

my CITY
By JMP Expansion



35 ANS AU SERVICE DE LA CRÉATION D'ACTIFS COMMERCIAUX

Chez JMP Expansion, l'immobilier est une histoire de passion et de famille. Depuis plus de 35 ans, le groupe contribue à écrire l'histoire des villes en concevant et développant des projets immobiliers pour ceux qui y vivent et y travaillent. Des projets humains, à l'échelle des besoins des commerçants et des habitants, qui en sont les premiers utilisateurs.

Pour JMP Expansion, le commerce est une seconde nature. Par leur complexité, leurs enjeux techniques, leurs besoins en constante évolution, les espaces commerciaux sont les actifs immobiliers les plus complexes à développer.

Nous évaluons chaque opération en tirant parti de son potentiel à accueillir une offre multi-destination et mettons à profit notre expertise en immobilier commercial pour initier et développer des programmes qui combinent intelligemment les ingrédients qui font le charme et l'attractivité d'une ville (Habitat, Commerce, Tertiaire, Résidences Services...).

JMP Expansion inaugure ainsi une urbanité favorisée par les nouveaux usages, des lieux de vie dynamiques et partagés où se redessinent les contours de villes attractives et créatives. Cette capacité d'intervention transversale nous permet de proposer aux collectivités des projets contemporains qui sauront s'intégrer au tissu urbain et architectural existant avec le souci de préserver l'âme et l'identité d'un territoire.



EN CHIFFRES



21
Collaborateurs



2
Bureaux
(Ile de France
et Nantes)



250 000 m²
commerciaux
réalisés

Programmes de logements réalisés et en développement



1 090 lots

(CA 190 M€ HT) dont :
- 4 projets Action Cœur de Ville
- 2 projets de Renouveau urbain (ANRU)

Programmes commerciaux en développement



30 000 m²
(CA 105 M€ HT)

Patrimoine My City REIM

27 890 m²
de surfaces
d'immeubles
détenus

2,55 millions
d'euros HT
de loyers
encaissés / an

Valorisation My City REIM (2020) : 36 M€ HT
Valorisation My City REIM (2025) : 51 M€ HT

NATURELLEMENT CRÉATEUR

DE LIEUX DE VIE

Parce que la ville est plurielle et complexe, nous concevons nos projets avec l'exigence qu'ils contribuent à créer ou à renforcer l'attractivité du quartier.

Des lieux de consommation, d'habitation, de travail, d'échanges entre générations, de centralité, de loisirs, de commerce et de restauration, des services qui permettent de faire vivre les lieux tout au long de la journée, de créer de nouvelles mobilités et d'accueillir de nouveaux habitants.

Mettre du commerce dans la ville et de la ville dans le commerce, c'est aussi concevoir les projets autour d'une association d'usages porteuse de lien social et de développement économique et constituant un levier pertinent pour améliorer concrètement et durablement les conditions de vie des habitants

Cette démarche, qui se fonde sur un diagnostic de l'existant et une analyse pointue des besoins, nous permet également d'aborder tous les autres actifs immobiliers avec une vision globale, **sans parti-pris et avec des réponses sur-mesure**, adaptées à chaque situation.



▶ LE COMMERCE COMME ATOUT MAÎTRE

Parce que le commerce est notre seconde nature, nous avons développé une démarche d'analyse, qui enrichit et structure notre réflexion sur tous les types d'actifs immobiliers

▶ UNE EXPERTISE A L'ECHELLE DES TERRITOIRES

En pieds d'immeubles, en centre-ville et dans le cadre d'opérations d'aménagement (ZAC, GPV, ANRU etc...),

▶ UNE PROGRAMMATION MIXTE SUR MESURE

Nos convictions et notre expérience s'incarnent dans l'engagement de My City : chaque projet est conduit en partenariat « gagnant-gagnant » avec les collectivités

▶ PARTENAIRE INVESTISSEUR

Via sa foncière My City REIM, JMP Expansion garde en patrimoine les pieds d'immeuble qu'il réalise, certain ainsi d'assurer la complémentarité et la pérennité des commerces implantés.

