

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

BAR TABAC PMU

Reprise et exploitation du bar-tabac-PMU de La Chevallerais (44)



1- CONTEXTE ET ATOUTS



La commune de **La Chevallerais** (44) souhaite favoriser la reprise et la pérennisation de son bar-tabac-PMU, lieu central de vie sociale, de convivialité et de dynamisme local. À travers cet Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), la commune souhaite susciter l'intérêt d'un ou plusieurs porteurs de projet souhaitant développer une exploitation **qualitative, durable et adaptée** aux besoins et aux attentes des habitants.

- 1 600 habitants, population en croissance
- Commune la plus jeune de Loire-Atlantique (source Insee), avec une forte proportion de 15–20 ans (30 % de la population a moins de 20 ans !)
- À 20 minutes de l'entrée de Nantes, à proximité immédiate de l'axe Nantes–Rennes
- Traversée par le canal de Nantes à Brest (31 800 passages de vélos en 2025), la Vélodyssée et le chemin de Saint-Jacques de Compostelle
- 22 associations, une soixantaine d'artisans et indépendants
- 5 commerces : boulangerie, deux salons de coiffure, institut de beauté, et le bar-tabac à relancer
- Deux écoles et un restaurant scolaire (220 couverts/jour)
- Un événement majeur : la Fête des Battages, dernier dimanche de juillet, attirant environ 10 000 visiteurs

Le bar-tabac est situé à 300 mètres du canal, offrant un potentiel important auprès des cyclotouristes, randonneurs et visiteurs de passage.



