

LOSC et Luchin, dix ans déjà...itinéraire d'une stratégie immobilière réussie !

Lors du dernier match « LOSC-PSG », Michel DUFERMONT s'est souvenu avec un peu de nostalgie ce jour de juin 2002 où je suis venu le voir pour lui parler de Luchin...

Récemment Michel SEYDOUX s'est aussi exprimé longuement sur ses dix années de présidence et notamment sur l'importance des projets qu'il envisagea en 2001 (voir entretien accordé à La Voix des Sports du 23 avril 2012 dont extrait ci-dessous).

« - Sur les infrastructures, il y a deux choix forts qui sont Luchin et le Grand Stade. Quelle perception vous avez eu de l'environnement ?

« L'avantage de ces deux dossiers, c'est que je les ai menés et je considère en avoir la paternité. Et notamment Luchin, c'est mon premier gros dossier. Après quelques réunions un peu compliquées dans le monde politique et économique lillois, je me suis aperçu que, même si on était bien encouragés par les paroles, je serai seul à la barre de mon bateau et qu'il fallait que je me démerde. Je l'ai compris très vite. J'avais un réseau personnel qui m'a beaucoup servi. J'ai un ami, expert auprès des tribunaux de l'immobilier. Je lui ai demandé deux choses. De me faire une analyse de la situation de Grimonprez-Jooris 2. Il m'a remis une note en janvier 2002 qui disait exactement ce qui allait se passer. Que Grimonprez-Jooris 2 ne se ferait pas. C'est une note qui m'a servi. Très rapidement, j'ai demandé un stade plus ambitieux que Grimonprez-Jooris 2. Ensuite, il m'a téléphoné un jour. « Il me dit tu as des bottes. Je dis non je n'ai pas de bottes. Il me dit qu'il va m'en trouver. » J'ai été visité Luchin. Le défaut d'un club de foot, c'est qu'il a besoin de grands espaces et que le Nord est une zone très urbanisée. Ici, on n'est pas au milieu du Larzac avec des terrains que l'on a pour deux balles. Trouver 20 hectares minimum et on a monté une opération géniale. On est parti d'une ferme et il a fallu tout travailler. Le plan d'occupations des sols, les plans Comme je ne voulais pas engager le LOSC sur une aventure qui pouvait être sans lendemain, c'est moi-même qui a enregistré la promesse de vente. C'est moi qui me suis engagé. Et j'ai recédé au prix comptant quand j'ai été sûr que l'opération était viable. Les premiers qui m'ont fait confiance, c'est la communauté de communes du pays de Pevèle.

Rappelons succinctement quelques étapes ayant conduit à la réalisation d'un des plus beaux centres d'entraînement d'Europe (voir les Echos de Camphin de Septembre 2003 et Octobre 2007 et la presse nationale de l'époque que l'on peut retrouver sur le site du cabinet) et rendons aux deux Michel le mérite qui leur revient.

C'est aussi l'occasion de revisiter les coulisses ou les moments épiques de ce dossier tant sur le plan sportif, politique, qu'urbanistique ou technique mais aussi sur un plan plus personnel avec les différents interlocuteurs qui ont été les miens pendant cinq ans...

Michel SEYDOUX me confia l'analyse des dossiers immobiliers « sensibles » du LOSC (stade, boutique et centre d'entraînement) d'abord parce que j'étais extérieur au LOSC tout en lui assurant une parfaite loyauté, ensuite parce qu'expert en estimations et en stratégies immobilières mon cabinet bénéficiait d'une compétence étrangère au club ce qui pouvait m'exonérer des précautions parfois pesantes entre un club et le monde politique ou économique. En résumé j'étais l'électron libre et loyal qui convenait...

Deux sites ont rapidement retenu notre attention, un site à Camphin et un site à Avelin (le Château du Baron des Rotours).

Le premier me fut indiqué par un ami proche lors d'un dîner en me parlant de ce site comme d'un site avorté pour une jardinerie.

Le lendemain matin, je pris ma voiture et me déplaçai pour le visiter. De suite, je sus que ce site correspondait au projet et à l'homme qu'est Michel SEYDOUX. C'est un bâtisseur passionné, aimant les propriétés et les travaux titanesques...

Le second, parce qu'il en faut un de rechange, présentaient des complexités rédhibitoires mais allaient nous servir par la suite... Ce site avait fait l'objet d'une donation à l'institut PASTEUR afin d'en faire un centre de recherche ou de congrès international... sauf que situé en dehors de la communauté urbaine de Lille, il n'avait pu bénéficier des « appuis » nécessaires.

Pour finir j'appelai Michel SEYDOUX pour lui parler de la perle rare, qu'il visita aussi vite. Il me donna les pleins pouvoirs sachant que ce projet ne pouvait engager le LOSC sans les appuis politiques nécessaires... et que pour ce faire toutes nos démarches et premières acquisitions seraient effectuées en nos noms personnels. Je rappelle qu'à la saison 2002/2003 le LOSC était 16^{ème} à la 34^{ème} journée, et qu'au cours des matchs il était scandé en boucle « SEYDOUX démission »....

