



NACT

# NOUVELLE AQUITAINE CROISSANCE TOURISME

Échanges avec les territoires  
et leurs acteurs

*Séquence n°1*

Crédit Mutuel  
**ARKEA**

 **CAISSE  
D'ÉPARGNE**  
Aquitaine Poitou-Charentes

 **AQUITAINE  
EXPANSION**

 **BANQUE des  
TERRITOIRES**



RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**

---

# Constat

---

Tourisme = **une des 1<sup>ères</sup> ressources économiques** pour le territoire régional

- > 28 millions de visiteurs
- > 140 000 emplois
- > 9% du PIB régional

Avec la crise, accélération des **tendances nouvelles** autour de la **durabilité** :

- > **Exemple :**  
retour à la nature, plus d'activités sportives et culturelles, séjours calibrés pour des visiteurs de proximité, mobilités douces, hébergements légers et réversibles.

---

## Enjeu :

---

les TPE et PME touristiques devront investir pour repositionner leur offre en adéquation avec les nouvelles attentes des visiteurs et avec les enjeux climatiques, géopolitiques et sanitaires (+ respecter des réglementations de plus en plus restrictives et contrôlées)



---

# Problématique

---

Les TPE / PME manquent de **fonds propres** pour **investir** dans la maintenance, l'adaptation et la **transformation** de leurs infrastructures. Le volet **immobilier** est particulièrement concerné :


- > risque de **décrochage par rapport aux attentes du marché et aux enjeux réglementaires**
- > **détérioration de la valeur de l'actif**, limitant mécaniquement **l'accès au financement bancaire** et **aux partenaires investisseurs**
- > obstacle à la **reprise ou transmission**, fragilisant l'avenir des acteurs souvent familiaux

---

## Solution :

---

un nouveau **dispositif d'intervention**, complémentaire des aides existantes, ciblé sur le besoin spécifique en fonds propres permettant un **effet de levier** et une **accélération des financements**



# 1<sup>ère</sup> concrétisation : création du fonds NACT

## 1<sup>er</sup> semestre 2022

- > remise de l'étude de faisabilité.
- > échanges entre les partenaires associés pour la mise au point de l'outil.
- > délibérations de la Région encadrant la création du fonds.

## Septembre 2022

- > apports en capital des partenaires actionnaires.
  - > assemblée Générale (AG) constitutive créant la société anonyme d'économie mixte locale (SAEML) N.A.C.T.
- 1<sup>er</sup> Conseil d'Administration (CA).

## Novembre 2022

- > désignation du Michel DURRIEU, Président du CA, et nomination d'Olivier Gilles DURAND, directeur général
- > mise en œuvre des formalités d'immatriculation, etc.



