



CARNET DE ROUTE

de l'idée au projet



Localisation



A black and white portrait of Jean-Michel Pacaud, a middle-aged man with grey hair, wearing a dark suit, white shirt, and red tie. He is smiling and looking towards the camera. The portrait is set against a light grey background and is partially overlaid by a large red diagonal shape that covers the lower left and bottom of the page.

édito

Jean-Michel Pacaud

JMP Expansion a pour objectif depuis 30 ans d'acquérir et de valoriser un patrimoine d'immobilier commercial sur la base de critères d'investissement sélectifs, alliant dynamisme et vision à long terme.

Ce projet en est une illustration exemplaire : il y a un an, nous inaugurons ST MAX AVENUE, un concept unique de rue piétonne avec des terrasses, fontaines à jets d'eau et airs de pause... Grâce au projet de PARK AVENUE, dernière étape de l'aménagement de notre concept innovant et durable, l'ensemble de la zone bénéficie d'un nouvel élan, d'une valorisation de son offre commerciale intégrée dans l'environnement existant.

Plus qu'un simple investisseur, notre démarche est de mettre nos compétences d'aménageur au service des collectivités, des enseignes et des clients de Saint-Maximin.



“ CREIL ST-MAXIMIN
est devenu un lieu de
destination commerciale
de la Picardie.
”

Histoire d'une ville



1982



1993



1999

*Un ensemble commercial
structuré, cohérent et qualitatif.*

*Depuis la fin des années 1960 et le début
des années 1970, la zone commerciale de
Creil Saint-Maximin s'est développée de
manière anarchique.*

*JMP Expansion a mis ses compétences
d'aménageur pour structurer ce morceau
de ville et permettre, à travers la création
de giratoires et de voiries, d'améliorer très
nettement le trafic.*

*Une démarche qualitative de services pour
les usagers de Creil St Maximin pour qui
auparavant l'accès à cette zone était un
véritable «pèlerinage».*

Fédérer les différents acteurs autour d'un projet commun

*La ville &
les élus*

*Les promoteurs
& les enseignes*



*Le conseil
départemental & les élus*

JMP Expansion Aménageur urbain

Revitaliser & ré-urbaniser

La ville est le lieu de vie de la moitié de l'humanité. En 2025, 65% de la population sera urbaine.

Grâce à une vision allant bien au-delà du commerce, JMP Expansion a la capacité de définir des programmes mixtes qui vont privilégier la densification urbaine versus la consommation foncière ; des concepts qui vont intégrer l'aménagement du territoire et porter ses infrastructures.

