

Appel à Manifestation d'Intérêt TIERS-LIEU CŒUR DE NIEVRE

Découvrez une opportunité de développement unique
pour vos activités dans un cadre authentique et inspirant

Candidatez avant le 20 février 2026 – 12H

Email : AMI@lyceecoeurdenievre.fr

+ d'infos : www.lyceecoeurdenievre.fr



*Transformez un patrimoine historique en espace
touristique, éducatif, culturel ou agricole au service
du territoire et des habitants.*

GroupeSOS
Entreprendre au profit de tous

nIÈVRE
le département

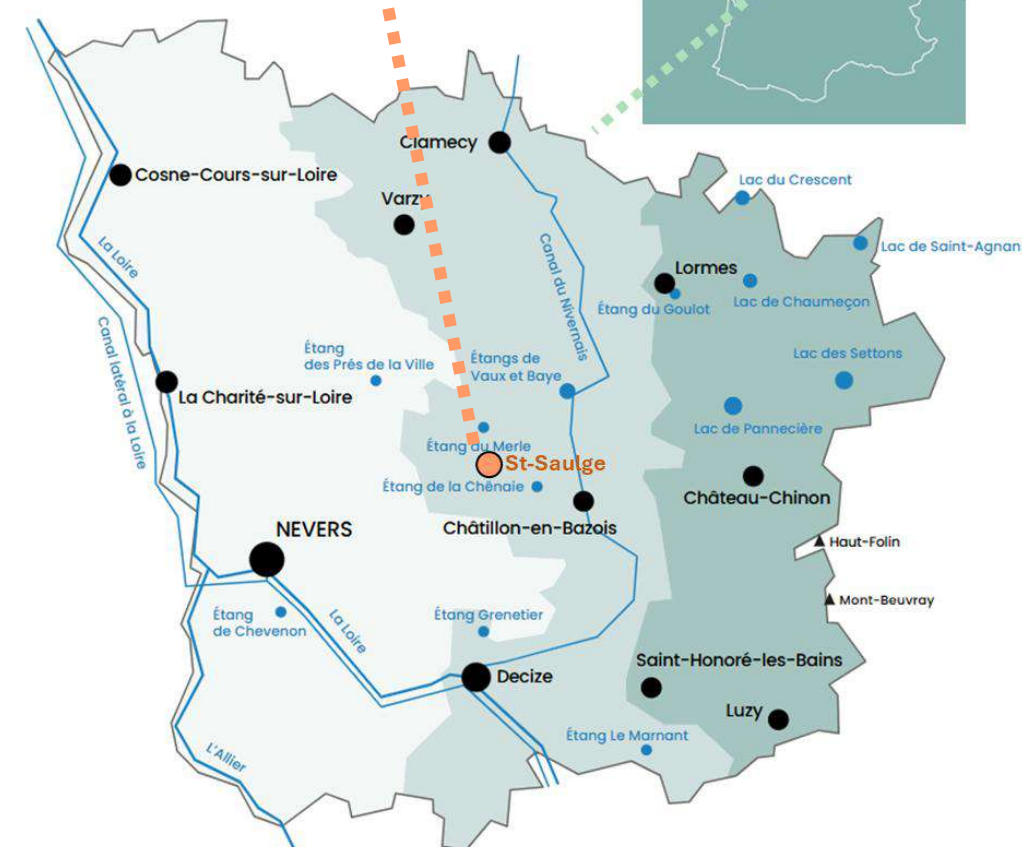
Geolink
Expansion
GroupeSOS

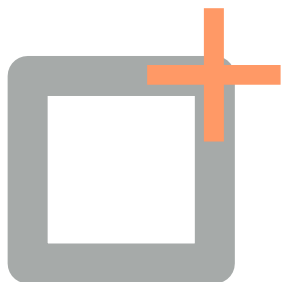
Introduction : un projet collectif ambitieux sur un territoire d'innovation et d'expérimentation

Au cœur de la Nièvre, territoire rural, naturel et authentique, la commune de Saint-Saulge accueille un site exceptionnel : l'ancien Couvent Cœur de Nièvre, vaste ensemble immobilier chargé d'histoire et doté d'un foncier rare, situé dans un environnement de nature préservée.

