

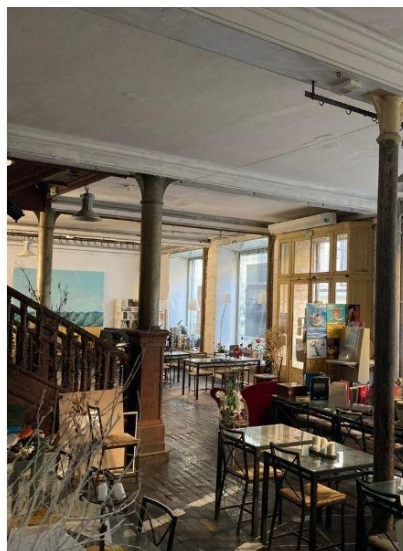
Foncière Cœurs de Nièvre

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Recherche d'un ou plusieurs opérateurs pour :

Exploitation d'un lieu hybride patrimonial en centre-bourg : l'ancien Bazar Café

La Charité-sur-Loire (58) Espace hybride : hébergement, restauration, bureaux d'activités, séminaires, services vélo, spectacle vivant, vie sociale



Maître d'ouvrage / bailleur Foncière Cœurs de Nièvre

Date de publication : lundi 05 octobre 2026

Date limite de dépôt des manifestations d'intérêt (phase I) : jeudi 17 décembre 2026

Document préparé avec l'appui du bureau Études & Expertises de Relais d'Entreprises, sur la base de l'étude de faisabilité conduite en 2026 et des entretiens menés auprès d'une vingtaine d'acteurs du territoire (cf. Annexe A).

Table des matières

1. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	3
1.1 Périmètre de l'AMI	3
1.2 Positionnement partenarial et financier	3
2. Le projet et son territoire	3
2.1 La Charité-sur-Loire, un territoire à forte identité patrimoniale et touristique	3
2.2 Histoire d'un bâtiment d'exception	4
2.3 Caractéristiques du bâtiment	4
2.4 Une réhabilitation patrimoniale portée par la Foncière Cœurs de Nièvre	4
3. Une démarche de programmation validée par l'écosystème local	4
3.1 Une démarche complémentaire de mobilisation citoyenne : Le Générateur BFC	5
4. Le programme fonctionnel : un cadre architectural engagé et budgété	5
4.1 Hébergement : une typologie ouverte, sous condition de valorisation patrimoniale	5
5. Points de vigilance techniques et réglementaires portés à la connaissance des candidats	5
6. Modèle économique et condition de retour sur investissement de la Foncière	6
6.1 Une condition de principe : la Foncière porte l'investissement contre l'assurance d'un retour	6
6.2 Le niveau de loyer cible	6
6.3 Repères tarifaires de marché	6
6.4 Durée et cadre contractuel de l'exploitation	7
7. Gouvernance	7
8. Écosystème local à mobiliser	7
9. Processus de consultation en deux phases	8
9.1 Phase 1 — Manifestation d'intérêt	8
9.2 Phase 2 — Remise du projet final	8
10. Critères de sélection	9
11. Calendrier de la procédure et comité de sélection	9
12. Modalités de dépôt et contact	9
13. Annexes	9
Annexe A — Liste des acteurs consultés (avril-juin 2026)	10

I. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

La Foncière Cœurs de Nièvre (propriétaire du bâtiment et émanation de Nièvre Aménagement et la Banque des Territoires), lance le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin d'identifier un ou plusieurs opérateurs capables de porter l'exploitation du Nouveau Bazar Café, lieu hybride en cours de réhabilitation au cœur de La Charité-sur-Loire.

Cette démarche a pour objectif premier de faire émerger, d'identifier et de fédérer des exploitants, porteurs de projets et acteurs d'activités souhaitant s'implanter au cœur du centre-bourg.

I.1 Périmètre de l'AMI

Le présent AMI ne porte pas sur la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation du bâtiment, dont le programme architectural est déjà engagé et budgété, mais sur la recherche du ou des futurs exploitants de ses différents usages.

Cette consultation peut donner lieu :

- **Soit à la sélection d'un opérateur global**, en capacité de porter la gestion et l'animation de l'ensemble du programme ;
- **Soit à la sélection de plusieurs opérateurs complémentaires**, positionnés sur des briques d'activités ou des lots identifiés, sous réserve d'une coordination d'ensemble à proposer par les candidats.

