

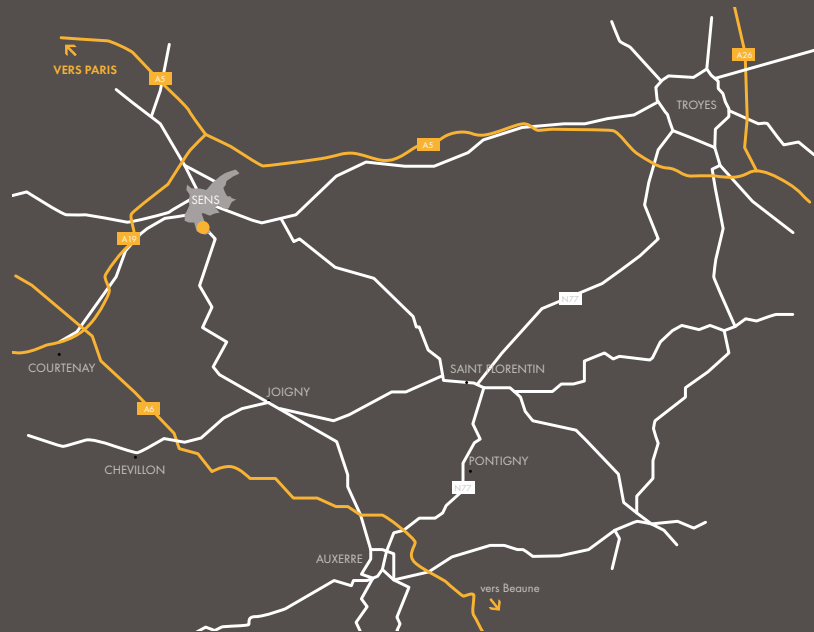


CARNET DE ROUTE

de l'idée au projet



Localisation



édito

Jean-Michel Pacaud

Depuis le concours remporté en 2007 par le Groupe Belloy et JMP Expansion, cette aventure est un vrai projet de co-promotion.

Il a été inventé pour créer une mixité de petits et de grands commerces, avec une dominante de services (hôtel et restaurants) et une dimension culturelle puissante grâce à l'installation du cinéma de centre-ville au cœur du projet.

Réfléchi dans le cadre d'un projet d'urbanisation, Sens Sud répond à la vision des élus pour le développement du sud de la ville de Sens et le ré-équilibre de son offre commerciale, favorisée notamment par un partenariat avec les associations de commerçants.

Ce projet a été créateur de savoir-faire : nous avons dû l'adapter à un espace naturel complexe, à cause de la proximité de champs de captage et du déplacement d'une zone humide.

JMP Expansion se positionne ainsi comme un véritable aménageur de la zone et permet notamment le renforcement des infrastructures urbaines et routières, en étroite collaboration avec le Conseil Général et la Ville de Sens.



*La cathédrale Saint Etienne,
la première cathédrale
gothique érigée en France.*

Sens, ville historique des Rois de France

Sens, ville historique dont la cathédrale Saint-Etienne fût la première cathédrale gothique érigée en France est un point de convergence historique. Sa situation privilégiée à l'embranchement des autoroutes A5 et A6 ouvre la ville sur un tourisme culturel symbolisé par son musée d'art religieux médiéval. Fort d'un patrimoine historique et culturel de premier plan, Sens est en plein développement. Le centre commercial Sens Sud vient renforcer l'offre du centre-ville et offre aux communes rurales du sud de la ville un espace loisirs, culture et commercial de proximité accessible.



Un projet ambitieux

Après avoir gagné le concours en 2007, le co-promoteur JMP Expansion conçoit et met en œuvre un nouveau pôle d'attraction au sud de la ville de Sens, sur la RN 6 en entrée de ville, face au nouvel hypermarché Auchan.

L'objectif est d'équilibrer l'offre commerciale, les flux entre le nord et le sud et d'élargir la zone de chalandise. Ce nouveau pôle commercial doit participer également de façon durable au développement économique de la ville.