© Région Nouvelle-Aquitaine

## Réalisation :

**création administrative et juridique de la saeml NACT sous la forme et dans les délais définis**

# Le fonds NACT en quelques chiffres

**13 000 000 € de capital social**

+ apport en comptes courants d'associés : **3 500 000 €**

**La Région est actionnaire majoritaire**

enveloppe dédiée de **8,4M€**

**La Banque des Territoires**

se mobilise à hauteur de **7,5M€**

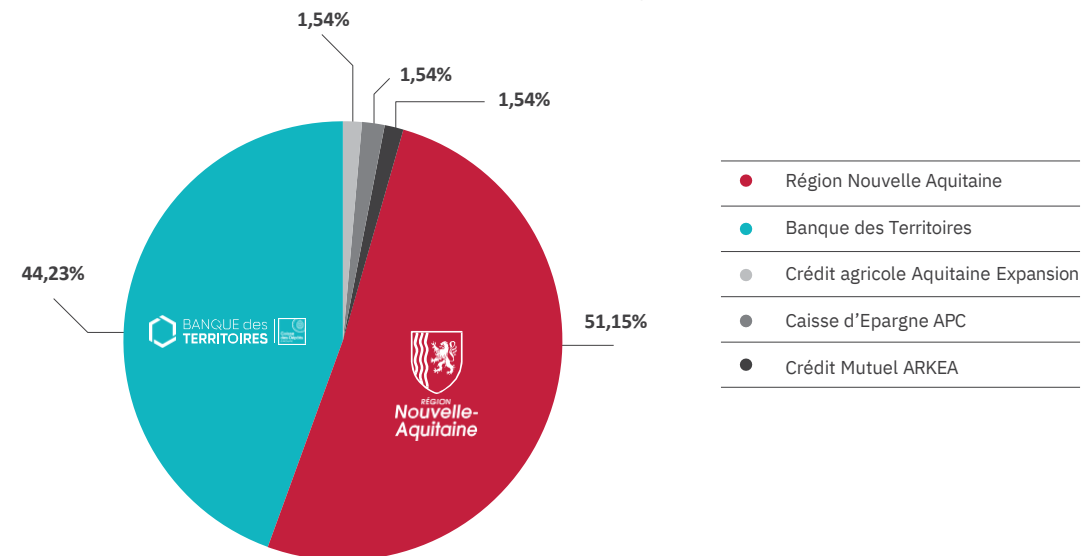
**30 projets à engager sur 5 ans**

recherche d'équilibre entre trois maillages  
d'investissement projetés : maillage fin (**500K€**),  
médian (**2M€**) et renforcé (**3M€**)

**Capacités d'investissement de NACT**

fonds propres et quasi fonds-propres : **16 500 000 €**

+ levée minimale de dette : **17 000 000 €**



## Ambition :

**injecter un minimum de 30M€** permettant  
d'avoir un **effet déclencheur, accélérateur et multiplicateur** (entre 200 et 500 M€ d'impact)  
sur les investissements à réaliser par les  
entreprises de la filière

# Projets ciblés

**Périmètre :** Région Nouvelle-Aquitaine, tous territoires et destinations confondus

**Typologie :** hébergement, loisirs, visites/accueil.

## Tout projet qui :

- > se déploie sur la **région Nouvelle-Aquitaine**
- > est porté par une **TPE / PME**
- > accélère la **transition / transformation** de votre activité
- > inclut un **investissement immobilier supérieur à 500K€**
- > repose sur un **modèle économique soutenable** à-même de consolider et renforcer la **valeur de votre entreprise**
- > est **structurant** pour votre territoire et **repositionne** durablement l'offre touristique de la destination
- > est en résonance avec la **feuille de route Néo Terra**



NACT intervient de manière équilibrée sur toutes les destinations et territoires de la région et pour accompagner des projets de reprise / transmission.

Charente (16)  
Charente-Maritime (17)  
Corrèze (19)  
Creuse (23)  
Deux-Sèvres (79)  
Dordogne (24)  
Gironde (33)  
Haute-Vienne (87)  
Landes (40)  
Lot-et-Garonne (47)  
Pyrénées-Atlantiques (64)  
Vienne (86)

## Objectif :

**renforcer les fonds propres des entreprises souhaitant franchir un cap via le développement de leur actif immobilier et lever les emprunts nécessaires pour financer les investissements**



# Projets ciblés



Hôtel,  
hôtel-restaurant,  
hôtellerie de plein air,  
résidence de tourisme, parc  
résidentiel de loisirs, centre  
de vacances, village de  
vacances, auberge de  
jeunesse,

équipements culturels et de loisirs,

autres projets d'investissements touristiques innovants (multi-  
activités, hybrides...),

relocalisation d'activités et d'équipements touristiques en rétro-  
littoral (recul du trait de côte).



Activités de nuit et de jeux (code NAF 92 et 93),  
activités avec des effets nocifs avérés sur l'environnement,  
acquisition de fonds de commerce seul,  
acquisition en copropriété,  
acquisition de foncier seul sans projet et sans exploitant identifié  
et engagé contractuellement sur une période cohérente  
avec la durée du portage immobilier envisagée,  
actif détenu par des foncières immobilières généralistes  
sans lien avec l'exploitant,  
création d'activités en lien uniquement avec des constructions  
neuves

# Mécanismes d'intervention

## confiance

Prise de participation à hauteur de 45 % maximum dans des sociétés immobilières ayant des projets d'investissement et de création de valeur.