2. SITUATION ACTUELLE DU BAR-TABAC-PMU

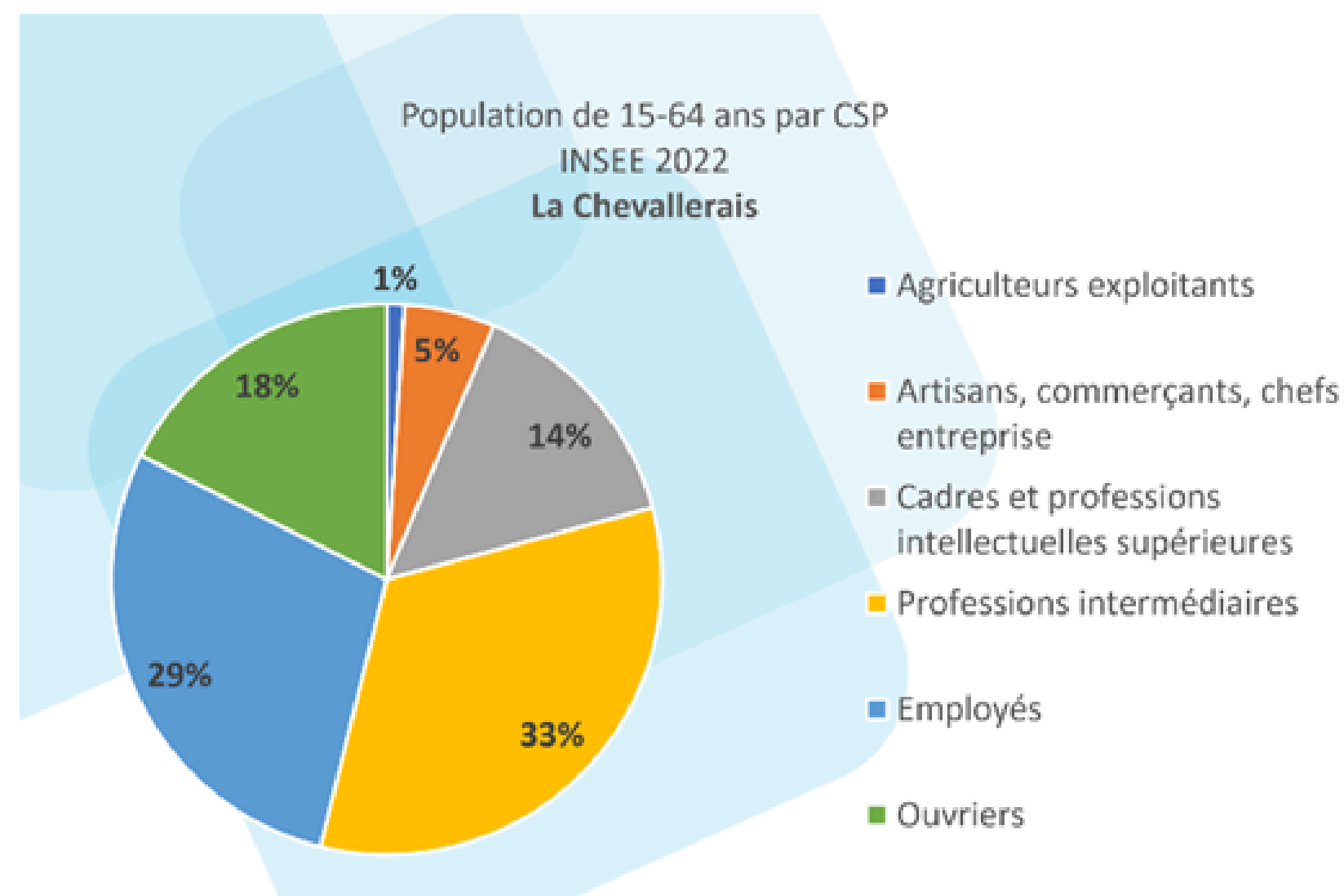


- Le bâtiment est une **propriété privée** appartenant à un couple résidant sur le territoire. Il souhaite vendre et nous autorise à intégrer cette information dans le présent AMI.
- Avec le couple de propriétaires, nous avons fixé le prix d'achat des murs pour de futurs acquéreurs : **158 000 €** net vendeur. Nous sommes à la recherche d'un porteur de projet souhaitant acquérir si possible le fonds et les murs. Le cas échéant, la commune pourra étudier un rachat des murs mais nous ne pourrions pas proposer de loyer modéré. Le loyer représentera le montant de la mensualité relative à l'emprunt que la commune devrait contracter.
- Le **fonds de commerce est actuellement en procédure collective** (depuis décembre 2024), dossier de liquidation judiciaire toujours ouvert chez un mandataire judiciaire. Les derniers bilans de l'ancien gérant ne sont pas du tout représentatifs d'une activité réelle (il ouvrait parfois une journée par semaine).
- Le bar-tabac-PMU est fermé. L'ancien gérant avait progressivement réduit ses horaires jusqu'à cesser totalement l'activité à l'été 2023.
- Les activités tabac et PMU restent activables tant que la procédure collective n'est pas clôturée. La commune a repris contact avec les Douanes et le PMU afin de sécuriser cette possibilité.
- La **commune est propriétaire de la Licence IV**.

3. ÉTUDE DE MARCHÉ



La commune a commandé en octobre 2025 une **étude de marché** réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes. En voici les principaux éléments. L'étude de marché intégrale est mise à disposition des candidats sur demande.