Le Département de la Nièvre, la Préfecture, la Communauté de communes, la commune de Saint-Saulge et le Groupe SOS engagent aujourd'hui une nouvelle étape : identifier un ou plusieurs investisseurs, opérateurs ou exploitants capables de redonner vie à ce site stratégique en y développant des activités durables, innovantes et structurantes pour le territoire.

*Cet AMI vise à faire émerger des projets ambitieux, capables de mêler **utilité sociale, attractivité, durabilité, création d'emplois** et modèle économique pérenne.*





SOMMAIRE

1

Le site et son écosystème touristique et culturel

2

Profils de projets attendus & critères de sélection

3

Modalités de candidature



Le site : un patrimoine rare, un potentiel unique



Caractéristiques du site :

- 3 410 m² de bâtiments, en bon état structurel
- 96 lits : une capacité d'hébergement rare en milieu rural
- 3 hectares de parc arboré et d'espaces extérieurs
- Espaces modulables pour : salles d'activités / réceptions / culture-art
- Espace Restauration Collective équipée et de qualité
- Salles de formation et coworking / bureaux
- Bâtiments patrimoniaux (dont une chapelle) à fort potentiel identitaire

Potentialités du site :

La phase d'audit et de préfiguration menée en 2024-2025 fait ressortir :

- un site authentique, central dans le département, idéal pour accueillir des publics variés : jeunes, randonneurs, stagiaires, professionnels, artistes, artisans, opérateurs touristiques...
- des besoins réels exprimés par les habitants et le territoire : formation, culture, solutions d'hébergement, restauration collective, services mutualisés, ateliers artisanaux, espaces pour associations
- une dynamique locale forte : plus de 150 acteurs rencontrés, habitants consultés, opérateurs touristiques engagés, associations mobilisées.

Un lieu de vie dynamique, aux portes du Morvan

Une centralité rurale stratégique aux portes du Morvan

Au cœur de la Nièvre, à **30 minutes de Nevers**, Saint-Saulge est une commune rurale de **750 habitants** qui joue un rôle de **pôle de services et de centralité locale** pour l'ensemble du territoire Amognes Cœur du Nivernais. Ancien chef-lieu de canton, le village bénéficie d'une **accessibilité directe** via la RD 958 et d'une situation géographique privilégiée, aux portes du **Parc naturel régional du Morvan**.

Un cadre idéal pour des projets touristiques et hybrides

Entre patrimoine, nature préservée et qualité de vie, Saint-Saulge offre un **cadre particulièrement propice au développement de projets touristiques différenciants** : hébergement de groupes, tourisme culturel et spirituel, slow tourisme, accueil de publics spécifiques, tiers-lieux à vocation sociale ou éducative. Sa position centrale dans le département permet de capter aussi bien une clientèle locale que des flux régionaux et nationaux.

Une commune vivante, dotée d'une offre rare en milieu rural

Saint-Saulge se distingue par le **maintien d'un tissu dense de services et d'équipements**, garantissant un environnement sécurisé avec la présence de nombreux commerces de proximité et restauration, des équipements scolaires (école, collège), une offre de santé complète, la présence d'un EHPAD, Maison France Services et **une Office de tourisme** en cœur de village. Cette base solide constitue un **socle de fréquentation et de services** essentiel pour des projets économiques et sociaux pérennes.

Une dynamique publique engagée et des investissements en cours

Labellisée **Petite Ville de Demain**, la commune mène un **programme ambitieux de revitalisation du centre-bourg** et porte plusieurs projets structurants : résidence autonomie avec pôle santé, centre social et culturel, halle aux paysans, modernisation des équipements collectifs. Ces investissements publics renforcent l'attractivité globale du territoire et sécurisent les initiatives privées.

