

Dossier de presse

28 juin 2010



Contacts presse :

Conseil général de Loire-Atlantique - Jérôme Alemany, responsable Presse-information - 02 40 99 12 46 - jerome.alemany@cg44.fr

ALTAREA COGEDIM - Nathalie Bardin, Directrice de la Communication - 01 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29 / bardin.n@altarea.com

Alphacoms - Ingrid Berthé - 02 40 71 07 90 - i.berthe@alphacoms.fr



Un hôtel international dans l'ancien Palais de Justice de Nantes :
le Conseil général de Loire-Atlantique, AXA Real Estate,
ALTAREA COGEDIM et RADISSON BLU lancent l'opération.

Les travaux de transformation de l'ancien Palais de Justice de Nantes en hôtel international vont débuter au mois de juillet prochain.

Le Conseil général de Loire-Atlantique et AXA Real Estate ont trouvé un accord pour une mise à disposition du bâtiment.

C'est ALTAREA COGEDIM qui réalisera l'opération immobilière, en vue de livrer l'hôtel à Radisson BLU (Groupe REZIDOR) qui sera chargée de son exploitation.

Fin 2012, un équipement de 142 chambres (dont 20 suites), avec espace culturel, restaurant et spa fitness, verra le jour dans des murs entièrement réhabilités.

Il s'agira d'une des premières opérations hôtelières s'inscrivant dans une certification « NF Bâtiments tertiaires, démarche HQE Hôtellerie ».

Contacts presse :

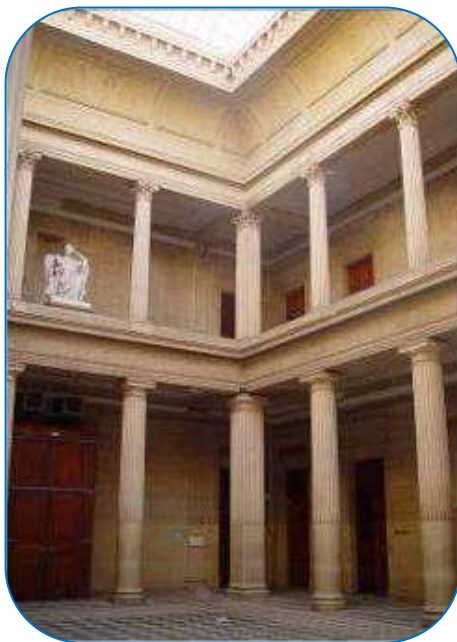
Conseil général de Loire-Atlantique - Jérôme Alemany, responsable Presse-information - 02 40 99 12 46 - jerome.alemany@cg44.fr

ALTAREA COGEDIM - Nathalie Bardin, Directrice de la Communication - 01 56 26 25 36 / 06 85 26 15 29 / bardin.n@altarea.com

Alphacoms - Ingrid Berthé - 02 40 71 07 90 - i.berthe@alphacoms.fr

L'ancien Palais de Justice : un bâtiment unique, une situation privilégiée au cœur de Nantes

C'est en 2000 que le Palais de Justice de Nantes a cessé d'assurer les fonctions pour lesquelles il avait été construit en 1851 par le Conseil général de Loire-Inférieure (Architectes Séheult et Chenantais), au cœur d'un quartier de Nantes comprenant également la maison d'arrêt et la gendarmerie. Il y a dix ans, le départ des tribunaux vers le nouveau palais de justice conçu par Jean Nouvel sur l'Île de Nantes, a **laissé le bâtiment totalement inoccupé**.



Ce n'est toutefois qu'au printemps 2004 que le Ministère de la Justice en a rendu les clés au Conseil général de Loire-Atlantique. **Bien que passablement dégradé** par les années écoulées sans mise aux normes ni occupation, **le bâtiment continue à présenter de nombreux atouts :**

- ◆ **Un caractère prestigieux** que lui confèrent ses façades au strict ordonnancement et ses colonnades.
- ◆ **Une grande fonctionnalité**, avec au cœur du bâtiment de grandes salles et des cours extérieures, et en périphérie des pièces éclairées par de grandes ouvertures.
- ◆ **Une situation prisée** en limite du centre commercial de Nantes, dans un quartier aux fonctions centrales affirmées (rue du Calvaire, place Bretagne), avec un tissu commercial de qualité (antiquaires rue Jean-Jaurès, commerces du pôle Copernic, rue Crébillon) et apprécié pour sa qualité de vie résidentielle (boulevard Guist'hau).

