



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^{ères} 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^{ère} concrétisation : création du fonds NACT

1^{er} 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^{er} 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€**

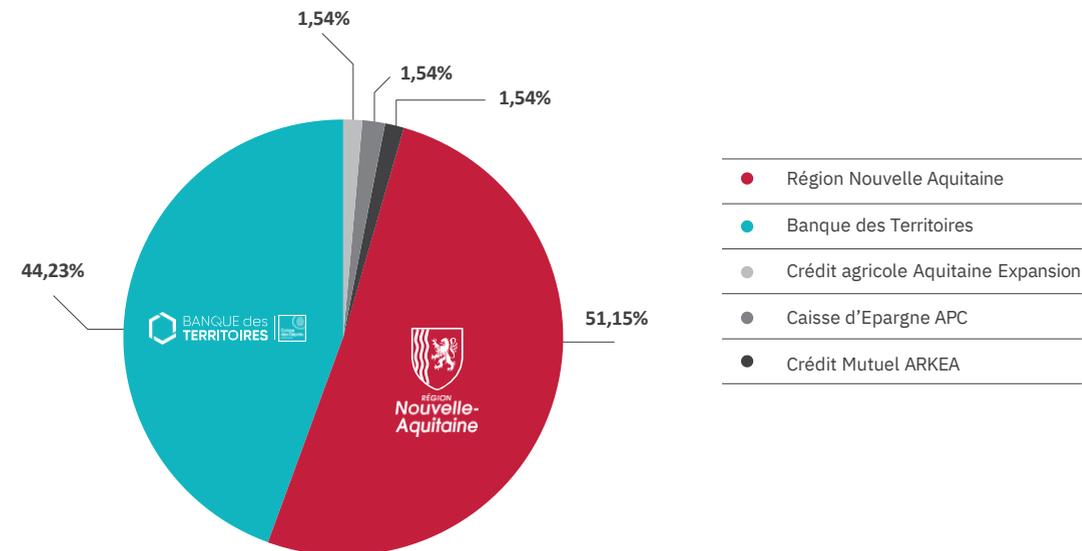
30 projets à engager sur 5 ans

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

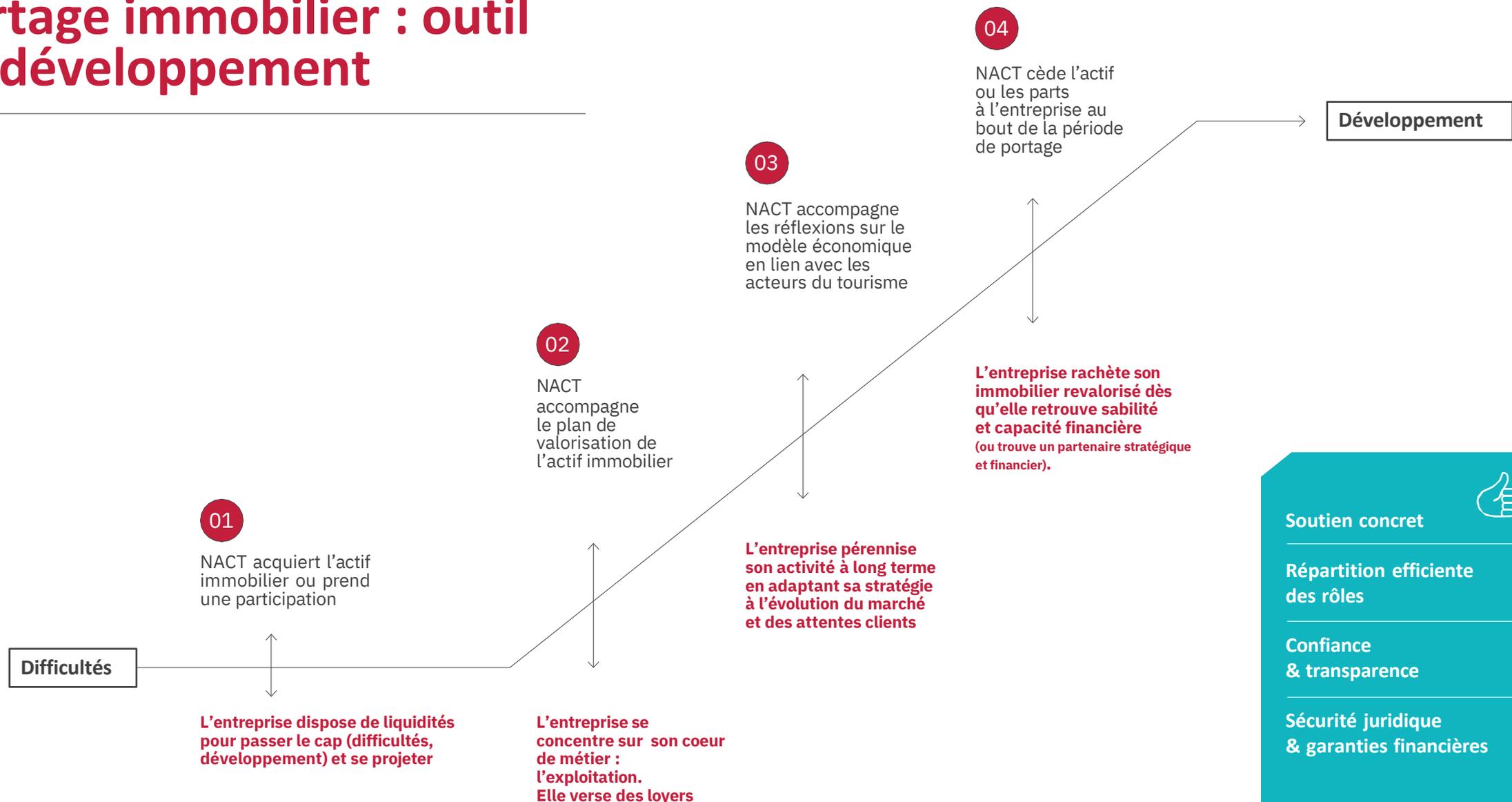
L'intervention de la SEML NACT se déploiera de façon équilibrée sur **toutes les zones de la région Nouvelle-Aquitaine.**