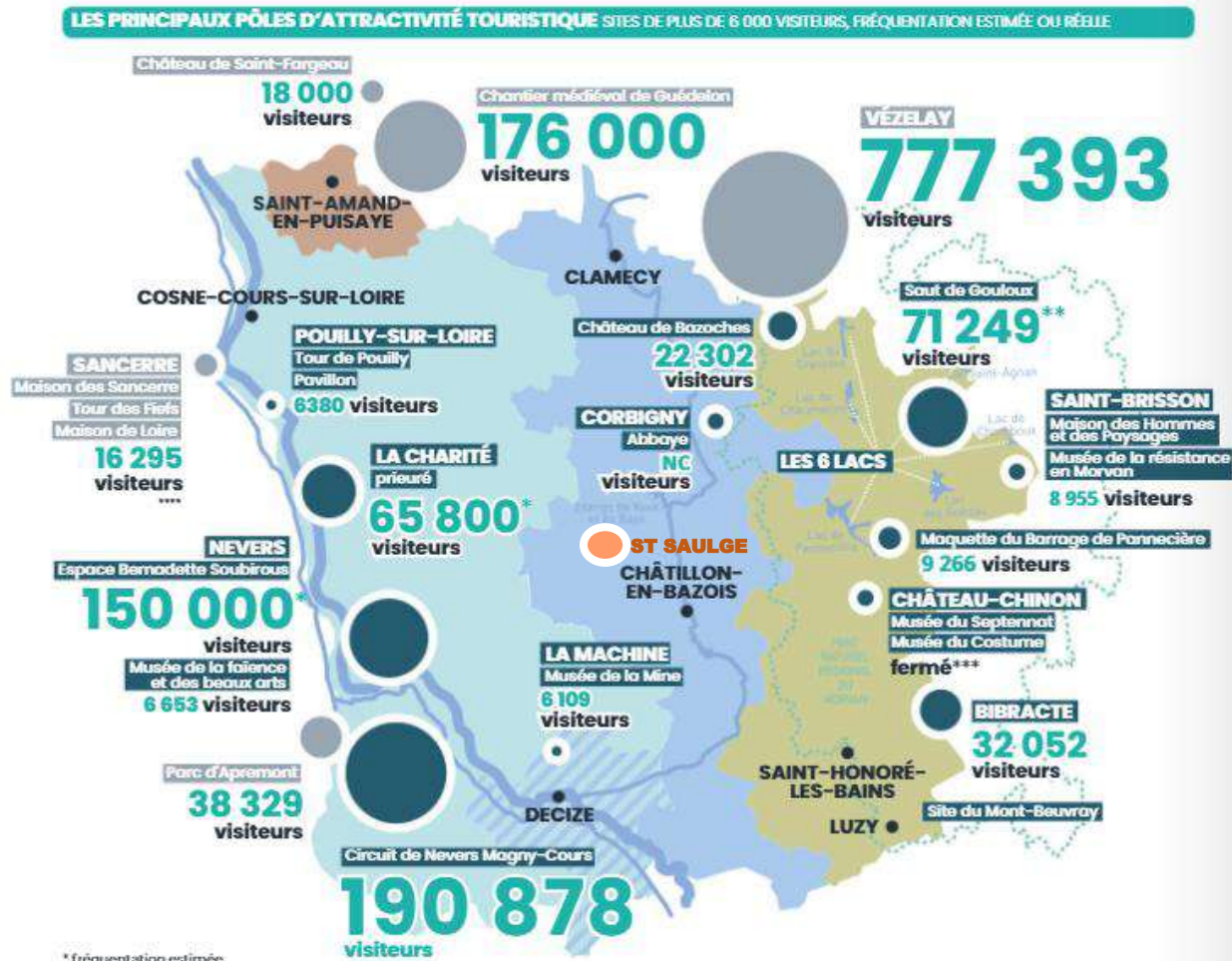
Un territoire ouvert aux porteurs de projets

Saint-Saulge bénéficie d'une **forte mobilisation locale** : élus engagés, partenaires institutionnels, collectif d'habitants volontaires pour accompagner l'animation et la mise en vie des projets. La commune se positionne comme un **territoire d'expérimentation**, ouvert aux modèles économiques hybrides associant activité marchande, impact social et ancrage territorial.



