



# CARNET DE ROUTE

*de l'idée au projet*



## Localisation



## édito

Jean-Michel Pacaud

*Le concept est unique en France. Centre commercial à ciel ouvert, retail park, rue marchande... ST MAX AVENUE peut répondre à tous ces types d'appellation.*

*À travers ce Carnet de route, nous partageons les raisons d'être du projet qui ont permis de conforter Saint Maximin à sa place de n°1 des zones commerciales de Picardie.*

*ST MAX AVENUE illustre de manière exemplaire notre démarche, qui met ses compétences au service des collectivités, des enseignes et de ses futurs clients à travers la réalisation d'un projet orienté vers l'avenir. Parce qu'aujourd'hui le « mieux concevoir » va de pair avec le « mieux consommer », nous intégrons et harmonisons des lieux en accord avec la ville et la nature.*

*On peut avoir de grandes idées mais sans l'appui et l'expertise de mon équipe ainsi que le savoir-faire de White Stone rien n'aurait été possible !!!*



Un centre-ville rayé  
de la carte

” ST MAX AVENUE recrée  
le centre-ville qui fait  
défaut à Saint-Maximin.  
”

## Histoire d'une ville

*Avec le slogan «34 boutiques comme dans ma rue», ST MAX AVENUE recrée le centre-ville qui fait défaut à Saint-Maximin.*

*Celui-ci fut en effet rayé de la carte... par des bombardements alliés, en 1944, visant des armements ennemis cachés dans les carrières de pierre de la ville et jamais rétabli dans le plan de reconstruction finalisé dans les années 60.*

*Raison pour laquelle, un demi-siècle plus tard, nous avons voulu davantage qu'un simple retail park en créant une avenue où les magasins tournent leurs façades, non pas sur les voitures des parlings, mais le long d'une promenade aménagée.*

*Ce projet est né d'une conjonction unique de particularités locales. Notamment l'absence de contreponds commerciaux dans les villes voisines de Saint Maximin et Creil, avec, a contrario, l'attractivité rayonnante de cette zone commerciale sur le Grand Bassin Creillois.*





Fédérer les différents  
acteurs autour  
d'un projet commun

La ville &  
les élus



Les promoteurs  
& les enseignes

Le conseil  
général & les élus

# JMP Expansion Aménageur urbain

Revitaliser &  
ré-urbaniser

*Réhabiliter ou déconstruire pour mieux valoriser des lieux parfois délaissés, tel est l'un de nos objectifs.*

*Usines, locaux d'activité, entrepôts, entrées de ville délaissées, nous mettons en œuvre notre savoir-faire et réinterprétons l'histoire d'un lieu donné, d'un territoire. Cette démarche s'inscrit dans la philosophie du Groupe et dans le respect des valeurs fondamentales du développement durable.*

*Nous re-créons un nouveau « morceau » de ville, un centre-ville, en lieu et place d'une zone commerciale sauvage.*

*Notre ambition est de tourner le site vers l'avenir et les nouvelles richesses du XXI<sup>e</sup> siècle que sont le développement local, l'échange, le vivre-ensemble et la culture. On ne doit plus concevoir des zones*

*« tout voiture » et isolées de tout, mais au contraire s'efforcer de trouver sur un même site les composantes de la Ville, en favorisant les piétons et en réduisant des espaces tels que les parkings.*

*Dans sa traduction spatiale, c'est avant tout un projet d'ensemble, qui vise à recréer du lien et une ambiance de centre-ville, à travers un lieu protégé et piéton, agrémenté d'aires de détente, afin de répondre efficacement à la politique d'aménagement urbain de la Ville.*

# Un aménagement en plusieurs actes

- Acte 1** / Rue de la Paix (Castorama)
- Acte 2** / Rue des Girardins (Grand Frais)
- Acte 3** / Ledere Drive
- Acte 4** / Saint Max Avenue
- Acte 5** / Park Avenue
- Acte 6** / Forum Moto
- Acte 7** / PUP Passage Intérieur