JMP, co-promoteur, propose un format hybride et abouti correspondant aux nouvelles exigences des consommateurs, en matière de commerces et de loisirs :

- Des moyennes surfaces alliant équipement de la personne et de la maison
- 1 multiplex cinématographique de 7 salles de cinéma
- 1 hôtel
- Des restaurants
- Un fastfood

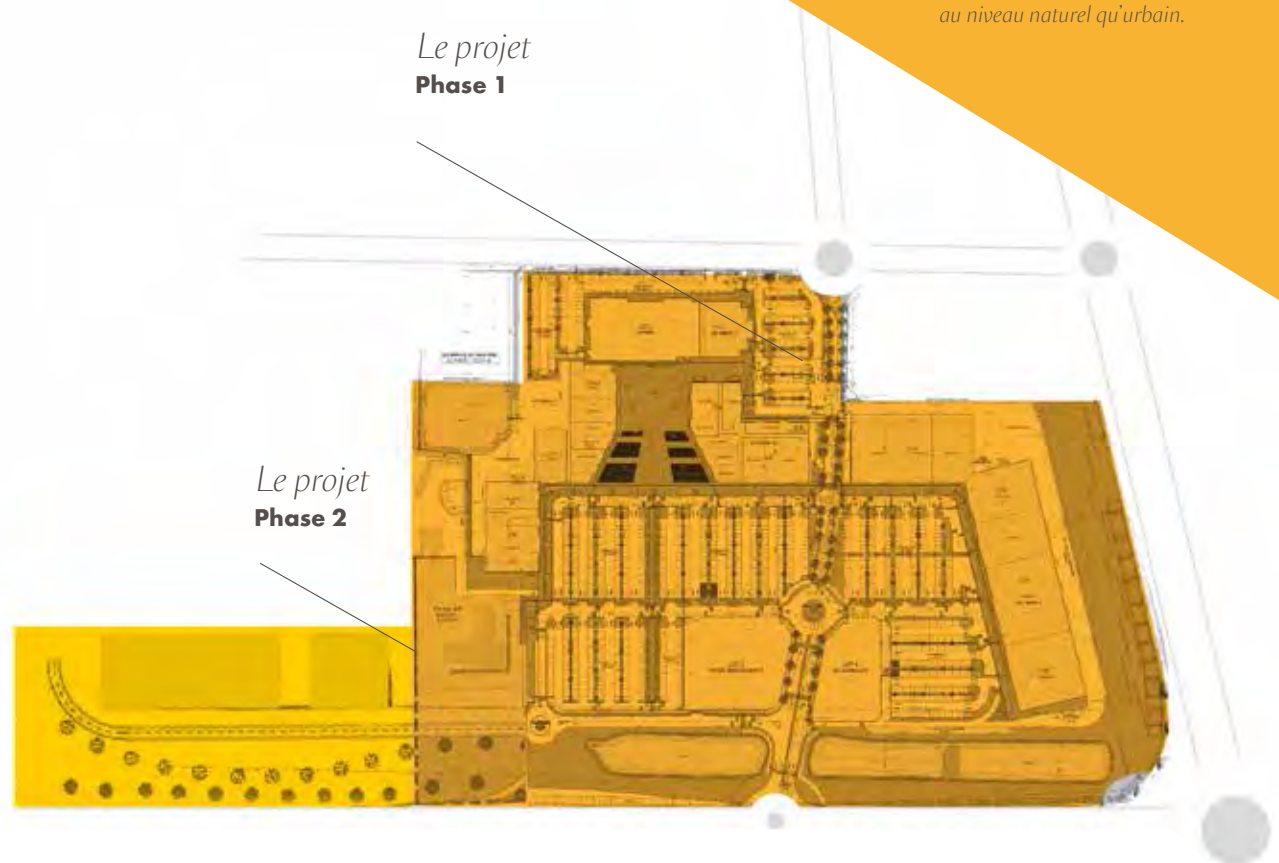
SENS-SUD découle de la recherche d'une homogénéité et d'une cohérence de perception de l'ensemble du site par rapport à l'architecture existante locale. Le parti architectural choisi était de créer un lieu de vie de très qualitatif autour du commerce et des loisirs avec la mise en œuvre d'un bâti moderne, réalisé avec des matériaux nobles dans un environnement paysager riche (aspects Pierres de Bourgogne). Des jeux de volumes et de perspectives, associés à des hauteurs de constructions limitées assurent une dimension humaine à l'ensemble.

