

# OISE St-Max Avenue, un village au milieu de la jungle commerciale

PUBLIÉ LE 14/08/2015

Courrier picard

**Où faire son shopping sans risquer de se faire tailler un short par les voitures ? Dans l'hyper zone commerciale de Saint-Maximin, la nouveauté est sur St-Max Avenue.**

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation des cookies pour vous proposer le premier pôle commercial de Picardie.

des services et des contenus personnalisés en fonction de vos centres d'intérêt. [Plus](#)

Pari réussi pour St-Max Avenue. Le 24 mars dernier, la gigantesque zone de Saint-Maximin, entre Creil et Chantilly (Oise), a accouché d'un aménagement commercial totalement nouveau pour la région. Une esplanade à ciel ouvert de 17 000 mètres carrés, à l'abri du tintamarre des voitures, déroulant des airs épurés devant les auvents d'une trentaine de bâtiments à l'architecture différente.

À l'opposé du reste de la zone (150 enseignes souvent dans le même style « boîtes à chaussure »), le promoteur, JMP Expansion, a requis ici des matériaux nobles. Bois, verre fumé et acier laqué se fondent dans un décor urbain de jets d'eau et d'arbres en pot. Le piéton est roi et invité à laisser sa voiture à l'entrée sur une aire de 600 places.

Les chalands s'accordent sur « le plaisir de la balade », dans une zone commerciale où « pour une fois les vitrines sont tournées vers une rue et non vers un parking. »

## 1944, les Américains rasant la commune

Quand le commerce moderne se mêle au passé... « En juillet 1944, les alliés bombardent les carrières de Saint-Maximin où sont assemblés les missiles V2 allemands, détruisant tout le village », se plaît à rappeler Jean-Michel Pacaud, dirigeant de JMP Expansion. « Le village a été reconstruit, mais dans l'esprit d'une reconstruction rapide, sans cœur de ville avec des commerces. C'est pourquoi la mairie nous a demandé d'inventer un lieu qui pourrait se substituer à ce cœur de ville manquant, mais dans la zone commerciale », poursuit le patron de JMP Expansion.

## Une tirelire pour la mairie

Une stratégie de communication un peu grossière, de nature à inquiéter les commerçants du « vrai » centre-ville voisin de Creil, sévèrement concurrencés sur leur terrain. Le maire PCF de Saint-Maximin ferme pourtant les yeux sur cette ficelle commerciale. Car pour sa commune (2 900 habitants), la zone est une poule aux d'or en termes de retombées fiscales. Et St-Max Avenue est venue ajouter plusieurs centaines d'emplois aux environs 4 500 existants déjà.

H&M, Celio, Armand Thiery, Carré Blanc, Brice... Ces enseignes, habituellement promptes à se disputer les meilleurs emplacements en ville, ont sauté sur l'occasion. Sur 2 100 m<sup>2</sup> pour H&M (deux étages), sur 4 500 m<sup>2</sup> pour Maisons du Monde, la locomotive des lieux. Le promoteur avait revendu cette « zone dans la zone », 36 boutiques, un an avant son ouverture en 2014 (page suivante). Le chiffre d'affaires annuel attendu est de 50 millions. On repassera pour l'esprit petit commerce !

## Au Comptoir des Amis : fraîcheur et convivialité

Mais conformément à la philosophie du projet, les services n'ont pas été oubliés. On y trouve une banque (Axa qui a discrètement inauguré ici son premier Dab-drive de France), une agence de travail par intérim, au total 1 100 m<sup>2</sup> de bureaux pour les entreprises, une crèche pour les salariés. Ainsi que six restaurants. Dont de vrais restaurateurs. Entre la chaîne Hippopotamus et l'ambiance pub londonien de la franchise Au Bureau, Laurent Cresta a ouvert Le Comptoir des Amis. Beau zinc et carreaux de ciment à l'ancienne, l'établissement à tout d'un vrai resto de quartier.

### **Un indépendant au milieu des franchisés**

Pots de basilic sur les tables, tarte à la framboise trônant au milieu de la salle : le patron privilégie les plats-maison (« *bistronomiques* ») à partir de produits frais. Les cuisiniers travaillent derrière de grandes baies vitrées, rien n'échappe au client. « *Je suis arrivé à convaincre le propriétaire qu'il était possible de réussir en indépendant au milieu des chaînes franchisées. Un vrai pari !* », explique le restaurateur, qui avant d'investir St-Max Avenue tenait un salon de thé au cœur du périmètre historique de Senlis.

Ce défenseur d'une « *cuisine fraîcheur* » a déjà invité devant ses pianos un meilleur ouvrier de France (MOF), Jean-Marc Tachet, afin de profiter de son expérience. « *En 2016, notre but est d'intégrer l'association des Maîtres cuisiniers de France* », prévient-il. Un cercle restreint qui consacre les principes culinaires et la recherche des meilleurs produits. Et pourquoi pas dans le chaudron du gigantisme commercial ?

P.M.

### **Les anecdotes**

#### **Jackpot pour Henry Hermand**

En termes d'immobilier commercial, ce fut l'une des plus formidables acquisitions jamais réalisées en Picardie. En 2007, pendant la crise financière, le géant européen Klépierre signe le rachat de Progest, propriété de l'homme d'affaires senlisien Henry Hermand (ci-dessus). Le contrat atteint 116 millions d'euros. Grâce à cette opération, Klépierre entre dans quatre grands centres commerciaux géants à Rouen, Dieppe, Nantes et Creil Saint-Maximin. Henry Hermand, lui, fait fructifier ce beau capital. Il figure cette année au 288<sup>e</sup> rang des fortunes françaises, selon le magazine Challenges

#### **Le groupe toulousain voit la vie en rose**

Plus récemment, le promoteur JMP Expansion, dont le siège se trouve dans les Yvelines, a revendu un an avant son ouverture l'ensemble St-Max Avenue à La Financière Teychené. Pour cet achat, le groupe toulousain, « numéro 1 français des foncières privées non cotées en bourse », a annoncé avoir lâché une somme supérieure à 40 millions, qui sera remboursée au fil du temps par les loyers (en moyenne 300 euros le mètre carré). L'année précédente, JMP Expansion avait déjà aménagé puis revendu le nouveau Castorama de Saint-Maximin (un retail park de 14 000m<sup>2</sup>) au groupe anglais Henderson.

#### **L'agrandissement**

##### **se poursuit**

Le promoteur JMP Expansion, encore lui !, n'en a pas fini avec Saint-Maximin. Il finalise actuellement une nouvelle opération au sud de la zone (photo), sur de nouveaux terrains autorisés à la construction commerciale par la commune. Norauto, Stokomani et Gifi ont déjà réservé. Dans le même secteur, JMP avait auparavant installé un drive Leclerc et des enseignes de frais.

### **Henry Hermand, le pionnier**