I.2 Positionnement partenarial et financier

Dans une logique de co-construction et de sécurisation du projet :

- **La priorité de l'AMI est d'identifier des acteurs opérationnels**, capables de faire vivre tout ou partie des espaces du Nouveau Bazar Café et d'en assurer la viabilité économique au quotidien.
- **La consultation reste également ouverte à des partenaires financiers ou investisseurs**. Afin de consolider le tour de table financier et d'épauler l'effort d'aménagement, ces derniers pourront s'associer aux équipes d'exploitation pour renforcer la capacité d'autofinancement et de portage opérationnel.

Afin de favoriser la diversité des initiatives et de permettre l'émergence d'équipes pluridisciplinaires, les candidatures peuvent être déposées individuellement ou en groupement selon trois modalités :

- **Porteurs d'activités et exploitants (cadre prioritaire)** : candidature individuelle ou collective visant l'occupation, l'animation ou la gestion opérationnelle de tout ou partie du lieu (restauration, espace de travail mutualisé, programmation culturelle, artisanat, hébergement etc.).
- **Équipes projets mixtes (option d'ingénierie)** : groupement constitué réunissant un ou plusieurs exploitants associés à des partenaires financiers ou investisseurs pour consolider le plan de financement initial et les apports en fonds propres.
- **Apporteurs de solutions ou de financements** : déclaration d'intérêt pour un co-investissement, un apport en capitaux ou une prestation technique, destinée à être mise en relation avec les exploitants retenus lors de la phase d'animation du projet.

Ces différents profils sont invités à se rencontrer et, le cas échéant, à converger vers des candidatures communes, notamment à l'occasion de la visite collective organisée en phase I (cf. §9.1).

2. Le projet et son territoire

2.1 La Charité-sur-Loire, un territoire à forte identité patrimoniale et touristique

Située dans le département de la **Nièvre** et la **Communauté de Communes Les Bertranges**, La Charité-sur-Loire est une commune d'environ **4 700 habitants** qui exerce une véritable fonction de **centre-bourg et de bassin de vie** pour les communes environnantes. Implantée en **bordure de Loire**, à mi-chemin entre **Nevers (à 25 km)** et **Cosne-Cours-sur-Loire (à 30 km)**, la ville se trouve également à seulement **2 heures de Paris** et **3 heures de Lyon**. Son territoire bénéficie d'une excellente desserte des transports, notamment grâce à la **ligne ferroviaire Paris-Nevers (gare SNCF en centre-ville)** et à **l'accès direct à l'autoroute A77**, faisant de La Charité-sur-Loire un carrefour accessible pour les actifs, les travailleurs nomades et les visiteurs.

Au-delà de son rôle de pôle de services de proximité et d'équipements du quotidien, la commune s'inscrit dans une trajectoire d'attractivité territoriale renforcée. La Charité-sur-Loire bénéficie d'une **reconnaissance patrimoniale et culturelle forte** (Prieuré classé, Cité du Livre, Festival Aux Quatre coins du Mot...) et se situe au croisement de deux flux touristiques structurants : le **chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle** (GR 654) et l'itinéraire de **la Loire à Vélo**. La commune est couverte par le programme national **Petites Villes de Demain** (PVD).

2.2 Histoire d'un bâtiment d'exception

Le bâtiment, **situé en plein centre-ville historique** de La Charité-sur-Loire, sur l'**artère principale et commerciale** et à deux pas du **Prieuré**, a été **édifié de 1865 à 1870** dans un style **art nouveau**. C'est l'un des plus grands bâtiments de la ville, un incontournable qui contribue depuis sa création à sa richesse culturelle et à son rayonnement.

Tour à tour Grandes Galeries Parisiennes, puis Grand Bazar de La Charité-sur-Loire, et grande quincaillerie Chaney, le bâtiment a abrité un grand magasin sur le modèle du Bon Marché parisien puis une quincaillerie qui a fermé ses portes au début des années 2000.

De 2016 à 2022, le bâtiment a accueilli un café littéraire et artistique, le **Bazar Café**, dont la programmation, éclectique mais exigeante dirigée par Alain Foix, attire de nombreux spectateurs et soutiens fidèles. Celle-ci était animée par l'association Quai des Arts, qui compte près de 400 membres.

