

T DANS LES TUYAUX...

CAHIER DES EXPERTS

LA NÉCESSAIRE RÉGÉNÉRATION
DE L'OFFRE COMMERCIALE

INTERVIEW DE M. JEAN-MICHEL PACAUD

PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE, JMP EXPANSION

La nécessaire régénération de l'offre commerciale.

Depuis plusieurs années déjà la profession s'interroge sur les évolutions de l'offre commerciale. Perçue à l'origine comme une opportunité de différenciation, elle est devenue peu à peu une nécessité devant les évolutions des comportements d'achats des consommateurs et de leurs pratiques des courses. Plusieurs axes d'actions se sont dégagés ces années passées. L'une des premières pistes exploitées a été l'ajout à l'offre habituelle des espaces commerciaux des secteurs du loisir, dans un premier temps avec l'instauration des « food courts » et des cinémas multiplexes, puis plus récemment l'arrivée de véritables espaces de loisirs, dans la lignée directe des « lifestyle centers » américains. Cette évolution paraissait naturelle puisqu'elle suivait étroitement l'augmentation des dépenses loisirs dans les budgets des ménages, l'objectif restant de réunir dans le même espace tous les postes de consommation. Dans la même logique, certains ont poussé plus loin la démarche en intégrant des acteurs du e-commerce ou en développant leurs propres sites marchands. Une deuxième piste a constitué un retour à un urbanisme plus global incorporant sur les mêmes sites, commerces, bureaux et logements. On a pu alors assister au rapprochement au sein des mêmes structures capitalistiques de métiers jusque-là le plus souvent séparés.

Aujourd'hui la montée des services dans la consommation amène certains à y voir l'avenir du commerce et des espaces commerciaux. Les services ne sont pas un nouveau marché, ils constituent pour beaucoup d'entre eux, une alternative à la consommation classique. Ainsi, la forte croissance des ménages composés d'une seule personne dans la population a pour corollaire une baisse des achats alimentaires à laquelle se substitue une consommation de restauration. Aujourd'hui, les services de location empiètent peu à peu sur la possession effective des produits et donc sur leur achat. Ce phénomène, initié dans le bricolage, se retrouve désormais dans l'électroménager (blanc, brun ou gris) et différentes tentatives ont été mises en place dans des secteurs tels le linge de maison ou encore les arts de la table.

Si l'intégration des services dans l'offre commerciale semble évidente, elle pose toutefois un problème de fond : les modèles économiques du commerce et des services sont très différents. Alors que sur le commerce l'effet d'échelle reste un atout majeur, que l'on parle de volume d'achat ou de valorisation patrimoniale, dans le service



c'est avant tout l'effet d'apprentissage qui joue, la taille n'ayant que peu d'effets. La nécessaire régénération de l'offre commerciale devient alors la nécessaire régénération du modèle économique du commerce. Si la plupart des acteurs du commerce sont conscients de l'intérêt du service dans leur offre, ils peinent à trouver un modèle économique pertinent. Le développement du « drive » reste probablement l'un des meilleurs exemples de cette difficulté.

Pour un espace commercial, l'offre est le plus souvent définie comme l'ensemble des secteurs marchands (produits et services) présents sur le site, chaque magasin définissant, à son tour, son offre en termes de secteurs et de références. Si l'on interroge les consommateurs sur leurs raisons de choix d'un lieu de courses, les diversités de l'offre tant en termes de produits que de magasins constituent leurs principaux critères de choix avec la proximité. Mais si l'on interroge ces mêmes consommateurs sur leurs attentes d'action de la part des commerçants, trois thèmes ressortent plus particulièrement : l'information sur l'offre présente, les opérations commerciales et une inclusion plus forte dans l'environnement local, dans son histoire et ses spécificités. Ces attentes plaident pour une vision plus locale du commerce, alors que pour nombre d'acteurs le niveau d'action reste encore principalement national. L'action au niveau local ne serait-elle pas alors la meilleure façon de régénérer l'offre ?