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION

DES VILLES ET DES MODES DE VIE

Les villes sont des matières vivantes, traversées par des tensions contraires entre le temps incompressible pour faire advenir un projet d'ampleur et les évolutions des attentes des habitants. Notre devoir et notre savoir-faire, en tant que spécialistes de l'immobilier, sont justement de savoir anticiper les attentes des habitants et utilisateurs de la ville.

Anticiper les attentes

La crise sanitaire a mis en lumière des attentes, déjà présentes mais qui sont aujourd'hui perçues comme des urgences⁽¹⁾.

Les commerces apparaissent comme la priorité

N°1 pour les habitants des centres-villes, ce qui montre à quel point l'offre commerciale est structurante et essentielle pour retenir les habitants. A cela s'associe l'importance d'un cadre de vie et d'un environnement de qualité auprès des catégories socio-professionnelles les plus élevées, qui sont les premières à quitter le centre-ville pour aller chercher ce cadre à l'extérieur. Ces attentes viennent s'interpénétrer avec les préoccupations des français pour l'environnement, qui n'ont jamais été aussi hautes⁽²⁾ et qui portent sur des domaines divers : consommer mieux, localement⁽³⁾, être plus économe de ressources, favoriser un mode de déplacement décarboné...

Mais elles coïncident également avec un vieillissement de la population, qui va continuer dans les années futures, avec une augmentation particulièrement forte pour les 75 ans et plus. Pourtant, l'habitat en ville n'est pas adapté à ce vieillissement puisque seulement 6% des logements sont adaptés à la vie quotidienne des personnes en perte d'autonomie⁽⁴⁾.

Autant d'enjeux auxquelles les villes sont confrontées pour concevoir un environnement attractif et inclusif.

(1) 5^{ème} Baromètre CSA/Centre-ville en mouvement 2020

(2) Rapport Crédoc 2020 « L'attente d'une action conjuguée des citoyens, entreprises et pouvoirs publics dans les territoires »

(3) Selon le 5^{ème} Baromètre CSA/Centre-ville en mouvement 2020, 29% fréquentent et soutiennent les commerces de proximité.

(4) Rapport Vigéo Eiris

LES ATTENTES DES HABITANTS DES CENTRES-VILLES

▶ **42 %**

des habitants des villes considèrent qu'ils sont les acteurs les plus pertinents (après les élus et les commerces de proximité) pour agir sur la modernisation des centres-villes

▶ **77 %**

voudraient être davantage consultés et associés à la construction du centre-ville de demain.

▶ **6 %**

des logements sont adaptés aux personnes en perte d'autonomie

Top 5 des attentes d'après le 5^{ème} Baromètre du centre-ville et des commerces CSA/ Centre-ville en mouvement 2020 :



34 %
les commerces



26 %
sécurité



21 %
stationnement



18 %
cadre de vie/
environnement
(22% pour les CSP+)



15 %
propreté



CRÉER ENSEMBLE
UNE REPONSE
SUR MESURE



1. LE DIALOGUE COMME CONVICTION



es projets immobiliers que nous développons naissent d'une **écoute attentive des besoins de toutes les parties prenantes**, que sont les élus, les habitants, les commerçants et les acteurs économiques locaux. Notre expérience nous a convaincus qu'un projet réussi est l'aboutissement d'une analyse initiale approfondie, accompagnée d'un dialogue continu avec les forces vives locales afin de nous permettre de co-construire une offre complémentaire à l'existant, répondant aux attentes de chacun et, par là-même, pérenne.

C'est fort de cette expérience que nous avons conçu un processus de travail à livre ouvert qui permet de s'accorder sur le point d'arrivée et ainsi d'élaborer un projet de « société » avant d'être un projet « immobilier ».

2. PLACER L'UTILISATEUR AU CŒUR DE LA RÉFLEXION

En tant qu'experts de l'immobilier commercial, nous avons toujours placé l'utilisateur final au coeur de notre réflexion et conçu les projets afin de répondre à leurs besoins. Cette expérience nous permet aujourd'hui d'anticiper les attentes des citoyens car le commerce est au confluent de toutes les tendances de société.

Un ADN différenciant

Cet ADN venu du commerce fait notre différence : savoir se mettre à la place de l'utilisateur, réaliser des études de marché, co-construire avec les élus, avoir un ancrage local. Un ADN qui entre aujourd'hui plus que jamais en résonance avec les attentes des habitants, qui veulent s'investir dans la construction de leur ville.