Suite à une interdiction administrative en 2022, le bâtiment est depuis resté inexploité comme ERP du fait de malfaçons, de manquement aux règles de sécurité incendie et PMR et de sa situation de passoire thermique.

2.3 Caractéristiques du bâtiment

Le bâtiment a été conçu sur le modèle des **constructions Eiffel**. Il repose exclusivement sur des piliers de métal, ce qui permet de disposer de **grands volumes** dans lesquels la circulation des publics n'est pas entravée.

C'est un bâtiment de **7 niveaux** : un sous-sol, un entresol, un rez-de-chaussée et 4 étages :

- **1 sous-sol** non accessible ;
- **1 entresol** à vocation technique et de stockage pour une partie et ouvert au public dans le cadre du classement ERP du bâtiment pour l'autre partie, le tout accessible par un ascenseur et un escalier ;
- **2 autres niveaux sont ouverts au public dans le cadre du classement ERP du bâtiment** : le rez-de-chaussée (SU 215 m²), le premier étage (SU 216 m²), accessibles par un ascenseur et deux escaliers ;
- **3 niveaux de résidences** imaginés en 5 appartements du T2 au T4 (cf. §4) ;
- Le bâtiment dispose aujourd'hui à quelques mètres plus bas dans la rue, par le biais d'une mise à disposition gracieuse, d'un jardin clos aménagé, avec une cuisine légère indépendante et un théâtre de plein air appartenant à un particulier (Alain Foix) - statut néanmoins à formaliser (cf. §5).

Le bâtiment est équipé d'un **ascenseur desservant le rez-de-chaussée, le R+1 et l'entresol**. Il ne dessert pas les niveaux d'hébergement (R+2 à R+4), point d'attention détaillé au §5.

2.4 Une réhabilitation patrimoniale portée par la Foncière Cœurs de Nièvre

Le bâtiment de l'**ancien Bazar Café a porté un projet culturel et associatif historique**, animé par l'association Quai des Arts puis par La Quincaillerie. Ses porteurs historiques ne sont aujourd'hui plus en mesure d'assurer l'exploitation du lieu dans son entièreté. La **propriété** du bâtiment est désormais assurée par la **Foncière Cœurs de Nièvre**, elle-même déléguant la réalisation des travaux à Nièvre Aménagement dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI).

Un **investissement global** de près de **2 millions d'euros** (travaux et études) **est engagé** pour redonner sa pleine splendeur à ce site patrimonial et culturel, appelé initialement à accueillir spectacles, résidences d'artistes, concerts, espaces de travail et restauration. Le projet de réhabilitation fait par ailleurs l'objet d'une **souscription menée avec la Fondation du Patrimoine** pour contribuer au financement de la restauration de ce bâtiment emblématique : <https://www.fondation-patrimoine.org/les-projets/bazar-cafe-de-la-charite-sur-loire/100734>

Les travaux de clos couvert débiteront courant novembre 2026 pour une livraison des travaux finis prévue printemps 2028 au plus tôt.

3. Une démarche de programmation validée par l'écosystème local

Le programme d'usages présenté au §4 n'est pas le fruit d'une hypothèse théorique : il résulte d'un **travail engagé de longue date** entre l'association La Quincaillerie et la Foncière Cœurs de Nièvre, puis confirmé et affiné en 2026 par une **étude de faisabilité** conduite par le bureau Études & Expertises de Relais d'Entreprises.

Cette étude s'est appuyée sur des entretiens conduits auprès d'une vingtaine d'acteurs institutionnels, financeurs, associations locales et acteurs économiques du territoire dont la liste complète figure en Annexe A. Ces échanges ont permis de confirmer la pertinence des usages retenus et d'objectiver la demande du territoire, usage par usage.

Sur cette base, un **programme architectural a été arrêté et budgété** conjointement par La Quincaillerie et la Foncière Cœurs de Nièvre. Ce programme constitue le cadre de référence de la présente consultation (cf. §4).

