



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



# Webinaire d'informations

**Jeudi 19 mai 2022, 16h00**

**M. Pascal OTHEGUY**

Secrétaire général de la Préfecture de la Loire-  
Atlantique

Sous-préfet de l'arrondissement de Nantes

- **Foncière Centralités 44**

- *Mme Nathalie Baccari, chargée de développement territorial, Banque des Territoires*
- *Mme Tania Paré, cheffe de projet de la SAS Centralités 44*
- *M. Jean-Paul Naud, maire de Notre-Dame-des-Landes*

- **Plan « 5000 terrains de sport »**

- *M. Frédéric Arino, conseiller sport au Service départemental à la jeunesse, à l'engagement et aux sports (SDJES) – Direction des services départementaux de l'éducation nationale*



BANQUE des  
**TERRITOIRES**



Caisse  
des Dépôts  
GROUPE



**Loire-Atlantique  
développement**  
/aménagement et construction

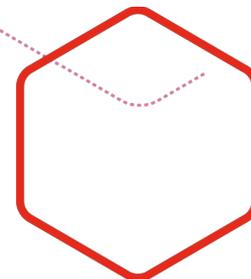


**CCI NANTES ST-NAZAIRE**

**Foncière  
Centralités 44**

# Vos problématiques

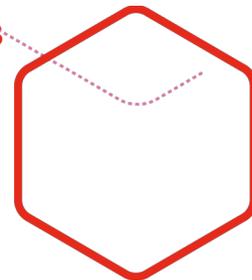
- ✓ Des **commerces vacants** qui nécessiteraient des travaux pour être remis en activité
- ✓ Un projet d'**aménagement urbain avec la création de locaux commerciaux** pour redynamiser le centre-ville de ma commune
- ✓ Souhait de **requalifier un ilot en centre-ville** avec des logements et des commerces en pied d'immeuble
- ✓ L'**implantation à proximité du centre ville de nouveaux locaux** pour mettre en place une crèche, un pôle médical, ...
- ✓ Recherche de **solutions pour aider un commerçant propriétaire** de son bien immobilier à **retrouver des marges de manœuvre en matière de trésorerie**
- ✓ Souhait pour la collectivité de **se dessaisir de commerces ou de locaux d'activités** dont elle serait propriétaire



# Notre solution : la foncière de redynamisation

## Qu'est-ce qu'une foncière ?

- Un outil financier et opérationnel constitué sous forme de société privée
- Capable d'acquérir, rénover, relouer des actifs immobiliers grâce à ses fonds propres et de la dette bancaire
- Qui regroupe des actifs immobiliers économiquement viables et diversifiés et avec une approche de long terme



## Les foncières de redynamisation

- Constituées par des acteurs publics et privés (SEM, BDT, CCI, EPF, banques...) pour mettre en œuvre une politique publique de redynamisation et d'attractivité du territoire, dans le cadre de la stratégie de la collectivité
- Portent des actifs immobiliers et proposent des loyers conformes au prix du marché tout en s'adaptant aux besoins
- Un objet d'investissement multiple (commerce, RSS, maison de santé, espace d'activité ou de service, etc.) centré sur des enjeux de requalification et de revitalisation
- Un modèle économique viable qui repose sur une diversité des projets portés à l'échelle d'un territoire.

# Centralités 44, foncière créée en 2021

## Son périmètre

- Le département de **Loire-Atlantique**
- En faveur des **centres-villes/centres-bourgs** des territoires peu denses et des villes petites et moyenne (hors agglomération nantaise)
- En **accompagnement des programmes nationaux** (ACV et PVD) **et du dispositif du CD44** (AMI Cœur de Bourg)
- Des commerces, services de proximité, santé, activités économiques, ...

**Ses actionnaires: 3 acteurs complémentaires**  
**capital de 2 000 000€**



## Sa gouvernance

### Comité d'engagement (3 membres)



1 représentant



1 représentant



1 représentant

### Assemblée Générale (3 membres)



DG de la SEM



Directrice  
Territoriale 44



DG de la CCI

# Prérequis et facteurs de succès

## Prérequis

- Objectif de redynamisation d'un centre-ville/centre-bourg => localisation du projet
- Besoin avéré avec chalandise suffisante (accompagnement possible via une étude de marché)
- Porteur de projet identifié avec un budget prévisionnel (appui possible de la CCI ou de la CMA)

## Implication forte de la collectivité

- Dans le sourcing du projet
- Dans un projet d'aménagement global (aménagement des abords) et/ou une recherche de convergences de projets
- Dans la recherche de l'équilibre économique (prix du foncier, prise en charge de certains travaux, bail emphytéotique, démembrement nue-propriété et usufruit, prise en charge du loyer au démarrage, ...) et des dispositifs fiscaux attachés à certains périmètres de politiques publiques (ORT, ...)