Un effort important est porté au traitement paysager du site. Les Parcs d'activités et grands centres commerciaux sont souvent considérés comme des zones souffrant d'un manque d'intention, en particulier en ce qui concerne l'intégration des sites dans le paysage.

L'enjeu était alors de considérer l'implantation du complexe comme un élément du maillage écologique, de promouvoir l'éco aménagement. Ce type de projet a pour but de respecter plusieurs principes, comme intégrer le bâtiment dans son environnement, tant au niveau naturel qu'urbain.

Le projet
Phase 1

Le projet
Phase 2



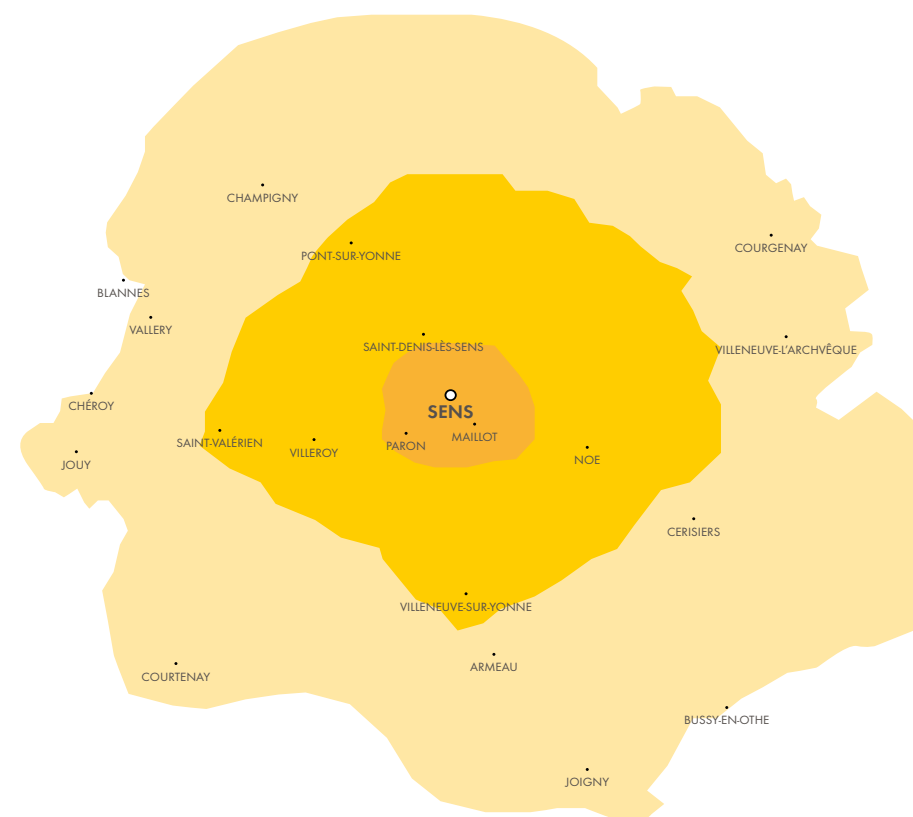
124 300
habitants
à 30 minutes

Un ré-équilibre commercial au sud de la ville

SENS SUD contribue au rééquilibrage de l'appareil commercial périphérique, essentiellement développé au nord, de la ville (3 hypermarchés pour 2 enseignes).

