. Pièces administratives:**

- un extrait de casier judiciaire n°3
- copie recto verso de la carte nationale d'identité en couleur
- Copie des diplômes et formations
- Extrait d'immatriculation au registre du commerce (le cas échéant)
- Dernier bilan d'activité (le cas échéant)

Les dossiers seront étudiés par la commune et les candidats retenus auditionnés. Le choix final sera validé par délibération du conseil municipal.

## **7. Remise du dossier de déclaration de candidature / admissibilité / attribution**

### ***Remise du dossier***

Les dossiers de candidature devront être envoyés ou déposés au plus tard le 2 juillet 2026, cachet de la poste faisant foi, à : Mairie de Saint-Maugan, 14 rue du Morbihan 35750 Saint-Maugan.

Les offres par voie électronique sont admises, mais le demandeur devra s'assurer de l'arrivée de son mail en temps et heure. Contact : [mairie.saint-maugan@orange.fr](mailto:mairie.saint-maugan@orange.fr)

### ***Admissibilité***

Sera admissible tout candidat souhaitant exploiter un fonds de commerce en location- gérance.

Néanmoins, la Commune se réserve le droit de rejeter toute candidature ne correspondant pas à ses attentes.

### ***Attribution***

Les dossiers de déclaration de candidature feront l'objet d'un examen approfondi en stricte confidentialité par la municipalité et ne seront pas communicables aux tiers ni aux concurrents. Un avis sur chaque dossier sera émis en tenant compte :

- Du profil / expérience / compétence du candidat,
- De la qualité du projet / concept d'exploitation / équilibre économique,
- De la variété des produits proposés et des prix pratiqués,
- Des moyens humains.

Outre ces capacités, l'originalité de l'offre (notamment de la partie restauration), l'intégration dans le tissu économique, les horaires d'ouvertures (en association avec la vie locale) feront partie des critères de sélection des candidats.

Les candidats sélectionnés seront invités à présenter leur dossier devant les responsables de la commune et les autres personnes associées. Pour toute candidature retenue, une date pour les entretiens professionnels sera organisée selon la disponibilité des différents partis.

À l'issue de ces entretiens, le jury se prononcera sur le choix définitif du candidat. La commune de Saint-Maugan restera souveraine, en toutes circonstances, pour désigner le choix du locataire-gérant.

Pour les candidats non retenus à l'issue de la procédure de sélection, un courrier leur sera notifié, dès que la commune aura arrêté son choix.

### ***Les étapes de sélection des candidats***

1re étape – Visite des locaux – à **partir du 15 avril 2026**

2e étape - Réception des dossiers de candidatures et pièces complémentaires – **jusqu'au 3 juillet 2026**

3e étape - Analyse des offres – à **partir du 6 juillet 2026**

4e étape - Audition des Candidats – **entre le 15 juillet et le 24 juillet 2026**

5e étape - Choix « du » Candidat qui sera présenté au Conseil Municipal pour approbation – **août 2026**

### ***Information aux candidats***

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes et la Communauté de Commune de Saint-Méen-Montauban peuvent vous proposer un accompagnement de conseil pour la reprise de cet établissement en fonction de votre situation : aide au montage du dossier, aides économiques, communication... N'hésitez pas à les contacter.