

## Fernando Palazuelo, le « Conquistador » de Detroit

Après avoir fait fortune puis faillite en Espagne, et s'être refait au Pérou, l'homme d'affaires mise sur la capitale de l'automobile américaine. Il a racheté l'usine Packard pour en faire une ville dans la ville.

Le Monde.fr | 22.11.2014 à 10h01 • Mis à jour le 22.11.2014 à 10h03 | Par Thibaud Métais (/journaliste/thibaud-metais/) (Detroit, envoyé spécial)



Fernando Palazuelo, sur le site de l'ancienne usine Packard, le 27 juin. Carlos Osorio / AP

Il aime les métaphores guerrières. Lui, l'ancien soldat de la légion étrangère espagnole qui compare un projet immobilier à une campagne militaire. Mais, à Detroit, Fernando Palazuelo est arrivé après la bataille. Après la guerre, même. Cette guerre économique qui a ravagé l'ancienne capitale industrielle des Etats-Unis, la transformant peu à peu en ville fantôme. Qu'importe. Cet investisseur espagnol est venu dans la principale ville du Michigan le fusil chargé de dollars pour redonner du faste à « Motor City ».

L'histoire entre Detroit et cet homme d'affaires de 59 ans commence en juillet 2013, peu après l'annonce de la faillite de la ville. L'Espagnol, installé à Lima, la capitale du Pérou, découvre l'ampleur de la catastrophe qui touche Detroit et sent, en vieux briscard du business, qu'il y a de belles possibilités. Car si la justice a enfin, après seize mois de tractations, accepté de renégocier la gigantesque dette de Detroit le 7 novembre, laissant penser que la ville pourrait vivre des jours meilleurs, notamment avec des investissements publics, cela fait maintenant quelques années que les investisseurs privés lorgnent sur « Motown » (contraction de Motor Town et surnom de Détroit), à l'image de l'homme d'affaires Dan Gilbert (*Le Monde* du 14 janvier). Ils sont nombreux à flairer le bon filon d'une ville à terre qui n'attend qu'un sauveur pour soigner ses ecchymoses.

Après une vente aux enchères, Palazuelo achète la Packard Plant, un symbole de la ville, de sa splendeur passée et de sa désolation actuelle. « *Nous n'étions pas les premiers, mais celui qui avait emporté l'enchère n'a pu payer dans les 24 heures. On nous a donc contactés. Ce qui arrangeait tout le monde puisque notre projet était préféré des gens du comté de Wayne, qui vendaient le bâtiment* », raconte-t-il. Pento dans ses cheveux poivre et sel, mine d'un acteur hispano-américain, cet homme affable est aussi habile pour écrire sa propre légende que pour séduire les banquiers.

« MON BOULOT,  
C'EST DE  
RÉCUPÉRER DES  
VILLES AVEC UNE  
HISTOIRE, QUI

Fernando Palazuelo empoche donc l'ancienne usine de la Packard Company, la première à s'être installée à Detroit en 1903 – avant les « Big Three » Ford, General Motors et Chrysler –, celle qu'on considère comme la pionnière des usines modernes. 325 000 mètres carrés, dix-sept bâtiments, et le tout pour 405 000 dollars (325 000 euros) ! Les bâtiments, dont il ne reste plus que la carcasse, restent en relativement bon état après

SONT À LA FIN  
D'UNE PÉRIODE  
DE CRISE. JE NE  
M'INTÉRESSE PAS  
AUX VILLES  
MODERNES »

des années d'abandon. « *C'est la première usine construite en béton armé* », indique son nouveau propriétaire. Le complexe industriel a fermé en 1958 et tout cet immense terrain a servi d'aire de stockage jusque dans les années 1990. Depuis ? S'y côtoient friches, herbes folles, graffeurs, squatters, dealer ou simples amateurs d'urbex (exploration urbaine) qui viennent ici comme en pèlerinage tant l'endroit est impressionnant.

## Spécialiste de la réhabilitation

Pour M. Palazuelo, ce terrain représente une aire de jeu hors du commun. « *L'usine est très bien située, près de l'ancien aéroport qui doit être réhabilité, près des autoroutes et desservie par le train*, explique-t-il. *De plus, le facteur historique qui entoure l'endroit est important. C'est le genre de choses qui multiplie l'impact d'un tel achat. Enfin, la structure polyvalente des bâtiments me permet d'en faire un peu ce que je veux.* » Justement, ce qu'il veut en faire est à la hauteur de la démesure passée de la ville. Fernando Palazuelo voit grand, très grand. Appartements, lofts, collège, gymnase, centre commercial, musée, industrie, piste de karting... bref, une ville dans la ville. Son modèle : la réhabilitation de l'usine André Citroën du 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Les travaux de nettoyage et de démolition ont débuté fin octobre. La réhabilitation des bâtiments devrait commencer d'ici à la fin de l'année.