## Sollicitation de la Foncière très en amont

- Accompagnement de la collectivité dans sa réflexion
- Echanges avec bailleurs sociaux ou opérateurs privés très en amont (si projets avec logements et RDC commerciaux)
- Recherche d'un équilibre économique: loyer adapté à la localisation et à l'activité, et en cohérence avec le prix d'acquisition et les travaux

# Exemples de projets examinés par Centralités 44



## Réalisation d'une micro-crèche à Guenrouet

- Sollicitation par un porteur de projet
- Validation de la pertinence du projet avec la collectivité
- Etude de préfaisabilité réalisée par la foncière pour obtenir un chiffrage prévisionnel
- Recherche de l'équilibre économique (adéquation loyer prévu au BP/prix du foncier et des travaux) => prise en charge par la collectivité de certains travaux de viabilisation
- Construction et location via un bail en état futur d'achèvement
- Location au porteur de projet via un bail commercial

### Les + :

- Localisation du projet (près des écoles et accueils périscolaires)
- Porteur du projet arrive avec un BP
- Collectivité impliquée dans le projet pour recherche d'un modèle économique équilibré et d'un terrain



## Réalisation de commerces à Paulx

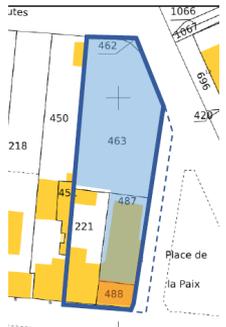
- Projet d'aménagement de son centre-bourg confié par la collectivité à LAD-SELA
- Etude de faisabilité réalisée par la collectivité
- Sur la base des données CCI, validation en amont des loyers par les commerçants identifiés => chiffrage du projet en adéquation avec ces loyers
- Réalisation d'un bâtiment avec 4 cellules commerciales par LAD-SELA et cession des commerces aux prospects ou à Centralités 44
- Location des cellules commerciales via un bail commercial

### Les + :

- Des études de faisabilité réalisées en amont par la collectivité
- Des futurs commerçants identifiés
- Projet qui s'inscrit dans un aménagement global du centre-bourg

# Exemples de projets qui pourraient intégrer Centralités 44

## Requalification d'un îlot à Notre Dame des Landes



- Sollicitation de la collectivité pour résorber une friche en cœur de bourg
- Etude de faisabilité/capacitaire et étude de marché prises en charge par la Banque des Territoires
- Accompagnement de la collectivité par LAD SELA (en tant qu'AMO)
- Souhait de lancer un appel à projets auprès de promoteurs privés pour les logements
- Possibilité pour Centralités 44 de travailler en amont avec le promoteur pour acquérir et gérer les cellules commerciales en pied d'immeuble

### Les + :

- Etude urbaine réalisée en 2017 par la commune
- Association très en amont de la Foncière
- Conventionnement avec l'EPF en cours pour l'acquisition des parcelles
- Projet s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement du centre-bourg



## Transformation du bâtiment communal à La Chapelle Launay

- Sollicitation de la collectivité pour transformer un bâtiment communal (ex commerce) inoccupé depuis 3-4 ans
- Souhait de se dessaisir de ce bâtiment et d'y installer un commerce avec des producteurs locaux
- Etude de faisabilité réalisée par la commune pour chiffrer le montant des travaux
- Examen du BP de porteurs de projet pour mesurer le loyer supportable (pas forcément la capacité financière à devenir propriétaire)
- Travail avec la collectivité sur le prix d'acquisition pour trouver un modèle économique

### Les + :

- Etude de faisabilité réalisée par la commune
- Des producteurs locaux qui connaissent la clientèle (déjà présents sur marché)

# Contacts Centralités 44

## À LAD-SELA:

Tania PARE - [t.pare@loireatlantique-developpement.fr](mailto:t.pare@loireatlantique-developpement.fr) (Cheffe de projet SAS CENTRALITES 44)

## À la Banque des Territoires :

Claire-Anne DAVID-LECOURT – [claire-anne.david-lecourt@caissedesdepots.fr](mailto:claire-anne.david-lecourt@caissedesdepots.fr) (Directrice territoriale Loire-Atlantique)

Laurie-Mai DENOUX – [laurie-mai.denoux@caissedesdepots.fr](mailto:laurie-mai.denoux@caissedesdepots.fr) (Chargée de développement – Sud Retz Atlantique, Nozay, Sud Estuaire, Pornic agglo)

Leslie CHAZE – [leslie.chaze@caissedesdepots.fr](mailto:leslie.chaze@caissedesdepots.fr) (Chargée de développement – Région de Blain, Clisson Sèvre et Maine, Sèvre et Loire, Erdre et Gesvres, Estuaire et Sillon, Grand Lieu, CARENE)

Nathalie BACCARI – [nathalie.baccari@caissedesdepots.fr](mailto:nathalie.baccari@caissedesdepots.fr) (Chargée de développement – Cap Atlantique, Pays de Pont-Château et St Gildas, Redon agglo, Chateaubriant Derval, Pays d'Ancenis)