La zone de chalandise, commune avec l'hypermarché Auchan, située au cœur de l'Yonne, déborde sur le Loiret et la Seine-et-Marne, pour compter 124 300 habitants à 30 minutes. L'augmentation de la population entre les deux derniers recensements, soit 6,8%, largement supérieure à la moyenne nationale, est principalement due à l'attraction de l'agglomération.

Constitué d'une offre large dans les domaines des loisirs, de la culture et du commerce, notre programme permet de renforcer l'offre globale sur l'agglomération de Sens et limiter l'évasion commerciale (29%).



38 700
ménages
zone primaire

30 200
ménages
zone secondaire

55 400
ménages
zone primaire

Une apologie de la mixité et de l'intensification urbaine

L'étalement urbain a un coût écologique, économique et social. Aussi, la promotion d'une ville plus compacte et plus dense a des effets positifs en termes de coûts publics d'investissement et de fonctionnement et pour les usagers de la ville.

Les espaces urbains franciliens sont pour beaucoup le fruit de politiques de planification fonctionnelle et de zonage, qui ont longtemps dissocié de façon excessive les différentes fonctions urbaines.

Sens Sud est l'occasion de « recréer » la ville dans toutes ses composantes: activités, services, équipements. Économe de déplacements, cette « ville de la proximité » est le gage d'une qualité de vie renforcée et d'un espace urbain plus attractif et mieux valorisé.

Rechercher
et améliorer
la qualité du
« vivre à Sens »



Un aménagement participatif

Mené par la vision de JMP Expansion

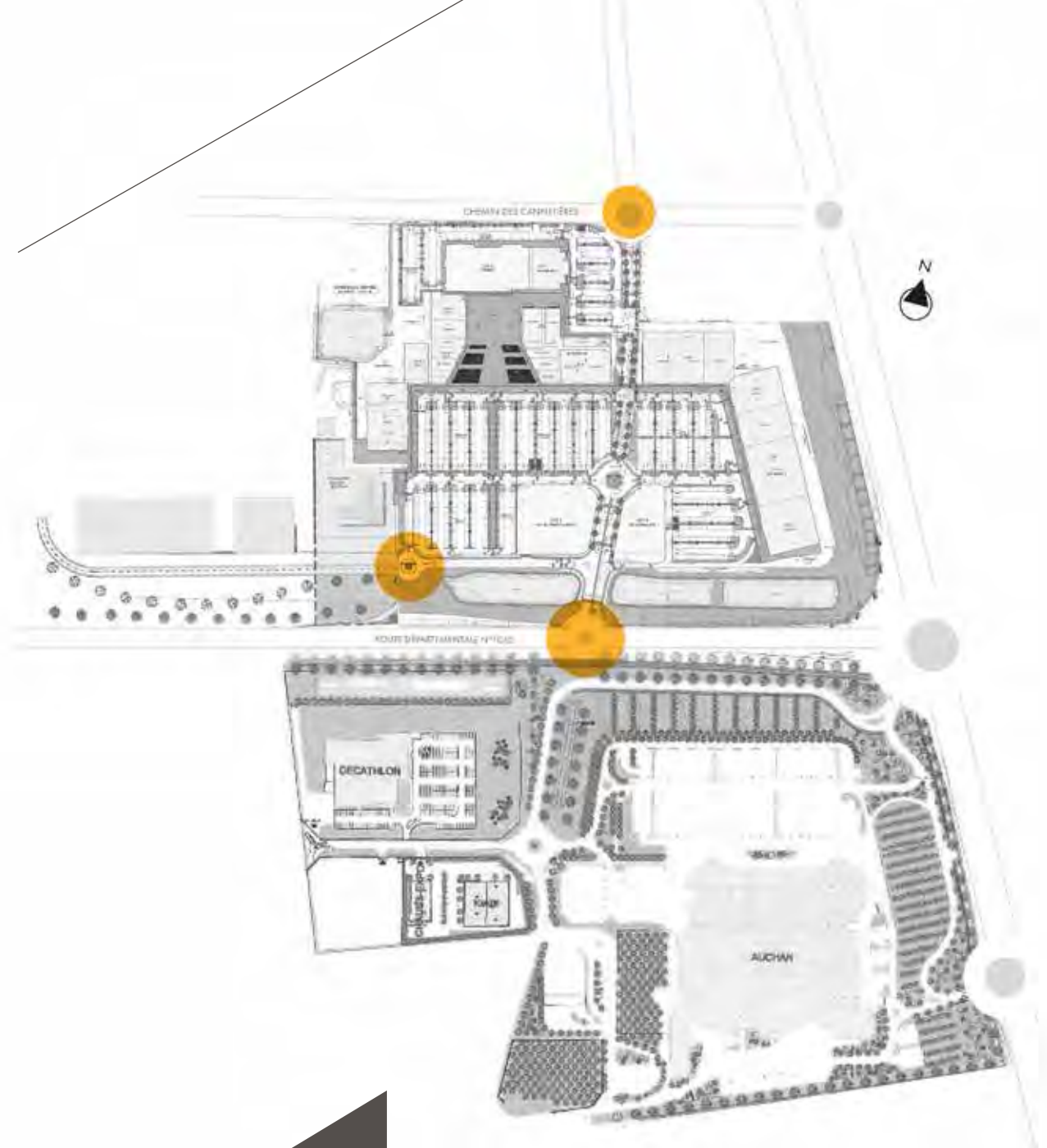
Grâce à cette vision allant bien au-delà du commerce, JMP Expansion, en collaboration étroite avec les élus et les représentants locaux, s'est positionné en tant qu'aménageur. La création de diverses infrastructures routières revitalise et dynamise la zone commerciale, engorgée par un trafic routier trop important.