Un écosystème touristique à fort potentiel

LIEUX DE VISITE / ÉVÈNEMENTS



St Saulge, un emplacement stratégique, aux portes du Morvan, et en plein centre du département

A proximité des sites touristiques du département de la Nièvre, la commune de St Saulge bénéficie d'une localisation privilégiée pour rayonner à moins d'1 heure de :

- Nevers, son espace culturel, son musée de la faïence et des beaux arts
- Le circuit de Magny-Cours
- Le Canal du Nivernais,
- Le Parc du Morvan et les étangs de vaux et de baye
- Vézelay, nouvellement classé Grand Site de France (777 400 visiteurs)
- Les domaines viticoles comme Pouilly sur Loire, Sancerre, etc...

Doté d'une stratégie touristique particulièrement proactive et engagée, le territoire prône un tourisme vert et de proximité avec la présence d'un OT à St Saulge.

+ d'infos : [La Nièvre naturellement, pour un séjour ou pour toujours !](#)

Un écosystème culturel et social de 1er plan

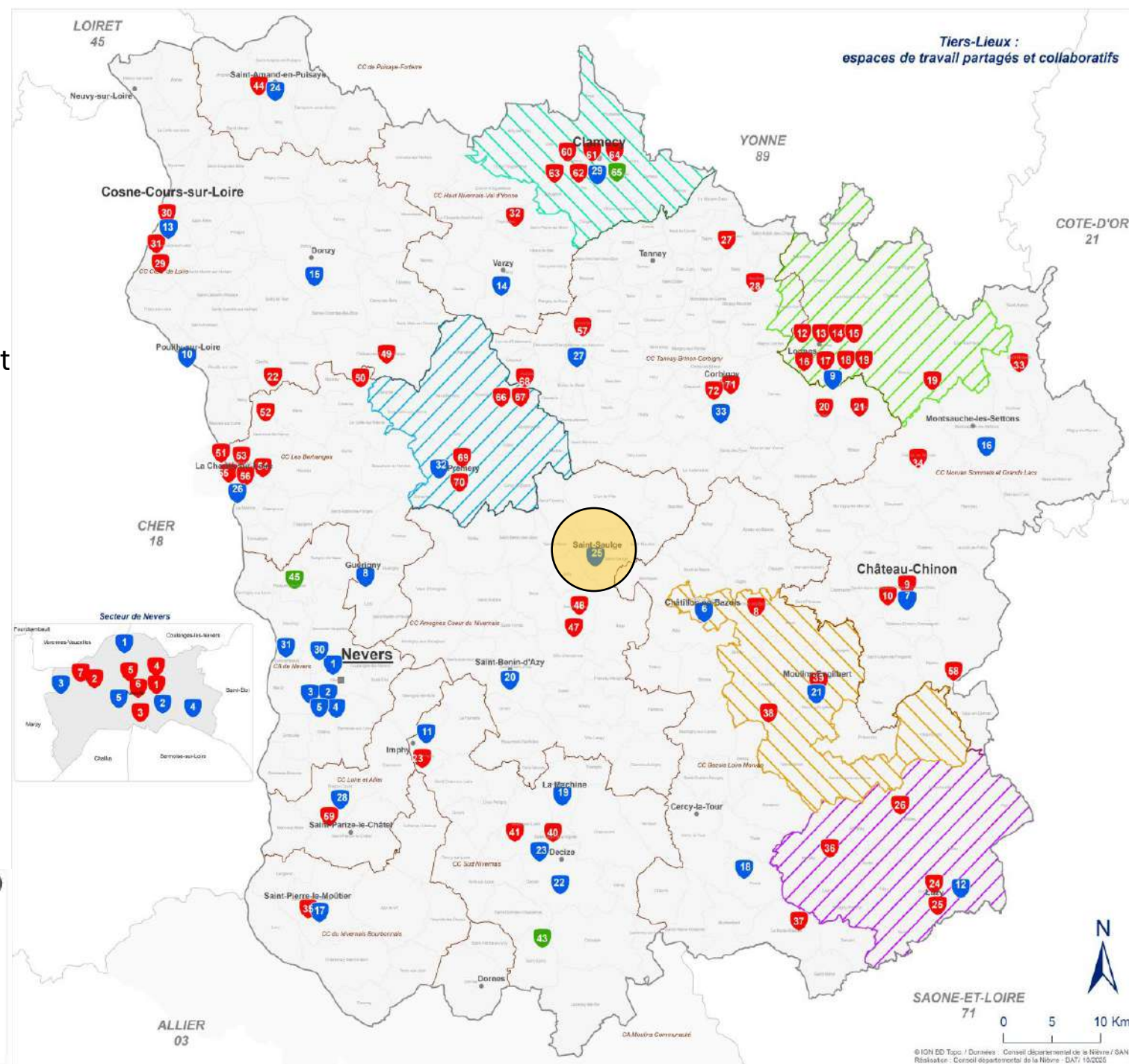
Un réseau de **72 tiers lieux** pour soutenir en proximité les projets sociaux, culturels à impact