Recouvrant **ce patrimoine - non-protégé** au titre des Monuments historiques -, le Conseil général a pris dès 2005 **le parti de le préserver**. Il s'est mis en quête d'une nouvelle utilisation, qui permette au bâtiment de **rayonner au-delà de l'agglomération et de la Loire-Atlantique**, au plan national et européen. **Le Conseil général a souhaité disposer de plusieurs propositions réalistes et diversifiées**, lui permettant un véritable choix.

L'ancien Palais de Justice aujourd'hui :

- ◆ **Une emprise foncière de 5 611 m²**
- ◆ **Environ 10 000 m² construits** sur 4 niveaux
- ◆ **Un petit parc ouvert au public** à l'Est et au Nord

Une vocation à réinventer : des marchés de définition jusqu'à l'appel à candidature



Désireux de trouver à l'ancien Palais de Justice une affectation et un usage à la hauteur de son potentiel, **le Conseil général a lancé en avril 2005 trois « marchés de définition » simultanés**, mettant aux prises trois équipes pluridisciplinaires explorant chacune une thématique et proposant à l'issue de la procédure un scénario. Une démarche empruntée depuis par d'autres collectivités se trouvant dans une situation identique.

En septembre 2005, le Conseil général a retenu **trois équipes explorant les thématiques suivantes : hôtellerie de luxe** avec complément culturel ; culture et social - **échange des savoirs** ; **culture et valorisation économique et touristique** du patrimoine.

Jusqu'au début 2006, **chaque équipe a dû valider ses premières orientations** par des entretiens avec les acteurs locaux, des études de marchés, des recherches, des comparaisons avec d'autres sites. Puis, jusqu'à l'été 2006, et après l'envoi d'une lettre de cadrage par le Conseil général, **chaque équipe a approfondi son scénario, l'a précisé, en a étudié la viabilité économique, le coût d'investissement et d'exploitation**, a déterminé la manière dont le projet pouvait s'implanter spatialement dans le bâtiment.

A l'issue de cette phase, le Département a retenu l'équipe Deloitte / Planeth Consultants / Richard Martinet, et sa **proposition d'implanter dans l'ancien palais réhabilité un hôtel 4 étoiles de niveau international, associé à un espace d'art contemporain**. Cette équipe avait démontré **l'intérêt d'implanter un hôtel de cette catégorie** au centre de l'agglomération nantaise, avec une enseigne internationale (aucune d'entre elles n'étant présente à Nantes, à la différence des métropoles de taille comparable).



C'est en octobre 2006 que **les conseillers généraux de Loire-Atlantique ont voté le double principe de transformer l'ancien palais de justice en hôtel international** accompagné d'un espace culturel, tout **en conservant sa propriété et en le mettant à disposition**, sous forme d'un bail de longue durée. Le Conseil général a ensuite lancé **un appel à candidatures afin d'identifier une équipe** composée d'un opérateur hôtelier et d'un investisseur. Après des négociations détaillées, le Conseil général a choisi en mai 2007 l'équipe réunissant AXA Real Estate, REZIDOR (enseigne Radisson BLU), COGEDIM, DTACC (Jacques Cholet, architecte) et l'Agence Nuel (Jean-Philippe Nuel, décorateur).

L'ensemble de cette démarche a été conduite par un comité de pilotage réunissant autour du Conseil général la Ville de Nantes, la Chambre de Commerce et d'Industrie et l'association des commerçants Nantes Plein Centre.

L'union des compétences et des références

C'est la première fois, en Europe, qu'un ancien Palais de Justice sera transformé en hôtel international 4 étoiles. C'est également la première fois qu'un hôtel sera combiné avec un espace culturel. Pour relever ce défi, l'équipe retenue par le Conseil général rassemble entreprises et opérateurs confirmés dans les opérations complexes et exigeantes.

