

56380

MONTENEUF



APPEL À PROJET

LA COMMUNE DE MONTENEUF
RECHERCHE SA/SON FUTUR(E)
EXPLOITANT(E) DE CAFE !



De l'ouest à brocéliande
COMMUNAUTÉ

LA GACILLY - GUER - MALESTROIT





Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation d'un café

Date de lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 07/09/2026

Date limite de dépôt des dossiers complets : 09/10/2026

Adresse de publication : <https://www.oust-broceliande.bzh/communes/monteneuf/>

Contacts :

Yann Yhuel (maire de Monteneuf) : mairedemonteneuf@gmail.com | 06 84 68 32 90

Alexia LE TARNEC (manager de commerce de l'OBC) : alexia.le-tarnec@oust-broceliande.bzh | 07 64 76 72 04

Table des matières

1- Contexte et environnement	3
1.1 - Une commune attractive riche de son patrimoine naturel et historique	3
1.2 - Accessibilité et transport	4
1.3 - Tissu économique et associatif de la commune	5
1.4 - Historique du lieu	5
2- Descriptif du local	6
2.1 - Composition, accès	6
2.2 - Equipements disponibles, inventaires des équipements	6
3- Objet de l'appel à projet	7
3.1 - Type d'activité / projet recherché	7
3.2 - Contractualisation entre la commune et le candidat retenu	8
3.3 - L'offre d'accompagnement	8
4- Modalités de sélection	9
4.1 - Condition de participation et d'éligibilité	9
4.2 - Critères de sélection	9
4.3 - Calendrier	9
5- Pièces constitutives du dossier	10
5.1 - Dossier de candidature	10
5.2 - Confidentialité	10
ANNEXES	11
Annexe 1 – plan du café	11
Annexe 2 – plan étage / logement	12

1- Contexte et environnement

1.1 - Une commune attractive riche de son patrimoine naturel et historique

Monteneuf est située à l'orée de la forêt de Brocéliande, avec un emplacement géographique intéressant à mi-chemin entre Rennes (53 minutes) et Vannes (48 minutes) et le Golfe du Morbihan.

Riche d'un patrimoine naturel et culturel d'exception, on y trouve les Landes de Monteneuf dont le site est lauréat du dispositif « Site culturel et naturel d'exception ». La commune bénéficie à ce titre d'un accompagnement de la Région Bretagne :

Petite carte d'identité des landes de Monteneuf :

- Un formidable réservoir de biodiversité sur 125 ha classé Réserve Naturelle Régionale de Bretagne
- 1000 espèces inventoriées depuis 2006,
- 431 espèces végétales, 150 espèces de lichens et 180 espèces animales, soit l'équivalent de plus d'un tiers des espèces animales bretonnes,
- 74 espèces à forte valeur patrimoniale et 7 qui engagent plus particulièrement une responsabilité de conservation : du côté des oiseaux, le busard Saint-Martin, l'engoulevent d'Europe, la fauvette Pitchou ou l'alouette Lulu ; du côté des plantes, le damier de la succise, l'isoète épineux, la drosera rossolis à feuilles intermédiaires, une des plus fameuses carnivores,

Plus de 500 monolithes sur 7,5 ha, 42 pierres droites réparties en 7 files orientées Est-Ouest, datant de 4500 à 3000 ans av. J.-C., qui font de Monteneuf un site mégalithique majeur pour la Bretagne intérieure.



Les Landes de Monteneuf-© E.Berthier

Tout autour de ce site d'exception vous trouverez :

- Une centaine de km de sentiers de randonnées, des boucles adaptées à tout public

<https://patrimoine.bretagne.bzh/decouvrir/conjuguer-preservation-patrimoniale-recherche-scientifique-et-developpement-touristique/>

- **un centre de découverte et d'hébergement**, orienté vers l'environnement, l'archéologie... Il est ouvert aux groupes scolaires, aux randonneurs, aux familles. Une équipe de professionnels et bénévoles propose des activités participatives, ludiques et expérimentales.
- **l'Auberge des Voyageurs** est un lieu insolite où on trouve plus de 800 jeux du monde entier et un hôtel de 12 chambres. C'est un lieu incontournable, où vous pouvez venir en famille ou entre ami(e)s.



L'Auberge des Voyageurs ©M. Jamoneau

Monteneuf et son site mégalithique accueille 35 000 visiteurs par an.