Le Département de la Nièvre se distingue par sa mobilisation citoyenne et sa capacité à mettre en lumière les acteurs et les lieux du territoire.

De la programmation à la mise sur orbite, le territoire se mobilise pour soutenir des projets à impact (*Soutien et ingénierie financière, accès directs aux partenaires publics & services locaux : ESS, Ecoles, Insertion, Culture, Handicap, Loisirs, Agri, Santé...*).



Territoires des Entreprises à But d'Emploi (EBE)



Un territoire d'innovation sociétale

Une marque de fabrique et une base solide pour lancer des projets structurants dans le tourisme, le social, l'agriculture, la formation...



Terre d'accueil et de développement HandiSport

Des dispositifs innovants "Choisis Ton Sport", "Matériel Handisport", Formation des éducateurs, Sensibilisation, Animation et Découverte sur le terrain avec tous les acteurs.

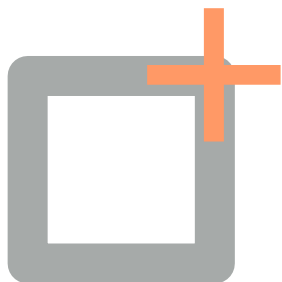
Création Raids Handisport, Trophées Handisport, et de nombreux autres évènements & challenges.

La démarche citoyenne Imagine la Nièvre

Depuis 2021, plus de 140 projets lancés avec les habitants autour de centres de santé innovants, des lieux collectifs, des collèges de demain, des métiers du lien et du soin, de la transition Agricole et écologique, les circuits touristiques ou encore le Made In Nièvre...

Plus de 3000 habitants mobilisés, 1200 jeunes écoutés, 148 nouveaux projets associatifs soutenus