LES JONCHETS

DOUBS

Route de Béthoncourt - 25200 GRAND-CHARMONT



© BOUTET-DESFORGES



Zone de chalandise / Catchment area

214 521 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **58 571 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **51 516 habitants / Inhabitants**

Zone tertiaire / Tertiary area : **104 521 habitants / Inhabitants**

Autorisation CDAC/CNAC : 11/09/2013

Town planning permission

Surface SHON / Size (SHON)	13 500 m²
Surface de vente / Sales area	8 150 m²
Niveaux / Levels	
Places de parking / Parking spaces	732 (17 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. adjacent / Adjacent Shopping Centers	Cora
Date ouverture public / Public opening date	

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRAY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes recherchées

Culture, Cadeaux, Loisirs - Équipement de la Personne
Équipement du Ménage

Targeted retailers

Culture, Gifts, Leisure - Clothing and Shoes
Household Goods

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
BOUTET-DESFORGES
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© BOUTET-DESFORGES

TAVERS

LOIRET

Lieu-dit les Citeaux - 45190 TAVERS



© BOUTET-DESFORGES



Zone de chalandise / Catchment area

51 594 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **23 173 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **10 496 habitants / Inhabitants**

Zone tertiaire / Tertiary area : **51 594 habitants / Inhabitants**

Enseignes recherchées

Équipement de la Personne

Targeted retailers

Clothing and Shoes

Surface SHON / Size (SHON)	5 520 m ²
Surface de vente / Sales area	3 800 m ²
Niveaux / Levels	1
Places de parking / Parking spaces	110
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	E. Leclerc
Date ouverture public / Public opening date	2013

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD

Président du Conseil de Surveillance

jmp.expansion@jmp-expansion.com

57, rue de Chartres

78610 LE PERRAY-EN-YVELINES

Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33

Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Acteurs / Actors

• **Architecte / Architect :**
BOUTET-DESFORGES

• **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION

• **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE

• **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



STENAY

MEUSE

Lieu-dit aux cailloux - 55700 STENAY



© INTERFACES



Zone de chalandise / Catchment area

25 042 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **5 299 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **8 360 habitants / Inhabitants**

Zone tertiaire / Tertiary area : **11 383 habitants / Inhabitants**

Surface SHON / Size (SHON)	3 660 m ²
Surface de vente / Sales area	3 091 m ²
Niveaux / Levels	1
Places de parking / Parking spaces	117 (4 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	25/02/2013

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD

Président du Conseil de Surveillance

jmp.expansion@jmp-expansion.com

57, rue de Chartres

78610 LE PERRAY-EN-YVELINES

Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33

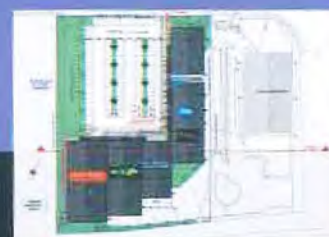
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes / Retailers

Atol Opticiens - Défi Mode - La Halle aux Chaussures
Twiner - Vivre Mobile

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
INTERFACES
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© INTERFACES

L'ESCALE - VILLAGE DE MARQUES

NORD

Zone Cockrill - 59330 HAUTMONT



© CABINET D'ARCHITECTURE JÉRÔME ROL

**Zone de chalandise / Catchment area****3 218 703 habitants / Inhabitants**Zone primaire / Primary area : **205 926 habitants / Inhabitants**Zone secondaire / Secondary area : **1 024 752 habitants / Inhabitants**Zone tertiaire / Tertiary area : **1 988 025 habitants / Inhabitants****Surface SHON / Size (SHON)** **40 000 m²****Surface de vente / Sales area****Niveaux / Levels****Places de parking / Parking spaces****Espaces verts / Green spaces****Unités / Unit****C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers** **Auchan****Date ouverture public / Public opening date****Contacts / Contacts :****JMP EXPANSION**

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRAY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes recherchéesAlimentation & Restauration - Culture, Cadeaux, Loisirs
Équipement de la Personne - Services**Targeted retailers**Food & Catering - Culture, Gifts, Leisure
Clothing and Shoes - Services**Acteurs / Actors**

- **Architecte / Architect :**
CABINET D'ARCHITECTURE JÉRÔME ROL

- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION

- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© CABINET D'ARCHITECTURE JÉRÔME ROL

PARK AVENUE

OISE

Lieu-dit les Longères des Haies - 60740 SAINT-MAXIMIN - CREIL



© BOUTET-DESFORGES



Zone de chalandise / Catchment area

420 083 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : 118 200 habitants / Inhabitants