En concertation avec le Conseil général et la ville, JMP Expansion a participé à la création de **3 giratoires** :

- Sur la RD 1060 desservant la zone commerciale et le pôle Auchan
- Entre les Rues Carrières et Cannelières pour faciliter l'accès venant du centre-ville
- Entre la Phase I et Phase II pour créer un lien

Ces aménagements permettent d'améliorer très nettement le trafic sur la zone commerciale, et ainsi de faciliter l'accès et la sortie de la zone.

Être à l'écoute des élus et des enseignes : sur chaque projet JMP Expansion se positionne comme un partenaire unique et entretient avec ses interlocuteurs une relation privilégiée.



 Création de giratoire

JMP Expansion

promoteur
du développement
économique
à Sens

Mise en œuvre
du chantier
Phase travaux

17 entreprises et sous-traitants

120 personnes salariées

Aménagements
Preneurs-
Enseignes

250 personnes salariées sur le chantier

Forum
pour l'emploi

2000 visiteurs et/ou demandeurs d'emploi

Organisé et animé
par la Mairie, la
Mission Locale et
JMP Expansion

300 postes à pourvoir en septembre
et créés depuis sur le site de SENS-SUD



Forum de l'emploi

La réussite du Job Dating
le 9 Juillet 2015 à Sens

Pour « répondre aux sollicitations des demandeurs d'emploi et aux besoins des enseignes » de la zone commerciale Sens Sud, explique Clarisse Quentin, adjointe au maire en charge de l'emploi, de la formation, de l'insertion et de l'enseignement supérieur, la Ville de Sens, en partenariat avec JMP Expansion, les enseignes de la zone et les structures locales de l'emploi (Pole Emploi, Mission Locale, Cap Emploi, Plie), a organisé le 9 juillet 2015 un vaste job-dating.