SOMMAIRE

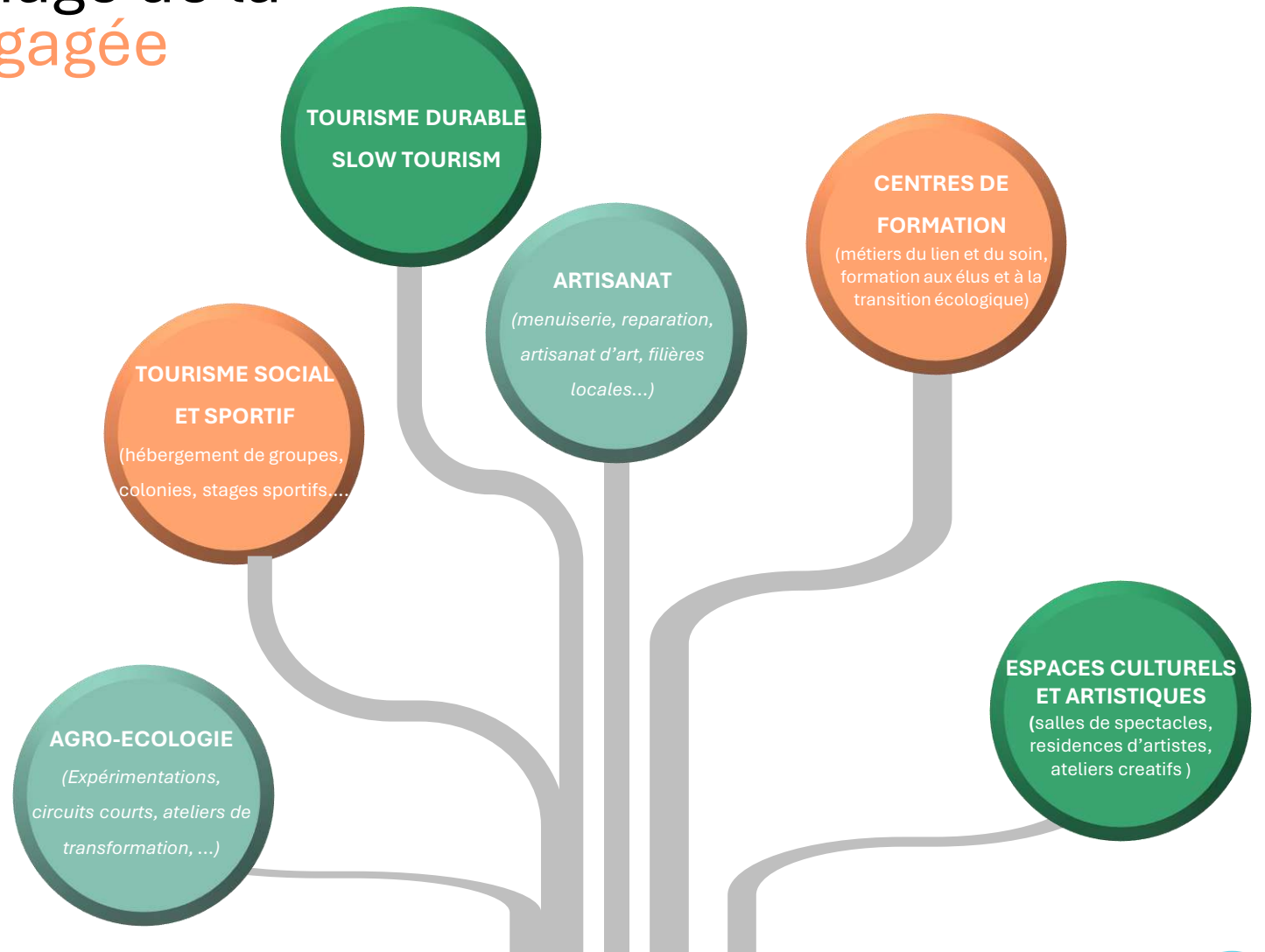
- 1** Le site et son écosystème touristique et culturel
- 2** Profils de projets attendus & critères de sélection
- 3** Modalités de candidature



L'opportunité : créer un lieu hybride et vivant, à l'image de la Nièvre **innovante** et **engagée**

Le site se prête à l'accueil d'un **modèle multi-activités**, associant activités économiques, sociales, culturelles et touristiques.

Ces usages ont été largement exprimés dans l'étude territoriale et les consultations menées en 2025, tout comme la mise en place d'un **Tiers-lieu rural complet** associant coworking, bureaux partagés, salle d'associations, espaces mutualisés pour les acteurs de proximité, jeunes entrepreneurs et porteurs de projets à impact.



Un AMI pour accueillir des projets durables

Cet Appel à Manifestation d'Intérêt vise à identifier des porteurs de projets prêts à investir, opérer ou exploiter une activité cohérente avec les besoins du territoire. Les candidats devront s'inscrire dans un esprit de développement durable et de coopération territoriale forte entre les acteurs afin de contribuer ensemble au rayonnement du site et du Coeur de Nièvre

Contribuer à l'attractivité locale

- ✓ Renforcer l'offre de services aux habitants
- ✓ Accueillir des visiteurs ou usagers nouveaux
- ✓ Inscrire le site dans les réseaux ou parcours touristiques, sportifs, culturels, agricoles ou économiques

S'intégrer dans l'écosystème local

- ✓ Coopération avec les acteurs locaux
- ✓ Ancrage rural assumé
- ✓ Complémentarité avec les dynamiques existantes (tourisme, social, culture, ESS...)



Valoriser le patrimoine bâti et le foncier

- ✓ Respect du caractère historique
- ✓ Qualité architecturale et environnementale
- ✓ Réemploi, matériaux locaux, transition énergétique souhaités

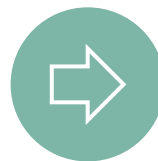
Proposer un modèle économique solide

Le site implique des investissements de mise aux normes qui peuvent être accompagnés par des aides publiques. Le candidat doit prévoir :

- ❖ des activités génératrices de revenus (hébergement, restauration, privatisations, formations)
- ❖ ou un modèle hybride intégrant subventions, mécénat, investisseurs privés, etc.