Zone secondaire / Secondary area : 301 883 habitants / Inhabitants

Enseignes recherchées

Culture, Cadeaux, Loisirs - Équipement de la Personne
Équipement du Ménage

Targeted retailers

Culture, Gifts, Leisure - Clothing and Shoes
Household Goods

Surface SHON / Size (SHON)	17 570 m²
Surface de vente / Sales area	13 950 m²
Niveaux / Levels	
Places de parking / Parking spaces	671 (15 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	01/09/2014

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRAY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
BOUTET-DESFORGES
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITESTONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© JORDAN COLSON COSTES

ST MAX AVENUE

OISE

Rue de la Marseillaise - 60740 SAINT-MAXIMIN - CREIL



© BOUTET-DESFORGES ET OUTSIGN



Zone de chalandise / Catchment area

420 083 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : 118 200 habitants / Inhabitants

Zone secondaire / Secondary area : 301 883 habitants / Inhabitants

Enseignes recherchées

Beauté & Santé - Culture, Cadeaux, Loisirs
Équipement de la Personne - Équipement du Ménage
Services

Targeted retailers

Beauty & Health - Culture, Gifts, Leisure
Clothing and Shoes - Household Goods - Services

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
BOUTET-DESFORGES
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION

Autorisation CDAC/CNAC : 11/10/2011

Town planning permission

Surface SHON / Size (SHON)	17 223 m²
Surface de vente / Sales area	11 727 m²
Niveaux / Levels	2
Places de parking / Parking spaces	550 (11 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	01/12/2014

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRAY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30



TARBES

HAUTES-PYRÉNÉES

Boulevard du 8 mai 1945 - 65000 TARBES



© MARIOTTI & ASSOCIÉS ET TOPOLOGY

Zone primaire / Primary area : 260 000 habitants / Inhabitants



Surface SHON / Size (SHON)	18 400 m²
Surface de vente / Sales area	
Niveaux / Levels	2
Places de parking / Parking spaces	851
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes recherchées

Alimentation & Restauration - Culture, Cadeaux, Loisirs
Équipement du Ménage - Services

Targeted retailers

Food & Catering - Culture, Gifts, Leisure
Household Goods - Services

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
MARIOTTI & ASSOCIÉS
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



LE TRÉFLE

BAS-RHIN

Lieu-dit Burgweg - 67120 DORLISHEIM - MOLSHEIM



© H2A-ENJEUX



Zone de chalandise / Catchment area

214 663 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **18 842 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **30 638 habitants / Inhabitants**

Zone tertiaire / Tertiary area : **163 201 habitants / Inhabitants**

Autorisation CDAC/CNAC : 29/06/2010

Town planning permission

Surface SHON / Size (SHON)	9 500 m ²
Surface de vente / Sales area	8 150 m ²
Niveaux / Levels	1
Places de parking / Parking spaces	536 (18 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	31/08/2013

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRAY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes / Retailers

Ambiance et Styles - Bowling - Cash Express - Gifi
La Grande Récré - La Halle aux Chaussures - La Halle!
Multiplex - Orchestra

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
H2A ARCHITECTES
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



XEROX-VENTIS

PROVINS

SEINE-ET-MARNE

Route de Champbenoist - 77160 PROVINS



Zone de chalandise / Catchment area

41 709 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **13 550 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **3 967 habitants / Inhabitants**

Zone tertiaire / Tertiary area : **24 192 habitants / Inhabitants**

© BOUTET-DESFORGES

Enseignes / Retailers

Générale d'Optique - Orchestra

Autorisation CDAC/CNAC : 28/11/2012

Town planning permission

Surface SHON / Size (SHON)	1 252 m ²
Surface de vente / Sales area	1 090 m ²
Niveaux / Levels	1
Places de parking / Parking spaces	178 (4 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	01/07/2014

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD

Président du Conseil de Surveillance

jmp.expansion@jmp-expansion.com

57, rue de Chartres

78610 LE PERRAY-EN-YVELINES

Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33

Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Acteurs / Actors

• **Architecte / Architect :**
BOUTET-DESFORGES

• **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION

• **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE

• **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© BOUTET-DESFORGES

MAULETTE

YVELINES

RD 912 - 78550 MAULETTE



© INTERFACES



Zone de chalandise / Catchment area

63 834 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **11 108 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **12 644 habitants / Inhabitants**

