

# SITE DE L'APOLLO

## PROJET IMMOBILIER

## QUARTIER DES GARES

LENS REINVENTE SA VILLE

*CONSEIL MUNICIPAL*  
*MERCREDI 22 NOVEMBRE 2017*  
*18h*

**CONTACT PRESSE**  
**Maxime Pruvost**  
**Responsable de la**  
**communication externe**  
[mpruvost@mairie-lens.fr](mailto:mpruvost@mairie-lens.fr)  
**03 21 77 45 92**  
**06 07 81 95 16**  
Hôtel de Ville  
62 307 LENS Cedex



|   |               |
|---|---------------|
| UN EMPLACEMENT CLÉ EN CŒUR DE VILLE .....   | <i>page 4</i> |
| PLUSIEURS PISTES POUR UN PROJET PHARE ..... | <i>page 5</i> |
| UN NOUVEAU PROMOTEUR POUR L'APOLLO .....    | <i>page 5</i> |
| ILS PARLENT DU PROJET .....                 | <i>page 6</i> |
| SURFACES ET PARCELLES DU SITE .....         | <i>page 7</i> |
| GESTE ARCHITECTURAL.....                    | <i>page 8</i> |
| PERSPECTIVES.....                           | <i>page 8</i> |

## UN EMPLACEMENT CLÉ EN CŒUR DE VILLE

Le site dit de « l'Apollo », situé en face de la Gare SNCF de Lens, constitue une vitrine du centre-ville et du renouveau souhaité sur le territoire.

Le plan local d'urbanisme approuvé le 12 mai 2006 l'a ainsi identifié comme « *grand enjeu de développement, de renforcement de l'image et de l'attractivité de la ville de Lens comme ville centre de l'agglomération* », avec comme objectif de **conforter le centre-ville** afin de **le rendre plus dynamique et attractif**.

Par ailleurs, l'opération « Apollo » fait partie du projet plus global de la « **ZAC Centralité** » destiné à renforcer l'attractivité du territoire et la centralité de Lens au sein de l'agglomération, dont le dossier de création a été approuvé le 24 septembre 2015.

Enfin, l'offre hôtelière est un enjeu majeur identifié dans le cadre de l'objectif de développement économique du territoire par le biais du tourisme en lien avec le fonctionnement du musée du Louvre-Lens.

D'autres projets sont en cours pour la commune mais aucun n'est situé en cœur de ville, alors même que le site de l'Apollo avait été ciblé comme prioritaire grâce à sa situation géographique face à la gare.



LE SITE DE L'APOLLO A UN EMPLACEMENT IDEAL EN CŒUR DE VILLE. SA FAÇADE SERA DETRUITE PUIS RECONSTRUITE A L'IDENTIQUE. ©Ville de Lens

## PLUSIEURS PISTES POUR UN PROJET PHARE

Dans ce contexte, la Ville avait lancé, dès 2008, un appel à promoteur qui a abouti à désigner le groupe Nacarat comme lauréat en 2010, puis à autoriser à lui céder, par délibération du 20 septembre 2013, l'emprise foncière du site pour réalisation d'un programme immobilier mixte composé d'une première phase avec hôtel, commerces et logements sur le foncier maîtrisé à l'époque par la Municipalité, avec la perspective d'une seconde phase incluant l'Angle de la rue de la Paix et la Place du Général De Gaulle.

Face aux **difficultés de ce promoteur à formaliser un accord avec un groupe hôtelier et à proposer un programme** en lien avec les termes de la délibération de la Ville, la **Municipalité a mis fin à son partenariat avec Nacarat le 19 décembre 2016.**

## UN NOUVEAU PROMOTEUR POUR L'APOLLO

Depuis la fin du partenariat avec Nacarat, **la société ML Consulting, dont le siège social est situé à Lens, s'est rapprochée de la Ville pour faire part de son intérêt pour proposer un programme répondant aux objectifs recherchés.**

La société a fait part le 13 octobre 2017 de sa proposition d'acquisition.

Celle-ci répond au projet de développement d'un programme immobilier sur le site de l'Apollo comprenant :

- **un hôtel 3 étoiles de 70 chambres**
- **129 logements dont 100 logements sociaux (T2 et T3) restant à préciser en proportion (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, accession sociale)**
- **au moins 29 logements en accession libre (T2 et T3)**
- **685 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales (restauration).**

Compte tenu de l'ambition de ce programme, du marché immobilier actuel, des contraintes physiques et urbaines du site et des surcoûts à assumer par le promoteur à savoir :

- la maîtrise foncière du bien 515 22 Place du Général de Gaulle Incluant l'Indemnité du commerce actuel ;
- **la démolition et la reconstruction à l'identique de la façade de l'ancien cinéma Apollo** qui constitue une exigence et une **condition essentielle pour l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ;**
- la démolition des 5 biens Immobiliers encore bâtis sur l'emprise du projet ;

la charge foncière acceptable pour la viabilité économique du projet au regard du bilan d'opération joint à la présente est de 700 000 € HT (sept cent mille euros).