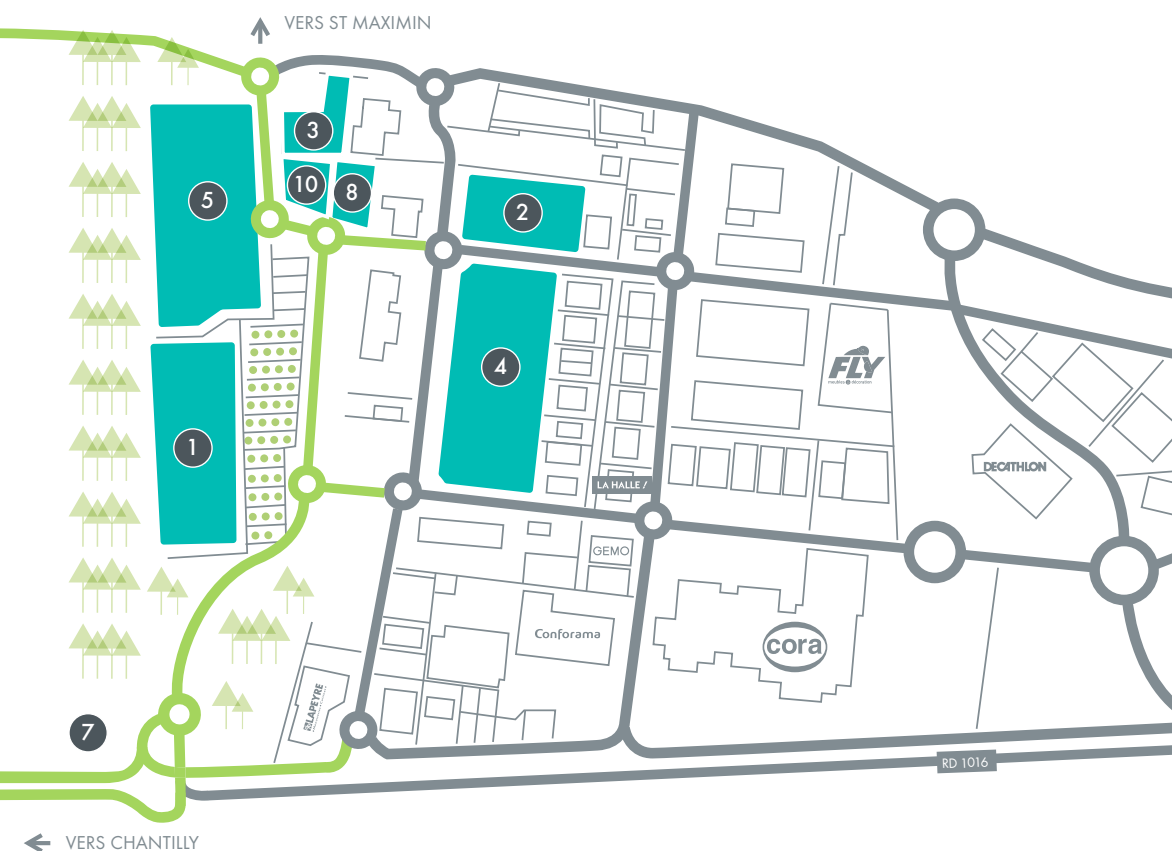
Nous avons pour ambition de faire de la ville de demain : une ville plurielle, du mélange et de la proximité !

Face à la nouvelle génération « consommateur » et aux formats de commerce qui en résultent, notre parti pris est clair : nos projets placent l'individu citoyen au

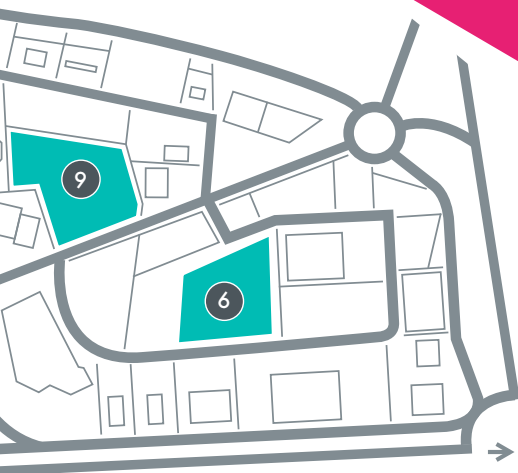
cœur de leur conception, pour garantir une réponse porteuse de sens sociétal et génératrice de lien plus que jamais attendu par les aménageurs de lieux de vie dont nous faisons partie.

La pratique du terrain nous a permis d'envisager l'ensemble de la dimension marchande et de ses exigences au-delà de simples murs. Des engagements comme le service, la convivialité, l'attention et la relation aux autres, nous ont poussé à développer un projet pertinent. L'expertise de chacun de nos collaborateurs est de mettre en œuvre ces projets. C'est grâce à cette dynamique à taille humaine que nous sommes devenus un acteur référent de l'immobilier commercial à Creil St-Maximin.

Un aménagement en plusieurs actes



- Acte 1** / Rue de la Paix Castorama
- Acte 2** / Rue des Girondins Grand Frais
- Acte 3** / Leclerc Drive
- Acte 4** / Saint Max Avenue
- Acte 5** / Park Avenue
- Acte 6** / Forum Moto
- Acte 7** / PUP Passage Inférieur
- Acte 8** / Steak n' Shake
- Acte 9** / Lacombe
- Acte 10** / Les Haies 2
- Acte 11** / Habitat



VERS CREIL / SENLIS / PARIS

Grand Frais



Castorama - Nouvelle génération
Rue de la Paix



Requalifier & régénérer « un nouveau Cœur de vie »

Park Avenue a vu le jour le 23 mars 2016, implanté au sud de la zone, juste à côté de l'actuel Castorama.

