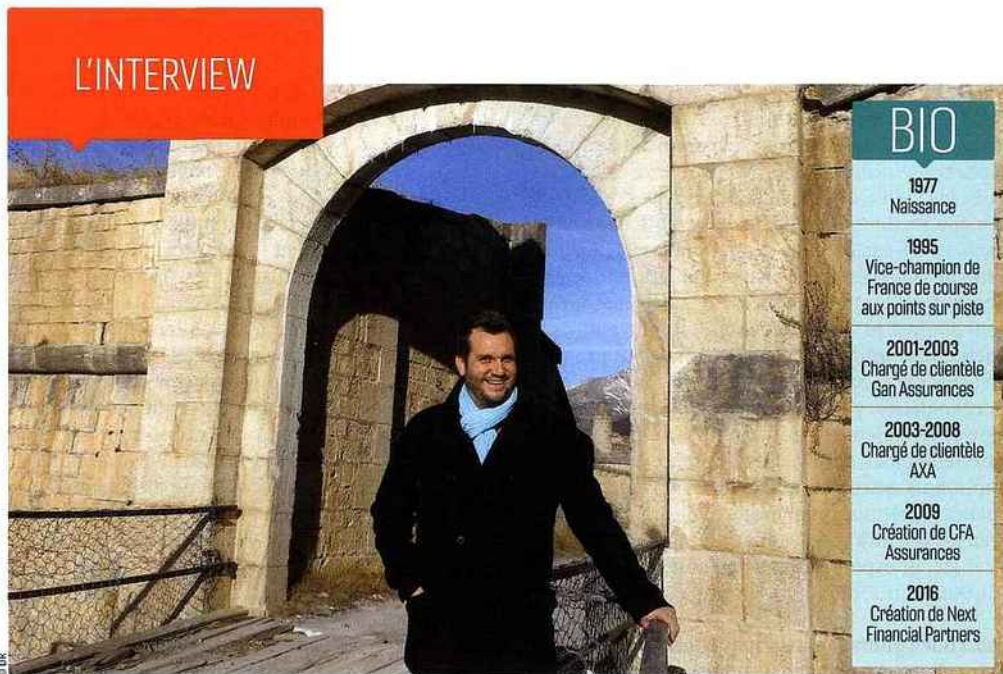




## L'INTERVIEW

Ludovic Arnaud, le sauveur du Fort des Têtes de Briançon, devrait se lancer dans deux autres projets de réhabilitation de la ligne de fortification Vauban.



### BIO

1977  
Naissance

1995  
Vice-champion de France de course aux points sur piste

2001-2003  
Chargé de clientèle Gan Assurances

2003-2008  
Chargé de clientèle AXA

2009  
Création de CFA Assurances

2016  
Création de Next Financial Partners

LUDOVIC ARNAUD, DIRIGEANT DE NEXT FINANCIAL PARTNERS

# « LES MONUMENTS HISTORIQUES PEUVENT ÊTRE FINANCÉS PAR LE PRIVÉ »

PROPOS RECUEILLIS  
PAR  
Gilles Cayuela

Ancien coureur cycliste sur piste de haut niveau, devenu courtier en assurances puis conseiller en patrimoine chez Axa, le Stéphanois Ludovic Arnaud a créé en 2016 la société Next Financial Partners. Laquelle entend se positionner comme expert en montages financiers dédiés à la réhabilitation des monuments historiques.

**Next Financial Partners porte un projet de réhabilitation du Fort des Têtes de Briançon de 60 M€. En quoi consiste-t-il ?**