Critères de sélection

Les projets sont analysés selon cinq critères prioritaires



Qualité et cohérence du projet

- Vision stratégique, ambition, innovation
- Contribution à l'intérêt général et au territoire
- Intégration dans la trame patrimoniale et paysagère



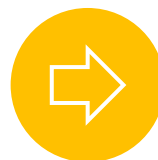
Solidité économique

- Modèle économique clair et viable
- Capacité d'investissement (montant, calendrier...)
- Robustesse du plan d'affaires



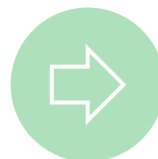
Impact local

- Création d'emplois et retombées économiques
- Impact écologique (sobriété, rénovation durable, mobilités, énergie...)
- Impact social (mixité des publics, inclusion, services rendus)



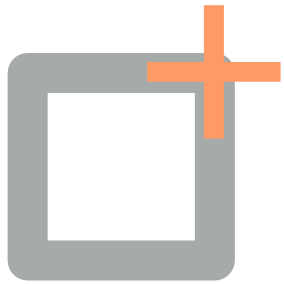
Capacité opérationnelle

- Expérience passée
- Gouvernance et équipe projet
- Capacité à piloter un site multi-usages



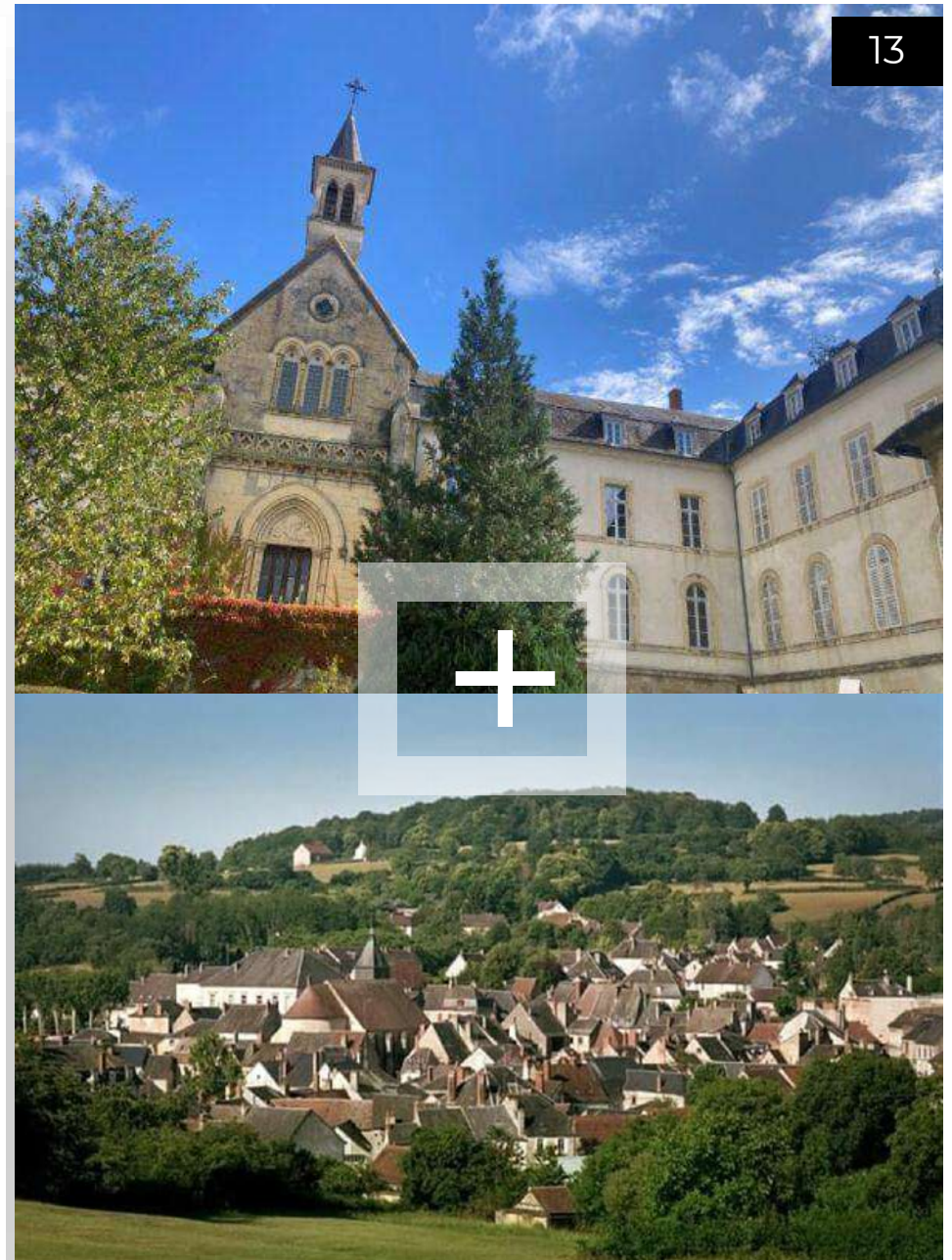
Engagement territorial

- Partenariats locaux
- Approche collaborative et ouverte
- Contribution à la vie locale



SOMMAIRE

- 1** Le site et son écosystème touristique et culturel
- 2** Profil de projets attendus & critères de sélection
- 3** Modalités de candidature



Candidature : pièces à fournir

Les candidats doivent transmettre un dossier comprenant

1. Structure porteuse

Présenter le candidat ou le groupement / collectif, statut, la gouvernance, le contact privilégié, les références & les compétences internes qui seront mobilisées pour le projet.



2. Positionnement

Exprimer la nature du positionnement et expliquer

☐ Investisseur ☐ Exploitant / Opérateur ☐ Investisseur-Exploitant (projet intégré)



3. Détail du projet

Décrire la vision globale, les activités envisagées, les publics ciblés, les besoins immobiliers et fonciers, les besoins techniques, l'offre de services, la valeur ajoutée pour le territoire, et les impacts attendus court et long terme



4. Modèle économique