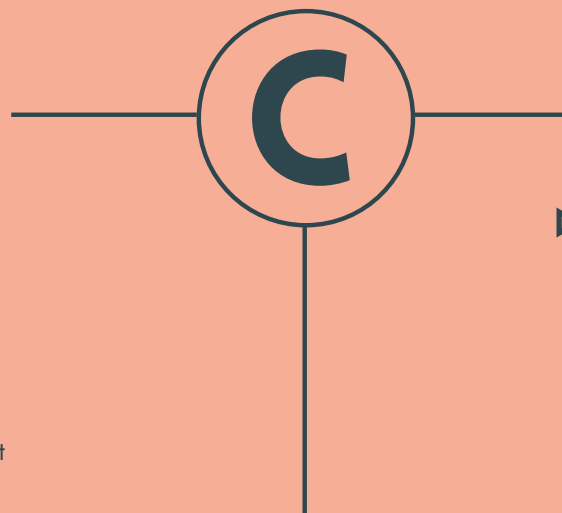
Une démarche structurée

Notre méthodologie de travail est fondée sur notre volonté d'impliquer les communautés locales pour faire vivre la ville avec elles. Pour structurer cette démarche de dialogue et de co-construction, nous constituons trois pôles de travail autour d'acteurs majeurs qui fédéreront cette démarche itérative : le greffeur de projets, la manufacture des talents et les associations locales.

FÉDÉRER POUR ASSURER LE SUCCÈS DU PROJET

LE GREFFEUR DE PROJET

- ▶ Fédère et dynamise la communauté d'acteurs économiques concernés par l'opération et analyse les opportunités de développement : nouvelles activités attendues, extension des existantes, agrandissement ou transfert de locaux, ciblage des emplacements.



LES ASSOCIATIONS DE QUARTIERS

- ▶ Associe les habitants à la réflexion du projet dans le cadre d'ateliers et de forum participatifs afin de leur permettre de s'approprier les enjeux et les choix faits.