1.2 - Accessibilité et transport



Monteneuf et le café se situe sur l'axe passant Guer – Malestroit. La commune est également traversée par quatre routes départementales. A 9 minutes de Guer et à 17 minutes de Malestroit et Ploërmel, elle est reliée rapidement à l'ensemble des services (centre hospitalier, pôles médicaux, collèges, lycées...), équipements sportifs et de loisirs (piscine, cinéma, médiathèque...) et des bassins d'emplois et entreprises importantes (Mix Buffet, Entremont, Yves Rocher, Fenetre, Celvia...). Elle est également à 18 minutes de La Gacilly dont le Festival Photo attire chaque année **plus de 300 000 visiteurs**.



Festival Photo - La Gacilly © Michel Ségalou

Les transports scolaires sont assurés par la communauté de communes de l'Oust à Brocéliande et une ligne de bus a été mise en place en janvier 2023 permettant de relier directement les villes de Guer et Ploërmel.

1.3 - Tissu économique et associatif de la commune

Plusieurs entreprises de commerces et de ventes de services sont implantées :

- Le restaurant Les mégalithes
- Des lieux d'hébergements (l'Auberge des Voyajoueurs, le centre des landes, le camping)
- Des services pratiques et d'artisanat

Ce tissu économique est complété par des associations contributives du dynamisme local :

- Association des anciens, club des ajoncs d'or
- Société de chasse, de pêche ...

Sont également présents sur la commune une école primaire, de la maternelle au CP, avec un accueil périscolaire, et une médiathèque.

1.4 - Historique du lieu

La municipalité l'a racheté en 2009 et l'a loué à « l'association un café pour les habitants » qui l'a rouvert en 2016 sous le nom du café "La Source". Le café a bénéficié de travaux intérieurs et extérieurs d'aménagement et de mise en conformité en 2018 et a fonctionné sous format associatif jusqu'en novembre 2022, date de fermeture de l'établissement. Une des raisons ayant conduit à la fermeture est le manque de mobilisation et de renouvellement de l'équipe bénévoles pour effectuer les nombreuses tâches inhérentes à la gestion d'un café. En 2024, la commune lance un appel à projet pour la réouverture du café. Un porteur de projet est sélectionné parmi plusieurs candidatures. Le café devient "Ker Adeline" et réouvre ses portes en avril 2025. Le démarrage de l'activité est encourageant mais très vite la gérante fait face à des difficultés de gestion. Fermé depuis le mois de juillet 2026, la municipalité recherche activement son repreneur, ce commerce étant très important pour la vie de la commune.

2- Descriptif du local

2.1 - Composition, accès

Le café se situe sur la place du village, en bordure d'une route départementale très passante reliant Guer (bassin d'emploi important) à Malestroit (petite cité de caractère). D'autres rues plus petites rejoignent la place et le café. Plusieurs places de stationnement sont disponibles à proximité immédiate (en face du café et autour de la mairie).

Le café le plus proche est la Virevolte à Réminiac, restaurant faisant également café à 2,5km de Monteneuf.

Le bâtiment du café est sur deux niveaux :

1) Le café au rez de chaussée composé de :

Salle commune : 33,31 m² + 25,25 m²
Terrasse : 9,61 m de long
Réserve : 4,52m²
Toilettes : 3,6 m²
Espace détente : 21,2m²

Voir plan du local commercial en annexe 1

2) Le logement au premier étage composé de :

Bureau/chambre 1 : 13,56 m²
Bureau/chambre 2 : 14,08 m²
Cuisine/espace repas : 17,11 m²
Salle de bain : 5,18 m²
Toilettes : 2,7m²

Voir plan du logement au 1^{er} étage en annexe 2.



2.2- Equipements disponibles, inventaires des équipements

Concernant l'équipement, le candidat a la possibilité de reprendre le mobilier de l'association gérante du café entre 2016 et 2022 (à déterminer en fonction des souhaits et besoins de chacun). La licence IV fait partie du bail.

Lors de l'installation de l'exploitant, un état des lieux des locaux et des équipements sera établi entre les deux parties.

La partie logement est non meublée mais a bénéficié de travaux de rafraîchissement.

3- Objet de l'appel à projet

La commune de Monteneuf est propriétaire du bâtiment du café. La commune, par cet appel à manifestation d'intérêt (AMI), souhaite ainsi procéder à la recherche d'un futur exploitant ayant la capacité de relancer et pérenniser une activité de café dans la commune.

Les objectifs poursuivis par la commune sont :

- Maintenir une activité vectrice de lien social
- Dynamiser la vie locale
- Proposer une activité complémentaire aux commerces existants
- Favoriser la viabilité économique du commerce en limitant les investissements pour le futur exploitant.

