



Inauguration du centre commercial à ciel ouvert MAISONEMENT à Boissénart

- Mercredi 22 octobre 2008 -

DOSSIER DE PRESSE

Contacts Presse :

Nathalie Bataille

Communication Ségécé
Tél. : 01 40 67 54 38
nathalie.bataille@segece.fr

Elodie Mallet

Communication Immochan
Tél : 03 20 65 78 50
elmallet@immochan.com

Violaine Danet /
Camille Delomez
HDL Communication
Tél. : 01 58 65 20 18 / 00 77
vdanet@hdlcom.com
cdelomez@hdlcom.com

Sommaire

- Un nouveau concept à Boissénart p.3
- Un espace de vie idéalement implanté p.5
- Une gamme d'enseignes dédiées
à l'équipement de la maison p.8
- Les acteurs du projet p.11
- Les partenaires du projet p.13

Annexes

- Les vues p.14
- Plans du centre commercial à ciel ouvert p.15

Autrement, Un nouveau concept à Boissénart

Dans le prolongement naturel du site accueillant déjà le centre commercial Boissénart, **Maisonément** constitue un nouveau concept d'offre commerciale répondant aux aspirations actuelles des consommateurs en équipement de la maison.

- **Un format commercial novateur**

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart, EPA SENART, a organisé une consultation portant sur la conception, la réalisation et l'exploitation d'un ensemble commercial dédié au meuble et à la décoration dans la commune de Cesson (77) et dans la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.

Un partenariat formé par le groupe Klépierre-Ségécé et Immochan a été retenu en septembre 2003 pour mener à bien cette opération.

Maisonément est un retail park de 42 000 m² GLA¹ dédié à l'équipement de la maison développé par Immochan et Ségécé. Klépierre, maison-mère de Ségécé, et Immochan, partenaires à 50/50, investissent **63,5 millions d'euros dans cette opération.**

L'ensemble bâti homogène de **Maisonément** est structuré autour de **4 très grandes surfaces commerciales**, locomotives du pôle, **31 moyennes surfaces et boutiques**, ainsi qu'un **pôle de restauration et un pôle de services.**

Cette nouvelle forme structurée de parc d'activités commerciales, véritable centre commercial à ciel ouvert, se caractérise par une architecture qualitative, l'organisation des circulations piétonne et automobile et le respect de l'environnement urbain ou naturel.

La thématique de **Maisonément** est renforcée par un espace Services dédié aux artisans et aux professions du bâtiment. La Fédération du Bâtiment de la Seine-et-Marne présente un show-room avec 7 corps de métiers.

Les expositions et les animations accueillies par **Maisonément**, les restaurants à thème ouverts midi et soir, favoriseront la dimension de lieu de vie et de loisirs de ce retail park sénartais.

Enfin, le stationnement est facilité par 2 000 places de parking paysagé réparties autour des différents pôles du site.

¹ Gross Leasable Area (surface de vente + réserves)

- **Une architecture fondée sur l'harmonie des espaces et la nature**

Maisonément a été réalisé dans un environnement paysagé, pensé par l'équipe **Neveux-Royer**, à l'image de l'aménagement et du développement de la ville nouvelle de Sénart. Les **architectes CVZ** ont conçu cet espace commercial avec l'objectif de créer **un lieu de promenade et de détente familial**.

Les différents espaces -pavillons, kiosques et boutiques- s'articulent de manière harmonieuse dans un environnement soigné autour de places et de rues. Echappant ainsi à l'effet de masse, **Maisonément** se distingue nettement des centres commerciaux plus traditionnels.

Placé sous le signe de l'intégration dans son environnement, il mêle finesse et modernité architecturale dans une approche paysagère, synonyme de quiétude pour ses visiteurs. Axes verts et liaisons douces amèneront les visiteurs à considérer **Maisonément** comme une destination de flânerie.