Ce « Retail Park » d'environ 15 990 m², dont 15 786 m² de surface de vente, est constitué de dix moyennes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison et de la personne.

Dans sa traduction spatiale, c'est avant tout un projet d'ensemble, qui vise à recréer du lien et une ambiance de proximité, à travers un lieu protégé et piéton, agrémenté d'aires de repos, afin de répondre efficacement à la politique d'aménagement urbain de la Ville. Une soixantaine d'emplois supplémentaires ont été créés sur ce site qui en compte déjà près de 4 500 aujourd'hui.

Une nouvelle (ville) commerciale à ciel ouvert

Afin de clôturer la zone en beauté, Park Avenue s'incarne dans un geste architectural fort. Une hauteur significative permet la large visibilité des enseignes, renforcée par la douceur de l'ondulation comme un appel réconfortant aux visiteurs. Notre ambition est de tourner le site vers l'avenir et les nouvelles richesses du XXI^e siècle que sont le développement local, l'échange, le vivre-ensemble et la culture.

Park Avenue s'intègre parfaitement dans l'environnement et confère au site une identité singulière et contemporaine.



La construction
du passage inférieur
Un ouvrage d'intérêt commun



Co-création !

pour un projet partagé ...

L'immobilier commercial nécessite une communication multilatérale entre les élus, les promoteurs, les investisseurs et les enseignes.

Dépassés, les vieux clivages entre les projets privés et les collectivités, nous travaillons de manière partenariale, en concertation, pour que chaque partie puisse s'exprimer. Nous nous positionnons en partenaire et proposons un accompagnement global, du conseil à la réalisation et au suivi de projets.

La commune a réagi très positivement à ce projet, elle s'est engagée activement dans la connexion avec les acteurs locaux. Elle a initié les contrats de PUP (Projet Urbain Partenarial) avec les aménageurs de la zone économique afin de permettre de financer le passage inférieur à la RD 1016, ouvrage qui permettra d'améliorer très nettement le trafic sur la zone commerciale.

Ce projet permet de régler l'un des points noirs de la zone commerciale : son accès par la RD 1016, en venant de Chantilly. Desservi par un souterrain datant de 1969 - trop petit, voire dangereux - il se transforme en goulet d'étranglement à la moindre occasion.

En concertation avec la ville et le département, nous avons prévu de construire un nouveau tunnel sous la RD 1016, qui pourra être emprunté par les camions. Le souterrain sera relié à un nouvel échangeur réalisé pour l'occasion.

Être à l'écoute des élus et des enseignes : sur chaque projet nous nous positionnons comme un partenaire unique et nous entretenons avec nos interlocuteurs une relation privilégiée.



Point de vue

Nadia Baïleche

Portfolio Manager

Retail France | TH Real Estate



“

TH Real Estate et JMP Expansion ont travaillé en étroite collaboration dès la signature de la VEFA, et jusqu'à la livraison de l'immeuble qui s'est déroulée le 27 avril 2016.

Lors de la signature de la VEFA, la plupart des locataires et le parti-pris architectural avaient déjà été fixés par JMP Expansion. Cependant, ce dernier nous a laissé une importante marge de manœuvre et nous avons pu intervenir tant sur la commercialisation que sur la mise en œuvre technique du projet.

Aujourd'hui, TH Real Estate et les investisseurs qu'ils représentent sont très satisfaits de Park Avenue : l'inauguration du site en mars dernier fut une réussite et les premiers retours des clients et des commerçants sont très positifs.

En septembre 2017, le site se renforcera avec l'arrivée, à partir du 2^{ème} trimestre, de l'enseigne de burger haut de gamme projet de Steak'n'Shake sur une surface de 650 m² dont 150 m² de terrasse.

”



La nouvelle **vague ...**

Ce projet s'implante à St Maximin dans la zone commerciale et artisanale la plus importante de l'Oise. Park Avenue propose plus de 15 786 m² de surface locative répartie en 10 lots.

