

- Immobilier logistique -

**JMG Partners inaugure la plate-forme S-One à Sénart :
cas d'école exemplaire d'un développement immobilier à vocation logistique**

Tigery, le 19 novembre 2021 – Alors que les équipes d'Interforum s'installent au sein de S-One à Sénart (91), le développeur immobilier JMG Partners inaugure cette plate-forme de distribution de 35 500 m² qu'il a réalisée pour le compte de LaSalle Investment Management (« LaSalle »).

Cette inauguration intervient à l'occasion de la première édition, du 18 au 20 novembre, de la Semaine de la Logistique initiée par Afilog sous le haut patronage du Premier ministre, de la ministre déléguée à l'industrie et du ministre chargé des Transports. JMG Partners est, en effet, signataire de la Charte d'engagements portée par l'association et soutenue par l'État, pour accroître l'implication des acteurs immobiliers en matière de développement durable.

Coup de projecteur sur un projet couronné de succès tant sur le plan économique et commercial qu'au niveau environnemental...



« La réussite de S-One est collective. Nous saluons les élus qui ont fait confiance à JMG Partners, développeur du projet et à LaSalle, investisseur de cette opération, pour lancer cette réalisation en blanc et les accompagner notamment dans leurs démarches de promotion territoriale. C'est aussi grâce à leur soutien que se concrétisent l'implantations d'entreprises créatrices d'emplois qui dynamisent l'économie locale. À terme, le site de S-One accueillera plus de 200 emplois. » explique **Éric Gagnière**, président de JMG Partners.

- **Une démarche "en blanc" aux paramètres sécurisés**

Dans le cadre d'un partenariat conclu, fin 2017, **JMG Partners** et **LaSalle** réalisent une première opération lancée en blanc, c'est-à-dire sans utilisateur prédéfini, à l'Isle-d'Abeau (38). Celle-ci est louée rapidement et en totalité. Les partenaires renouvellent leur collaboration avec S-One, une opération également développée en blanc, en façade de la Francilienne et totalisant **35 500 m²** d'espaces de stockage, de bureaux et de locaux d'accompagnement.



« En décidant de lancer cette plate-forme en blanc, nous considérons que la prise de risque était maîtrisée compte tenu des qualités intrinsèques du projet, de sa localisation et de la dimension environnementale qui présidait à son développement. Ce choix nous a permis de proposer aux entreprises un bâtiment immédiatement disponible, argument capital pour sa commercialisation, dans un contexte sanitaire où la fonction logistique a affirmé son

importance stratégique et exprime le besoin de disposer d'infrastructures immobilières très performantes pour approvisionner les bassins de consommation. » commente **Beverley Kilbride**, Présidente de LaSalle France et Directeur Transactions et Asset Management LaSalle Europe.

- **Une plate-forme qui a séduit des leaders**

Dès sa livraison, S-One accueille, sur la moitié de sa surface, **Joker Log**, société spécialisée dans le stockage et le conditionnement. Elle est rejointe aujourd'hui par le leader de la distribution de livres, **Interforum**, une société du Groupe Editis qui approvisionne toutes les librairies et points de vente culturels en France.

Pour expliquer les motivations du choix d'Interforum, **Alain Danjou**, Directeur de la Distribution du Groupe Editis, précise : « *S-One est un bâtiment avec de beaux espaces de travail et adapté à nos besoins dans la localisation recherchée. Son positionnement est idéal pour permettre de récupérer immédiatement les grands axes autoroutiers et desservir nos partenaires facilement.* »

Au-delà des qualités du site et du bâtiment, le succès commercial de l'opération résulte de la démarche partenariale adoptée par JMG Partners et LaSalle avec les acteurs locaux :

- la commune de **Tigery** qui a soutenu le projet,
- l'aménageur public, l'**EPA Sénart**, qui insuffle une dynamique globale à son territoire et démontre que les activités logistiques participent aussi, à l'échelon local, à la création de valeur économique.

Le Parc des Vergers dispose d'un espace de restauration et est doté d'une liaison douce pour rejoindre rapidement le centre de Tigery et ainsi accéder à une gamme plus étendue de services.

- **Une réelle valeur ajoutée très "verte"**

JMG Partners a pu, dans le cadre de la réalisation de S-One, déployer l'ensemble de son savoir-faire en matière de développement durable. Cette démarche résulte d'un engagement environnemental partagé avec l'établissement public, qui pilote l'aménagement de l'Opération d'Intérêt National de Sénart, très vigilant quant au respect de la dimension environnementale des projets qu'il accueille.



« *La réalisation de JMG Partners sur le Parc des Vergers à Tigery met une nouvelle fois en lumière l'importante attractivité de notre territoire auprès d'acteurs ayant de fortes préoccupations environnementales. Cette réussite est le résultat d'une volonté affirmée des partenaires du projet en matière de solutions innovantes et de notre rôle d'aménageur responsable. La préservation des ressources et le développement de la biodiversité étant des axes prioritaires pour l'ensemble des acteurs du projet, le site accueillera près de 28 000 m² d'espaces verts (soit environ le tiers du terrain) dont un espace de développement de la faune et de la flore situé à l'écart de l'effervescence de l'activité. Guidées par les préconisations de notre cahier des charges, les équipes qui ont œuvré sur ce projet ont su intégrer les aspects forts de la performance environnementale et de façon plus large ceux du développement durable.* » explique **Aude Debreil**, Directrice générale de l'EPA Sénart.