# Témoignage

**M. Jean-Paul NAUD,**

Maire de Notre-Dame-des-  
Landes

---



**ACADÉMIE  
DE NANTES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**AGENCE  
NATIONALE  
DU SPORT**

**Direction des services départementaux  
de l'éducation nationale  
de la Loire-Atlantique**

Service départemental à la jeunesse, à  
l'engagement et aux sports

# Programme des Équipements sportifs de Proximité

Frédéric ARINO

*Conseiller d'Animation Sportive*

*SD JES 44*

# PEP 5000- Objectifs

- ✓ Corriger les inégalités d'accès territoriales à la pratique physique et sportive (Zones rurales et quartiers prioritaires de la ville et à proximité immédiate)
- ✓ Réinvestir des locaux inoccupés dans les quartiers
- ✓ Favoriser l'accès de tous à la pratique sportive dans un objectif de cohésion sociale
- ✓ Favoriser l'innovation et le développement durable (respect de critères environnementaux exigeants)

# PEP 5000- Principes

- ✓ Ce plan a vocation à permettre **la mixité des usages** entre pratique libre, clubs associatifs et scolaires. Il se veut **innovant, flexible** et place l'utilisateur au centre du diagnostic.
- ✓ Il vise à **renforcer les synergies locales** entre les acteurs afin d'optimiser l'utilisation des ces équipements de proximité (**convention** et engagement du porteur de projet pour entretenir et animer l'équipement)
- ✓ Soutien des terrains à **proximité immédiate des lieux de vie ou du travail** pour répondre aux besoins du quotidien de manière concrète
- ✓ **Gratuité** de ces lieux de vie pour permettre de la pratique libre et une occupation maximale de l'équipement
- ✓ Prise en compte des **disciplines émergentes** afin de s'adapter à une pratique sportive qui évolue et se diversifie (voir diapo suivante type d'équipements)

# PEP 5000 – définition du financement



- ✓ Financement de l'Agence Nationale du Sport géré localement en PDL par la [conférence régionale du sport](#)
- ✓ 4 554 000 € pour l'ensemble des projets présentés en Pays de la Loire
- ✓ Structures éligibles : CT et associations sportives
- ✓ 50 à 80% du montant subventionnable sachant qu'au moins 20% du coût total du projet devra rester à la charge du porteur de projet.
- ✓ Financement entre 10 000 € et 500 000 €
- ✓ Convention de partenariat avec une association pour l'utilisation de l'équipement
- ✓ Dépôt des dossiers au fil de l'eau (plusieurs commissions d'instruction)  
**avant le 26 août 2022.**
- ✓ Territoire éligible QPV, ZRR, CRTE rural (hors Carène et Nantes métropole)

# PEP 5000 –

## Type d'équipements éligibles

- ✓ Dojos « solidaires » et salles d'arts martiaux, de boxe ou de danse (aménagés dans des locaux en pieds d'immeubles réalisés par des bailleurs sociaux) ;
- ✓ Plateaux multisports avec ou sans piste d'athlétisme et plateaux de fitness ;
- ✓ Terrains de basket 3x3, terrains de hand 4x4, terrains de foot 5x5, terrains de badminton, terrains de tennis, terrains de padel, terrains de squash, mini terrains de baseball, mini terrains de hockey sur gazon ;
- ✓ Tables de tennis de table extérieures, tables de teqball extérieures ;
- ✓ Skate-parks, street workout, pumptracks ;
- ✓ Blocs d'escalade ;
- ✓ Bassins de natation mobiles ;
- ✓ Salles autonomes connectées et parcours de sport-santé connectés, etc.

# PEP 5000 –

## Type de travaux éligibles

- ✓ La requalification d'équipements sportifs existants non entretenus et non utilisés, de nature différente,
- ✓ L'acquisition d'équipements sportifs de proximité mobiles neufs,
- ✓ La couverture d'un équipement sportif de proximité existant non couvert,
- ✓ L'éclairage d'un équipement sportif de proximité existant non éclairé.
- ✓ La création d'équipements sportifs neufs

Le montant subventionnable des travaux se limitera à l'emprise foncière de l'équipement sportif.

# PEP 5000 –

## Informations et contacts

- ✓ Note régionale explicative, dossier de demande au lien suivant :  
<https://www.ac-nantes.fr/programme-des-equipements-sportifs-de-proximite-2022-2024-122660>
  
- ✓ Primo information : SDJES 44, [frederic.arino@ac-nantes.fr](mailto:frederic.arino@ac-nantes.fr)
  - ✓ Suivi et dépôt du dossier :  
DRAJES PDL, [didier.guerin@ac-nantes.fr](mailto:didier.guerin@ac-nantes.fr)

# Merci pour votre attention

Pour toute question, vous pouvez contacter :

**Caroline DUSSART**, chargée de mission soutien aux territoires, Préfecture de la Loire-Atlantique

**[pref-appui-territoires@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:pref-appui-territoires@loire-atlantique.gouv.fr)**