L'appel à candidatures s'appuie sur différents supports à savoir :

- Un cahier des charges, objet du présent document, précisant les critères de participation et d'éligibilité, les critères de sélection ainsi que les conditions d'exploitation du commerce,
- Un dossier de candidature permettant au candidat de décrire son parcours et son projet pour le commerce

3.1- Type d'activité / projet recherché

Le candidat répondant à cet appel à manifestation d'intérêt, se positionne pour lancer **une activité principale de café**. Cependant des activités complémentaires peuvent être proposées.

Ci-dessous une liste, non exhaustive, d'activités complémentaires pouvant être proposées :

Françaises des jeux ; La Poste, Dépôt de pain, Presse/journaux ; épicerie, relais colis, tabac, snacking/ gouter, ...

Il est à noter que l'étage est aujourd'hui présenté comme un logement. Si le candidat n'occupe pas le logement à titre personnel, libre à lui de présenter tout autre projet permettant de valoriser cet espace.

○ Ouverture du café :

Les jours d'ouverture ainsi que les horaires sont à proposer par le porteur de projet. La commune informe néanmoins le candidat de certains de ses souhaits : ouverture saisonnière pour répondre aux besoins des touristes de passage, ouverture en matinée la semaine et le samedi/dimanche pour créer un lieu de vie et d'échange pour les habitants.

La période et les amplitudes horaires pourront être adaptées selon les propositions effectuées par les porteurs de projets, et suite à échange avec la commune.

3.2- Contractualisation entre la commune et le candidat retenu

Le candidat retenu bénéficiera d'un bail (commercial ou dérogatoire selon projet proposé et suis à l'avis d'un notaire) pour les locaux désignés dans le présent cahier des charges afin d'y exercer son activité.

Le candidat bénéficiera d'un **loyer attractif** qui sera affiné en fonction des besoins (avec ou sans logement) et selon la nature du projet proposé.

L'occupant des lieux pourra y exercer uniquement l'activité ou les activités notifiées dans le bail, sous peine de voir le loyer être déplafonné.

L'ensemble des charges de fonctionnement (fluides, abonnements téléphoniques, internet, frais d'entretien, etc.) seront à la charge du locataire. Le locataire s'engage également à souscrire une police d'assurance contre le vol, l'incendie, les dégâts des eaux, et couvrant sa responsabilité civile.

L'occupant devra effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à l'exploitation de son activité commerciale, détenir toutes les assurances nécessaires et fournir son KBIS.

L'occupant devra respecter la réglementation liée à l'activité exercée.

3.3- L'offre d'accompagnement

La municipalité en lien avec OBC, la région et les différents partenaires économiques s'engage à faire tout son possible pour faciliter l'installation et à faire bénéficier au candidat retenu, sous condition d'éligibilité, d'un accompagnement individualisé pour l'installation et l'exploitation de son commerce.

✓ Un contact de proximité et des conseils personnalisés avec la manager de commerce de l'Oust à Brocéliande Communauté qui jouera le rôle de facilitatrice dans toutes les étapes de votre projet

✓ Une offre d'accompagnement adaptée en phase de création et de structuration du projet :

▪ Accompagnement individuel à la création d'entreprise dans le cadre du **PASS Création** (sous réserve d'éligibilité du candidat).

▪ Accompagnement pour le montage d'un dossier de **demande de subventions au titre du PASS Commerce Artisanat**, sous réserve du caractère effectif du dispositif et des conditions d'éligibilité

✓ Une **mise en réseau** et une connexion à l'écosystème et aux acteurs du territoire

✓ Une valorisation médiatique par les canaux de communication des partenaires.

4. - Modalités de sélection

4.1 - Condition de participation et d'éligibilité

Pour être conforme, le dossier de candidature devra respecter les critères d'éligibilité suivants :

- Etre soumis dans les délais de l'appel à candidatures ;
- Etre présenté par le porteur de projet lui-même ;
- Avoir fourni les pièces demandées ;

La municipalité se réserve le droit d'écarter du processus de sélection les projets ne respectant par l'un des critères d'éligibilité.

Le simple fait de participer à l'appel à manifestation d'intérêt pour « l'exploitation d'un café » implique l'acceptation entière et sans réserve du présent cahier des charges dans son intégralité, ce qui constitue un contrat entre la municipalité et le Candidat, et un engagement sur l'honneur à garantir la sincérité et la véracité des informations fournies.

4.2 - Critères de sélection

Les critères suivants contribueront au choix du candidat lors de la sélection des candidatures :

- Les motivations du candidat
- Le profil du candidat (expériences, compétences, connaissances...) et sa situation professionnelle actuelle
- La crédibilité et le sérieux du projet
- La capacité du candidat à animer le commerce
- La participation au dynamisme du territoire et l'insertion dans la vie locale.