- la SEML NACT n'a pas vocation à être majoritaire.  
Il s'agit de co-investissement avec partage du risque  
> **le porteur privé reste en contrôle.**

## sécurité

Acquisition en propre d'actifs immobiliers et portage,

- ex. projet de reprise / transmission où le repreneur souhaite concentrer ses ressources sur l'exploitation  
> **l'entreprise exploitante** (ou un tiers investisseur) **peut récupérer l'actif immobilier à terme**

## rééquilibrage

L'intervention de la SEML NACT se déploiera de façon équilibrée sur **toutes les zones de la région Nouvelle-Aquitaine.**

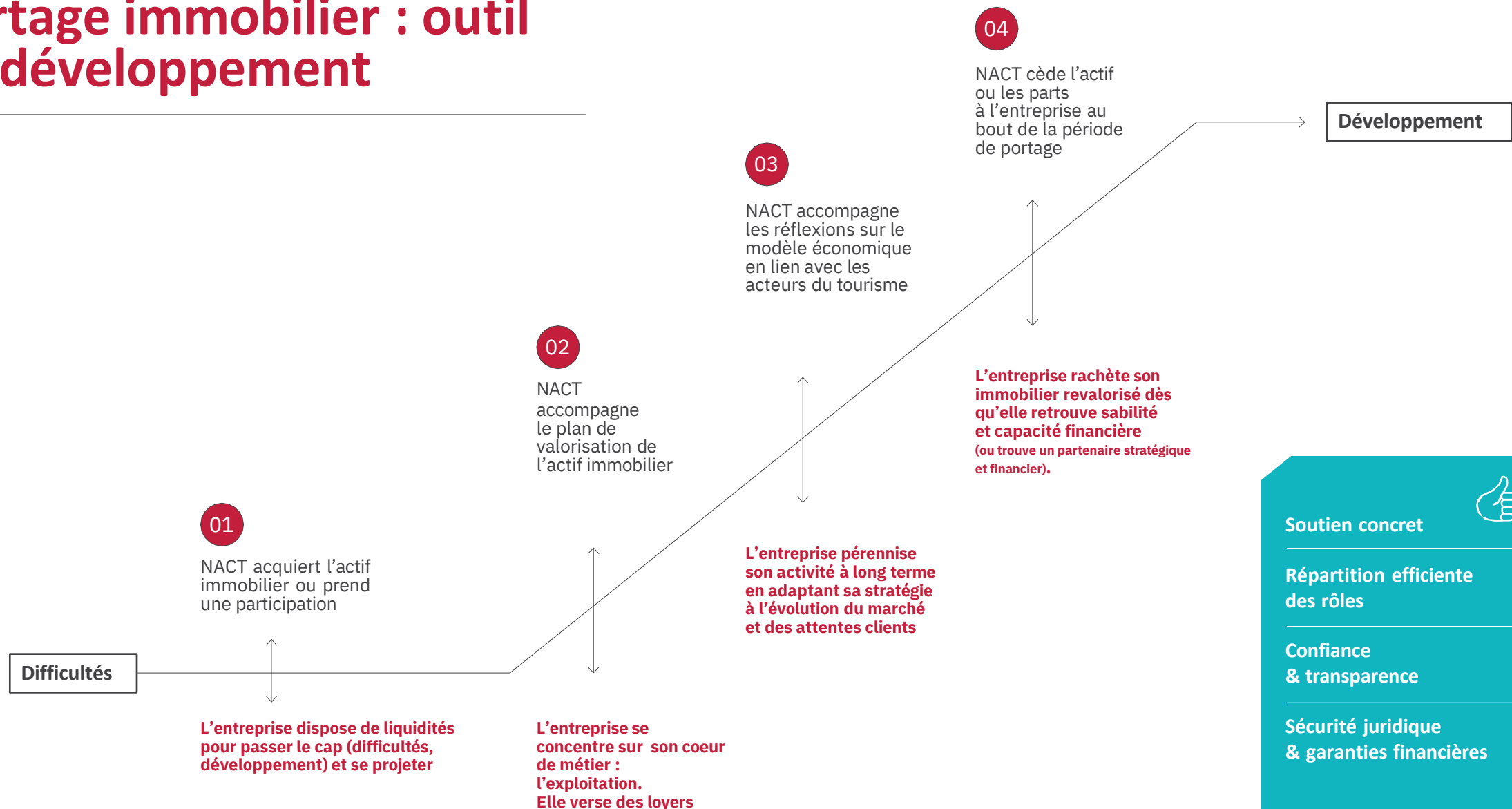
## Flexibilité :

le fonds NACT a vocation à être **un outil au service des acteurs et du territoire, et recherchera les mécanismes les plus adaptés aux modèles économiques et aux innovations du secteur**

