



« Ayez confiance... »

aménagement du fort des têtes Ludovic Arnaud a présenté son projet à la population

Les Briançonnais voulaient le voir. Ils voulaient l'écouter aussi. Alors Ludovic Arnaud a tenu une réunion publique, hier. L'homme qui entend récolter 60 millions d'euros pour aménager le fort des Têtes en complexe économique, touristique et commerciale s'est montré aux yeux du grand public. Les Briançonnais ont pu mettre un visage sur un projet. Mais ils ont su surtout pu analyser son plan de bataille pour restaurer 41 hectares de vieilles pierres inscrites au Patrimoine mondial de l'Humanité par l'Unesco. Que faut-il retenir du grand oral du PDG de Next Financial Partners?

Qui est-il?

«Je suis courtier en assurance et conseiller en gestion de patrimoine [NDLR, basé à Saint-Etienne]. Si j'ai souhaité cette réunion publique, c'est parce que nous n'avons rien à cacher. Au contraire».

Qui représente-t-il?

«Je représente des investisseurs qui souhaitent défiscaliser une partie de leur patrimoine, des clients qui avaient tendance à s'expatrier pour fuir la pression fiscale. Mon objectif, c'est de mettre la finance au service du patrimoine. Bien évidemment je ne peux pas dévoiler l'identité des investisseurs. Il y en aura une centaine. Le ticket d'entrée est de 100 000 euros et le ticket moyen est de 300 000 euros environ. Mais j'ai lancé ce projet et les études sur les deniers de ma société car les clients historiques de mon cabinet étaient intéressés par ce produit financier. Ils m'ont fait confiance.»

Où trouver 60 millions d'euros?

«Ça n'est pas si compliqué. La loi sur les Monuments historiques c'est le dispositif de défiscalisation le plus puissant: elle permet de réduire le montant de l'impôt sur la fortune immobilière, elle permet aussi une exonération des droits de succession. Dans le même temps, le démembrement du droit de propriété permet de réaliser un investissement immobilier totalement sécurisé en séparant les intérêts patrimoniaux et les intérêts financiers. Nous ne souhaitons pas créer une bulle spéculative. Par différents leviers mathématiques, 50 % de l'investissement total est déjà remboursé avant même le début des travaux. Nous avons fait preuve d'une ingéniosité juridique et fiscale validée par l'administration. Aujourd'hui nous avons déjà réuni 40 millions d'euros. Nous avons lancé la dernière levée de fonds pour réunir 20 millions d'euros d'investissements. Mais il n'y a pas d'urgence, nous voulons des investisseurs avec une certaine éthique».

Quelle éthique?

«Il faut générer des revenus qui vont générer la rénovation du fort. C'est un programme sur le long terme. Car nous allons poursuivre l'entretien du fort même après les travaux de réhabilitation. Ces travaux étant aussi défiscalisables nous trouverons des investisseurs».

Pour quel client-cible??

«L'office de tourisme et une étude de la communauté de communes font le même constat: il y a un besoin en lits hôteliers dans la vallée de Serre Chevalier. Donc nous allons réaliser deux hôtels, cinq étoiles et quatre étoiles. Nous ne cherchons pas un développement touristique tourné vers l'élitisme. On sait que Serre Chevalier est une station familiale donc nous allons beaucoup miser sur l'humain, sur la personnalisation des services, sur la beauté de cette destination hors norme. Nous allons également réhabiliter la chapelle pour en faire un centre de congrès de 250 places qui permettra de développer une troisième saison touristique. On va aussi créer 33 logements et des commerces pour rendre le fort accessible aux Briançonnais en l'ouvrant au public».

Quel planning?

«Il faut faire en sorte que le chantier soit le plus court possible. C'est pourquoi nous avons beaucoup travaillé sur la phase préparatoire des travaux. Nous déposerons le permis de construire le 30 avril au plus tard. Ensuite les travaux débiteront en janvier 2019 pour une ouverture fin 2020. Le promoteur s'engagera sur ces 24 mois de travaux».

Qui exploitera le fort?

«La sélection est en cours. Nous cherchons plutôt des groupes familiaux intéressés par le long terme. Le management des entreprises est un critère important. Quant à la promotion immobilière, nous souhaitons la confier au groupe Redman».



02mwwhh4p2xZSIZkNI7mJKZesq1XRch3kk7lMcMDNDwilpsIVbbynFmbUogFNRIDY2FI