3.1 Une démarche complémentaire de mobilisation citoyenne : Le Générateur BFC

En complément du présent AML, une démarche d'accompagnement territorial est **envisagée avec Le Générateur BFC**, dispositif de la Région Bourgogne-Franche-Comté dédié à l'émergence de projets collectifs et citoyens. Sa mission consisterait à ancrer le projet dans son territoire, à co-construire certains usages avec les habitants et les acteurs locaux, et à accompagner l'expérimentation in situ de premières briques d'activités, en amont de leur consolidation dans le cadre du projet global (sous réserve de la faisabilité technique de tests grandeur nature dans le bâtiment en l'état).

Cette démarche viendrait nourrir en particulier la dynamique citoyenne évoquée au §7 et au §8 (mobilisation des Amis du Bazar Café, animation du volet vie sociale) et s'articulerait avec le calendrier de la présente consultation (cf. §9), sans se substituer à la sélection d'un ou plusieurs opérateurs par le présent AML. Ses modalités précises de mise en œuvre sont **en cours de réflexion** avec la Foncière Cœurs de Nièvre et la Commune de La Charité-sur-Loire.

4. Le programme fonctionnel : un cadre architectural engagé et budgété

Le programme présenté ci-dessous est engagé et budgété. **Il ne peut être remis en cause** dans le cadre du présent AML, **sauf à proposer une solution moins coûteuse ou un réaménagement partiel à mettre en œuvre**. Il est en tout état de cause soumis aux normes de sécurité applicables aux établissements recevant du public (ERP) et à la réglementation incendie, dont le respect ne doit pas se traduire par un surcoût d'investissement pour la Foncière Cœurs de Nièvre.

Les niveaux relevant du classement ERP sont l'entresol, le rez-de-chaussée et le R+1. Le sous-sol, le R+2, le R+3 et le R+4 ne sont pas concernés par ce classement.

Niveau	Usage	ERP ?	Élément de programme / point d'attention
RDC	Espace d'accueil, café / restauration	Oui	Cuisine dimensionnée pour un office d'assemblage et de réchauffage - une cuisine de production est exclue du programme.
R+1	Espace modulable (événementiel, spectacle vivant, séminaires), loges et bureaux d'activités	Oui	Double usage événementiel/séminaire à organiser dans le temps. Espace de bureaux : dénomination, jauge et modalités d'accès à arbitrer avec le bureau de contrôle (cf. §5).
R+2, R+3 et R+4	5 logements existants (T2 à T4) - hébergement de passage / apart-hôtel	Non	Typologie modulable dans le respect de la logique de valorisation patrimoniale de la Foncière (cf. §6). L'ascenseur du bâtiment ne dessert pas ces niveaux (cf. §5). L'activité bureaux n'est pas à exclure de la réflexion (une modification de l'ERP sera à étudier).
Entresol	Espaces logistiques et accueil des flux itinérants	Oui	Parc à vélos sécurisé, bagagerie : sous réserve de la résolution des questions d'accès (cf. §5).

4.1 Hébergement : une typologie ouverte, sous condition de valorisation patrimoniale

La typologie interne des hébergements (logements indépendants, dortoirs et espaces communs, ou formule mixte) peut être précisée par le candidat. Elle doit toutefois respecter la **logique de valorisation patrimoniale portée par la Foncière Cœurs de Nièvre** : celle-ci intervenant dans une logique capitalistique, les hébergements doivent demeurer configurables et cessibles comme des lots indépendants en cas de revente future du bâtiment. Cette orientation rejoint par ailleurs les conclusions des premiers échanges techniques avec la maîtrise d'œuvre, qui pointent des contraintes réglementaires (sécurité incendie, évacuation) sensiblement plus lourdes pour un hébergement collectif que pour des logements indépendants classiques.

5. Points de vigilance techniques et réglementaires portés à la connaissance des candidats

Dans un souci de transparence, les points d'attention suivants, identifiés lors des échanges techniques les plus récents avec la maîtrise d'œuvre, sont portés à la connaissance des candidats :

- **Accessibilité des niveaux d'hébergement (R+2 à R+4) :** l'ascenseur du bâtiment dessert uniquement le rez-de-chaussée, le R+1 et l'entresol. L'accès aux étages d'hébergement se fait donc par escalier, ce qui devra être pris en compte dans le dimensionnement d'une éventuelle offre PMR et, le cas échéant, dans une demande de dérogation.
- **Dénomination et jauge d'éventuels espaces bureaux au R+1 :** selon que cet espace soit qualifié de « bureaux professionnels » (ERT, accès par escalier, jauge probablement limitée à 19 personnes sauf dérogation) ou intégré au classement ERP (accès par ascenseur, jauge globale du bâtiment à maintenir sous 300 personnes), les conditions de faisabilité, d'exploitation

et de commercialisation diffèrent sensiblement. Cet arbitrage, à trancher avec le bureau de contrôle, conditionne le modèle d'exploitation de cet espace et doit être clarifié avant la remise du dossier technique de phase 2.