Illustrations de cette démarche, les façades en bois (7 000 m² en peuplier traité par réтификаtion®), les murs végétaux (1 000 m²), les clôtures en pierre, la reconnaissance de chaque partie du parking par une essence d'arbre différente, les axes de circulation partiellement pavés, les pavillons de moindre hauteur, d'aspect léger, modulables et revêtus de matériaux naturels. Tous ces éléments contribuent à faire de **Maisonément** un véritable lieu de vie.



Différemment, Un espace de vie idéalement implanté

▪ Une situation géographique favorable

Située à 35 km de Paris, la ville nouvelle de Sénart bénéficie d'une situation exceptionnelle.

Elle profite **d'un réseau de transports très développé** mettant Paris à 35 minutes par le RER D. Trois autoroutes permettent de relier Sénart à la Capitale : l'A6 jusqu'à Evry ou l'A4 jusqu'à Lognes, puis la Francilienne, ou un accès direct par l'A5.

▪ Boissénart, un pôle commercial d'envergure

Le centre commercial Boissénart a ouvert ses portes il y a plus de 30 ans - en avril 1977. Construit et géré par Ségécé, il obtient le statut de centre commercial régional dès sa création. En octobre 2005, Klépierre, Ségécé et Auchan inauguraient l'extension de 12 500 m² GLA du centre Boissénart, rénové 10 ans plus tôt. Depuis, le centre commercial dispose de 34 500 m² GLA dont un hypermarché Auchan de 14 000 m² de vente et 55 magasins.

Le centre Boissénart est devenu le pôle commercial de référence sur son territoire, attirant chaque année près de 5 millions de visiteurs caractérisés par leur fidélité et leur proximité. Son attractivité sera optimisée par le rayonnement plus large -au sud de Paris- de **Maisonément** qui apportera un complément d'offre commerciale à Boissénart.

Maisonément bénéficie donc de l'enracinement et de la notoriété d'un centre commercial rénové et agrandi. Cette attractivité sera renforcée par le transfert et l'agrandissement du magasin Leroy Merlin qui ouvrira au printemps 2009.

Les liaisons entre les différents espaces se feront naturellement : parkings, circulations piétonne et automobile et signalétique ont été pensés comme un tout.

Le site de Boissénart sera composé en 2009 de plus de 100 000 m² de commerces dont le centre commercial (34 500 m² GLA), Maisonément (42 000 m² GLA), Leroy Merlin (15 000 m²) et d'autres enseignes déjà présentes (dont Decathlon, Kiloutou, Kiabi, ...)

▪ Un rayonnement sur plus de 650 000 habitants

L'offre spécialisée de **Maisonément** lui permettra d'attirer des visiteurs à plus de 45 minutes de voiture et donc de rayonner sur un bassin de consommation de près de 657 000 habitants.

- 66 812* habitants à 10 minutes en voiture
- 153 161* habitants à 20 minutes
- 436 919* habitants à une demi-heure et plus

▪ Sénart, un bassin à fort potentiel

La ville nouvelle de Sénart fédère 10 communes réparties sur 2 départements, l'Essonne et la Seine-et-Marne. **Principal pôle de développement au sud de l'Île-de-France**, sa population compte 110 000 habitants et s'élèvera à 120 000 à l'horizon 2015.

Maisonément est implanté au cœur de Sénart dont la population est jeune, familiale et active. En effet, la moyenne d'âge est pour les deux tiers d'entre eux inférieure à 40 ans, près de la moitié des familles sénartaises ont au moins deux enfants et 60% des couples sont composés de deux actifs.

Toujours plus attractive, Sénart prévoit d'ici 2015 un rythme de croissance annuelle d'environ 1 500 habitants et de 1 000 à 1 500 emplois supplémentaires.

Maisonément a permis la création de 430 emplois (en équivalent temps plein).

▪ Maisonément, un projet intégré dans son environnement

La réussite de Sénart réside dans l'équilibre entre son développement urbain et le respect de son environnement. La nature occupe 75% du territoire sénartais dont 3 forêts, 180 km de pistes cyclables, 6 000 hectares d'espaces verts et 52% d'espaces agricoles. L'intégration de **Maisonément** dans la ville nouvelle respecte cette qualité environnementale.