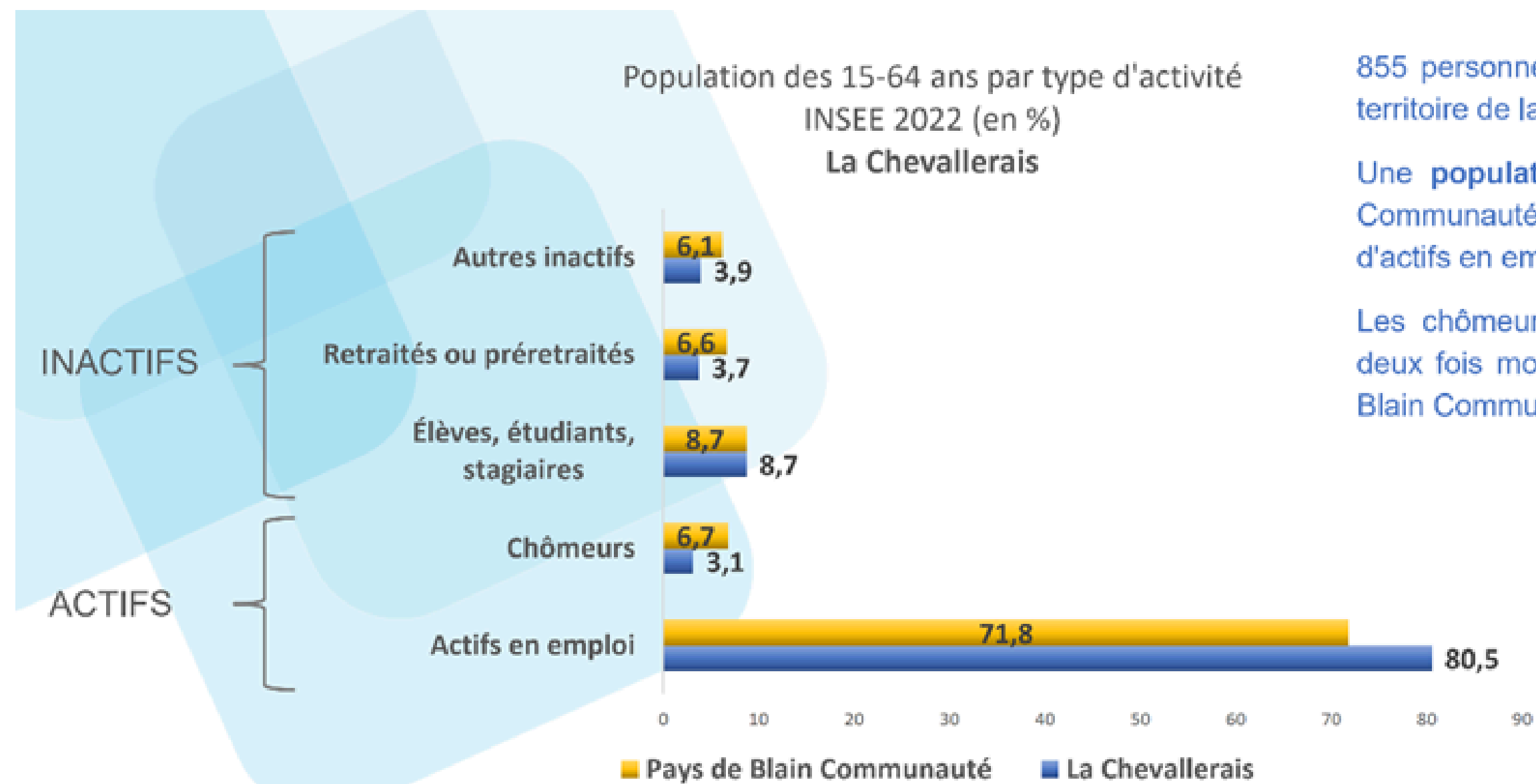
En 2022, la population de **la Chevallerais** comprenait **1559 habitants**, pour **561 ménages**. La commune connaît une évolution ISO de sa démographie entre 2016 et 2022, le solde naturel (+0,8% par an) équilibrant la perte d'habitants liée au solde migratoire négatif (-0,8% par an).

La Chevallerais se caractérise par :

- Une sous-représentativité des artisans/commerçants (5%)*,
- Une sur-représentativité* des professions intermédiaires (33%), et des employés (29%).

**par rapport à l'EPCI*

3. ÉTUDE DE MARCHÉ



855 personnes actives pour 168 inactifs sur le territoire de la commune.

Une **population plus active** que celle de la Communauté de Communes avec 80,5% d'actifs en emploi.

Les chômeurs et les retraités sont quasiment deux fois moins nombreux que sur le Pays de Blain Communauté.

Etude de potentiel – Débit de boisson

Une part d'évasion commerciale est incompressible, c'est-à-dire que l'intégralité de la consommation des ménages dans un débit de boisson ne peut se faire à 100% dans la commune : consommation de vacances, soirées hors commune, évènements dans d'autres communes...

Une activité événementielle est prévue par les porteuses de projet une fois par mois, ce qui participera à la pénétration commerciale de l'établissement.

Pour autant, Blain et Héric sont des communes limitrophes dynamiques pourvues de bars bien implantés qui organisent déjà des évènements qui captent des chalands : possibilité de se démarquer par des actions à destination des familles avec enfants ?

Débit de boisson	Données chiffrées
Part de consommation service débit de boisson (Source : INSEE, 2024)	0,5%
Nombre de ménages	561
Revenus médians des ménages par an (Source : Observatoire des territoires, 2020)	23 770 €
Marché théorique	66 675 €

Marché théorique			66 675 €
Zone de chalandise : ménages de la commune			
Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	
60%	70%	80%	
40 005 €	46 672 €	53 340 €	

Parts de marché potentiel
dépensées dans l'établissement
Marché potentiel de l'activité

Etude de potentiel – Tabac

Le tabac est un produit d'appel et fait de l'établissement qui en vend une locomotive commerciale pour les autres activités qui composent le linéaire commercial.