- **Accès et logistique vélos** : l'accès des vélos à l'entresol est envisagé par l'ascenseur / une rampe sur l'escalier central, la manœuvre serait alors réservée à un technicien, les usagers accédant à l'espace par un autre cheminement. Les modalités définitives restent à arrêter.
- **Accès sécurisés différenciés** : l'articulation des accès entre les différents espaces (restauration, bureaux, hébergement, vélos) en dehors des horaires d'exploitation du restaurant nécessite un dispositif de contrôle d'accès dont la conception reste à finaliser.
- **Capacité de la cuisine du rez-de-chaussée** : le programme prévoit une cuisine d'assemblage et de réchauffage ; une cuisine de production complète est exclue. Les candidats positionnés sur la restauration doivent construire leur modèle d'exploitation sur cette base.
- **Statut du jardin attenant** : le jardin clos et son théâtre de plein air, aujourd'hui mis à disposition à titre gracieux, appartiennent à un particulier, Alain Foix, membre de l'association La Quincaillerie, directeur de la programmation culturelle de l'ancien Bazar Café et initialement positionné pour la programmation culturelle du projet, le statut reste donc à confirmer. Leur usage pour des besoins de terrasse ou d'événementiel n'est donc pas garanti à ce stade et suppose la formalisation préalable d'une convention de mise à disposition encadrée comptablement.

6. Modèle économique et condition de retour sur investissement de la Foncière

6.1 Une condition de principe : la Foncière porte l'investissement contre l'assurance d'un retour

La Foncière Cœurs de Nièvre ne porte l'investissement immobilier qu'à la condition de pouvoir **sécuriser son retour sur investissement**. Cela suppose que la ou les structures porteuses de l'exploitation soient **en capacité de s'acquitter du loyer demandé**. Une **montée en charge progressive de l'activité, sur une durée de trois ans, est envisageable** et pourra être intégrée dans les modalités de paiement du loyer sur cette période ; au terme de cette montée en charge, le loyer cible devra néanmoins être atteint dans son intégralité.

6.2 Le niveau de loyer cible

Le loyer cible est estimé à **96 000 € par an, hors taxes**. Ce montant résulte notamment d'un déficit de financement des travaux de l'ordre de 400 000 €, lié à l'absence, à ce stade, d'une subvention européenne initialement recherchée pour le projet.

Deux voies, non exclusives, sont ouvertes aux candidats :

- **a) Accepter le loyer cible de 96 000 €/an HT** tel qu'établi sur la base du plan de financement actuel des travaux, le cas échéant avec une montée en charge sur 3 ans (cf. §6.1).
- **b) Démontrer sa capacité à mobiliser des financements d'investissement complémentaires** (mécénat, fondations - dont la Fondation du Patrimoine - subventions, apport en fonds propres, autres leviers) permettant de réduire tout ou partie du déficit de financement identifié, et donc le loyer cible en proportion.

Toute proposition relevant de la voie b) devra être chiffrée, sourcée (nature du financement, montant estimé, statut de la démarche) et assortie d'un calendrier de mobilisation réaliste.

6.3 Repères tarifaires de marché

À titre indicatif, le tableau ci-dessous présente les tarifs figurant dans le plan de financement initial du projet, mis en regard des repères de marché local recensés en juin 2026 :

Segment	Tarif du plan de financement initial	Repère de marché local (Booking, juin 2026)
Hébergement T2	58 € / nuit	70 - 106 € TTC (médiane ≈ 90 € TTC) - le tarif initial est sous le marché
Hébergement T3	92 € / nuit	64 - 142 € TTC (médiane ≈ 95-100 € TTC) - cohérent avec le marché
Hébergement T4	124 € / nuit	102 - 198 € TTC (médiane ≈ 150 € TTC) - tarif initial en fourchette basse
Coworking / bureaux (poste, jour)	réf. Patch Cowork : 15 €	35 - 60 € HT selon les espaces professionnels les plus proches
Salle de réunion (15 pers., jour)	-	99 - 160 € HT selon les espaces professionnels les plus proches

6.4 Durée et cadre contractuel de l'exploitation

La mise à disposition du bâtiment s'inscrira dans un cadre contractuel pluriannuel (type bail commercial ou bail professionnel, selon le statut juridique retenu et la qualité du/des lauréats).