L'agence Boutet Desforges, en charge de la maîtrise d'œuvre sur ce projet (Emmanuel Tisseau et Delphine Czepczak), a conçu un bâtiment épuré et à fort impact urbain.

D'architecture résolument dynamique, ce projet en forme de vague définit un front bâti en limite de zone. À deux pas, se trouvent les carrières d'extraction de la pierre de Saint-Maximin. Il reste encore cinq carrières de pierre de taille en exploitation, qui sert en grande partie à la restauration des monuments historiques.

La façade entièrement vitrée contraste avec l'imposante courbe de l'auvent, et donne ainsi une légèreté au bâtiment, sublimée par la finesse et l'inclinaison des poteaux.

La forme atypique de l'auvent fut un véritable défi technique au regard de sa forme atypique.

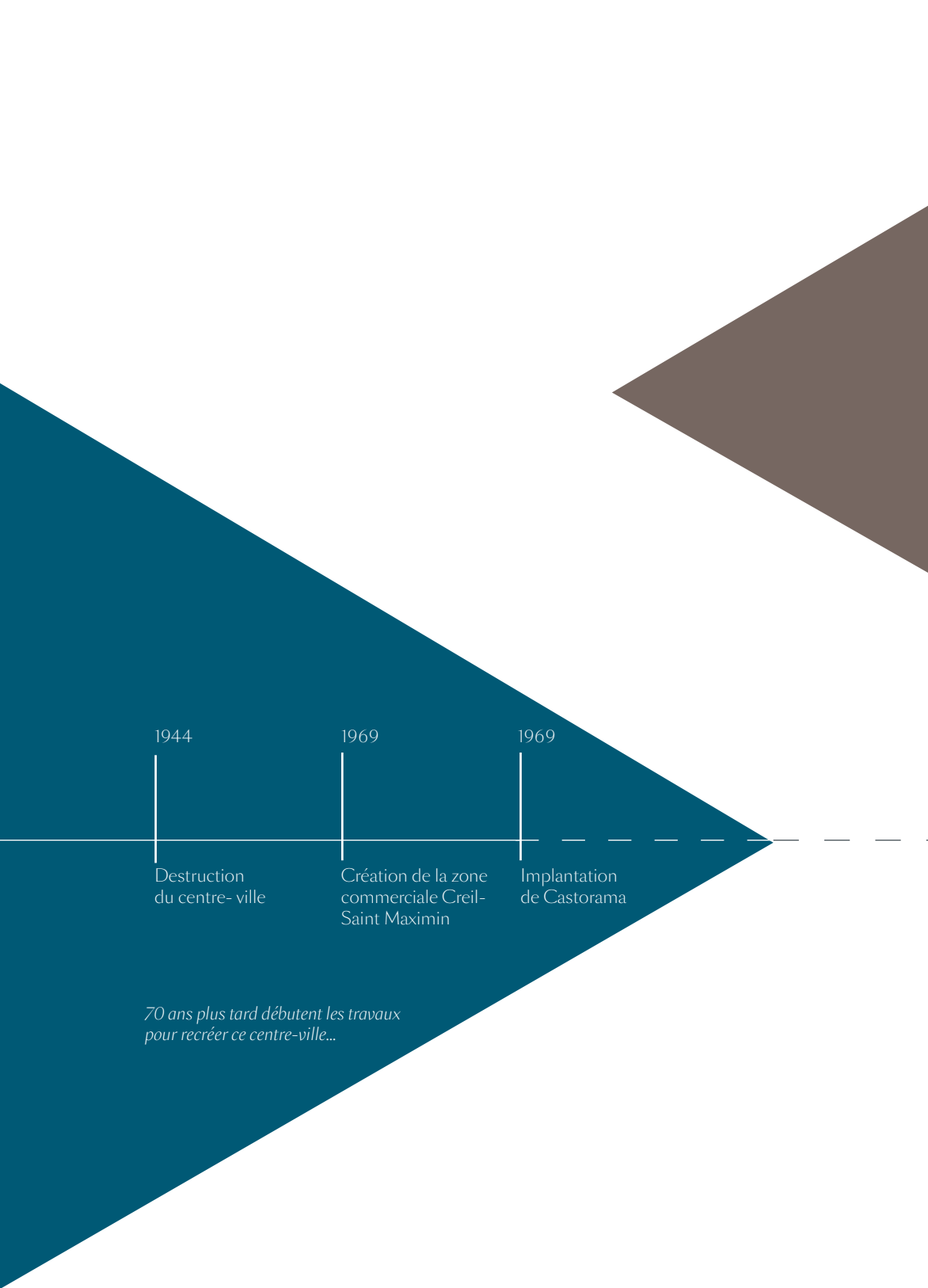
Chaque élément qui compose cette peau a une forme unique et génère ainsi un immense puzzle tridimensionnel.