*Plus de 2 000 chercheurs d'emploi ont répondu présents!
Pour environ 150 offres d'emploi...*

“ Ma collaboration avec JMP Expansion a débuté en 2012, lorsque j’ai racheté le cinéma du centre-ville de Sens. Mon expérience est très satisfaisante : nous avons dépassé l’objectif de fréquentation que l’on s’était fixé et atteint notre vitesse de croisière. Les clients du cinéma sont séduits par l’architecture qualitative de la zone commerciale, ainsi que par la végétalisation et la fluidité des espaces de stationnement ”

Cédric AUBRY,
Propriétaire du cinéma Confluences



Point de vue des enseignes

“ *Je suis très satisfait de la collaboration avec JMP, très fructueuse et basée sur la confiance : nous avons pris part au projet depuis le début de sa conception, et la parole a été tenue de chaque côté. Je suis très satisfait de la qualité de l'emplacement, qui va s'accroître avec l'aménagement des giratoires. Le démarrage est très satisfaisant, à la hauteur du travail de longue haleine que nous avons mené pendant ces dix dernières années avec JMP.* ”

M. Lilian Michel
Franchisé Mc DONALD'S

“ *Notre incertitude relative à l'ouverture de l'enseigne s'est complètement dissipée : le retail est beau, bien placé et attire une fréquentation en hausse. Je pense que ce projet est bénéfique pour Auchan et pour la ville de Sens.* ”

Emmanuel Coeugnet,
Gérant de PASSAGE BLEU

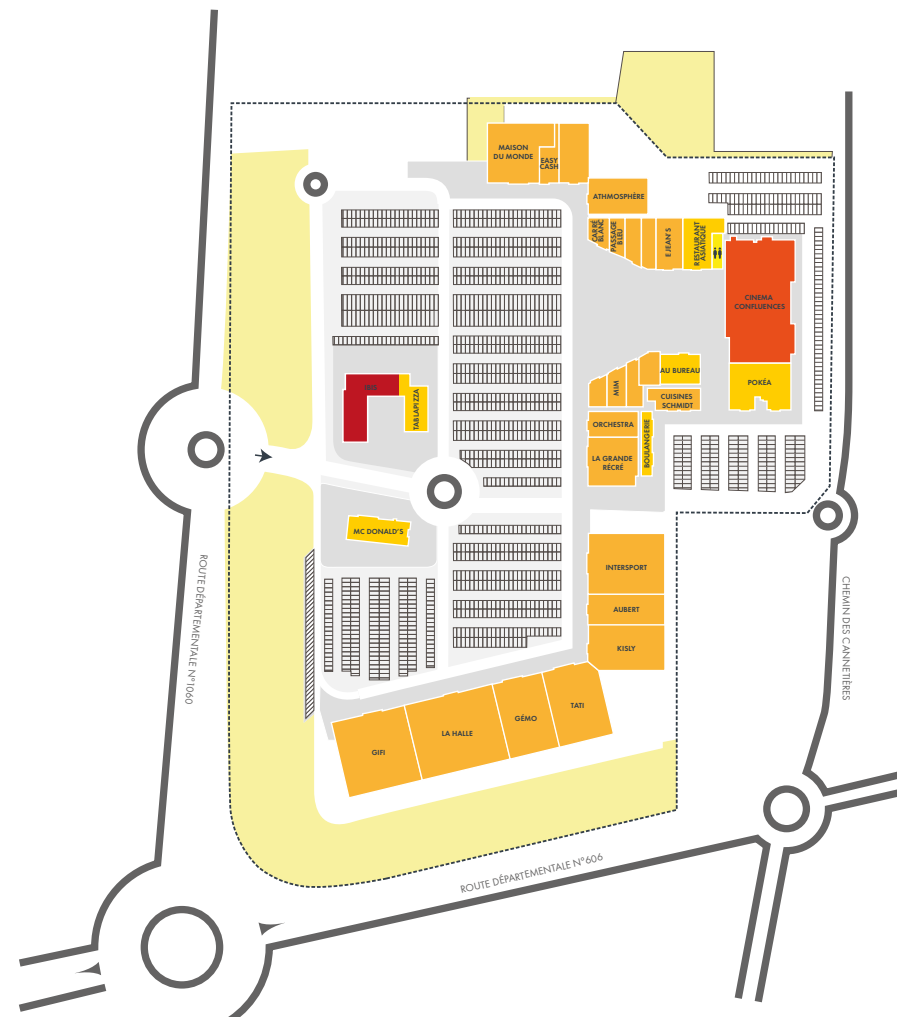


“ *Un mois après l'ouverture, nous avons un bon retour des clients. L'ouverture du retail était très attendue par les habitants, qui souffraient d'une offre commerciale inégale à Sens.* ”