En effet, près de **2 000 arbres, 24 000 arbustes et 18 000 m² de pelouse** agrémentent les espaces verts du pôle Boissénart. Celui-ci comprend également un espace protégé pour les vélos, des places réservées et accès pour les personnes à mobilité réduite, **4 bornes de rechargement pour les voitures électriques** et des **dispositifs de récupération des eaux pluviales (300 m³)**.

Le projet a respecté **le principe de chantier vert** et a mis en place des solutions de gestion des nuisances environnementales engendrées durant les phases de construction. Le tracé d'une des routes d'accès a été modifié pour conserver 2 arbres centenaires. Des aménagements spécifiques ont été menés en phase chantier pour ne pas bouleverser le cours d'un ruisseau et ne pas gêner la faune, notamment les batraciens qui y vivent.

Les bardages de bois ont été traités par réticulation®, ce qui les rend imputrescibles sans avoir recours à aucun produit chimique. Une étude est en cours pour équiper le toit des bâtiments d'une installation photovoltaïque.

Une série d'objets monumentaux illustrant la diversité de l'offre (arrosoir, lampe, lit, chaise, bol, ...) anime de façon très vivante la façade. Le parcours client et la signalétique sont particulièrement soignés, y compris pour les personnes à mobilité réduite et celles atteintes de déficience visuelle. Un train électrique permettra aux clients de faire sans effort le trajet du parking de Maisonément à celui du centre commercial Boissénart.

Cette démarche de développement durable a été poussée jusqu'au bout : **Maisonément a été soumis avec succès aux exigences du label Valorpark®**. Ce label a pour objectif de valoriser une forme vertueuse de construction des parcs d'activités commerciales dans l'intérêt des enseignes et des consommateurs respectant notamment l'environnement, la qualité de l'architecture et le confort



des clients. Obtenu à l'ouverture du centre commercial, le label est remis pour 3 ans.
Pour en savoir plus : www.valorpark.com

Cette **approche volontariste de développement durable au cœur du projet Maisonément**, est à l'image de la ville nouvelle de Sénart, 1^{ère} en Ile-de-France à avoir initié une démarche de gestion durable. Sénart est la 1^{ère} agglomération francilienne à mettre en place une Charte de Qualité environnementale en 14 points pour ses parcs d'activité. Elle couvre la qualité environnementale du chantier et du bâti, des approvisionnements en eau et en énergie, la végétalisation des espaces extérieurs et la maîtrise des déchets. Par ailleurs, tous les logements individuels réalisés depuis 2006 bénéficient de la certification Cerqual « Habitat et environnement ».

Le Développement Durable fait partie intégrante de la stratégie d'entreprise d'Immochan, Klépierre et Ségécé.

Immochan a retranscrit ses engagements au travers d'une charte qui s'applique à tous les partenaires des sites commerciaux afin de :

- Réduire et compenser les impacts environnementaux liés à l'activité commerciale
- Favoriser l'intégration architecturale et paysagère de ses sites commerciaux

Elle comporte 6 volets : relations harmonieuses du projet avec son environnement immédiat, gestion de l'énergie, gestion de l'eau, gestion des déchets d'activité, qualité environnementale de l'aménagement intérieur, chantier à faibles nuisances.

Depuis plusieurs années, Klépierre accorde une attention toute particulière à l'environnement et au développement durable. Ses ambitions en la matière sont importantes, tant en ce qui concerne la construction et la rénovation des sites que pour la gestion et leur maintenance. Pour poursuivre son engagement et le structurer, sa filiale Ségécé a créé en 2005 une charte qui constitue un cadre de référence exprimant les valeurs de l'entreprise, fixant les engagements et définissant les actions à mettre en place.

Absolument, Une gamme d'enseignes dédiées à l'équipement de la maison

▪ L'offre : plus de 40 enseignes, restaurants et services

Tout pour la maison au Sud de Paris, telle est la proposition commerciale de **Maisonément**. Les visiteurs trouveront une offre complète et diversifiée en équipement de la maison : le milieu-haut de gamme comme le jeune habitat sont présents. Plus de 95% des magasins sont aujourd'hui commercialisés. Les ouvertures s'échelonnent de fin octobre au 1^{er} trimestre 2009.