LA MANUFACTURE DES TALENTS

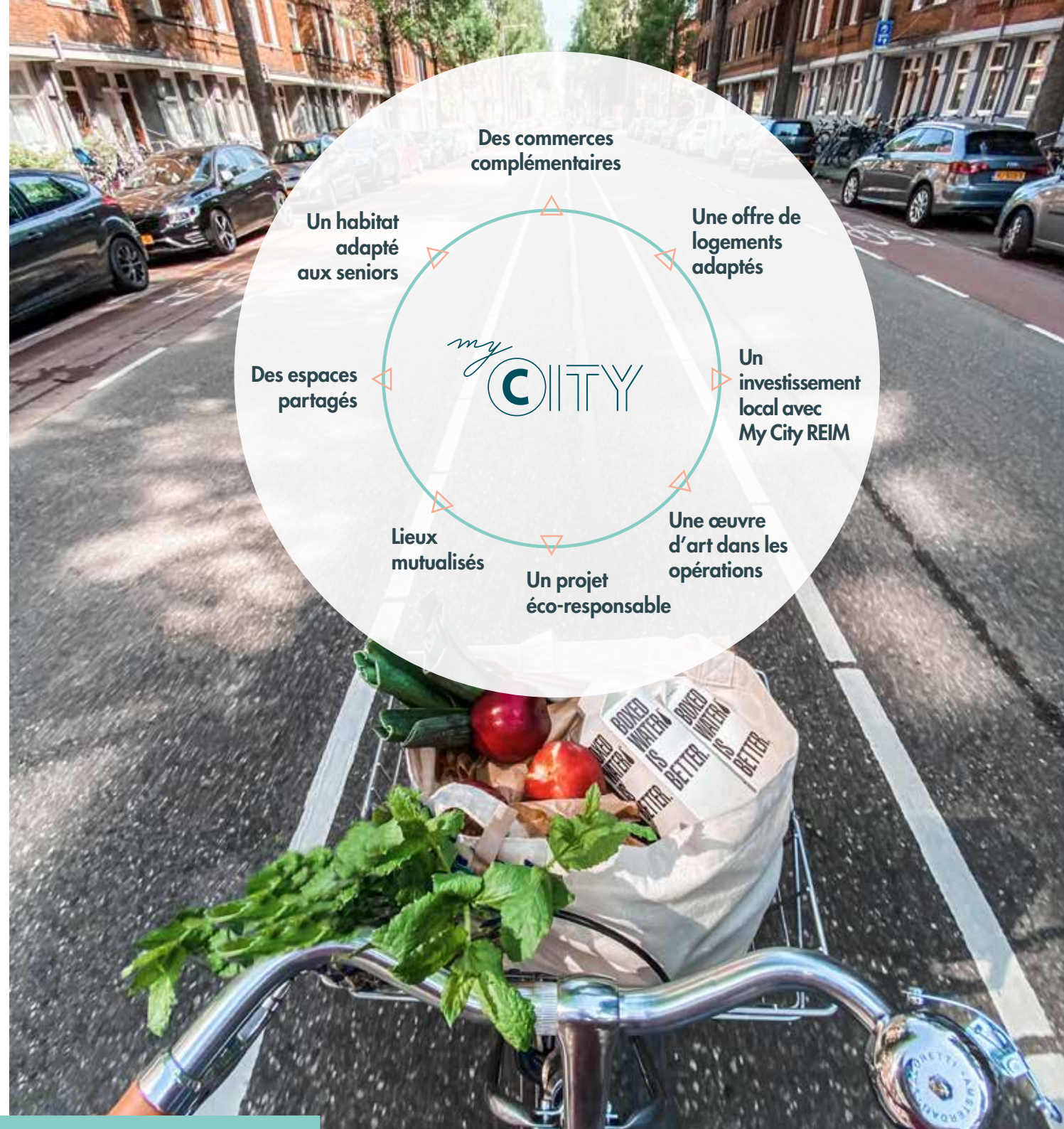
- ▶ Décline en termes opérationnels les objectifs de la stratégie définie et constitue un accélérateur de croissance, en détectant les potentiels de développement et en constituant un vivier de candidats locaux. Conseille le porteur de projet depuis la conception jusqu'à l'ouverture du commerce.



LA CHARTE MY CITY
UN ENSEMBLE
D'ENGAGEMENTS



my
CITY



Marc Gricourt,
Maire de Blois

Pour ce projet, il était primordial pour nous d'avoir des interlocuteurs attentifs et respectueux du tissu commercial et de l'habitat existant et avec qui nous pourrions travailler à un projet harmonieux, accepté par tous. Les équipes de JMP Expansion s'inscrivent dans une démarche d'échange et de dialogue, qui correspond à notre philosophie mais aussi à la complexité de ce projet situé dans le cœur historique et donc protégé. Pour nous l'enjeu était grand de pouvoir apporter une offre commerciale nouvelle sans détruire le tissu existant et en respectant les attentes des Architectes des Bâtiments de France. La solution qu'ils ont apportée à notre problématique permettra de renforcer l'attractivité commerciale dans ce quartier de la ville tout en respectant son héritage architectural et patrimonial.

LES ÉQUIPES DE JMP EXPANSION S'INSCRIVENT DANS UNE DÉMARCHE D'ÉCHANGE ET DE DIALOGUE, QUI CORRESPOND À NOTRE PHILOSOPHIE MAIS AUSSI À LA COMPLEXITÉ DE CE PROJET SITUÉ DANS LE CŒUR HISTORIQUE ET DONC PROTÉGÉ





« POUR NOUS, ALLIER
COMMERCES, HABITATS
ET SERVICES ÉTAIT
INDISPENSABLE
POUR ASSURER
LA VIE DE QUARTIER »

« R

edonner de la vitalité au centre-ville est un enjeu pour la ville de Valenciennes, qui est entourée de zones commerciales de périphérie puissantes et très installées. Pour nous, allier commerces, habitats et services était indispensable pour assurer la vie de quartier. Ce projet permet d'offrir de nouveaux logements, y compris pour les seniors, de prolonger l'axe principal marchand et de créer une nouvelle promenade qui passe par le cinéma l'Arsenal, une offre culturelle que nous avons voulu réinstaller en centre-ville, et qui aboutit au nouvel hôtel de luxe Royal Hainaut.