Cela s'est vérifié à la Chevallerais, avec la boulangerie qui pâtit d'une baisse de chiffre d'affaires depuis la fermeture de l'ancien bar-tabac.

Pour autant, l'activité est en pleine mutation, avec une diminution de la consommation au profit de produits de substitution, comme la cigarette électronique par exemple.

Tabac	Données chiffrées
Part de consommation produits de tabac (Source : INSEE, 2024)	1,1%
Nombre de ménages	561
Revenus médians des ménages par an (Source : Observatoire des territoires, 2020)	23 770 €
Marché théorique	146 685 €
Rémunération nette d'un.e ruraliste (Source : Douanes françaises, 03/01/2025)	8,35%

Parts de marché potentiel
dépensées dans l'établissement
Marché potentiel de l'activité

Marché théorique			146 685 €
Zone de chalandise : ménages de la commune			
Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	
52%	56%	60%	
76 648 €	82 150 €	87 652 €	

3. ÉTUDE DE MARCHÉ



Etude de potentiel – FDJ/PMU

Les autres canaux de distribution des jeux de hasard sont les casinos et les sites de paris en ligne par exemple.

De la même manière que pour le tabac, la vente de jeux de hasard participe à l'attractivité du futur établissement.

FDJ / PMU	Données chiffrées
Part de consommation jeux de hasard (Source : INSEE, 2024)	0,7%
Nombre de ménages	561
Revenus médians des ménages par an (Source : Observatoire des territoires, 2020)	23 770 €
Marché théorique	93 345 €
Taux de captation FDJ / PMU	71%
Marché théorique corrigé	66 275 €
Rémunération nette FDJ (Source : Culture presse, Union des commerçants des loisirs et de la presse, 2025)	5%
Rémunération nette PMU (Source : Culture presse, Union des commerçants des loisirs et de la presse, 2025)	1,8 à 2,65 %

	Marché théorique			93 345 €
	Zone de chalandise : ménages de la commune			
	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute	
Parts de marché potentiel dépensées dans l'établissement	52%	56%	60%	
Marché potentiel de l'activité	48 776 €	52 277 €	55 778 €	

3. ÉTUDE DE MARCHÉ



Etude de potentiel – Alimentation générale

Les analyses de la zone de chalandise et des établissements concurrents permettent d'identifier cette future activité comme celle d'une supérette dite "de dépannage" pour les habitants de la commune uniquement.

Alimentation générale	Données chiffrées
Part de consommation des produits alimentaires (Source : INSEE, 2024)	7,7%
Nombre de ménages (Source : INSEE, 2022)	561
Taux de captation d'une supérette d'alimentation générale (Source : Étude Xerfi, 2017)	3,7%
Revenus médians des ménages par an (Source : Observatoire des territoires, 2020)	23 770 €
Marché théorique	37 991 €

	Marché théorique 37 991 €		
	Zone de chalandise : ménages de la commune		
	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Parts de marché potentiel dépensées dans l'établissement	52%	56%	60%
Marché potentiel de l'activité	19 852 €	21 277 €	22 702 €

L'étude de la CCI montre que La Chevallerais présente un potentiel réel pour relancer un établissement multi-services (bar + tabac + FDJ/PMU + alimentation de dépannage).

L'activité semble économiquement viable, à condition de :

- Capter au minimum la zone de chalandise locale,
- Proposer des animations et services complémentaires,
- Se positionner comme lieu de vie central pour la commune.

4. AIDES ET ACCOMPAGNEMENTS



Aides financières mobilisables :

- Prêt d'honneur – Initiative Loire Atlantique Nord :

L'association Initiative Loire Atlantique Nord propose aux entrepreneurs du territoire des prêts d'honneur à taux 0 %, pouvant atteindre 14 000 € par projet.

Ce prêt doit obligatoirement être couplé à un prêt bancaire.

La plateforme propose également un accompagnement personnalisé, incluant un parrainage sur 2 ans pour soutenir le développement de l'activité.

Plus d'informations : <https://www.initiativeloireatlantiquenord.fr/>

- Subvention Pays de la Loire Commerce Artisanat – Région Pays de La Loire :

Cette aide régionale peut financer jusqu'à 30 % du montant HT investi.