Ce bâtiment de plus de 350 mètres de long constitue ainsi un véritable signal dans la zone, visible à plus d'1 km.









1944

Destruction
du centre-ville

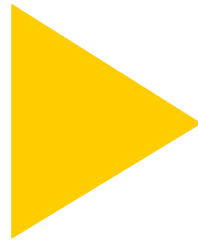
1969

Création de la zone
commerciale Creil-
Saint Maximin

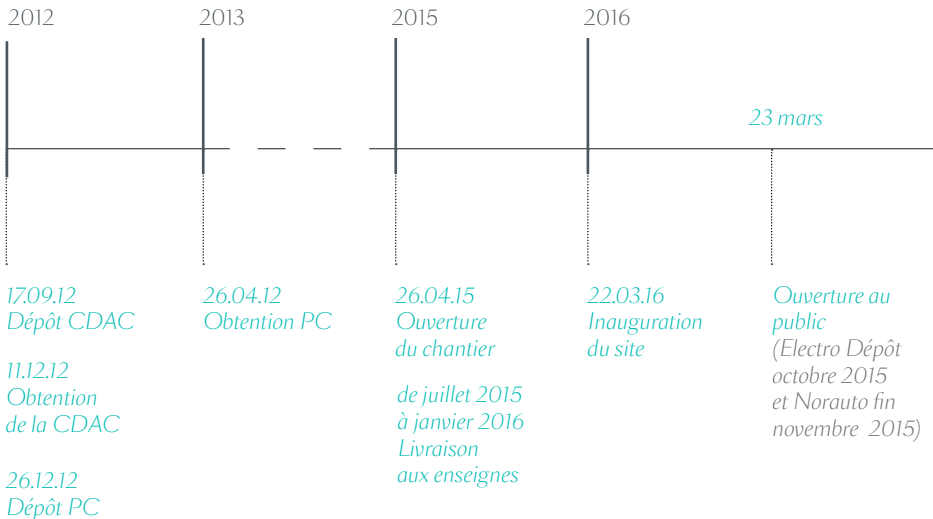
1969

Implantation
de Castorama

*70 ans plus tard débutent les travaux
pour recréer ce centre-ville...*



Une déferlante commerciale !





“ L'arrivée de l'enseigne de burger haut de gamme Steak'n'Shake renforcera le site.

”

Nadia Baïleche

Une nouvelle (ville) commerciale à ciel ouvert

Park Avenue, c'est un espace commercial de plus de 15 000 m² dédié au shopping et aux bonnes affaires, au cœur de l'une des plus importantes zones commerciales du nord de Paris, à quelques minutes de Creil et Chantilly.

A côté de Castorama, 10 enseignes majeures accueillent leurs visiteurs dans un espace commercial unique, moderne et pratique : Gifi (électroménager), Orchestra (vêtements pour enfants), 4 murs (décoration), Star Sport, Jour de Fête, Tom & Co (aliments et accessoires pour animaux), 9 Neuf (prêt-à-porter),

Stokomani (magasin de déstockage), Electro Dépôt (électroménager), Norauto (un garage).

Park Avenue accueille ainsi sur des surfaces mitoyennes allant de 600 à 3 000 m² un ensemble de commerces dédiés à l'équipement de la personne et de la maison.