Une visite des locaux pourra être organisée à la demande des porteurs de projets.

Le comité de pilotage (élus, manager de commerce du territoire...) examinera l'ensemble des dossiers reçus afin de sélectionner un repreneur. Si besoin, le comité se réserve le droit de :

- Prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'il jugera utile et toute pièce qui lui semblera nécessaire.
- Procéder à une audition des candidats présélectionnés pour qu'ils présentent oralement leur projet.

Le candidat retenu à l'issue de la procédure de sélection sera notifié par téléphone puis courrier.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, le comité de pilotage se réserve le droit de n'en sélectionner aucun et de relancer ou prolonger, le cas échéant, un appel à manifestation d'intérêt, ou sous une autre forme.

4.3 - Calendrier

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt = le 01/09/2026
- Clôture de l'appel à manifestation d'intérêt = à déterminer

5- Pièces constitutives du dossier

5.1 - Dossier de candidature

Le dossier de candidature comprendra, a minima, les éléments suivants :

- Identité du candidat : coordonnées, téléphone, mail, copie de la pièce d'identité en cours de validité
- La situation professionnelle et familiale du candidat : CV
- Les expériences significatives en lien avec l'objet de l'appel à candidatures : lettre de motivation
- Documents de solvabilité :
 - 3 derniers bulletin de salaire (ou 3 derniers bilans pour les indépendants)
 - Dernier avis d'imposition
 - Justificatif de domicile actuel (quittance de loyer, facture EDF)
 - Contrat de travail (CDD ou CDI)
 - Attestation employeur ou extrait Kbis
- La présentation du projet d'exploitation argumenté comprenant :
 - La nature de l'activité, nom de l'enseigne imaginé, produits et services proposés, gammes de prix, plages d'ouverture, animations, nuisances éventuelles, éventuels partenaires liés au projet...
- Tout document que le porteur de projet jugera utile à une meilleure compréhension de la candidature et de son projet

Les dossiers sont à transmettre soit :

par courrier à l'adresse suivante :

« Appel à projet café Monteneuf »
Mairie de Monteneuf
Pl. Saint-Nicodème,
56380 Monteneuf

par mail à l'adresse suivante : commune@monteneuf.com

5.2 - Confidentialité

L'intégralité des éléments fournis par les candidats dans leur dossier de candidature sont confidentiels, à l'usage exclusif du comité de sélection. La confidentialité est garantie par l'organisateur.

