

# Xavier Lucas

## Il ressuscite les vieilles pierres de nos aïeux

TEXTE et PHOTOS Olivier Ducuing

Il y avait les bâtisseurs de cathédrales. Il y a ceux qui les reconstruisent. Xavier Lucas est de ceux là. Ce Lillois d'origine est devenu discrètement le numéro un français de la promotion spécialisée dans les monuments anciens. En clair : sa société Financière Vauban reprend des bâtiments historiques souvent très dégradés, parfois devenues de vraies friches, pour les ramener à la vie urbaine et économique. Son tout dernier projet en date : la réhabilitation de l'hôpital Marguerite de Flandre à Seclin. Un lieu chargé d'histoire depuis sa fondation en ...1246. Le site, exceptionnel, mobilisera un investissement de 44 M€ pour sa remise en état et sa division en quelque 80 logements. Le projet est partagé (à 30%) avec l'IRD, à travers sa filiale Batixis.

A 47 ans, Xavier Lucas est très loin de son coup d'essai. Tout a commencé peu après ses études de droit - spécialisation fiscale. « J'ai acheté un petit immeuble ancien à Mons où j'ai refait les appartements. Ensuite tout s'est enchaîné : j'ai toujours réinvesti 100% de ce que je gagnais ». Si ce Nordiste jovial a un tropisme profond envers les vieilles pierres, depuis ses jeunes années où il visitait en famille les châteaux, les églises, les abbayes, il ne dédaigne pas non plus la promotion classique.

Cette année, par exemple, Financière Vauban (15 salariés) porte pas moins de 700 logements étudiants, dont 250 en construction. Et l'occasion fait le larron : il a réalisé une opération dans le Var après avoir identifié pendant des vacances un terrain à potentiel. Mais il demeure très nordiste : au fil des années, son cœur d'activité s'est centré dans le Nord-Pas-de-Calais, la Belgique, la Somme, l'Oise et l'Aisne.

### Lettre patente

Mais rien ne fait plus vibrer Xavier Lucas que l'âme des monuments chargés d'histoire. Non sans émotion, ce boulimique de travail raconte avoir découvert pendant le chantier de réhabilitation de l'immense hôpital de Valenciennes l'original de la lettre patente de Louis XV qui en ordonnait la construction. Mais aussi les devis d'époque. Ce programme valenciennois est sans doute son grand œuvre : cinq ans de sa vie dédiés à ce chantier de tous les superlatifs, qui emploie plus de 300 professionnels dont beaucoup de compagnons de très haut vol. Un bâtiment de 34 000 m<sup>2</sup>, plus de 1000 bennes de 30 m<sup>3</sup> de gravats de démolition, 400 000 m<sup>2</sup> de placoplâtre, 1 km carré d'ardoises... Le site du XVIIIe, classé au patrimoine mondial de l'Unesco, à l'abandon, était devenu un casse tête urbain. Un chantier gigantesque le

transforme en ce moment en un ensemble de haut standing associant un hôtel 4 étoiles de 79 chambres, mais aussi 161 logements - déjà tous vendus. On y trouvera aussi un spa, un club de jazz, et une piscine unique en France, creusée entre les pilastres à la façon de thermes romains (photo). C'est la femme de Xavier Lucas qui s'occupe de la déco intérieure et du mobilier. Un métier central pour marier luxe, calme et volupté sans exploser les budgets. Pour Valenciennes, celui-ci s'établit à 4 M€ sur une enveloppe globale de 70 M€. Xavier Lucas jongle avec les millions sans trop d'inquiétude : la réhabilitation de l'hôpital général de Douai représentera 50 M€. Sur ces trois chantiers majeurs, la note s'élève à 164 M€. Plus que le Louvre-Lens. Le financement ? Cet amateur d'Audiard, cinéphile et grand lecteur la nuit - il se contente de 3 heures de sommeil - confesse un amour modéré pour les banques et préfère l'autofinancement : la vente des logements à des particuliers permet d'équilibrer les opérations. Mais pour cela, il faut recevoir l'agrément fiscal souvent difficile à décrocher, de Bercy. Même avec ce sésame, les mauvaises surprises ne manquent pas. La remise en état d'un château lui a par exemple coûté 40% de plus que prévu. « le moindre TS (travaux supplémentaires, ndlr), dans ces chantiers, c'est 10000 euros. Ca va très vite ! » Mais il maîtrise bien la complexité. « C'est le champion des montages intelligents, un autodidacte de talent. Je peux dire qu'il est meilleur que moi », lâche même, admiratif, Jean-Claude Kindt, patron de la société hôtelière SLIH, grand restaurateur de patrimoine ancien lui aussi. Et associé comme futur exploitant de l'hôtel de Valenciennes. La réussite de Xavier Lucas attire les convoitises : plusieurs fois, on lui a proposé de racheter son affaire, encore récemment une grande banque. « Mais ce n'est pas l'argent qui me fait avancer, c'est de créer » ■

Après les anciens hôpitaux de Valenciennes (photo) et Douai, le leader français de la promotion spécialisée dans les monuments historiques jette son dévolu, avec l'IRD, sur celui de Seclin, une merveille du XIIIe siècle.