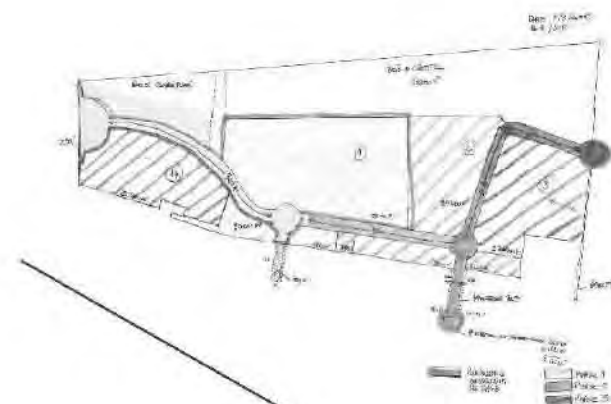




Démolition de l'ancien Castorama



Castorama - Nouvelle génération  
Rue de la Paix



## Une oasis en pleine zone commerciale

*Recréer le confort d'achat d'un cœur de ville en pleine jungle commerciale : c'est le pari que nous avons réussi au cœur de la zone picarde de Creil-Saint Maximin.*

*Jusqu'à présent le retail park était le « modèle déposé » pour la réhabilitation des zones commerciales sauvages. Nous avons créé un concept unique dans cette catégorie d'immobilier commercial avec ST MAX AVENUE, inauguré le 24 mars à Saint Maximin.*

*Il se situe au cœur de la zone de Creil-Saint Maximin, qui a amalgamé depuis 1969 quelques 150 enseignes mass market (220 000 m<sup>2</sup>) avec Cora en locomotive alimentaire et une offre importante en équipement de la maison (Fly, Decathlon, Boulanger, Conforama, etc.), constituant la première zone commerciale de Picardie, au nord de Paris. C'est à la faveur du transfert de Castorama, libérant une emprise de 4 hectares, qu'est née ST MAX AVENUE.*



## 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 RD1016, 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.*

La construction  
du passage inférieur  
Un ouvrage d'intérêt commun





# Point de vue

*Serge Macudzinski*  
maire de Saint-Maximin

”  
Nous avons été impressionnés par le dynamisme, la rigueur et l'honnêteté de Jean-Michel Pacaud. C'est un homme de parole, qui tient ses engagements, et qui a ainsi inspiré notre confiance et notre respect.

Le projet de ST MAX AVENUE devait répondre à deux enjeux : reloger le Castorama qui se trouvait à cet emplacement, et dégager un espace au cœur de la zone commerciale. Celle-ci existe depuis 1969 et a connu toutes les phases et les modes d'urbanisme commercial.

Le projet de JMP Expansion nous a notamment séduits par sa valorisation des espaces piétonniers.

Jean-Michel Pacaud a intégré la Ville dès le début du projet, qui a été pour nous une excellente expérience. Nous avons soutenu toutes les phases d'évolution du projet architectural, convaincus de sa parfaite adéquation avec notre époque.

*Cette sacrée expérience a été au-delà de la simple réalisation d'un projet économique : c'est un projet d'hommes et de femmes qui ont su rester humains malgré les obstacles.*

Pour moi, les objectifs ont été entièrement remplis : ST MAX AVENUE a su tirer notre zone d'activités vers le haut, adhérer à notre époque, et être un territoire d'expression architecturale. Plus qu'un retail park, JMP Expansion a réussi la construction d'un véritable ouvrage d'art, qui a augmenté la fluidité de cette zone.

À l'instar des plus grands groupes de promotion immobilière, Jean-Michel Pacaud est un chef d'entreprise hors pair et nous lui avons à ce titre décerné la Médaille de la Ville. »

”





Une identité et un parcours usagers signés Outsign

## Un air de village

*Au milieu des parkings, du labyrinthe des routes et des grandes enseignes de la zone commerciale de Creil-Saint Maximin... une rue piétonne, avec des terrasses, aires de pause & une fontaine à jets d'eau...*

*Située au cœur de la plus importante zone commerciale de Picardie (plus de 170 magasins), ST MAX AVENUE se présente comme une longue avenue de 300 m linéaires. Pas un mail en ligne droite, mais une rue piétonne avec des décrochés, des bâtiments de hauteurs et de conceptions différentes.*

*À ST MAX AVENUE, le piéton est roi. Il est invité à laisser son véhicule à l'entrée, où plus de 600 places de stationnement sont disponibles. Nous avons inventé une rue contemporaine, avec une architecture diversifiée où l'on ne se déplace qu'à pied.*

*On retrouve une ambiance de rue de village avec sa fontaine, ses aires de détente... mais dans un esprit contemporain. Sans pastiche. Tous les codes de cœur de ville sont réunis : place, lieu d'échanges, jeux pour enfants, espace de pause, espace de restauration.*

*L'architecture, conviviale et qualitative, est colorée grâce à l'utilisation de matériaux différents : le bois cohabite avec de grandes baies vitrées ou encore de la dentelle métallique...*

*Les façades sont tournées vers une avenue piétonne : une fois engagé sur cette artère, le chaland n'a plus le parking en vue.*

*Un parcours client sophistiqué associé à une identité visuelle forte, tonique et reconnaissable par les visiteurs, permet de créer du lien avec le lieu et de promouvoir une expérience client conviviale, signée OUTSIGN.*

*Plus qu'un retail park, c'est un morceau de rue posé au milieu de la plus vaste zone commerciale de Picardie.*



Nous avons inventé une rue contemporaine, avec une architecture diversifiée où l'on ne se déplace qu'à pied.