Bruno Fontaine,
Président de la CCI



JMP EXPANSION A ÉTÉ À L'ÉCOUTE DE NOS BESOINS ET A SU ALLIER UNE APPROCHE URBANISTIQUE ESTHÉTIQUE ET UNE EFFICACITÉ COMMERCIALE, CE QUI FAIT AUJOURD'HUI DE SAINT-MAX AVENUE UNE RÉELLE RÉUSSITE



a zone commerciale de Saint-Maximin a grandi avec les années de manière désordonnée et nous voulions pouvoir offrir à cette zone un centre commercial moderne et structuré. JMP Expansion a su créer un parcours marchand autour d'une rue aérée, avec des bâtiments conçus comme des immeubles en centre-ville, modernes et fonctionnels, capables d'attirer de grandes enseignes internationales. JMP Expansion a été à l'écoute de nos besoins et a su allier une approche urbanistique esthétique et une efficacité commerciale, ce qui fait aujourd'hui de Saint-Max Avenue une réelle réussite

Serge Macudzinski,
Maire de Saint-Maximin





Hautmont a été confrontée au challenge de réinventer son passé industriel qui faisait d'elle « la ville aux cent cheminées ». Depuis plus de 20 ans, nous avons œuvré pour transformer ces friches industrielles et les valoriser. Le terrain du futur village de marques est une de ces friches, qui a fait l'objet d'un concours pour proposer une reconversion intelligente de ces 4 hectares. La proposition de JMP Expansion nous a séduit car elle a su proposer une offre commerciale nouvelle et complémentaire, tout en intégrant au projet une forte dimension de développement durable et l'intégration d'éléments de loisirs autour de la nature. JMP Expansion a eu à cœur de créer un ensemble harmonieux, qui valorise véritablement le territoire et la nature présente sur le site. Ce sera pour notre ville un moteur économique certain, avec la création de 600 emplois à terme et la mise en valeur d'un corridor écologique important. Cette alliance innovante apportera à Hautmont un rayonnement international.



Stéphane Wilmotte,
Maire de Hautmont



LA PROPOSITION DE JMP EXPANSION A SU SE DIFFÉRENCIER DE L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE ET PROPOSER UNE OFFRE NOUVELLE ET COMPLÉMENTAIRE. CE SERA POUR NOTRE VILLE UN MOTEUR ÉCONOMIQUE CERTAIN, QUI APPORTERA À HAUTMONT UN RAYONNEMENT INTERNATIONAL



OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE



LES ENJEUX :
Transformer un parking aérien
pour valoriser et redynamiser
tout un quartier



NOTRE RÉPONSE :
Créer un morceau de ville
Apporter des commerces de
proximité, de nouveaux services
et des lieux fédérateurs du mieux
vivre ensemble au travers d'une
démarche participative et d'un
dialogue avec les habitants

Points clés :

- Co-construction avec la ville, Syndicat des Mobilités, habitants, futures enseignes, opérateurs de résidences gérées
- Mixité d'usage
- Offre intergénérationnelle
- Commerce de proximité en lien avec la vague du «mieux consommer»
- Un espace de vie propice aux échanges, à la transmission, à la créativité et à l'intelligence collective
- Une ressourcerie
- Une Halle marchande
- Respect de la biodiversité avec un cœur d'îlot végétalisé et piéton
- Relocalisation du parking public aérien existant en silo avec création de places additionnelles
- Dans le cadre d'un API (appel à projets innovants)



14 800 m²

Surface



25 M € HT

Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



1 179 m²
Commerces
(halle
marchande,
superette bio)



645 m² Services
(ressourcerie, un
click & collect)



1 174 m²
Résidence Senior
(35 résidents)



150 m² Crèche



5 964 m²
95 Logements
intermédiaires et
libres



5 688 m²
Parking silo
de 227 places

Architecte : Reichen et Robert & Associés
Paysagiste /Urbaniste : Résonance

CRÉER UNE CONTINUITÉ URBAINE



LES ENJEUX :
Revaloriser une friche commerciale pour insuffler une dynamique nouvelle au cœur d'un quartier historique