**Michel Lewandowski, investisseur à ML Consulting**

*« Pour réaliser le projet du quartier des gares, il fallait un hôtel. Nous avons trouvé un exploitant qui est franchisé avec le groupe Accor. Il a notamment des hôtels à Lille, Arras ou encore Noyelles Godault. Il n'y aura pas que de l'hôtellerie dans ce programme puisque des logements mais aussi des commerces (restauration) sont aussi prévus. Avec la Ville de Lens, les premiers contacts remontent à un an, un an et demi. Nous sommes fiers de présenter notre bébé. »*

**Sylvain Robert, Maire de Lens, Président de l'agglomération de Lens-Liévin, Président d'Euralens**

*« L'Apollo est un dossier emblématique. C'est une satisfaction et c'est le fruit d'un long travail en amont. Dès mon investiture, j'ai voulu reprendre le dialogue avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Après des discussions constructives entre les parties, nous sommes parvenus à un accord fondamental, à savoir reconstruire la façade art déco à l'identique. Nous avons également réussi à trouver des partenaires sérieux pour reprendre la partie foncière qui nous manquait afin de boucler l'opération. Il s'agit d'une surface d'environ 3 203 m<sup>2</sup> qui a été estimée à 700 000 euros HT. Cette surface englobe des bâtiments situés rue de la Paix et place du Général de Gaulle. Ces cessions permettent le bouclage du projet immobilier qui sera étalé sur l'angle de la place de Gaulle et de la rue de la Paix et qui démontre notre ambition. Cette opération est une vitrine indispensable à la ville de Lens. Cinq ans après l'arrivée du Louvre-Lens, les chiffres sont positifs. Ces prochains mois, ce sont trois projets d'hôtels qui arrivent sur Lens : avenue du 4-Septembre, un opérateur privé a déposé un permis de construire, face au Louvre-Lens rue Paul-Bert, Maisons et Cités est en train d'investir une ancienne barre de corons pour en faire un hôtel de standing. Enfin, ce projet immobilier (hôtel, logements, commerces) sur l'ancien site de l'Apollo se matérialise. C'était un engagement de campagne et nous l'avons tenu. Enfin ce projet de l'Apollo est un nouveau marqueur fort de la ZAC Centralité. »*





## SURFACES ET PARCELLES DU SITE

France Domaine (Service de la direction générale des finances publiques) ayant émis un avis favorable à la réalisation de la transaction, le Conseil Municipal est réuni en séance mercredi 22 novembre 2017, afin d'autoriser la cession par la Ville auprès de la Société **ML Consulting**, de l'assiette foncière comprise entre les 33 à 39 rue de la Paix et 12 à 20 Place du Général De Gaulle comprenant des immeubles non bâtis et bâtis dont la démolition sera à la charge du promoteur.

Les parcelles concernées par la cession :

\* les immeubles non bâtis situés rue de la Paix et place du Général de Gaulle, cadastrés section AB n°922, n°923, n°924, et n°1695, et n°1772 qui supportent la façade de l'ancien cinéma, pour une surface approximative totale d'environ 2 627 m<sup>2</sup> ;

\* les immeubles bâtis situés place du Général de Gaulle et rue de la Paix, cadastrés section AB n°916 propriété de la ville et AB n° 919, n° 921 et n° 1771 en cours d'acquisition par la ville, pour une surface approximative totale d'environ 576 m<sup>2</sup> ;

Soit une surface approximative totale cadastrale d'environ 3 203m<sup>2</sup>, pour un prix total H.T. de 700 000€.

### CARTE DES PARCELLES DU SITE APOLLO :



#### LEGENDE :

— : PERIMETRE DU PROJET

— EN BLEU : PARCELLES CONCERNEES PAR LA CESSIION DE LA VILLE AU PROMOTEUR

— EN BLANC : PARCELLE A ACQUERIR DIRECTEMENT PAR LE PROMOTEUR AU PROPRIETAIRE PARTICULIER

C'est l'architecte **Luc Saison**, de l'agence Saison Menu Architectes Urbanistes, qui a été choisi pour ce projet. On lui doit, entre autres, les deux lots du quartier des Gares (*dont le premier avait été primé*).

L'homme évoque une **verticalité propre à la ville de Lens** et marquée par différents équipements (*mairie, stade Bollaert-Delelis, église Saint Léger, gare SNCF, les lots 1 et 2 du quartier des gares*).

Le **projet de l'Apollo s'inscrit dans cette perspective** puisque la future construction est prévue sur 9 niveaux. Ainsi il y aura un dialogue entre la tour de la gare art déco de la SNCF (*qui forme une locomotive*) et cet ensemble immobilier. Un ensemble immobilier qui a été étudié en fonction de l'ensoleillement du quartier des gares (*en direction du sud*). Chaque chambre de l'hôtel 3\* (*environ 70*) sera d'ailleurs équipée de deux fenêtres (*haute et basse*) et un jardin clôturé et badgé sera aménagé entre les deux fronts bâtis (*donnant à la fois sur la place de Gaulle et la rue de la Paix*). Les balcons prévus seront des patios suspendus. Les parkings prévus sur deux niveaux seront accessibles via une entrée rue de la Paix.

## PERSPECTIVES

Une fois la délibération adoptée au Conseil Municipal, la cession pourra avoir lieu. Les travaux d'aménagement du site pourront être entamés au **second semestre 2018**, après dépôt du permis de construire au printemps.



IMAGE NON CONTRACTUELLE. DROITS RESERVES.





*IMAGE NON CONTRACTUELLE. DROITS RESERVES.*