Park Avenue a permis la création d'une soixantaine d'emplois supplémentaires, portant le total de travailleurs sur l'ensemble de la zone commerciale à plus de 5 000. Presque deux fois la population de Saint-Maximin.

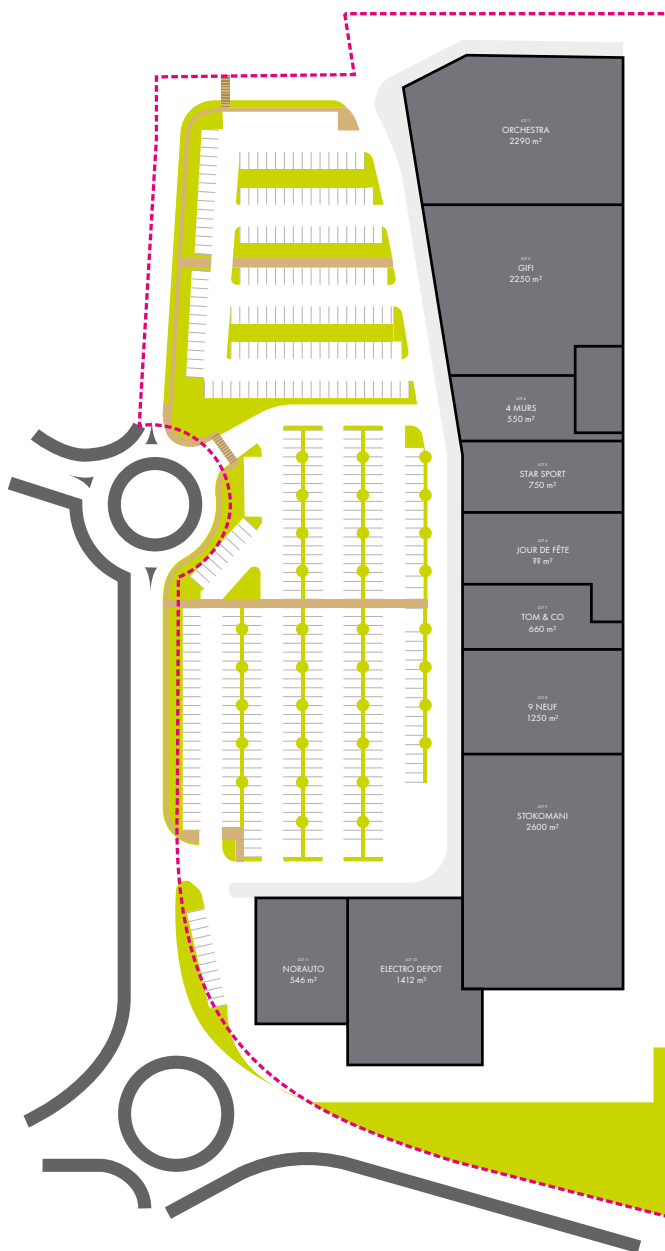


ORCHESTRA



“ On s’est battu au départ pour faire venir des sociétés, mais depuis de nombreuses années, ce sont elles qui viennent à nous. Ici, elles ont la certitude de faire des affaires ”

Brigitte Svitek,
adjointe au maire de Saint-Maximin.