- **De très grandes surfaces**
 - ✓ Alinéa (10 000 m²), ouvert le 23 août 2008
 - ✓ Boulanger (4 000 m² -transfert du centre commercial Boissénart)
 - ✓ Aquamondo (2 000 m²)
 - ✓ une enseigne pressentie, Zôdio, le nouveau concept spécialiste de la décoration et des objets de la maison du groupe Adeo (Leroy Merlin, Weldom, Bricoman, ...) qui ouvrirait au 1^{er} trimestre 2009

- **des enseignes jeune habitat** : Bois et Chiffons, Socoo'c (cuisine et meubles de cuisine), Hémisphère sud ...

- **des enseignes milieu/haut de gamme** : Bo Concept, le groupe Roche Bobois, SIA, Toulemonde Bochart, meubles Gauthier, Terra Nova, Geneviève Lethu

- **des nouvelles enseignes** :
 - Aquamondo, sur 2 000 m², la nouvelle enseigne spécialiste de la salle de bains du groupe Saint Gobain. Créée en 2006, Aquamondo prévoit de multiplier ses implantations en région parisienne et dans les principales grandes villes françaises.
 - Kare Design (luminaire allemand haut de gamme),
 - le cuisiniste italien haut de gamme ARREX,
 - Antiquaire d'Yerres qui ouvre sa 2^e unité (antiquités et meubles de style),
 - Flexa (spécialiste du meuble pour enfants),
 - Laura Ashley, Little extra (objets de décoration et équipement de la maison) ...
 - sans oublier La Vignery, car **Maisonément** ne saurait être le spécialiste de la maison et de l'art de recevoir, sans offrir à ses clients l'offre et les conseils d'un bon caviste (avec plus de 2 000 références dont plus de 30% issus de petits producteurs)

Liste exhaustive

Les moyennes unités

- ✓ Agapia (510 m²)
- ✓ Antiquaire d'Yerres (666 m²)
- ✓ Bois & chiffons (1 089 m²)
- ✓ Bo Concept (960 m²)
- ✓ Compagnie du lit (586 m²)
- ✓ Cuir center (712 m²)
- ✓ Dosrama (466 m²)
- ✓ Gautier (627 m²)
- ✓ Hémisphère Sud (800 m²)
- ✓ Home Center (731 m²)
- ✓ La Maison Coloniale (596 m²)
- ✓ Espry contemporain (472 m²)
- ✓ Roche Bobois (990 m²)
- ✓ Terra Nova (750 m²)
- ✓ Vogica (568 m²)

Les boutiques

- ✓ Arrex (199 m²)
- ✓ Comme une image (260 m²)
- ✓ Loon Oriental design (173 m²)
- ✓ Etoffe et maison (200 m²)
- ✓ Flexa (114 m²)
- ✓ Geneviève Lethu (260 m²)
- ✓ Laura Ashley (307 m²)
- ✓ Little extra (330 m²)
- ✓ Pomme de pain (120 m²)
- ✓ Socoo'c (306 m²)
- ✓ Kare Design et SIA (Rood 242 m²)
- ✓ Toulemonde Bochart (143 m²)
- ✓ La Vignery (350 m²)

▪ Le pôle de services

Un espace dédié aux artisans est né d'une réelle volonté du groupe Klépierre-Ségécé et d'Immochan de soutenir le développement économique régional et d'aider au maintien du tissu artisanal local en collaboration avec la fédération du BTP 77.

220 m² accueillent un espace dédié à la rénovation durable du Bâtiment. Une dizaine d'artisans représentant 7 corps de métiers regroupés au sein du réseau BATIR-Eco répondront aux demandes des clients sur les sujets de la réhabilitation des logements, des économies d'énergie et de l'isolation. Un technicien à disposition sera chargé d'effectuer des diagnostics chez les clients pour améliorer leur habitat.