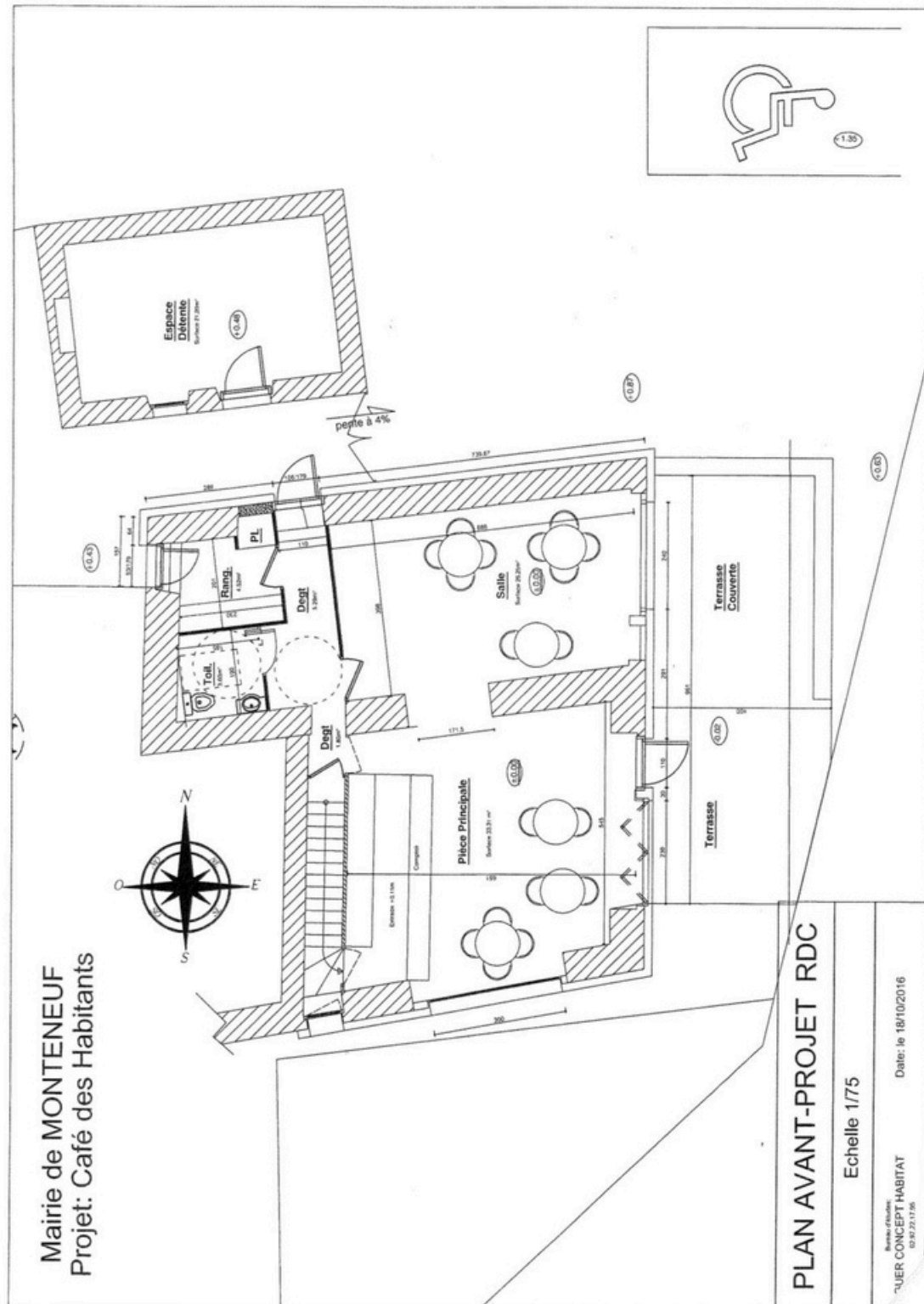
L'organisateur, les personnes mandatées par l'organisateur, notamment les membres du comité de sélection, s'engagent à traiter comme confidentielles les informations renseignées par le candidat. Ces informations ne pourront être divulguées sans l'accord préalable écrit des candidats.

Chaque candidat est seul juge de l'opportunité et des modalités d'une protection des informations confidentielles par la revendication de tels droits.

ANNEXES

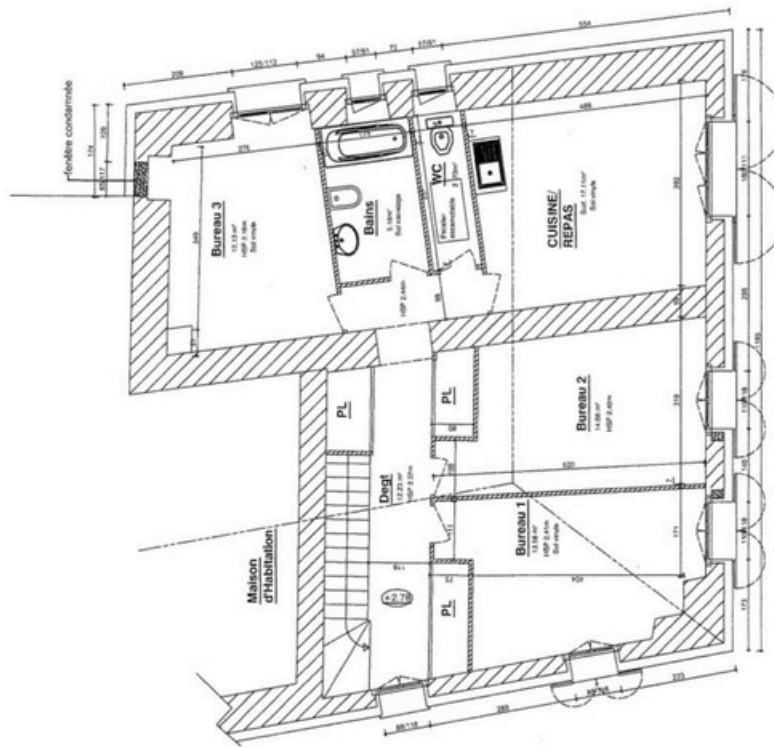
Annexe 1–planducafé

Plan RDC



Annexe 2 – plan étage / logement

Mairie de MONTENEUF



PLAN ETAGE APD version ITE

Echelle 1/75

1^{ER} CONCEPT HABITAT Date: le 20/10/2015

Bureau d'Urbanisme
03.20.20.17.95