Flexibilité :

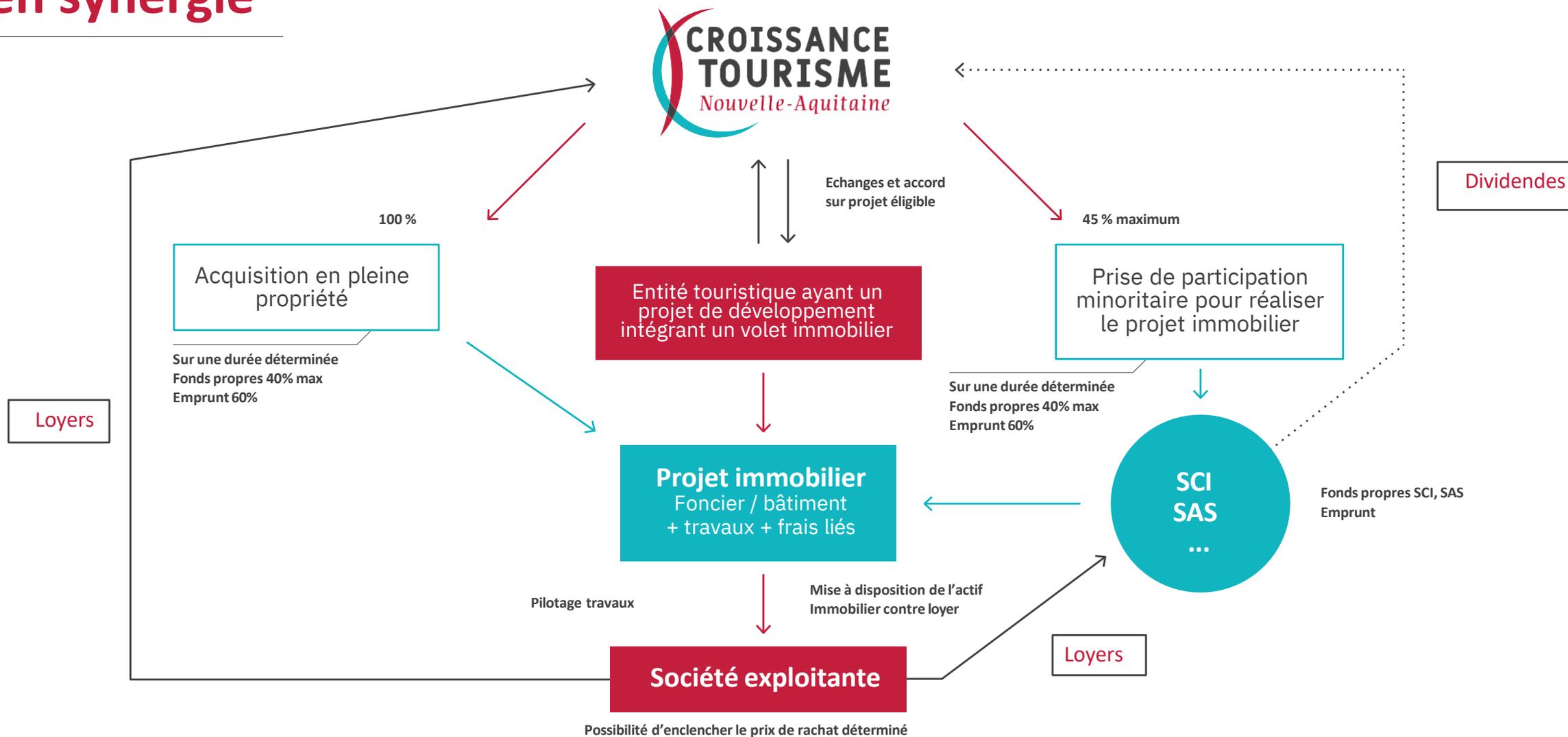
le fonds NACT a vocation à être un outil au service des acteurs et du territoire, et recherchera les mécanismes les plus adaptés aux modèles économiques et aux innovations du secteur



Portage immobilier : outil de développement



Un modèle économique en synergie



Un process partagé



Entreprise touristique et son projet de développement

contact direct



intérêt + éligibilité présumée

groupe projets

contact de proximité

1^{er} 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.)



Compléments de dossier et d'analyse

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^{ère} 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

07 88 38 88 67

Retrouvez-nous sur