- ◆ Le groupe **Rezidor** exploite plus de 86 500 chambres dans 62 pays, avec cinq marques internationales (Radisson BLU, Country Inn, Missoni, Park Inn et Regent). En France, le groupe Rezidor exploite 14 hôtels sous enseigne Radisson BLU (plus de 2 600 chambres) avec un nouveau projet en développement à Paris ainsi que sept hôtels sous enseigne Park Inn (817 chambres). Les hôtels Radisson BLU les plus récemment ouverts se sont positionnés sur le segment haut de gamme et présentent une conception moderne dans l'architecture, le design et la décoration. La marque Radisson BLU est la première marque hôtelière haut de gamme en France et bénéficie d'un maillage important sur le territoire français avec des implantations sur des sites de premier ordre dans les principales villes telles que Paris (et région parisienne), Marseille, Nice, Toulouse et Lyon.
- ◆ **AXA Real Estate** est une filiale d'AXA et a pour cœur de métier la gestion d'actifs et de fonds immobiliers (38,2 milliards d'euros sous gestion dans toutes les typologies d'actifs). Dans l'hôtellerie, elle développe des projets à forte valeur ajoutée, dans des emplacements de premier choix, et en confie l'exploitation à des enseignes de premier rang (Hôtel-Dieu Marseille InterContinental).
- ◆ **COGEDIM (groupe ALTAREA COGEDIM)**, opérateur national implanté dans neuf métropoles régionales dont Nantes, a porté entièrement la candidature de cette équipe, depuis la phase de constitution du groupement jusqu'à la coordination de l'ensemble du projet. Particulièrement reconnue pour ses réalisations haut de gamme en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise, ALTAREA COGEDIM a acquis au niveau national une renommée importante dans le domaine de l'hôtellerie de luxe, pour se positionner comme l'un des premiers opérateurs sur ce segment. Le groupe a développé notamment l'Hôtel Dieu Intercontinental et le Marriott Euromed Center à Marseille ; il a réalisé le Holiday Inn de la Porte de Clichy et le Marriott Renaissance avenue de Wagram à Paris. D'ici à 2013, ALTAREA COGEDIM livrera plus de 1 000 chambres en hôtellerie de luxe. ALTAREA COGEDIM est une foncière cotée spécialisée dans les centres commerciaux et un opérateur multi-produits (commerces, logements, bureaux, résidences services hôtels).
- ◆ L'architecte **Jacques Cholet** (agence DTACC) possède de véritables références dans le domaine de la restructuration de bâtiments existants : Hôtel Marriott Champs-Élysées, siège du groupe Suez, siège du Figaro, et plus récemment l'Hôtel Crillon à Paris...
- ◆ Le décorateur **Jean-Philippe Nuel** jouit d'une grande notoriété dans l'hôtellerie de luxe internationale.

Le futur hôtel Radisson BLU

Par le parti architectural proposé, l'hôtel Radisson BLU Nantes sera largement ouvert sur la place Aristide-Briand et sur la ville : création d'un parvis sur la Place, ouverture du fronton par la création d'un mur en verre, notamment.

Une percée dans l'escalier depuis la Place jusque dans le cœur du bâtiment permettra d'accéder au hall de l'Hôtel dans la Salle des pas perdus.



L'Hôtel Radisson BLU Nantes sera largement ouvert au public : un restaurant gastronomique, des salles de séminaires, un spa fitness mais aussi l'espace culturel feront de ce nouvel équipement de référence un lieu d'échange incontournable du département et de la Ville de Nantes.