Des conditions préférentielles ont été offertes aux artisans pour proposer aux clients une offre réellement avantageuse.

Le retail park **Maisonément** offre bien entendu à sa clientèle tous les services classiques d'un centre commercial (point accueil, prêt de fauteuils roulants, nurserie, appel taxi, ...), mais a également toute une série de services spécifiques adaptés à son offre en équipement de la maison :

- aide au transport des produits lourds jusqu'au véhicule des clients,
- aires de stationnement pour emporter les achats de grands volumes (voitures + remorques, utilitaires...),
- chariots adaptés, ...

▪ Les restaurants

Les visiteurs de **Maisonément** bénéficieront d'un **pôle de restauration de plus de 2 000 m² aux nombreuses terrasses** dans un environnement de verdure particulièrement soigné qui favorisera la dimension lieu de vie et de loisirs du site.

- ✓ Hippopotamus (402 m²)
- ✓ KFC (393 m²)
- ✓ Les Moulins Bleus (400 m²)
- ✓ Pasta select (150 m²)
- ✓ Quick (359 m²)
- ✓ Sushi club (267 m²)
- ✓ En cours de commercialisation (400 m²)

Passionnément, les acteurs du projet



Co-proprétaire avec Klépierre, Immochan a conçu, développé et géré avec Ségécé le projet **Maisonément**. Il en est également le co-commercialisateur avec Ségémurs, succursale de Ségécé, et en assurera la gestion.

Spécialiste de l'urbanisme commercial, Immochan maîtrise toutes les interventions contribuant à la création ou à la valorisation de sites commerciaux grâce aux **compétences multiples de ses équipes** : études, conception, promotion, commercialisation, gestion locative et patrimoniale, animation, rénovation...

Depuis plus de 30 ans, Immochan a en effet acquis un savoir-faire unique en matière de centres commerciaux et de commerce de façon générale et travaille de façon continue à la mise au point de nouveaux concepts, ce qui en fait aujourd'hui l'une des premières sociétés européennes propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux.

Ses compétences acquises dans le domaine de l'urbanisme commercial et sa stratégie de promoteur-investisseur-gestionnaire, ont fait d'Immochan un **partenaire privilégié et pérenne des collectivités**.

Chiffres clés :

- **272 centres commerciaux**
- **12 pays** à travers le monde
- Plus de **1,5 million de m²** loués en **Galerie Commerciale**
- **10 000 partenaires commerçants**



Société d'investissements immobiliers cotée co-proprétaire de Maisonément, **Klépierre détient un patrimoine de 12 milliards d'euros au 30.06.2008**. Ce dernier se compose de 86% de centres commerciaux (soit 242 centres détenus dans 10 pays), de 5% de commerces via Klémurs et de 9% d'immeubles de bureaux.

Klépierre a acquis, le 8 octobre 2008, la 1^{ère} foncière scandinave **Steen & Strøm** qui détient 30 centres commerciaux en Norvège, Suède et Danemark représentant près de 2,5 milliards d'euros en part totale. Steen & Strøm gère également 26 centres commerciaux pour compte de tiers. Cette acquisition étend **la présence européenne de Klépierre à 13 pays**.

Maison-mère de Ségécé, Klépierre a pour 1^{er} actionnaire BNP Paribas avec 50,7% du capital. Alors que Ségécé est concepteur, commercialisateur et gestionnaire, Klépierre se positionne en investisseur à long terme. La combinaison de ces deux acteurs en fait le partenaire indispensable des villes et des enseignes pour la réussite dans la durée des projets commerciaux. Klépierre dispose d'un potentiel de développement de près de 3 milliards d'euros d'ici 2012, dont 1 milliard d'euros de projets engagés.