La réalisation de S-One s'est effectuée dans le cadre d'un chantier dont **plus de 85 % des déchets ont été revalorisés**. Équipé à 100 % d'éclairages LED, le site abrite des bornes de rechargement pour les voitures électriques.

Sur le plan écologique, la volonté affichée est de reconstituer un environnement propice au retour spontané de la faune et de la flore. S-One s'élève aujourd'hui dans un cadre agrémenté d'une grande variété de végétaux et

d'équipements favorisant la biodiversité. **350 arbres, 10 000 m² de haies, de lisières et bosquets** ont été plantés et des **hôtels à insectes, nichoirs à chauve-souris** installés. Des plans d'eau ont également été aménagés afin faciliter la gestion des eaux pluviales et reconstituer un éco-système qui permette à certaines espèces de revenir sur site.

« *Le volet paysager de S-One, et notamment l'aspect boisement, a été imaginé pour scénariser la plate-forme et lui permettre d'être visible depuis la Francilienne. Des ouvertures ont ainsi été intégrées dans la végétation afin que ses espaces de bureaux apparaissent comme des fenêtres émergeant au sein de la verdure. Ceci crée un lien visuel entre l'axe de circulation et l'activité économique qui se déploie de part et d'autre part de celui-ci.* » explique **Gilles Genest**, paysagiste de S-One, qui avait aussi défini le paysagement global de la ZAC il y a quelques années.

Quelques mois après sa livraison, en Janvier 2021, la plate-forme a été certifiée **BREEAM** en niveau **Very Good**, soulignant non seulement le volet environnemental de la réalisation mais aussi l'impact que cette démarche induit sur les usagers des lieux.



JMG Partners, attentif à l'impact de son opération, a décidé de mettre en place un **Baromètre de la biodiversité**, afin d'évaluer régulièrement l'évolution écologique du site.

Un écologue a ainsi été missionné pour étudier l'évolution des sols et de la faune afin de calculer à quel rythme le site se régénère sur le plan écologique. Ces analyses menées de manière régulière permettront de mesurer l'amélioration de la biodiversité sur le site. **JMG Partners va désormais décliner cette démarche sur l'ensemble de ses nouvelles plates-formes.**



• **Une co-construction gagnante avec les acteurs locaux**

Avec un projet tel que S-One, les collectivités prennent conscience de l'intérêt de lancer une opération en blanc sur leur territoire. « *Sans utilisateurs identifiés, nous menons une véritable co-construction du projet avec les acteurs locaux, qu'il s'agisse d'architecture, d'intégration urbaine et paysagère ou de vecteurs d'attractivité pour séduire de nouveaux opérateurs économiques.* » précise Éric Gagnière.

Les implantations de Joker Log et d'Interforum s'inscrivent ainsi dans la dynamique économique du Parc d'activités des Vergers, qui a déjà séduit BMW Groupe France, Porcelanosa, Jédé, Spark Racing Technology...

Elles participent également au renouvellement de la vitalité des lieux.

S-One en un coup d'œil :

8,5 hectares	surface totale du site
35 500 m ²	surface du bâtiment
27 904 m ²	espaces verts
dont :	arbres plantés
350	arbustes plantés
4 000	bassins
3	haies
10 000 m ²	éclairage LED
100 %	déchets revalorisés
85 %	



À propos de JMG Partners

Installé à Paris et Lyon, JMG Partners est un des rares acteurs indépendants en immobilier logistique et industriel qui bâtit avec beaucoup d'exigences des projets durables, respectueux des territoires et adaptés à la stratégie de performance de ses clients. JMG Partners intervient pour le compte de collectivités, de chargeurs, de logisticiens et d'investisseurs, de l'aménagement à la commercialisation, en passant par la promotion et la construction. Ayant intégré les compétences de GreenField Aménagement, JMG Partners propose aux collectivités des solutions durables avec un angle environnemental fort, qu'il s'agisse d'aménagement de parcs d'activités ou de projets de requalification de friches.

Capitalisant sur le savoir-faire, le parcours et l'expérience de ses co-fondateurs, Éric GAGNIERE, Xavier MARCHAIS et Jean-Michel JEDELE, la société imagine ainsi des bâtiments innovants et à forte valeur ajoutée sous des formats adaptés notamment à l'e-commerce, à la logistique et aux activités industrielles.

Avec plus de 400 000 m² de permis de construire délivrés ou en cours d'instruction, et près de 360 000 m² en développement, JMG Partners affiche de nombreux projets de grandes qualités techniques et environnementales avec, toujours, comme promesse le parfait respect de ses engagements, sa véritable marque de fabrique.

Service de Presse de JMG Partners : Treize Cent Treize

Téléphone : 01 53 17 97 13

E-mail : Presse_JMGPartners@treizecenttreize.fr

Contacts : Aurélie Caron et Alain N'Dong