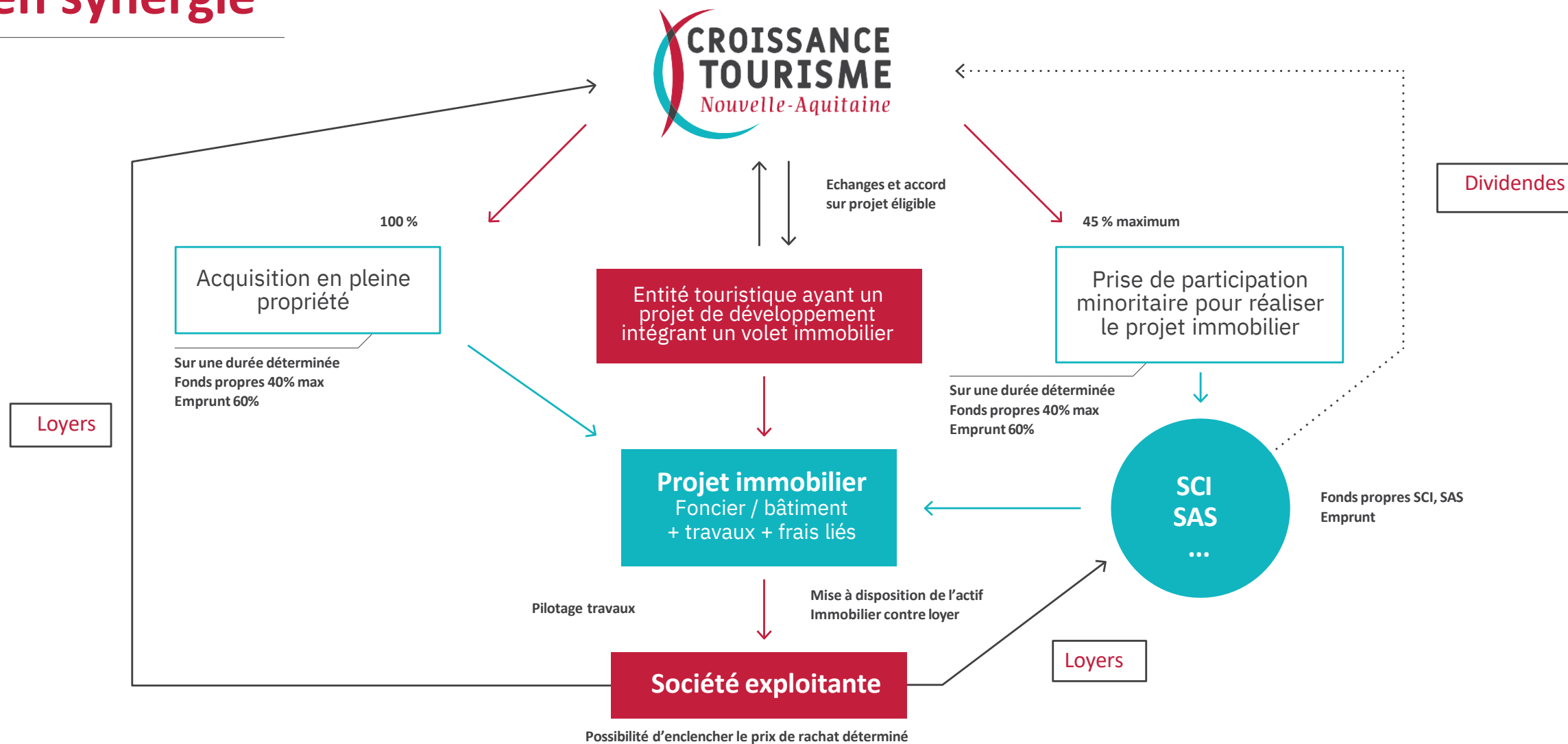




# Portage immobilier : outil de développement



# Un modèle économique en synergie



# Un process partagé



**Entreprise touristique et son projet de développement**



## 1<sup>er</sup> contact en proximité

3 têtes de réseaux : **TOURISME** (direction du tourisme Région, CRT, agences départementales, OT) + **BANQUES** (Banque des Territoires, centres d'affaires des trois banques actionnaires, etc.), + **TERRITOIRES** (collectivités, EPCI, syndicats mixtes, EPL – sem, foncières ... , CCI, etc.)