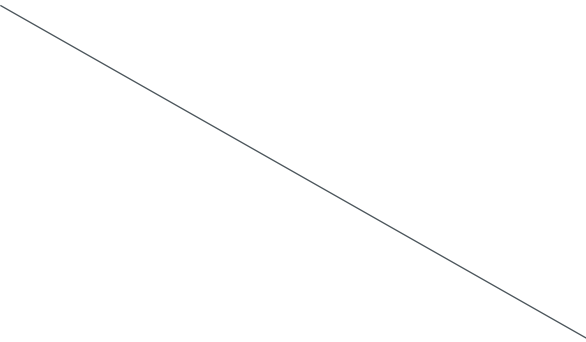








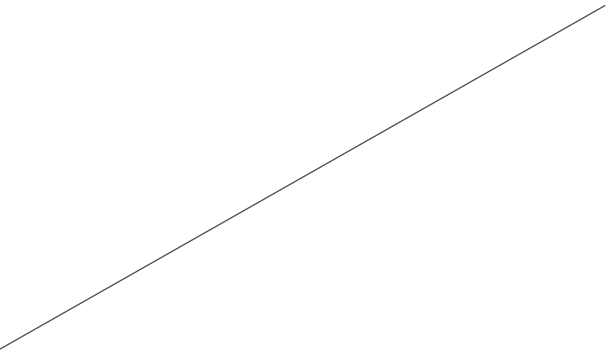




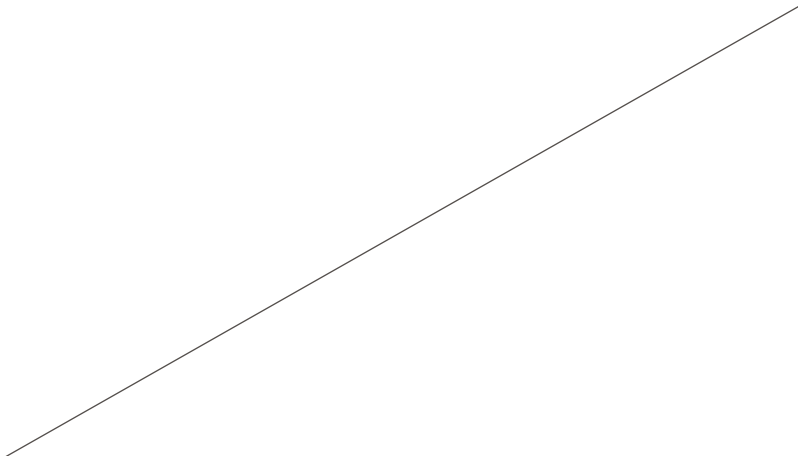
Park Avenue : Une déferlante commerciale !







Un parcours client
fluide et intégré à
l'architecture du centre







Des carrières
de Saint Maximin

“ Labellisée **breeam**
very good le standard de
référence en matière de
constructions durables,
PARK AVENUE
est écolo. ”

Développer durable

L'engagement présent et futur pour la création d'un commerce éco-urbain.

Une zone plus douce, plus conviviale et aussi plus durable.

Akteur responsable et engagé depuis plusieurs années dans une stratégie de pérennisation de l'immobilier commercial, nous concevons l'ensemble de nos projets en accord avec les grands principes environnementaux et les certifications existantes.

Visant la labélisation «BREEAM Very Good» - le standard de référence en matière de constructions durables - PARK AVENUE respecte tous les principes environnementaux :

- Bâtiments énergétiquement performants et faiblement émetteurs,
- Suivi des consommations, pilotage intelligent du site,
- Desserte par les transports en commun et les voies piétonnes et cyclistes,
- Gestion de l'eau pluviale capable de ne rien rejeter dans les réseaux d'assainissement et sans perturber le milieu naturel...

L'environnement est marqué par l'utilisation d'essences végétales présentes dans la région, comme le tilleul palissé. La pierre de Saint Maximin, dont les carrières d'extraction se trouvent à deux pas de la zone, a été utilisée dans la réalisation de margelles au sol et des bancs installés sur les zones de repos.





Labellisée
« BREEAM
Very Good »
PARK AVENUE
implante
du mobilier
urbain durable
avec des bornes
électriques.



Un travail d'équipe



Des partenaires pour une collaboration de confiance

ASSOCIÉS /

URBANISME ET GESTION

Ce projet est un retour aux sources : la zone de Creil-Maximin est l'un des premiers équipements commerciaux en France, instigués par Urbanisme et Gestion à travers des structures comme le GERECE (rachetée par Altarea).

Philippe Margerie, Edouard Korczak, Christian et Bertrand Gaffinel, ont été les co-initiateurs de ce projet et largement impliqués dans sa conception technique et financière. Le partenariat avec JMP EXPANSION est une belle manière de boucler la boucle...