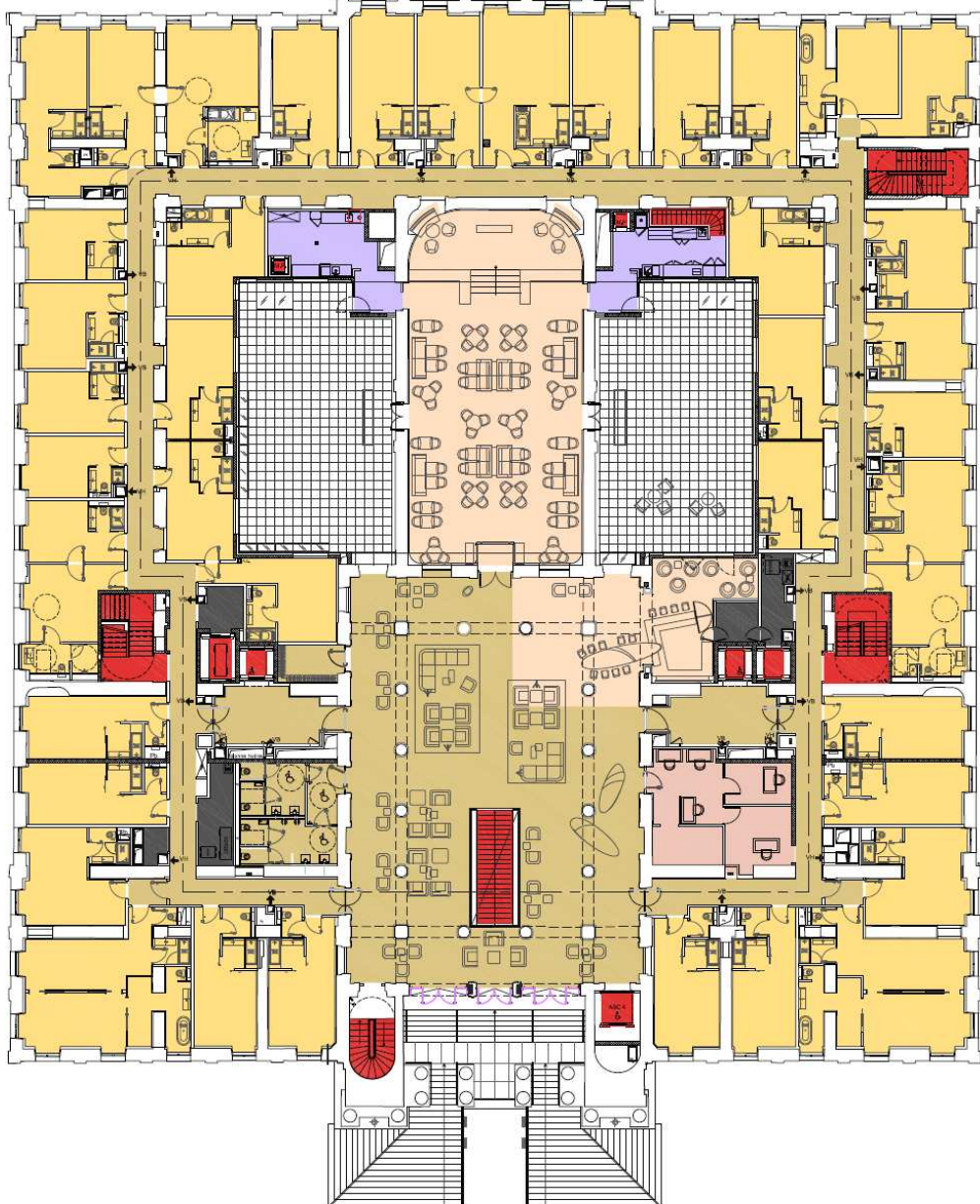
C'est dans cet esprit que le groupement a mené durant plus de deux années les études conceptuelles puis techniques.

Un équipement aux standards internationaux

L'hôtel Radisson BLU Nantes répondra aux attentes de la clientèle haut de gamme internationale :

- ◆ il proposera **142 chambres**, dont 20 suites ;
- ◆ **un restaurant de 200 m²** environ sera installé dans l'ancienne salle d'Assises ;
- ◆ **un vaste lobby dans la Salle des pas perdus, un bar et une salle de banquet** complèteront ces espaces ;
- ◆ **un espace spa-fitness de 219 m²** ;
- ◆ **des salles de commissions pourront par ailleurs** accueillir une clientèle de groupes d'affaires et de séminaires ;
- ◆ **un espace culturel de 350 m²** implanté en rez-de-chaussée, ouvert sur la place avec une programmation événementielle autour de l'art contemporain et/ou de l'art moderne.

Plan du premier étage de l'Hôtel : Lobby (Salle des pas perdus), Restaurant (Salle d'Assise), Lounge Bar et chambres.