Afin de permettre l'amortissement des investissements de démarrage et de garantir la stabilité du modèle économique, la **durée d'exploitation cible envisagée est de 9 ans, renouvelable**. Les modalités précises et le type de contrat définitif seront négociés lors de la Phase 2 de dialogue avec le ou les candidats retenus.

7. Gouvernance

Trois scénarios de gouvernance ont été identifiés au stade de l'étude de faisabilité, sans qu'aucun ne soit imposé aux candidats : une structure unique portant l'ensemble des usages ; une gouvernance partagée entre plusieurs opérateurs complémentaires, coordonnés par une structure faîtière ou une convention de coexploitation ; ou un opérateur professionnel délégataire de tout ou partie du programme, adossé à des partenariats locaux.

Le candidat précisera le scénario de gouvernance qu'il propose et sa justification. Il est toutefois précisé que plusieurs éléments de l'écosystème local restent, à ce stade, à préciser et ne pourront être stabilisés qu'au cours de la phase 2 de la consultation, en dialogue avec le ou les candidats retenus (cf. §8 et §9) :

- **L'articulation avec la Cité du Mot** dont plusieurs pistes de synergie ont été identifiées (cf. §8) fait l'objet d'échanges en cours entre les parties prenantes locales ;
- **La programmation culturelle et l'usage d'espaces extérieurs mitoyens** reposent sur un acteur historique (Alain Foix), dont les modalités de participation éventuelle au projet futur restent à formaliser ;
- **La mobilisation d'un réseau d'habitants et acteurs locaux** pourrait faire l'objet d'un accompagnement dédié par Le Générateur BFC (cf. §3.1), dont les enseignements pourront nourrir le dialogue avec le ou les candidats retenus en phase 2.

Les candidats sont invités à proposer des pistes de collaboration avec ces différentes dynamiques locales. La réussite de leur candidature ne dépend pas du règlement préalable de ces partenariats, qui pourront être finalisés lors de la phase de dialogue avec le maître d'ouvrage.

8. Écosystème local à mobiliser

Le projet s'inscrit dans un écosystème local déjà partiellement structuré, que le candidat est invité à considérer dans son projet d'exploitation :

- **La Cité du Mot (EPCC)** : Établissement public de coopération culturelle adossé au Prieuré nivernais, la Cité du Mot est l'équipement culturel majeur de La Charité-sur-Loire, dédié aux arts de la parole, à la création et au livre. Quatre pistes de synergie ont été identifiées lors des entretiens : la résolution de la contrainte logistique du Prieuré en matière d'hébergement et de restauration, la mutualisation de fonctions administratives, des économies d'échelle sur les postes de gestion, et l'accueil d'une programmation culturelle complémentaire en période hivernale. Ces pistes font l'objet d'échanges en cours entre les parties prenantes locales et ne sont pas stabilisées à ce stade.
- **Quai des Arts** : association culturelle historique du Bazar Café présidée par Alain Foix, dont l'action repose sur un réseau de plus de 400 membres et un ancrage fort dans la vie artistique locale (programmation de spectacles, gestion du jardin attenant et du théâtre de plein air). Compte tenu des évolutions de modèle d'exploitation visées par la Foncière, les modalités d'association de Quai des Arts à la future programmation et à l'usage des espaces (résidence artistique, co-programmation culturelle, partenariats événementiels) restent à co-construire entre l'association et le candidat sélectionné.
- **Patch Cowork** : collectif de 30 indépendants actifs, actuellement sans local fixe du fait de charges trop élevées dans sa précédente implantation, non d'un manque de demande. Constitue un premier réservoir d'usagers des espaces de bureaux.
- **Les Amis du Bazar Café** : association historique de 400 adhérents, réservoir de bénévoles potentiellement mobilisables pour l'animation du volet vie sociale, dont la structuration pourrait être accompagnée par Le Générateur BFC (cf. §3.1).
- **L'Office de Tourisme** : relais de promotion et de billetterie, occupant potentiel d'espaces de bureaux.