Pour en savoir plus : www.klepierre.com



Ségécé a conçu, développé, commercialisé et géré ce projet en collaboration avec Immochan. Elle maîtrise toutes les interventions contribuant à la création et la valorisation d'équipements commerciaux : études, conception, promotion, commercialisation, gestion locative et patrimoniale, direction de centre... Elle en garantit la pérennité par une gestion rigoureuse à long terme et la prise en compte d'une nécessaire évolution. Elle s'est dotée d'une succursale, **Ségémurs**, spécialisée dans la commercialisation et la gestion d'actifs immobiliers commerciaux situés dans des parcs d'activités commerciales périphériques, des retail parks ou en pied d'immeubles de centres-villes.

Aujourd'hui l'un des **premiers gestionnaires de centres commerciaux en Europe avec un parc diversifié et très qualitatif de près de 400 équipements**, elle travaille sur un portefeuille de développement d'1 million de m² d'ici 2012 : centres de cœur de ville, extension-restructuration de sites existants, retail parks et nouveaux projets en milieu péri-urbain.

Déjà 50 ans d'expertise en urbanisme commercial et de collaboration avec les collectivités locales font de Ségécé un partenaire ayant une grande compréhension des objectifs et des préoccupations des villes. Pour cela, elle s'attache à :

- associer étroitement les partenaires locaux à tous les stades du projet
- intégrer le mieux possible l'opération dans son contexte socio-économique local,
- assurer, grâce à une gestion dynamique, le succès dans le temps des équipements réalisés

Gérer 400 centres commerciaux en Europe constitue pour Ségécé un exceptionnel atout pour observer et anticiper les tendances de la consommation. Pour attirer et fidéliser plus d'1 milliard de visiteurs annuels, les centres commerciaux qu'elle gère ont l'obligation de répondre à leurs aspirations. **A l'écoute du consommateur**, elle a le souci de la qualité architecturale, de la pertinence de l'offre commerciale, et de la constante amélioration de l'accueil et des services destinés à la clientèle.

Pour en savoir plus : www.segece.com

Résolument, les partenaires du projet

Ce projet s'appuie sur le partenariat entre le San Sénart, l'EPA, la commune de Cesson et le groupe Klépierre - Ségécé et Immochan.

SAN : Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle

Le San de Sénart assure l'aménagement et le développement de Sénart en Seine-et-Marne, en liaison étroite avec ses différents partenaires : les communes et l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA).

EPA : L'établissement Public d'Aménagement de Sénart est un Etablissement Public Industriel et Commercial. L'EPA conçoit les divers projets urbains et parcs d'activité, acquiert, aménage, viabilise les terrains et les commercialise auprès des utilisateurs : promoteurs immobiliers, entreprises, particuliers, commerçants,...

C'est l'interlocuteur privilégié des entreprises qui souhaitent s'implanter à Sénart.

Le projet a été conçu et réalisé en coordination avec les services de la ville de Cesson.

Cabinet CVZ : Architectes de l'opération

La société Neveux-Rouyer : paysagistes

Barbanel : Etudes fluides

Chapman Taylor : mission de co-concepteur de l'esquisse

Fédération du BTP 77 : partenaire privilégié pour la mise en place de l'espace dédié aux artisans.