LEGENDE	
ZONES PUBLIQUES	BACK OF THE HOUSE
 CHAMBRES	 ADMINISTRATION
 CIRCULATIONS CHAMBRES	 ZONES DE SERVICE
 ACCUEIL / LOBBY	 ZONES DE SERVICE - CIRCULATION
 ESPACE CULTUREL	 CUISINE
 SPA - FITNESS	 CIRCULATION CUISINE
 BAR / RESTAURANT	 CIRCULATION VERTICALE
 SALLES DE COMMISSION	

Un partenariat innovant entre une collectivité territoriale et des entreprises internationales

Le Conseil général de Loire-Atlantique a intégré le bâtiment de l'ancien Palais de Justice à son domaine privé. **Il en restera propriétaire, mais le met à disposition pendant 80 ans** à une société représentée par



AXA Real Estate, dans le cadre d'un bail à construction. Au terme de ce bail, **le Conseil général retrouvera la pleine propriété du bâtiment réhabilité.**

Le bail à construction oblige un preneur à construire ou à réaliser des travaux importants de réhabilitation, sur lesquels il s'engage au préalable - en l'occurrence l'aménagement d'un hôtel international. Le preneur versera un loyer fixe réparti sur 10 années et un loyer variable (pendant 10 ans environ), qui sera lié au succès commercial de l'hôtel.

Cet **investissement** est porté par AXA France.

AXA Real Estate a confié **la conduite de l'opération de promotion immobilière à ALTAREA COGEDIM**, au travers de sa filiale Cogedim Atlantique, opérateur spécialisé dans ce type de réalisation.

La gestion de l'hôtel sera confiée à Radisson BLU, pour une durée de 15 ans.

Planning de l'opération :

- ◆ démarrage des travaux : juillet 2010
- ◆ ouverture de l'hôtel : octobre 2012

Le Département va réaménager le square

Le périmètre de l'opération Radisson n'inclut pas le square Faustin Hélie qui, sur **3 803 m²**, borde deux des quatre façades du bâtiment, et **restera propriété pleine et entière du Département**. Celui-ci veut y maintenir la fonction de square public, et entend profiter de l'opération de réaménagement du bâtiment pour **requalifier les espaces publics**. Ainsi, le Conseil général vient-il d'engager un programme d'aménagement de 525 000 € comprenant :

- ◆ **Des espaces de jeux** : jeux de ballon, butte à aménager, jeux pour les enfants ;
- ◆ **Des aménagements immobiliers et mobiliers** : réhabilitation du petit bâtiment à l'entrée du square à usage de toilettes publiques et de lieu de stockage de matériel pour les associations, rénovation des grilles du square et pose d'un système interdisant l'entrée des chiens, installation d'arrivées électriques (pour raccords lors de manifestations), espace repos-pique nique ;
- ◆ **Des aménagements paysagers**, notamment plantations d'arbustes et engazonnement.

Fiche technique

1. Partenaires de l'opération

◆ Propriétaire	Conseil général de Loire-Atlantique
◆ Investisseur :	AXA France
◆ Asset Manager :	AXA Real Estate
◆ Promoteur :	ALTAREA COGEDIM
◆ Exploitant hôtelier :	RADISSON BLU - Rezidor Hotel Group
◆ Architecte :	DTACC
◆ Décorateur :	Jean Philippe NUEL (OCRE BLEU)

2. Surfaces

◆ Surface Hors Œuvre nette	10 800 m ² environ
◆ Surface utile	8 890 m ² environ
Dont chambres	4 840 m ²
Restaurant	200 m ²
Spa Fitness	220 m ²
Espace culturel	350 m ²

3. Calendrier

◆ Démarrage des travaux	Juillet 2010
◆ Achèvement de l'Hôtel	Septembre 2012
◆ Ouverture de l'Hôtel	Octobre 2012

Conférence de presse et visite // les intervenants :

Conseil général de Loire-Atlantique :

Patrick Mareschal, Président
Patrick Reix, Directeur Général des Services
Valérie Le Goff, chef du service Construction

AXA Real Estate :

Jean Manuel Rossi, Directeur du développement
Patrice Pichon Varin, Directeur de projet
Gaël le Lay, Responsable département Hôtellerie

Cogedim :

Jean-Claude Borda, Cogedim Entreprises
Jérôme Beauvois, Cogedim Atlantique
Nathalie Bardin, Directrice de la Communication Altarea Cogedim
Julien Dunand, Directeur de Programmes

Rezidor :

Romain Avril, Senior Director Business Development.