J'entrepris donc de voir le maire de Camphin et, lors du premier rendez-vous, je compris que j'allais bénéficier d'une pleine et entière coopération, ainsi qu'un soutien sans faille. Rapidement j'analysai la situation foncière complexe, établis une stratégie de négociation et entrepris mes premières démarches avec les propriétaires et occupants du site puis avec les propriétaires riverains.

Cette phase a duré plusieurs années et je rends hommage à tous ceux (la plupart) qui ont compris et accepté le projet (propriétaires ou exploitants agricoles), comme Monsieur CONSTANT à BAISIEUX (aujourd'hui décédé). D'autres ont évidemment eu beaucoup plus d'appétit et de réticence...mais finalement nous y sommes arrivés.

Politiquement nous identifîâmes le contexte territorial CCPP/LMCU comme une difficulté majeure et il fallut faire évoluer notre stratégie dont la solution était liée, par chance, à la limite séparative des deux collectivités situées en périphérie du site. Je pus d'ailleurs mesurer combien l'optimisme pouvait être plus développé d'un côté ou de l'autre d'une autoroute.

Le dossier connut des rebondissements : l'incendie de la ferme, le blocage des négociations, l'intervention salutaire de Luc MONNET, la solution compensatrice du lotissement voisin, les tentatives de nous imposer un projet alternatif, la nécessaire extension sur la plaine pour compenser l'impossibilité technique (surcoût financier) de créer des terrains adaptés au football professionnel en milieu forestier, le premier projet architectural qu'il fallut improviser en petit comité, le second beaucoup plus ambitieux qu'il fallut organiser sous la forme d'un concours dont Michel DUFERMONT et moi fûmes membre du jury, le financement de l'opération qui ne bénéficiera finalement d'aucune participation publique, l'installation provisoire dans des locaux modulaires et la suppression d'un chemin rural.

Avant 2004 le projet restait en suspens, en fonction des résultats sportifs hebdomadaires, des perspectives du club (qu'elles soient financières ou liées au déblocage du projet du stade) ou des oppositions politiques. Cette situation était évidemment un vrai casse-tête pour organiser la stratégie et la planification spatiale d'une telle opération d'urbanisme et pour concrétiser des engagements avec les propriétaires ou les exploitants...

Là encore, Michel DUFERMONT fut le partenaire indéfectible lors des moments de doutes ou des blocages de toutes sortes, son optimisme et son dynamisme furent déterminants. Les feux passèrent au vert et les travaux commencèrent en 2005 sous la direction opérationnelle magistrale de Didier DECLIMMER pour aboutir à l'inauguration mémorable du 13 septembre 2007.

Opérationnellement, ce fut un projet d'environ 20 millions d'euros financé par des fonds privés, qui nécessita plusieurs modifications de PLU et une multitude d'autorisations administratives et autant de prises de risque.

La question du financement est épique et il est caricatural de considérer qu'à chaque fois qu'un joueur a été, ou est, vendu il paye x fois les travaux de Luchin! D'abord parce que le coût de fonctionnement annuel de Luchin est significatif, qu'ensuite l'équilibre financier actuel des clubs de haut niveau s'atteint aussi avec les plus values réalisées sur la vente des joueurs... on ne peut donc les comptabiliser deux fois !

Politiquement, c'était une découverte et la réalité dépasse parfois la fiction, ce projet n'aurait pu aboutir s'il avait été lié initialement à un consensus politique...

Personnellement, Luchin comptera puisqu'à la suite je me suis installé durablement à Camphin et j'ai participé à d'autres projets de redynamisation économique.

Localement, c'est un projet structurant pour un village de 1500 habitants, il marquera durablement l'orientation urbanistique de la commune et assurera son orientation « qualitative » pour les cinquante ans à venir.

Sportivement, il coïncide avec le renouveau du grand LOSC et contribuera au sacre du doublé historique et à la formation des joueurs dont Eden HAZARD restera le symbole de l'objectif recherché et atteint avec Luchin.

Pour conclure, ce site était fait pour ce projet, il assurera l'avenir du club et la notoriété du village de Camphin comme d'autres communes (Marcoussis ou Clairefontaine) bénéficiant d'installations comparables et deviendra la « porte verte » de la Pévèle. Il devra connaître néanmoins de nouvelles phases de développement dans les dix ans à venir et il importe d'avoir les bonnes visions prospectives, notamment sur les abords fonciers (les projets ne manqueront pas d'enchaîner après le Grand Stade).

Merci aux deux Michel, l'un pour être un formidable bâtisseur, doublé d'un ami dont la fidélité est une vertu essentielle, l'autre pour avoir été l'infatigable sherpa de ce projet ambitieux et être devenu également un ami.

Ils ont permis de démontrer que le développement d'un projet immobilier structurant d'une telle qualité est aussi essentiel à la prospérité d'un club de foot de Ligue 1 qu'à celle d'une commune bénéficiant d'atouts inexploités jusqu'alors.

Camphin-en-Pévèle, le 9 mai 2012

Jean-Jacques MARTEL

Expert près la Cour d'appel et la Cour administrative de DOUAI

www.cabinetmartel.fr