NOTRE RÉPONSE :
Prolonger l'axe marchand, créer une commercialité nouvelle en préservant le patrimoine historique et la promenade piétonne

Points clés :

- Co-construction entre la ville, la SEM 3 Vals Aménagement, ABF, Monuments historiques, Syndicat des Transports, habitants, futures enseignes
- Étude menée pour créer une offre commerciale complémentaire à l'existant et dimensionnée pour répondre à la demande
- Une halle et des moyennes surfaces (MSU)
- En cœur de ville historique, secteur ABF
- Dialogue et concertation avec les monuments historiques, les ABF et les conférences citoyennes mises en place avec la mairie
- Changement de destination des équipements existants (collège et parking de bus)
- Maintien de l'activité de la Poste sur site, avant son transfert
- Chantier en site occupé
- Ouverture prévisionnelle T3 2023



10 500 m²

Surface



26 M € HT

Chiffre d'affaires



LES ACTIVITÉS



Services



Halle Gourmande



Restaurants



Commerces
(8 200 m²,
soit 25 boutiques
et 3 MSU)



Parking souterrain
de 120 places

Architecte : Reichen et Robert & Associés
Bureaux d'études : Projex et Diagobat

OPÉRATION DE REQUALIFICATION URBAINE

LES ENJEUX :

Requalification d'une friche commerciale en cœur de ville pour créer une nouvelle attractivité



NOTRE RÉPONSE :

Prolonger la dynamique de l'axe marchand principal du cœur de ville en le complétant par un nouveau quartier mixte

Points clés :

- Concertation locale
- Enjeu de centre-ville
- Redynamisation et prolongation de l'axe marchand
- Site multi-usages
- Un projet créateur de lien
- Création d'une nouvelle place piétonne
- Création d'un nouveau pôle de stationnement



24 460 m²

Surface



32 M € HT

Chiffre d'affaires

BREEAM

LES ACTIVITÉS



4 213 m²
10 Commerces



2 922 m²
51 Logements



4 905 m²
90 logements RSS



1 cinéma
(phase 2)



12 420 m²
Parking silo de 500 places

Architecte : Morphoz Architectes
Bureau d'étude : Diagobat & Projex
Gestionnaire Résidence Sénior : Happy Senior
Co-promoteurs : Groupe Duval et Créer Promotion

OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN



LES ENJEUX :

Développer un nouveau quartier de ville sur une friche urbaine



NOTRE RÉPONSE :

Transformer l'enclave existante en quartier dynamique et intergénérationnel

Points clés :

- Concertation locale et co-construction avec la ville, habitants, futures enseignes, opérateurs de résidences gérées
- Urbanisme renouvelé et partagé
- Redonner à la nature et aux espaces verts toute leur place dans la ville
- Désenclavement de l'îlot
- Création d'une identité architecturale forte
- Apport de l'art dans le quartier



21 000 m²

Surface



49 M € HT

Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



1 847 m²
8 commerces



7 004 m²
Logements



5 200 m²
Résidence Senior



4 800 m² Ecole



1 800 m²
Résidence jeunes actifs



Parking
de 154 places



426 m² activités (PME/TPE)

Architecte : Reichen et Robert & Associés
Paysagiste /Urbaniste : Résonance

CRÉATION DE LOGEMENTS



LES ENJEUX :
Optimiser la création d'une offre de logements sur un terrain à forte déclivité



NOTRE RÉPONSE :
Créer un habitat de qualité au sein d'un espace boisé préservé

Points clés :

- Concertation ville, propriétaires privés
- Logements en cœur de ville
- Toitures terrasses végétalisées
- Immobilier haut-de-gamme
- 9 logements BRS
- Partenaire Action Logement
- Label Biodiversity
- Livraison 2023



1 560 m²

Surface



7,1 M € HT

Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



1 560 m²
17 Logements



19 places de parking

Architecte 2AD Architecture

CRÉATION DE RÉSIDENCE SÉNIORS

LES ENJEUX :
Redynamiser un centre-ville
avec une offre de logements
adaptés



NOTRE RÉPONSE :
Implanter du logement de
qualité pour pour résidents
séniors

Points clés :