# Historique

## d'une conception partagée

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...*

2012

18.04.2012

*Ouverture  
du nouveau  
Castorama*

2013

30.01.2013

*Obtention  
de la CDAC*

2014

04.12.2014

Ouverture du  
chantier

2015

Ouverture  
au public

*2000 candidats  
au Forum pour  
l'emploi, organisé et  
animé par la Mairie,  
Pôle Emploi, la  
Mission Locale et  
JMP Expansion.*



Pas un mail en ligne droite, mais une rue piétonne avec des décrochés, des bâtiments de hauteurs et de conceptions différentes.

“ ST MAX AVENUE est une galerie marchande à ciel ouvert. Je ne me voyais pas travailler dans un espace fermé. Ici, j'ai de l'air! ”

Caroline Delambre,  
gérante du magasin Acutis

## Des enseignes citadines acclimatées

Les Saint Maximinois et plus largement tous les chalandes de la plus vaste zone commerciale de Picardie – ont donc, désormais, leur « fashion street ». Qui, outre l'immédiate proximité, constitue un véritable cœur de ville. De quoi acclimater les plus citadines des enseignes.

Les grandes marques ont mordu à l'hameçon. Telle H&M développée sur deux niveaux comme dans un centre-ville.

Armand Thierry, Jennyfer, Eram, Celio, Brice, RougeGorge, So Beauty, Carré Blanc, Sergent Major alignent aussi leurs vitrines...

En point de mire de l'avenue, Maisons du Monde s'étend sur près de 4 000 m<sup>2</sup> organisés en vastes espaces thématiques.

Dans son bâtiment design, la grille de Nike Factory Store contribue à l'ambiance lifestyle du lieu. La zone de restauration regroupe six concepts : Hippopotamus, Au Bureau, Osmoz Coffee, Le Comptoir des Amis, Le Studio et Subway, qui face au succès de l'inauguration de ST MAX AVENUE, a dû faire face à une rupture de stock...

En tout, 34 nouvelles boutiques débarquent sur les 17 500m<sup>2</sup> qui abritaient autrefois Castorama.

A la clé, ce sont 300 nouveaux emplois créés dans le Bassin creillois.

Partenaire durable, nous développons des outils pérennes dédiés aux enseignes et aux marques. Le 4 décembre 2014, un Forum de l'emploi, organisé et animé par la Mairie, Pôle Emploi, la Mission Locale et JMP Expansion a généré 2000 demandeurs d'emploi.

Au service des salariés de ST MAX AVENUE, des locaux ont été aménagés sur 426 m<sup>2</sup> pour accueillir des bureaux et un club de gym.





✦✦  
 J'ai fait le choix de confier la commercialisation de ST MAX AVENUE à l'équipe White Stone que je remercie pour son travail de qualité, et plus particulièrement Anne BONILLA pour son expertise qui lui a permis de réunir sur ce site de belles enseignes qui sont très appréciées des consommateurs ! ✦✦

Jean-Michel Faouat



# Point de vue

des enseignes

“ Nous remarquons que les clients sont heureux à ST MAX AVENUE. Plus besoin de prendre leur voiture entre deux magasins, ils peuvent faire du lèche-vitrines comme en ville! Pour nous aussi, le cadre est agréable, je préfère être sur une avenue piétonne, plutôt qu'être enfermée dans un centre commercial...”

Marylia Hanne,  
Gérante Armand Thierry

“ Nous sommes très satisfaits de notre installation à STMAXAVENUE. C'est une zone commerciale très agréable, qui draine une large clientèle. Nous fidélisons nos clients et les objectifs de chiffre d'affaires sont atteints. Que demander de plus? ”

Elodie Sasso  
Gérante Rouge Gorge



vente-privée  
LE PASS

## Le Pass un partenariat innovant



Le Pass est un système innovant, disponible sur Iphone et Android, qui permet par le biais d'une application mobile de bénéficier d'offres négociées spécialement avec les boutiques de ST MAX AVENUE.