Le candidat décrira dans son dossier la manière dont il compte s'appuyer sur ces parties prenantes et, le cas échéant, construire avec elles des conventions d'usage ou de partenariat.

9. Processus de consultation en deux phases

9.1 Phase 1 — Manifestation d'intérêt

Cette première phase, volontairement légère, a pour objet d'identifier les candidats dont le projet et les intentions sont les plus pertinents. Le dossier de manifestation d'intérêt devra comporter :

- **Une présentation du candidat** (structure juridique, références, expérience) ;
- **Une note d'intention** présentant la vision du projet d'exploitation, usage par usage ;
- **Une présentation du modèle économique** envisagé, incluant le positionnement du candidat au regard des deux voies exposées au §6.2 ;
- **Une présentation du scénario de gouvernance** envisagé et de l'articulation avec l'écosystème local (§7 et §8).

Une visite collective du site sera organisée au cours de cette première phase, le jeudi 12 novembre 2026 à 14h, avant la date limite de dépôt des manifestations d'intérêt. Ouverte à l'ensemble des profils décrits au §1 (porteurs d'activités, équipes mixtes, apporteurs de solutions ou de financements), elle constitue un temps fort de rencontre et de croisement des idées, permettant aux porteurs de projets individuels de *sortir du bois*, de se rencontrer et d'explorer des synergies avant le dépôt définitif de leur lettre d'intention y compris, le cas échéant, la constitution d'une candidature commune. Cette rencontre pourrait s'appuyer sur la démarche d'accompagnement du Générateur BFC (cf. §3.1) pour favoriser l'émergence de telles synergies.

Pour des raisons d'organisation, l'inscription préalable est **obligatoire au moins 48h avant la visite**.

Modalités d'inscription : Compléter le formulaire d'inscription en ligne [[Lien Formulaire ici](#)]

À l'issue de cette phase, un comité de sélection (cf. §11) analysera les manifestations d'intérêt reçues et retiendra les candidats admis à passer en phase 2.

9.2 Phase 2 — Remise du projet final

Les candidats retenus à l'issue de la phase 1 se verront remettre un dossier technique complémentaire (plans détaillés, éléments financiers précisés, contraintes réglementaires stabilisées) ainsi qu'un cadre de consultation-négociation intégrant les critères de sélection définitifs. S'ensuivra une période d'échanges et de négociation avec le maître d'ouvrage, à l'issue de laquelle les candidats remettront un projet final comportant notamment :

- **Un plan de financement prévisionnel détaillé**, incluant le cas échéant les financements d'investissement complémentaires mobilisables ;
- **Un compte d'exploitation prévisionnel sur cinq ans**, intégrant l'éventuelle montée en charge sur 3 ans évoquée au §6.1 ;
- **Une proposition de loyer ferme**, conforme à l'une des deux voies décrites au §6.2 ;
- **Les modalités de gouvernance** définitives et d'association des parties prenantes locales ;
- **Un calendrier de mise en œuvre** et de montée en charge de l'exploitation.

Le maître d'ouvrage désignera le ou les lauréats sur la base de l'analyse de ces projets finaux par le comité de sélection.

Une visite complémentaire du site pourra être organisée sur demande.

10. Critères de sélection

Les candidatures seront analysées au regard des critères suivants :

Critère	Pondération
Solidité et réalisme du modèle économique, en particulier la capacité à honorer le loyer cible ou à mobiliser des financements le réduisant	35 %
Respect du cadre architectural et fonctionnel engagé, et de ses contraintes réglementaires (ERP, incendie)	15 %
Prise en compte et articulation avec l'écosystème local déjà mobilisé (Quai des Arts, Cité du Mot, Patch Cowork, Amis du Bazar Café,...)	20 %
Expérience du candidat et références sur des projets comparables	20 %
Capacité à mobiliser des financements d'investissement complémentaires réduisant le déficit de financement des travaux	10 %