- Concertation locale ville et résidences gérées, ABF, habitants
- Dans le cœur historique de ville
- Conforter la redynamisation du centre-ville par le logement
- Apport d'une nouvelle population en centre-ville
- Vente en bloc en VEFA



5 100 m²
Surface



16 M € HT
Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



4 500 m²
105 logements RSS



600 m²
Services : Espace bien-être,
Salon de coiffure, Restauration,
Bibliothèque.
Domotique intégrée



32 places de parking
en RDJ

Architecte : Lepy
Gestionnaire : Cosy Diem

REDYNAMISATION DU CŒUR HISTORIQUE



LES ENJEUX :
Revaloriser une place centrale
en cœur de ville historique



NOTRE RÉPONSE :
Restructurer l'espace pour
créer une nouvelle centralité et
commercialité tout en respectant
les éléments historiques et la vie
des habitants

Points clés :

- Co-construction entre la ville, ABF, Monuments historiques, Syndicat des Transports, habitants, futures enseignes
- Étude menée pour créer une offre commerciale complémentaire à l'existant et dimensionnée pour répondre à la demande
- Une halle et des moyennes surfaces (MSU)
- En cœur de ville historique, secteur ABF
- Dialogue et concertation avec les monuments historiques et les ABF
- Concours en phase finale



12 619 m²

Surface



26 M € HT

Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



15 Commerces



288 m²
Services: Bien-être, soins,
click & collect, DAB



1 197 m²
Halle :
3 Restaurants/
Brasserie



310 places de parking

Architecte : Reichen et Robert & Associés
Paysagiste /Urbaniste : Résonance

OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN



LES ENJEUX :
Création d'une offre de commerces complémentaire au travers une opération mixte en quartier ANRU



NOTRE RÉPONSE :
Recréer une dynamique de quartier et redynamiser le commerce par des implantations mixtes

Points clés :

- Requalification d'une entrée de ville dans un quartier ANRU
- Programme de Renouvellement urbain (PRU)
- Redynamisation du commerce de proximité par implantation de nouvelles activités complémentaires
- Recomposition d'un quartier créant de la mixité d'usages et intergénérationnelle
- Concertation avec les élus
- Co-investissement avec la Banque des Territoires sur la partie Commerces
- Vente en bloc en VEFA
- Livraison 2023



4 680 m²
Surface



6,5 M € HT
Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



2 225 m²
Commerces et services



53 places de parking
en RDJ



2 455 m²
logements - 48 logements

Architecte : FGA François Guibert Architecte

OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN



LES ENJEUX : Nouveau quartier dans une friche commerciale



NOTRE RÉPONSE : Changer la destination pour co-construire un quartier durable

Points clés :

- Changement de destination (création de logements sur du commerce en perte d'attractivité)
- Co-construction avec les acteurs locaux, habitants
- Une conception durable pour des logements confortables
- Pas de sous-sol : une construction en surface
- Des bâtiments à échelle humaine
- Utilisation de matériaux naturels et bio-sourcés (bois, enduit à la chaux...)
- Végétalisation des espaces libres pour limiter l'imperméabilisation des sols
- Création d'espaces verts arborés : rafraîchissement naturel
- Récupération des eaux de pluie
- Isolation thermique par l'extérieur
- Tous les logements accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Un espace extérieur pour tous
- Négociations de la maîtrise foncière par AG de copropriété



3 000 m²

Surface plancher



9,7 M € HT

Chiffre d'affaires

LES ACTIVITÉS



2 immeubles collectifs
1 immeuble intermédiaires



2 800 m² SHAB
53 Logements collectifs



Un jardin partagé



110 places de parking extérieures/ immeuble



23 places visiteurs



Bacs de compostage collectifs

Architecte : JIENA Architecture

my
CITY





Philippe MARIE

Directeur du Développement

06 80 53 83 42

philippe.marie@jmp-expansion.com

JMP Expansion

57 rue de Chartres

78 610 Le Perray en Yvelines

01 34 57 83 33

3 rue Julien 44300 Nantes

www.jmp-expansion.com

© 2022 - JMP expansion – My City

Document non contractuel. Les renseignements donnés dans ce document sont apportés à titre indicatif et ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.

Photos : Shutterstock