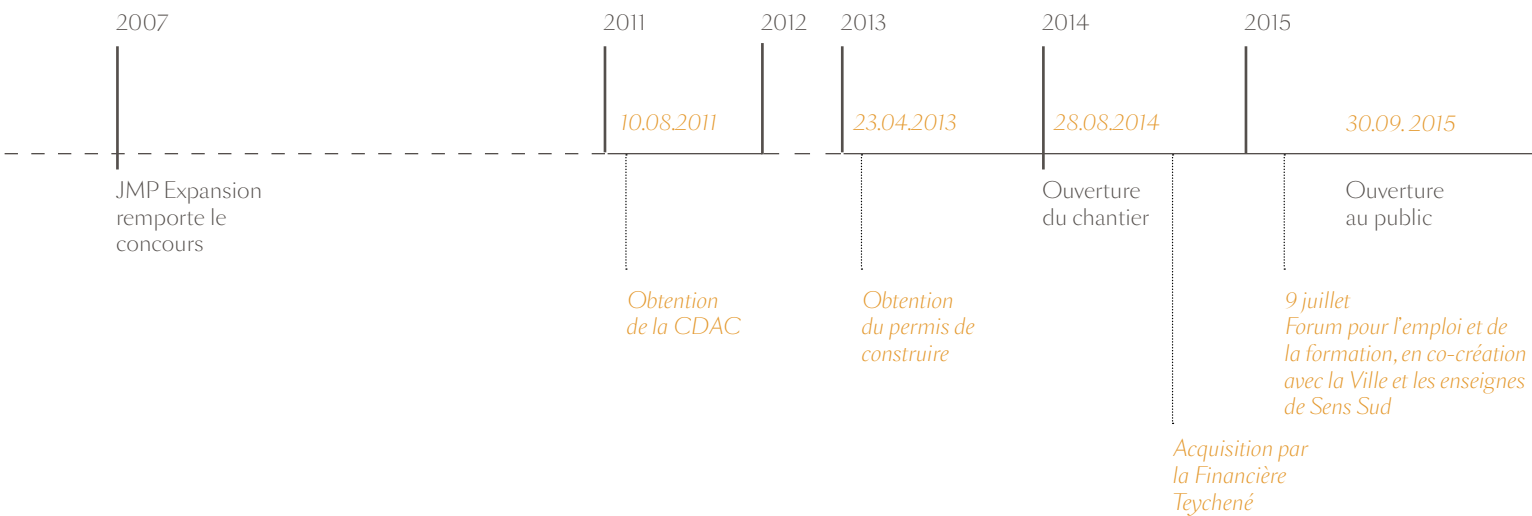
Catherine,
Gérante de CARRÉ BLANC



- COMMERCES
- RESTAURANTS
- SANITAIRES
- HÔTELS
- CINÉMA



Historique d'une conception partagée

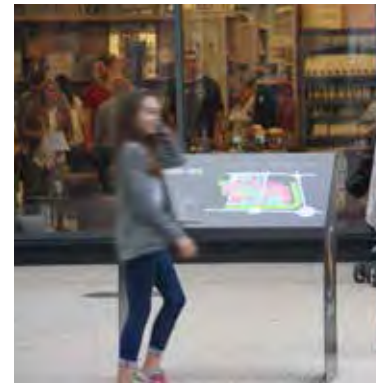




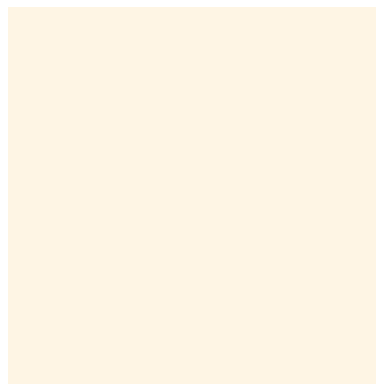
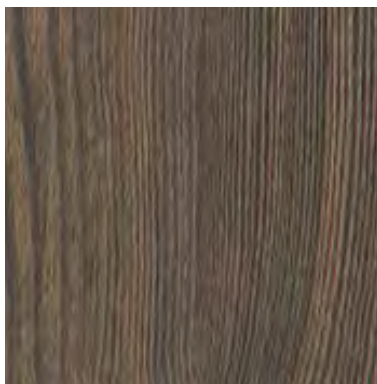




Un parcours client
fluide et intégré à
l'architecture du centre



Labellisée « BREEAM »
SENS SUD, l'environnement
et l'économie d'énergie
sont au cœur d'une réflexion globale.



Développer durablement

Acteur 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.

A la recherche du « BREEAM » déjà obtenu en phase de conception, SENS SUD présente une performance environnementale justifiée par ce standard de référence internationale en matière de constructions durables.

C'est pourquoi SENS SUD respecte de nombreux principes environnementaux :

- Bâtiments énergétiquement performants et faiblement émetteurs,
- Prise en compte de la biodiversité existante et aménagements paysagers soucieux des animaux aquatiques et des chauves-souris pouvant chasser sur site la nuit dans les haies et prairies végétales,
- 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...

Tous ces principes ont été les grands travaux d'un chantier aux impacts environnementaux maîtrisés.

Des partenaires pour faire naître un projet partagé



ASSOCIÉ /

GROUPE BELLOY

Promoteur/aménageur sénonais.

Co-promoteur et co-monteur de l'opération Sens Sud.

Président de Belloy SA : M. Michel BEAU.

ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE BÂTIMENT / INTERFACES

La société de maîtrise d'œuvre d'exécution met en place une stratégie basée sur le groupement de compétences pluridisciplinaires et se spécialise dans la construction de bâtiments d'activités et industriels.

