

Appel Public à Manifestation d'Intérêt

Attribution d'un local commercial à Saint-Méen-le-Grand

I - Présentation de la commune

Dans le cadre de la dynamisation de son centre-ville et du programme Petites Villes de Demain, la ville de Saint-Méen-le-Grand met à disposition un local commercial situé rue de Merdrignac afin d'accueillir une activité économique contribuant à l'attractivité du territoire.

Important : Le local commercial appartient au domaine privé de la commune. Il n'est donc pas soumis aux règles strictes de mise en concurrence du domaine public, mais la mairie s'engage à garantir une procédure transparente et équitable.

Renseignements et contact

Pour toute question ou demande de visite du local, contactez Mme Bleuenn O'RORKE - Cheffe de projet Petites villes de Demain – courriel : pvd@stmeen-montauban.fr

II - Caractéristiques du local

Adresse : 30 rue de Merdrignac , 35290 Saint-Méen-le-Grand

Superficie : 169 m² (possibilité de division) + terrasse extérieure

Régime juridique du bien : domaine privé

Etat du bâtiment : travaux de réhabilitation prévu au dernier trimestre 2025

Travaux réalisés par la commune : La mairie, en tant que propriétaire des murs, prendra en charge les travaux liés à la structure du bâtiment (toiture, murs porteurs, mise en sécurité générale) ainsi qu'au raccordement aux réseaux (eaux, électricité, gaz, assainissement), sauf clause contraire précisée dans le bail commercial.

Travaux à la charge du preneur :

Le locataire devra assurer, à ses frais, la conformité de l'établissement avec les réglementations en vigueur, notamment en matière d'accessibilité PMR intérieur, de sécurité incendie, d'hygiène et d'aménagement intérieur. Il sera seul responsable des travaux et mises aux normes nécessaires à son activité. Le locataire pourra effectuer des travaux avant la fin de la réhabilitation. Le locataire devra s'assurer d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour ses travaux.

La répartition des travaux entre la mairie et le locataire fera l'objet d'une négociation lors de la phase de sélection des candidats. Les modalités définitives seront précisées dans le bail commercial au moment de sa signature.

Les candidats présélectionnés devront s'engager à finaliser la négociation des travaux avant la signature du bail. Toute modification substantielle des engagements du candidat après cette phase pourra entraîner un réexamen de sa candidature.

Propriété du fonds de commerce : La mairie, en tant que propriétaire des murs, ne sera en aucun cas propriétaire du fonds de commerce en cas de cessation du bail commercial. En cas de cessation du bail,

la transmission du fonds de commerce et/ou du droit au bail relèvera exclusivement de la responsabilité du locataire, sous réserve de l'acceptation préalable du repreneur par la mairie.

III - Activités recherchées

La commune souhaite privilégier l'installation d'un commerce contribuant à l'animation et à l'attractivité du centre-bourg.

Une attention particulière sera portée aux candidatures proposant :

- **Un établissement de restauration** (restaurant, bistro, brasserie, café, salon de thé) favorisant une offre de qualité et répondant aux attentes des habitants et visiteurs.
- **Une offre adaptée** aux besoins de la population locale
- Un projet économiquement viable et pérenne

Toutefois, la commune reste ouverte à d'autres propositions, notamment dans le secteur suivant :

- Activités artisanales et commerce de détail (boulangerie, pâtisserie, traiteur, épicerie fine, librairie, boutique artisanale, produits locaux, etc.)
- Toute autre proposition pourra être étudiée sous réserve de sa cohérence avec la stratégie de développement local.

IV - Modalités de candidature

Chaque projet remis doit comporter obligatoirement les éléments suivants :

1. Présentation du ou des porteurs de projet

- Qualification et expérience du ou des candidats : CV
- Structure juridique envisagée
- Identification du local ou des locaux souhaités (surface souhaitée)

2. Description et ambitions du projet

- Présentation du concept, nature de l'offre, produits et services annexes envisagés, gamme de prix, analyse concurrentielle et public cible.
- Description du fonctionnement et de la gestion de l'activité : horaires et jours d'ouverture, nombre d'employés prévus, besoins techniques (stockage, terrasse, etc.).
- Responsabilité sociale et environnementale du projet.

3. Financement du projet et montage immobilier

- Comptes de résultats prévisionnels sur 3 ans de l'activité envisagée.
- Plan de financement.

Date limite de dépôt des candidatures : 01/07/2025 – 12h00

où - par voie électronique sur la plateforme : <https://marches.megalisbretagne.bzh>

où - Par courriel à l'adresse suivante : pvd@stmeen-montauban.fr

où - Par courrier à l'adresse suivante :

M. le Maire
Consultation - AMI Local Commercial
Mairie
35290 SAINT-MÉEN-LE-GRAND

V - Sélection des candidats

Les candidatures seront examinées par un comité municipal selon les critères suivant :

Adéquation du projet avec les besoins du territoire (40%)

- Pertinence de l'activité au regard des attentes et de la dynamisation du centre-bourg
- Complémentarité avec les commerces existants, impact potentiel sur l'attractivité locale

Solidité financière et faisabilité du projet (30%)

- Cohérence du modèle économique et prévisions financières

Expérience et compétences du porteur de projet (20%)

- Parcours et références dans le domaine d'activité

Engagement en faveur du territoire et de l'économie locale (10%)

- Valorisation des circuits courts, fournisseurs locaux, produits artisanaux, le soin apporté à la sélection des produits
- Création d'emplois ou d'initiatives favorisant l'insertion

Les candidats présélectionnés pourront être conviés à un entretien de présentation.

La mairie informera ensuite les candidats retenus et non retenus dans les meilleurs délais. Un calendrier précis des étapes suivantes sera communiqué aux candidats sélectionnés après l'examen des dossiers.

VI - Conditions de prise à bail

Chaque locataire régularisera avec la commune un bail commercial en l'état futur d'achèvement (bail signé avant achèvement et livraison des cellules) au plus tard le 30 juin 2025 dont les conditions principales seront les suivantes :

- Nature du bail : bail commercial soumis aux articles L.145-1 et suivants du code de commerce
- Durée du bail : 3/6/9
- Loyer et droit au bail à définir en phase de présélection
- Provision sur charges incluant taxe foncière, prime d'assurance des murs, charges communes
- Paiement mensuel des loyers
- Dossier de travaux à faire valider par le bailleur et autorisation d'urbanisme

VII - Confidentialité

L'intégralité des éléments fournis par les Candidats dans leur dossier de candidature sont confidentiels, à l'usage exclusif du comité de sélection, du jury et de ses experts. La confidentialité est garantie par l'Organisateur. L'Organisateur, les personnes mandatées par l'Organisateur, et notamment les membres du comité de sélection et ceux du jury, s'engagent à traiter comme confidentielles les informations renseignées par le candidat. Ces informations ne pourront être divulguées sans l'accord préalable écrit des Candidats. Chaque Candidat est seul juge de l'opportunité et des modalités d'une protection des informations confidentielles par la revendication de tels droits.