Pour être éligible, le montant des dépenses doit être compris entre 10 000 € HT (minimum) et 75 000 € HT (maximum).

Elle s'adresse aux commerces et artisans souhaitant s'implanter, se moderniser ou se développer.

Plus d'informations : <https://www.paysdelaloire.fr/les-aides/pays-de-la-loire-commerce-artisanat>

Accompagnement technique :

Le Service Développement économique de Pays de Blain Communauté accompagne tous les entrepreneurs souhaitant étudier le projet de reprise du bar-tabac-PMU. À l'issue de ce premier rendez-vous, l'association ACTE 44 pourra vous accompagner dans la construction de votre business plan :

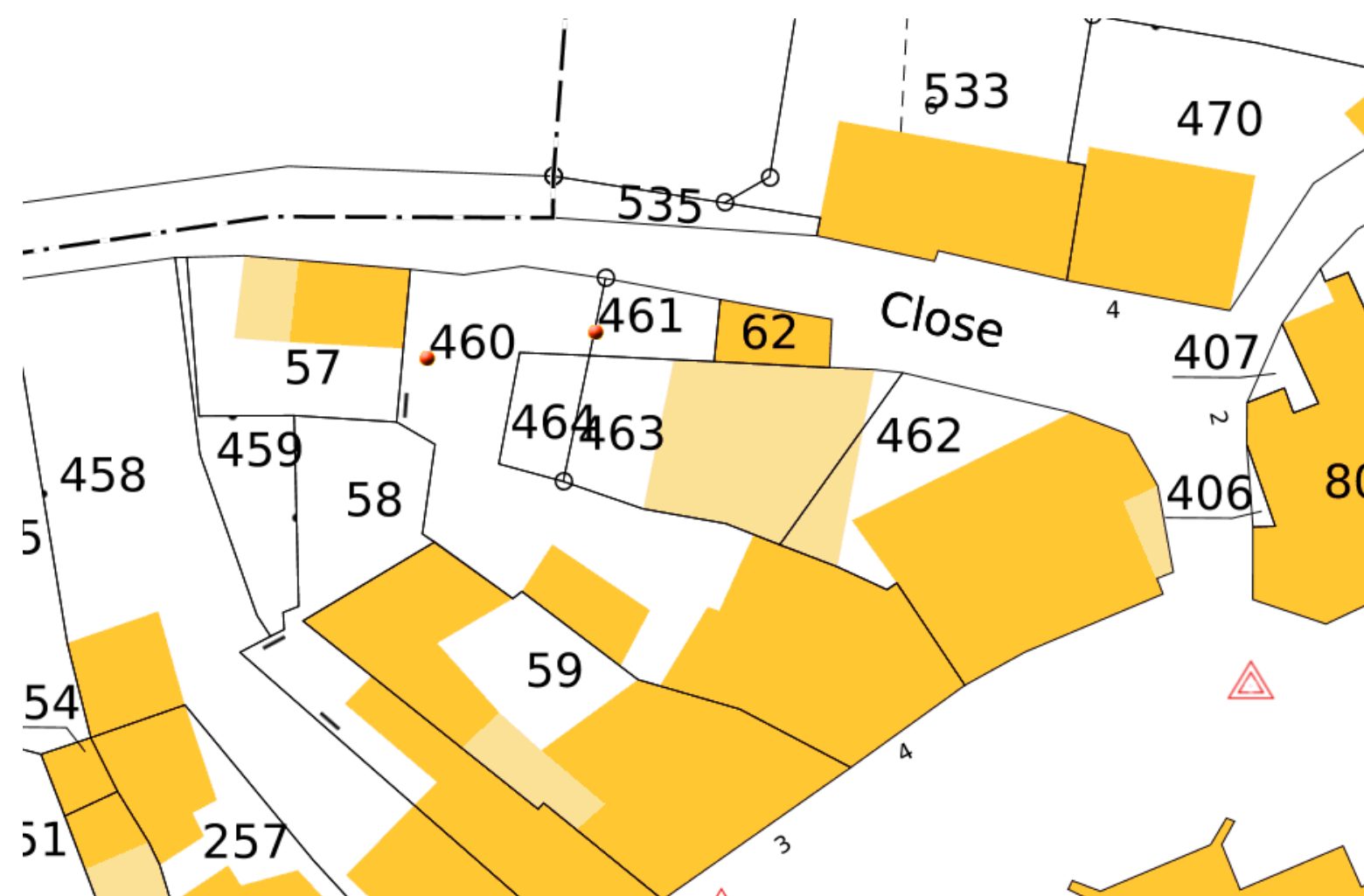
- Étude de marché,
- Prévisionnel d'activité,
- Choix juridiques, fiscaux et sociaux,
- Structuration du projet.