JMP Expansion remercie toute l'équipe d'Interfaces, en particulier Jean-Marc Souillard, Hervé Le Postec, Alexandre Ponnevay et Pascal Chantreau pour leur implication dans le projet.

www.iaib.fr

INVESTISSEUR /

FINANCIÈRE TEYCHENÉ

Foncière privée créée depuis une trentaine d'années, le Groupe FINANCIERE TEYCHENE bénéficie d'une solide expérience dans l'immobilier. Issu à l'origine du métier de promoteur, le Groupe est devenu rapidement une structure financière incontournable axée sur le marché de l'investissement immobilier en France, en Belgique, au Luxembourg et en Suisse.

Son expérience, son autonomie, la gamme complète de ses compétences lui confèrent une réactivité et une efficacité qui génèrent une solide assise financière et une croissance pérenne.

Sa stratégie est basée sur la confiance de tous ses partenaires.

www.financiere-teychene.com

COMMERCIALISATEUR

WHITE STONE

A force d'arpenter la France pour le compte des investisseurs et des enseignes implantées sur le territoire hexagonal, White Stone a développé une connaissance très pointue du marché de l'immobilier commercial domestique.

Ce savoir-faire se déploie sur tous les types d'actifs et toutes les dimensions : 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

COMMUNICATION & PARCOURS CLIENT

SAVP

Agence conseil en communication 360°, SAVP 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.savp.fr

et des partenaires locaux

ID RESIDENTIEL	ACMM	BENTIN
ISBE	LCB	EIFFAGE
GEOTEC	SOFRADI	ENERGIE DEJOU
BIOS	VACHER	
APAVE	IPC	
COLAS	NADALON	
ID TP	LAURIN	
INCLUSOL	ELECTRICITENA-	
FONTAINE	GLA	
SIA	OTIS	
HEMERY		

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

www.jump-expansion.com
www.facebook.com/pages/JMP-Expansion
www.sens-sud.com/
www.facebook.com/sens.sud



Conception & réalisation graphique ● **outsign**