Le soldat Palazuelo n'en est pas à sa première bataille. Il s'est fait spécialiste de la réhabilitation de sites abandonnés. « *Mon boulot, c'est de récupérer des villes avec une histoire, qui sont à la fin d'une période de crise. Je ne m'intéresse pas aux villes modernes, je suis trop passionné d'histoire et d'architecture.* » A la fin des années 1970, l'Espagne sort de l'ère Franco. Marquée par la dictature, son économie est précaire. Après avoir quitté la légion, Fernando Palazuelo s'installe à Madrid.

Il achète un petit local dans le centre de Madrid qui ne vaut rien et y ouvre une galerie d'art. Il fonde dans le même temps son entreprise, Arte Express dont le but premier est d'acheter des bâtiments en mauvaise situation et de les promouvoir avec l'art. Des artistes s'installent et le projet prend de l'ampleur. Fier de sa réussite, il décide de continuer dans cette voie. « *On a acheté d'autres bâtiments et on a recommencé. Lorsque Madrid est devenue une vraie capitale européenne, tout est devenu beaucoup plus cher.* » Direction Barcelone donc, en pleine crise industrielle. Arte Express continue son travail. Il investit dans des bâtiments qu'il réhabilite pour l'exposition universelle de 1992. Au total, 63 structures sont restaurées, tout fonctionne parfaitement.

Début 2000, le voyage dans la péninsule ibérique continue aux Baléares, à Palma de Majorque. M. Palazuelo devient lui-même le plus grand collectionneur d'art de l'archipel. Son apogée. Mais la crise économique de 2007 survient en Europe et la bulle immobilière éclate en Espagne. La vitrine de Palazuelo se fracasse. Lui qui finançait tous ses projets à crédit perd tout en quelques mois. « *J'ai d'abord perdu mes clients anglais qui quittaient l'Espagne, puis les Espagnols n'ont plus eu l'argent pour me payer ce qu'ils me devaient.* »

## Adieu le palace majorquin

Déjà accusé et condamné pour « harcèlement immobilier » (harceler quelqu'un pour qu'il quitte sa propriété afin de la récupérer), il se retrouve désormais insolvable. Les dettes se multiplient. Les banques espagnoles lui réclament un argent qu'il n'a pas. Rien ne va plus en Espagne, alors autant aller voir ailleurs. Bien qu'il préfère dire qu'il est parti parce qu'il « *avait anticipé la situation catastrophique qui venait dans le pays* », il finit par reconnaître qu'il « *n'avait pas vraiment le choix, il fallait partir* ».

Fernando Palazuelo quitte l'Europe et s'installe en 2007 au Pérou, à Lima. Comme pour mieux accepter son échec, il fait de son arrivée en Amérique du Sud un vrai scénario de film. « *Quand je suis arrivé, je me suis installé dans un petit hôtel où je devais partager la salle de bain pour 13 dollars la nuit.* » Adieu le palace majorquin, bienvenue dans une ville malfamée, au centre historique quasi abandonné ! « *C'est pour ça que j'y suis allé, parce qu'il y avait tout à faire* », insiste celui que la presse péruvienne surnomme « le Conquistador du centre ».

Il veut reprendre le cours de son histoire. Mais l'homme n'a plus un sou en poche, l'affaire est ardue. « *Lorsque j'ai acheté le premier bâtiment, j'ai dit que j'avais l'argent en Espagne, ce qui était faux.* » Son talent de séducteur, pour ne pas dire baratinier, fait le reste. Sept ans plus tard, il est propriétaire de 150 000 mètres carrés avec une vingtaine d'immeubles et assure avoir créé 15 000 emplois dans le centre historique.

Detroit n'est donc qu'une nouvelle étape, un nouvel horizon. Pour attirer la confiance de ses habitants et des potentiels investisseurs, il a installé ses bureaux sur le site de la Packard Plant depuis cet été. Les médias locaux s'arrachent le personnage, bon client qui plus est. Il est devenu une sorte de rock-star à Detroit. Il fascine les gens autant qu'il les laisse dubitatifs. Dans une ville où le capitalisme a fait des ravages, ce genre d'investisseur a du travail pour convaincre.

*« Je ne suis ni capitaliste ni spéculateur, se défend-il. J'ai déjà eu des offres de rachat bien supérieures à ce que j'ai investi et j'ai refusé. » L'homme n'est pour autant pas philanthrope. « Je ne suis pas le milliardaire qui va tout faire. Il faudra plus de 300 millions de dollars pour réaliser ce projet, ce n'est pas moi qui investirai cet argent, mais les gens intéressés par le projet. »*

Quant à la réussite de ladite entreprise, il se veut confiant. *« De toute façon, ce serait une absurdité d'avoir peur que cela ne marche pas. Celui qui dirige son armée et la mène au combat ne peut avoir peur, sinon personne ne le suit. »* On ne sait pas encore qui est intéressé pour s'installer sur le complexe. Un fabricant de drones se serait renseigné, des industries également, sans plus de précision. Si les investisseurs et le marché répondent favorablement à son projet, Fernando Palazuelo se donne entre sept et quinze ans pour parvenir à ses fins. Une longue campagne.