**RECHERCHE DE SOLUTIONS SUR MESURE** (investissement, levée de dette, subvention, ingénierie, ...)

**AVIS COMITÉ TECHNIQUE**

**FAVORABLE DÉFAVORABLE AJOURNÉ**



**COS**  
recommandations

**VALIDATION CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**DÉCISION D'ENGAGER L'INVESTISSEMENT**  
Prise de participation dans société immobilière  
Acquisition des murs



# Un partenariat pragmatique

Avec les porteurs de projets privés → co-investissement, partage du risque, portage provisoire, etc.

Avec la Banque des Territoires  
Avec les banques actionnaires  
Avec les services de la Région  
Avec les têtes de réseau Tourisme  
Avec les têtes de réseau Territoires

**ancrage** territorial & thématique  
**sourcing** → remontée de projets matures et structurés  
**expertise** financière & touristique → 1<sup>ère</sup> prise de contact & analyse  
**expériences locales** montage de projets immo, travaux, gestion locative, co-invest  
**complémentarité** du fonds NACT avec les aides existantes



Un Comité d'Orientations Stratégiques (COS) est mis en place pour s'appuyer sur l'expérience et l'expertise des professionnels de l'investissement et de la gestion d'infrastructures touristiques (ARGAT, UMIH NA, UNAT, NAHPA, UCPA, personnes qualifiées ex. CAP SCIENCES, CCI NA)

## Complémentarité & synergie :

représentation des filières et des acteurs du territoire, capacité d'orientation vers les solutions sur mesure adaptées aux porteurs de projets.

# Les 6 premiers mois d'activité : point d'étape

Plus de **600 professionnels** associés à la démarche de maillage opérationnel

Une **conférence de presse** de lancement de l'activité le 3 avril 2023

Plus de **130 porteurs de projets** ont partagé leurs intentions de développement

Les discussions sont poussées sur une **20aine de projets** afin d'identifier ceux qui pourront déclencher les premiers investissements de NACT

→ les 2 piliers TOURISME et BANQUES bien représentés (pilier TERRITOIRES en fort développement pour maximiser les synergies sur le cycle d'un projet)

→ belles retombées presse (15 articles, +500 abonnés sur LinkedIn, etc.)

→ les 12 départements de Nouvelle-Aquitaine sont représentés  
les destinations littorales et intérieures sont représentées  
les intentions exprimées correspondent aux cibles envisagées

## Sourcing

il doit permettre d'identifier des premiers projets « qualifiés » (projets matures, structurés, et structurants) permettant de se projeter sur les premiers investissements

# Une structure décisionnelle efficiente



**COMITÉ TECHNIQUE**



Analyse technique, juridique & financière des projets  
Instruction des dossiers

**AVIS**



**PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**Michel Durieu**

**DIRECTEUR GENERAL**  
**Olivier Gilles Durand**

**VALIDATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Décision d'investir



**COMITÉ D'ORIENTATIONS STRATEGIQUES**

Analyses stratégiques  
Diagnostics territoriaux  
Filières & macromodèles économiques

ARGAT, UMIH NA, UNAT, NAHPA

**RECOMMANDATIONS**



**PUBLIC-PRIVÉ**

**TERRITORIAL**

---

## **Vous avez un projet ?**

---

Pour aller plus loin,  
contactez en toute confidentialité

---

Olivier Gilles Durand  
Directeur Général

---

*[ogdurand@na-croissancetourisme.fr](mailto:ogdurand@na-croissancetourisme.fr)*

---

07 88 38 88 67

Retrouvez-nous sur