Cet accompagnement permet d'étudier le projet dans les meilleures conditions et de maximiser les chances de réussite.

5. LE BÂTIMENT ACTUEL



Le bar (parcelle 460) est situé en plein cœur de ce bourg rural, face à l'église. Il est mitoyen à la boulangerie. Le bâtiment compte un rez de chaussée traversant de 98 m² avec une pièce principale, un WC et une pièce séparée d'environ 15m². Les plans du bâtiment sont inexistant, les mesures ont été effectuées par une agence immobilière. L'étage (d'habitation) mesure environ 75 m². Des travaux de remise aux normes électriques sont nécessaires au rez de chaussée (devis récent à 3 100 €) ainsi qu'à l'étage (pas de devis). Aménagements à personnaliser. Beau potentiel extérieur avec une très grande cour qui peut faire office de terrasse à l'arrière, à l'abri de la circulation des voitures (accessible via une entrée dans un chemin piétonnier). La commune autorise également l'installation d'une terrasse devant le bar, en bordure de route, sur des places de stationnement. Notez par ailleurs que les parcelles 464 et 463 (grange) sont également à vendre (contact possible avec le propriétaire).



5. LE BÂTIMENT ACTUEL



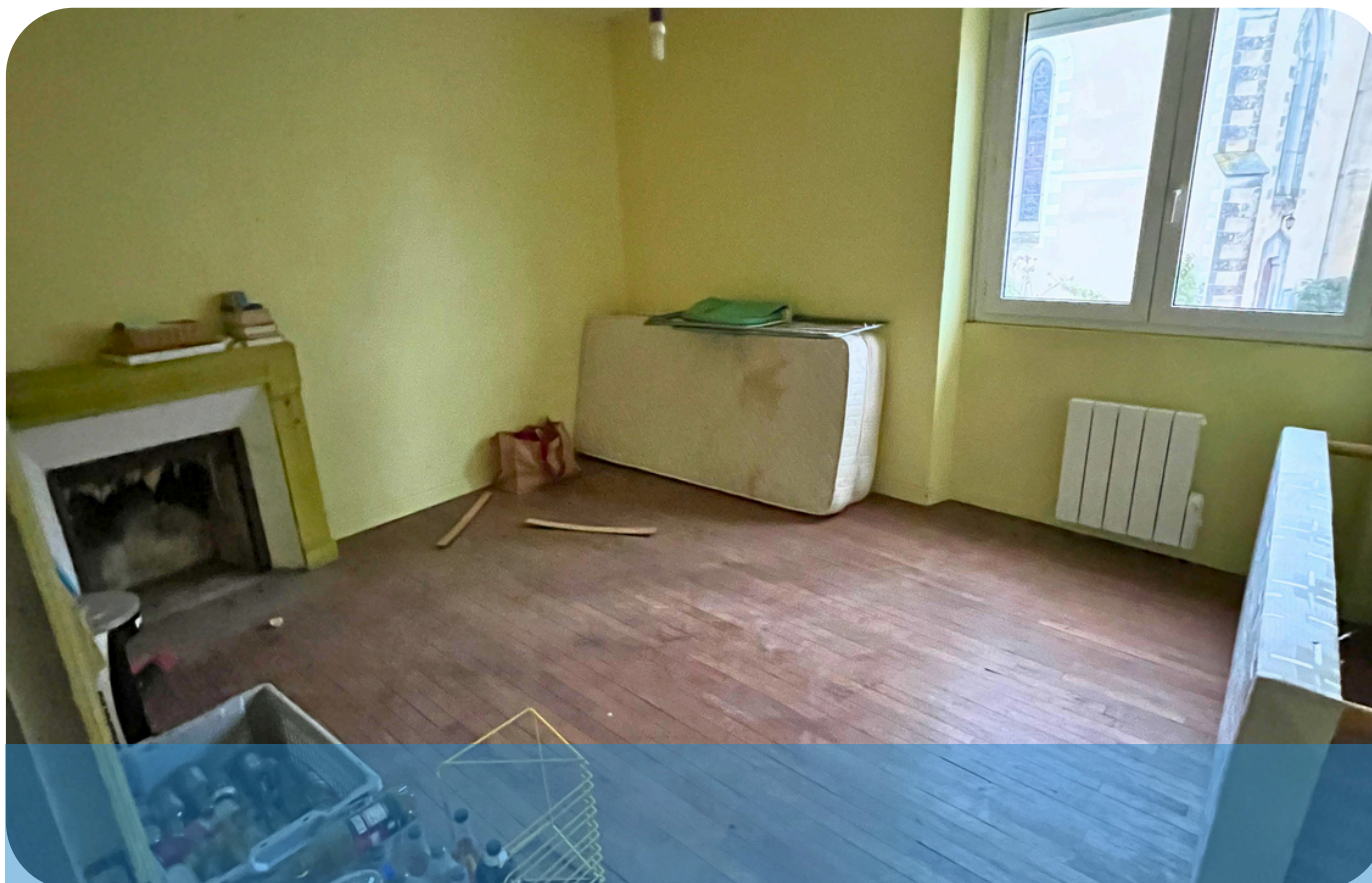
5. LE BÂTIMENT ACTUEL



5. LE BÂTIMENT ACTUEL



5. LE BÂTIMENT ACTUEL



6. LE BÂTIMENT APRÈS TRAVAUX



6. LE BÂTIMENT APRÈS TRAVAUX



6. LE BÂTIMENT APRÈS TRAVAUX



6. LE BÂTIMENT APRÈS TRAVAUX



7- ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE



Afin de favoriser la relance de cette activité essentielle à la vie du village, la commune s'engage pleinement aux côtés du futur porteur de projet. Elle mettra notamment à disposition :

- Une étude de marché complète, réalisée par la CCI en novembre 2025, commandée par la commune pour garantir une analyse fiable du potentiel commercial.
- Un accompagnement humain dédié : un groupe de travail composé d'élus et d'habitants volontaires est déjà constitué. Il pourra être mobilisé pour accompagner la réflexion, partager les attentes locales et soutenir l'avancée du projet.
- Une Licence IV communale, mise à disposition du futur exploitant. Les modalités précises seront définies dans une convention spécifique.