Présenter un plan d'affaires prévisionnel (sur 5 ans recommandé), Plan de financement, Sources mobilisées / envisagées, exposer les conditions pour réussir, les ratios et les leviers activables.



5. Partenariats locaux

Exposer les liens potentiels avec l'écosystème local (ex : collectivités locales, acteurs économiques, sociaux, culturels, Offices de tourisme, chambre d'agriculture, etc...)



6. Calendrier

Présenter le séquençage stratégique et opérationnel de votre projet par étape : phases d'études, phase de déploiement, phase de montée en charge en précisant les dates clés.



La rédaction d'une lettre d'intention signée par le candidat est recommandée.

Candidature : calendrier & modalités



Calendrier de consultation

- Ouverture de l'AMI : 9 janvier 2026
- **Date limite de réponse : 20 février 2026 à 12H00**
- Présélection : 5 mars 2026
- Auditions des porteurs : du 10 mars au 23 mars 2026
- Sélection finale : 30 mars 2026
- Démarrage des négociations / études : avril 2026



Comité de sélection

Le **comité de sélection** réunira :

- Département de la Nièvre
- Préfecture
- Commune de Saint-Saulge
- Groupe SOS
- Experts techniques et économiques

Les réponses doivent être transmises avant le 20 février 2026 à 12h00 :



Par voie électronique : ami@lyceecoeurdenievre.fr



ou sur plateforme dématérialisée (si ouverte — à préciser par la collectivité)

Le Lycée Cœur de Nièvre offre plus qu'un ensemble immobilier : c'est une page ouverte pour bâtir un projet emblématique de **ruralité moderne**, au cœur d'un territoire authentique, touristique et engagé.

Cet AMI est une opportunité unique pour des investisseurs, opérateurs-exploitants et entrepreneurs souhaitant développer un lieu à fort impact et s'inscrire dans un territoire coopératif.

Pour toute question

Vos contacts privilégiés

Megane GESLOT

Consultante Développement Touristique
en charge de la promotion du site Cœur de Nièvre
m.geslot@geolink-expansion.com

Khadidja HASNI

Consultante Développement Territorial
En charge de la promotion du site Cœur de Nièvre
k.hasni@geolink-expansion.com