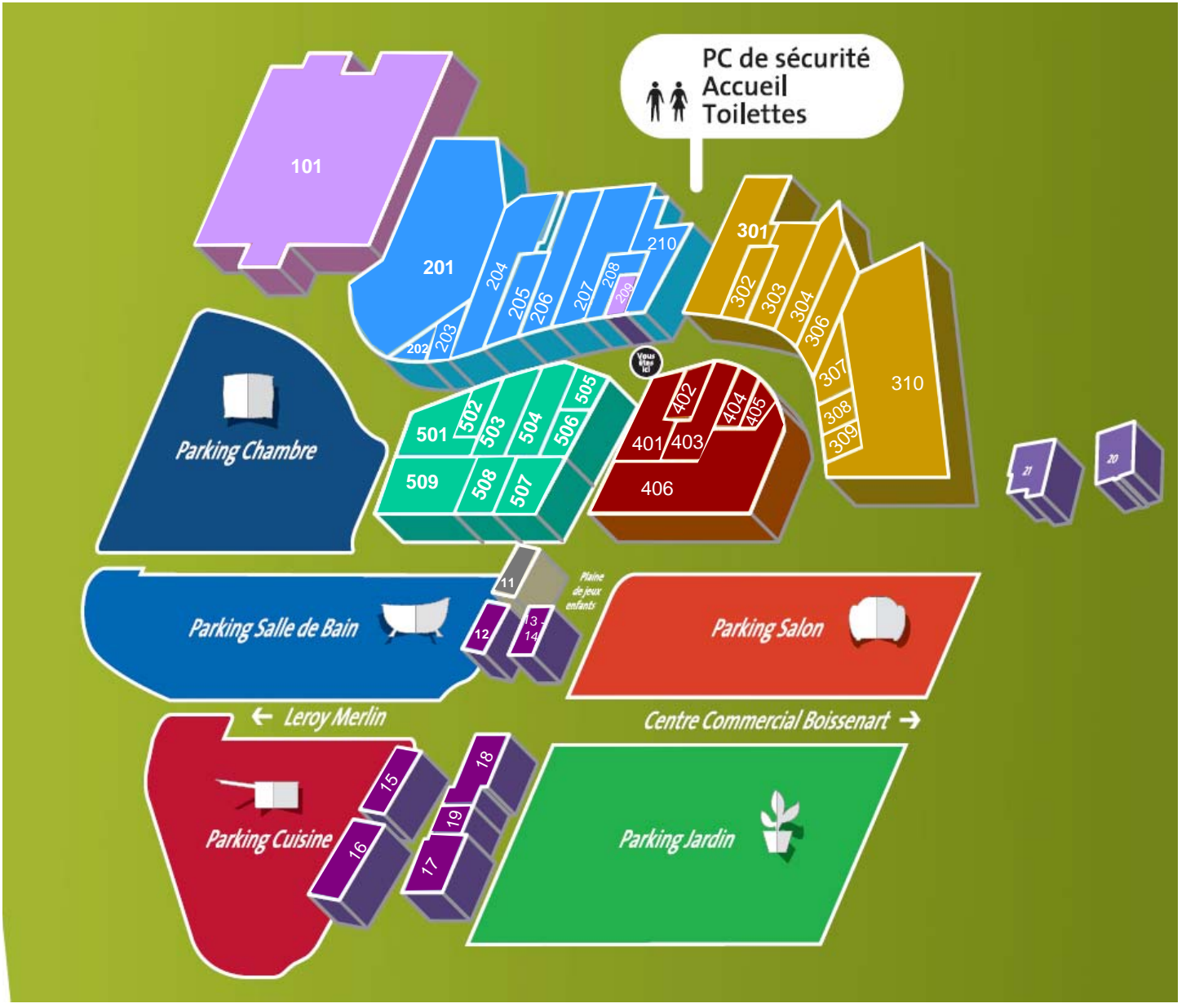
Annexes

Perspectives



Plans





101 Alinéa

205 Agapia

204 Bois et Chiffons

201 Boulanger

206 Cuir Center

202 Geneviève Lethu

203 Laura Ashley

208 Little Extra

210 Maison coloniale

209 Pomme de pain

207 Roche Bobois

502 Arrex

503 Dosrama

507 Espry Contemporain

504 Gautier

509 Home center

508 La Vignery

505 Rood

501 Terra Nova

15 Sushi Club

18 Les Moulins Bleus

19 Pasta Select

17 Hippopotamus

21 Quick

20 K F C

301 Bo Concept

303 Compagnie du lit

309 Flexa

306 Hémisphère sud

304

302 Socoo'c

308 Toulemonde Bochart

401 Antiquaire d'Yerres

406 Aquamondo

404 Comme une Image

405 Loon Oriental Design

402 Etoffe & Maison

403 Vogica

11 Bâtir Eco

Horaires du Centre :
Ouvert 7 J/7
de 10h00 à 20h00

Horaires Alinéa :
du dimanche
au mercredi de
10h00 à 20h00
jeudi et vendredi
de 10h00 à 21h00
samedi
de 9h00 à 21h00