- Un soutien en communication, avant et pendant l'ouverture, puis tout au long de la vie du commerce. Grâce à ses réseaux sociaux particulièrement dynamiques pour une commune de cette taille — 1 924 abonnés Facebook (davantage que le nombre d'habitants !) et 623 abonnés Instagram — la municipalité dispose d'un levier puissant pour assurer la visibilité du projet.

8- ATTENTES DE LA COMMUNE

La commune souhaite :

- Un lieu convivial, accessible à tous les publics,
- Une ouverture adaptée aux besoins des habitants,
- Une offre diversifiée gage de rentabilité (bar, petite restauration, épicerie d'appoint, animations, etc.),
- Une intégration dans la vie locale (événements, partenariats associatifs, etc.),
- Une communication régulière sur les réseaux et à l'extérieur du bar (affichage, stops trottoirs)

9- CONTENU DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats devront transmettre :

- Une présentation du porteur de projet,
- Une description détaillée du projet d'exploitation,
- Une proposition de positionnement (ambiance, offre, horaires),
- Un prévisionnel comptable,
- Les modalités envisagées pour la reprise du fonds,
- Les modalités envisagées pour l'achat des murs
- Toute information utile à l'analyse du projet.



10- CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- Lancement de l'AMI : 31 mars
- Date limite d'envoi du dossier : 30 juin (à communication@lachevallerais.fr)



11. CONTACTS



Pour toute information complémentaire :

- Commune de La Chevallerais

Contact : Anthony Marsais, adjoint au maire

Mail : communication@lachevallerais.fr

- Mandataire judiciaire

Structure : MJO Nantes

Mail : contact@mj-o.fr

- Accompagnement technique et aides financières

Contact : Virginie Sichère, développeuse économique – Pays de Blain Communauté

Mail : virginie.sichere@paysdeblain.fr / 07 64 18 49 83

La commune de La Chevallerais souhaite, à travers cet AMI, redonner vie à un commerce emblématique, au cœur du village. Les habitants de La Chevallerais sont très impatients de trinquer à la réouverture de ce lieu fédérateur.