**Ludovic Arnaud :** La priorité, c'est la conservation du patrimoine. Le Fort des Têtes est classé au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2008 et fait partie des sept sites historiques les plus menacés en Europe selon Europa Nostra. La commune de Briançon n'a pas les moyens financiers de lui donner une seconde jeunesse et le budget de l'État dédié à la préservation des monuments historiques est restreint. Le projet consiste donc à créer des revenus fonciers au fort pour qu'il soit indépendant financièrement. Pour y parvenir, nous voulons créer un complexe touristique qui comprend un hôtel 5 étoiles de 42 chambres, un hôtel 4 étoiles de 60 chambres, un restaurant gastronomique, une brasserie en complément ainsi que 12 commerces haut-de-gamme. Pour que le projet fonctionne

et que les hôtels soient viables économiquement, on ne se concentre pas que sur deux saisons, été et hiver, mais imaginons une troisième saison. Raison pour laquelle on a décidé de réhabiliter l'ancienne chapelle en centre de congrès. Et pour que ce projet soit vu comme une extension de la ville, nous avons également prévu d'inclure 33 logements.

**Et comment allez-vous financer ce projet ?**

**L.A. :** Par de l'investissement privé. Avec ma société, j'ai mis au point un produit financier qui repose sur l'association de plusieurs dispositifs. Le dispositif de base, c'est la loi de défiscalisation sur les monuments historiques qui permet de déduire l'intégralité des travaux d'entretien et de réhabilitation du monument de son revenu global imposable sans aucun plafond. En clair, si quelqu'un dispose de 100 000 € de revenus et investit 100 000 € dans les travaux, son impôt est ramené à zéro. Pour arriver à ce que ce produit soit réellement attractif, on a dissocié l'intérêt patrimonial de l'intérêt purement financier en passant par le démembrement de propriété. Nous avons dissocié la nue-propriété de l'usufruit et nous avons créé de la plus-value en utilisant trois leviers mathématiques. Je ne rentrerai pas dans le détail mais au final, nous obtenons un produit qui permet de défiscaliser tout en offrant une rentabilité de l'ordre de 7 à 8 % par an sans risque de perte



## « L'idée est de trouver une alternative aux financements bancaires. »

de capital comme cela peut-être le cas quand on investit sur les marchés financiers.

### Et ce produit a séduit les investisseurs potentiels ?

**L.A. :** Oui. Pour l'instant, nous avons déjà levé 40 M€. Il nous reste 20 M€ à trouver mais en continuant à ce rythme et compte tenu de la notoriété grandissante du projet, on devrait avoir bouclé l'opération d'ici à la fin du mois d'avril.

### Le projet est donc en bonne voie. J'imagine que cela vous donne d'autres idées de réhabilitation et de conservation du patrimoine !

**L.A. :** Parfaitement. Il y a une adhésion au niveau de l'État sur le projet du Fort des Têtes et l'objectif est désormais de nous insérer dans la mission de conservation du patrimoine confiée par le président Macron à Stéphane Bern. Sur la partie identification des mo-

numents les plus en péril, il n'a pas besoin de moi. En revanche sur la partie financement, nous pouvons apporter notre pierre à l'édifice. Nous avons d'ailleurs été sollicités pour réhabiliter deux autres forts de la ligne de Vauban : le Fort du Mont-Dauphin et le Fort de Randouillet au-dessus de Briançon. Sur le premier, nous partons sur un projet à 10 M€ et sur le second l'enveloppe oscille entre 25 et 30 M€. Ce sont des projets dans lesquels on trouvera bien entendu de l'hôtellerie mais nous nous sommes rendu compte qu'il y avait dans la région un important exode des bacheliers. Sur le Fort Randouillet, l'idée est de créer une université qui permettra de former aux métiers du tourisme et aux métiers d'art du bâtiment.

### Et en dehors de la ligne de fortification Vauban, vous avez d'autres projets en France ?

**L.A. :** Bien entendu. Nous allons nous occuper du Château de Magneux Hautes-Rives dans la Loire. C'est un projet plus petit – 4 M€ – et l'idée demeure de trouver une alternative aux financements bancaires pour conserver le patrimoine. Dans ce cas précis, les propriétaires n'ont pas obtenu de prêts. Et ce n'est pas leur modeste exploitation agricole qui leur permet de financer les travaux. Nous allons donc chercher d'autres revenus en donnant une nouvelle fonction au château. Il est connu pour ses salles de mariages. Nous allons y ajouter des hébergements touristiques. ■