Cette application mobile génère un trafic dans les magasins grâce à la géolocalisation et des offres négociées.

Ce partenariat renforce le «m-commerce» (e-commerce qui passe par les mobiles et tablettes). Il représente déjà 40% des ventes du groupe Vente Privée.

900.000 commerces en France sont déjà recensés dans cet outil qui embarque également un système de fidélisation.

Nous nous engageons dans ce concept novateur qui lui semble être une solution en terme de relation et fidélisation clients, l'avenir pour des commerces pérennes...

**9045**  
visites

**7641**  
pushs envoyés

**3823**  
pushs ouverts











Plus qu'un  
retail park,  
c'est un morceau  
de rue posé  
au milieu de  
la plus vaste zone  
commerciale de  
Picardie.







Un ensemble  
piétonnier  
de coeur de ville:  
place, aire de détente  
jeux pour enfants,  
etc...







Des carrières  
de Saint Maximin  
à la rue piétonne  
de ST MAX AVENUE



“ Labellisée **breeam good**  
le standard de référence en  
matière de constructions du-  
rables, ST MAX 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.*

*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.*

*Labellisée « BREEAM Good » - le standard de référence en matière de construc-  
tions durables - ST MAX AVENUE respecte tous les principes environnementaux :  
gestion durable des énergies (sous-compteurs d'eau, horloge des éclairages extérieurs,...)  
et intégration de la nature au projet.*

*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 détente.*

*S'il est difficile de reproduire in extenso un autre ST MAX AVENUE ailleurs, l'expérience  
pourrait inspirer de nouveaux schémas de rénovation pour les si nombreuses zones  
sauvages de France à réhumaniser.*



Labellisée  
«BREEAM Good»  
ST MAX AVENUE  
implante  
du mobilier  
urbain durable.





# Un travail d'équipe

De gauche à droite  
Frédéric Pacaud *Directeur Technique JMP Expansion*  
Gamal El Ballat *Directeur Technique Adjoint JMP Expansion*  
Jean-Michel Pacaud *Dirigeant JMP Expansion*  
Eric Girot *Architecte Boutet Desforges*  
Serge Macudzinski *Maire de Saint Maximin*  
Guillaume Leleup *Directeur Axa Banque*  
Alexandra Combe *Responsable Développement JMP Expansion*



# 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 GEREK (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 /

### FINANCIERE TEYCHENE

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](http://www.financiere-teychene.com)

## ASSUREUR / FINANCEMENT

### LE 1<sup>ER</sup> DAB DRIVE AXA BANQUE

En France, les « drive-in » bancaires sont encore peu répandus.

La filiale bancaire de l'assureur Axa crée donc une première à ST MAX AVENUE en inaugurant son premier « DAB drive », disponible 24H/24.

Situé sur le parking de l'ensemble commercial, ce distributeur automatique de billets permet de retirer de l'argent sans sortir de son véhicule. Il est installé dans un équipement aménagé aux couleurs d'Axa qui comporte également un distributeur accessible aux piétons.

[www.axa.fr](http://www.axa.fr)

## ARCHITECTURE

### BOUTET DESFORGES

Basé sur une architecture réfléchie, adaptée et attractive, le groupe Boutet-Desforges conduit des projets d'envergure écoresponsables.

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 en matière d'architecture, de design, de réglementation, d'environnement, et de technologie, enrichit son savoir-faire et contribue à faire de B&D une référence dans la profession.

[www.boutet-desforges.com](http://www.boutet-desforges.com)

## COMMERCIALISATEUR

### WHITE STONE

À 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](http://www.whitestone.fr)

## PARCOURS CLIENT & IDENTITE

### 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.

Elle porte une réflexion très en amont des sujets. 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](http://www.outsign.fr)



*Bientôt un autre complexe...*

*À deux pas de là, nous finalisons actuellement une autre opération. PARK AVENUE réunira à partir d'octobre une dizaine de moyennes surfaces au sud de la zone, près de Castorama. Norauto, Cifi, Planète Jeans, Electro Dépôt, Orchestra et 4MURS ont réservé leur emplacement. Ces ouvertures devraient générer une soixantaine d'emplois supplémentaires.*

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](http://www jmp-expansion.com)  
[www.facebook.com/pages/JMP-Expansion](https://www.facebook.com/pages/JMP-Expansion)  
[www.stmaxavenue.com/](http://www.stmaxavenue.com/)  
[www.facebook.com/stmaxavenue](https://www.facebook.com/stmaxavenue)