11. Calendrier de la procédure et comité de sélection

Étape	Date
Phase 1 — Publication de l'AMI	05/10/2026
Phase 1 — Visite collective du site et temps d'échange partenarial	12/11/2026
Phase 1 — Date limite de dépôt des manifestations d'intérêt	17/12/2026
Phase 1 — Analyse des manifestations d'intérêt et sélection des candidats admis en phase 2	19/01/2026
Phase 2 — Échanges et négociations	Janvier – mars 2026
Phase 2 — Date limite de remise du projet final chiffré	19/03/2026
Phase 2 — Analyse des projets finaux et désignation du ou des lauréats	31/03/2026
Contractualisation	Avril 2026

Composition du comité de sélection : Cœurs de Nièvre, Commune de La Charité-sur-Loire, Relais d'Entreprises.

12. Modalités de dépôt et contact

Les dossiers de manifestation d'intérêt devront être retirés sur : <https://marches.ternum-bfc.fr/entreprise>

- **Référence du dossier :** 26AMIBAZAR

Format attendu : PDF

Contact pour toute question relative au présent AMI : les questions devront être posées sur la plateforme de retrait des dossiers (voir ci-dessus).

13. Annexes

- Annexe A : Liste des acteurs consultés dans le cadre de l'étude de faisabilité (avril-juin 2026) — cf. tableau ci-dessous ;
- Annexe B : Carnet de plans du bâtiment (sous-sol, rez-de-chaussée, R+1, R+2 à R+4) ;
- Annexe C : Carnet des coupes du bâtiment ;
- Annexe D : Synthèse de l'étude de faisabilité 2026 (analyse programmatique, mapping des acteurs).

Annexe A — Liste des acteurs consultés (avril-juin 2026)

Type d'acteur	Structure	Interlocuteur(trice) / Fonction
Porteurs de projet historiques	Quai des Arts	Alain Foix — Président
Porteurs de projet historiques	La Quincaillerie	Jérôme Saddier / Co-président Anne-Laure Grivaud — Bénévole
Collectivités & acteurs publics locaux	Commune de La Charité-sur-Loire	Luc Jolivel / Chef de projet PVD Gaëtan Gorce / Maire Jean-Claude Charret / 1er adjoint à l'Urbanisme
Collectivités & acteurs publics locaux	CC Les Bertranges	Nicolas Millet / Responsable pôle développement, emploi et EIT
Collectivités & acteurs publics locaux	Département de la Nièvre	Grégoire Lesluin / Directeur de l'accompagnement des territoires Karine Drouillot / Chargée de mission ESS
Collectivités & acteurs publics locaux	Office de Tourisme La Charité-sur-Loire	Charlène Jorandon / Directrice
Collectivités & acteurs publics locaux	Pays Val de Loire Nivernais	Mani Cambefort / Directeur
Collectivités & acteurs publics locaux	Région Bourgogne-Franche-Comté	Émilie Buatois / Chargée de mission Économie Sociale et Solidaire (ESS). Jérémy Balledant / Service PME de la Direction de l'Économie Laurent Verger / Direction de l'Aménagement du Territoire
Réseaux d'accompagnement ESS	Le Générateur BFC	Jean-François Fiot / Chargé de mission Patrice Martin
Réseaux d'accompagnement ESS	Incubateur Le T (France Active)	Louis Hemery / Coordinateur
Partenaires financeurs	Banque des Territoires	Céline Oberon / Chargée d'appui territorial PVD
Partenaires financeurs	Fondation du Patrimoine	Pierre Boussard / Délégué bénévole Nièvre
Partenaires potentiels	Patch Cowork	Collectif d'indépendants ayant monté un espace de coworking aujourd'hui fermé (charges trop élevées)
Partenaires potentiels	Cité du Mot (EPCC)	Isabelle Martin Leclerc / En charge du développement
Partenaires potentiels	ADAPEI Nièvre	Corinne Charbonnier / Présidente Thierry Le Goaziou / Directeur
Approches d'opérateurs	Kawaa, Récipro-Cité, Les Halles de la Transition, Foncière Belleville	Cofondateurs / Présidents / Responsables déploiement
Benchmark	Le Vesseaux-Mère, Le Carroi, La Caze aux Sottises, Les Bigouden Makers	Coordinateurs / Directeurs-trices cofondateurs-trices