Zone tertiaire / Tertiary area : **40 082 habitants / Inhabitants**

Surface SHON / Size (SHON)	6 800 m ²
Surface de vente / Sales area	6 000 m ²
Niveaux / Levels	1
Places de parking / Parking spaces	250
Espaces verts / Green spaces	
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	2014

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD

Président du Conseil de Surveillance

jmp.expansion@jmp-expansion.com

57, rue de Chartres

78610 LE PERRY-EN-YVELINES

Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33

Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes recherchées

Culture, Cadeaux, Loisirs - Équipement de la Personne
Équipement du Ménage

Targeted retailers

Culture, Gifts, Leisure - Clothing and Shoes
Household Goods

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
INTERFACES, JEAN-MARC SOULARD
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© INTERFACES

LES PORTES DE BOURGOGNE

YONNE

Lieu-dit La Plaine Chambertrand - 89100 SENS



© INTERFACES



Zone de chalandise / Catchment area

121 550 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : 43 990 habitants / Inhabitants

Zone secondaire / Secondary area : 33 573 habitants / Inhabitants

Zone tertiaire / Tertiary area : 43 987 habitants / Inhabitants

Autorisation CDAC/CNAC : 19/05/2011

Town planning permission

Surface SHON / Size (SHON)	20 050 m²
Surface de vente / Sales area	17 703 m²
Niveaux / Levels	
Places de parking / Parking spaces	1 361 (36 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	33 000 m²
Unités / Unit	
C.C. attenant / Adjacent Shopping Centers	
Date ouverture public / Public opening date	2014

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

Enseignes / Retailers
Multiplex

Enseignes recherchées

Culture, Cadeaux, Loisirs - Équipement de la Personne
Équipement du Ménage

Targeted retailers

Culture, Gifts, Leisure - Clothing and Shoes
Household Goods

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
INTERFACES
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION, BELLOY
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE
- **Gestionnaire / Manager :**
JMP EXPANSION



© INTERFACES

GREENPARK - BUDAPEST

HONGRIE

Dunakeszi, Székesdűlő - 2120 BUDAPEST



© INTERFACES



Zone de chalandise / Catchment area

535 000 habitants / Inhabitants

Zone primaire / Primary area : **90 000 habitants / Inhabitants**

Zone secondaire / Secondary area : **445 000 habitants / Inhabitants**

Surface SHON / Size (SHON)	18 411 m²
Surface de vente / Sales area	17 943 m²
Niveaux / Levels	1
Places de parking / Parking spaces	761 (15 handicap.)
Espaces verts / Green spaces	16 080 m²
Unités / Unit	
C.C. adjacent / Adjacent Shopping Centers	Auchan
Date ouverture public / Public opening date	

Contacts / Contacts :

JMP EXPANSION

Jean-Michel PACAUD
Président du Conseil de Surveillance
jmp.expansion@jmp-expansion.com
57, rue de Chartres
78610 LE PERRAY-EN-YVELINES
Tél. : +33 (0)1 34 57 83 33
Fax : +33 (0)1 34 57 83 30

JMP EXPANSION HUNGARIA

Pierre MACUDZINSKI
pierrem@jmp-expansion.com
Tél. : +33 (0)6 32 38 20 74

Enseignes recherchées

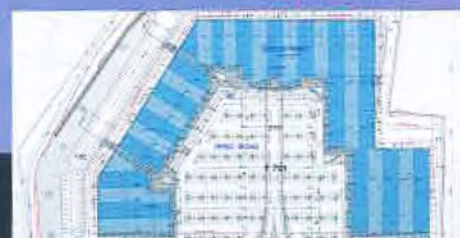
Équipement de la Personne - Équipement du Ménage

Targeted retailers

Clothing and Shoes - Household Goods

Acteurs / Actors

- **Architecte / Architect :**
INTERFACES, MICHEL FONDREVERT
- **Promoteur / Developer :**
JMP EXPANSION, SWIETELSKY
- **Commercialisateur / Letting company :**
WHITE STONE, CUSHMAN & WAKEFIELD



© MICHEL FONDREVERT