INVESTISSEUR

TH REAL ESTATE

TH Real Estate est une société de gestion de placements établie spécialisée dans les placements en actions et en titres de créance du secteur immobilier à l'échelle mondiale. Elle dispose de la taille, des ressources en capital et des connaissances nécessaires pour offrir des solutions de placement immobilier créatives et efficaces à ses clients. En mettant l'accent sur les segments du commerce de détail, des bureaux, de la logistique, des titres de créance et du résidentiel multifamilial, TH Real Estate adopte des pratiques durables pour protéger les actifs et maximiser leur valeur.

www.threalestate.com/

ASSUREUR / FINANCEMENT

AXA ASSURANCE BANQUE

Un réseau d'agence de proximité qui compte une clientèle de 9 millions de français.

Guillaume Leleup, Agent Général local, notre principal interlocuteur chez Axa Banque qui nous finance sur les opérations de promotion, les Garanties Financières d'Achèvement (GFA), les Garanties de Paiements des Entreprises (GPE).

AXA Assurance, nous couvre sur la RC Promoteur, ainsi que pour chaque opération sur les Dommage Ouvrage (DO), Tout Risque Chantier (TRC), Constructeur Non Réalisateur (CNR).

www.axa.fr

ARCHITECTURE

BOUTET DESFORGES

Leader en urbanisme commercial, B&D s'appuie sur de fortes compétences. Son savoir-faire auprès des promoteurs et de la grande distribution va de la mission complète de maîtrise d'œuvre jusqu'à la direction de travaux dans le cadre d'une offre globale.

Une veille permanente enrichit son savoir-faire et contribue à faire de B&D une référence dans la profession.

www.boutet-desforges.com

COMMERCIALISATEUR

WHITE STONE

White Stone a développé une connaissance très pointue du marché de l'immobilier commercial domestique : pieds d'immeuble, centres commerciaux, galeries commerciales de centre-ville ou de zones péri-urbaines, retail parks.

Fort de son réseau et de son expérience, White Stone possède une maîtrise des réalités du marché, qui lui permet de répondre avec rapidité et pertinence aux exigences de ses clients, de les accompagner dans leurs recherches, mais aussi de leur proposer des solutions nouvelles.

www.whitestone.fr

BUREAU D'ÉTUDES

DIAGOBAT

Bureau d'études techniques pluridisciplinaire, Diagobat Ingénierie réalise la conception technique de l'aménagement et de la construction.

Dans le but de répondre au mieux aux enjeux du développement durable, l'intervention de Diagobat se traduit par des solutions concrètes et adaptées aux problématiques environnementales du Maître d'Ouvrage pour tous les projets de construction, déconstruction ou réhabilitation.

www.diagobat.fr

IDENTITÉ VISUELLE / COMMUNICATION

OUTSIGN

Outsign est une agence d'architecture et de design, qui met en pratique sa transversalité et sa pluridisciplinarité, avec pour maître-mot : l'innovation.

Basée sur une veille de tendances en fonction des secteurs de nos clients, elle permet d'apporter des réponses pertinentes et innovantes en lien avec un marché, ses tendances et son environnement. quinze ans de développement ont permis à l'agence Outsign de forger aujourd'hui des pratiques et des méthodes incarnées par ses projets dans des domaines variés.

www.outsign.fr

PARCOURS CLIENT

QUADRATURE

Agence conseil en communication 360°, Quadrature c'est avant tout une équipe multiculturelle et polyglotte, curieuse des nouvelles tendances et ayant pour objectifs de changer les perceptions, créer l'innovation, motiver l'action et inciter la fidélisation.

Une imprimerie de pointe numérique et traditionnelle renforce le pôle de production de l'agence pour toujours plus de réactivité dans les divers projets abordés.

www.agence-quadrature.com

Prochaine étape dans l'aménagement de la zone commerciale et artisanale la plus importante de l'Oise, Forum Moto proposera environ 4 193 m² de surface plancher, répartis en 4 lots de 900 à 1 100 m² et desservis par un parking d'environ 122 places.

57 rue de Chartres
78610 Le Perray-en-Yvelines
T 01 34 57 83 33
F 01 34 57 83 30

www.jmp-expansion.com
www.facebook.com/pages/JMP-Expansion

