

Mai 2010
le parc d'activités
commerciales
Place du Dauphiné
ouvre ses portes

Contact presse

Communiquez

Marie-Charlotte Chevalier

Tél : 04 72 69 08 20

mc.chevalier@communiquez.fr

**PLACE DU
DAUPHINÉ**
TOUT MON SHOPPING SUR PLACE

Sommaire

Communiqué de presse

Mercredi 5 mai 2010 : Place du Dauphiné, site commercial de dernière génération, ouvre ses portes.

I. « Place du Dauphiné » : un concept de rupture

II. Aujourd'hui et demain

III. Une dynamique métropolitaine de développement local

IV. Du supermarché au parc d'activités commerciales :
trente ans sous le signe de la passion d'entreprendre

Annexes

> En pratique

> Fiche d'identité du site

> André Paviet-Salomon, Maire de Tignieu-Jamezieu

« Une qualité de vie accrue, avec un lieu de vie convivial et attractif »

> Daniel Paraire et Jean-Marie Wenger

Président et directeur général de la CCI du Nord-Isère

« Un projet novateur et cohérent »

> Daniel Desforges, architecte - Agence Boutet-Desforges

« Susciter un ressenti de convivialité et de proximité »

> Franck Scherrer et Emmanuelle Bonerandi

Article extrait de la revue « Sciences humaines ».

« Entre ville et campagne : un nouvel espace de vie »

> Les intervenants

> Photothèque

Communiqué de presse

Mercredi 5 mai 2010 Place du Dauphiné, site commercial de dernière génération, ouvre ses portes

Seul équipement commercial structurant de la région, au cœur d'une **zone de chalandise de 320 000 habitants**, le parc d'activités commerciales « Place du Dauphiné » est un site original de dernière génération.

Pensé pour le bien-être de ses visiteurs et de ses occupants, conçu dans un esprit de lieu de vie comme le serait une place de marché, Place du Dauphiné propose, sur la **commune de Tignieu-Jamezieu**, une offre citadine de plus de **30 000 m²** composée d'une **soixantaine d'enseignes**, structurée en six pôles, mode-personne, beauté-soins, services, déco-brico-maison, restauration-gourmandises et culture-cadeaux-loisirs.

« Tout mon shopping sur place »

Conçu dans un lieu de vie et d'échanges, ce **nouveau site design** est une invitation aux ballades en famille, au plaisir de flâner à pied au cœur d'un site harmonieux et sécurisé.

Des boutiques de vêtements aux **enseignes inédites** pour la région, à la multitude de services « beauté » sans oublier les nombreux espaces dédiés à la culture, Place du Dauphiné répond aux besoins et aux envies de chacun par une **offre commerciale nouvelle et attractive**.

Un pôle économique structurant pour la région

Entre ville et campagne, cet espace de vie offre à chacun des visiteurs une **possibilité de shopping concentrée et diversifiée** en cohérence avec leurs attentes. Ce nouveau concept « *Tout mon shopping sur place* » est pour les habitants de la région, un heureux changement de leurs habitudes d'achats : une dispense de 30 km de trajet vers Lyon en voiture.

Avec un potentiel de 350 emplois directs et indirects, Place du Dauphiné est aujourd'hui le nouveau centre économique structurant de la région du Nord-Isère.

Identité visuelle : visibilité et unité

Pour ancrer son nouveau concept, le centre crée son identité visuelle rappelant l'esprit et les habitants de la région et lance une campagne de communication de grande envergure. Cette signature ronde, aux couleurs douces et toniques traduit un univers dans l'ère du temps, simple et dynamique.

En quelques chiffres & données

Place du Dauphiné
Route de Crémieu – RD 517
38230 Tignieu-Jamezieu

Ouverture publique : mercredi 5 mai à 9h30
www.placedudauphine.com

> Surface	30 000 m ² SHON hyper + galerie 30 000 m ² SHON pour le Parc
> Investissement	100 millions d'euros
> Zone de chalandise	320 000 habitants
> Emplois directs et indirects générés	350 environ



I. « Place du Dauphiné » : un concept de rupture

> Un site « bien être et bien vivre » pensé pour ses occupants



Pour éviter le phénomène de « mitage », où l'implantation commerciale répond davantage à une logique d'opportunités géographiques qu'à un concept réfléchi, « Place du Dauphiné » se différencie en proposant une zone commerciale dédiée et étudiée pour l'accueil et le bien-être des visiteurs.

La conception est tournée vers le bien-être des occupants du site, clients et personnels : éclairage, circulation, cheminement piétons surélevé pour un confort visuel et plus de sécurité, aménagements intérieurs, confort d'ambiance... L'ensemble est conçu dans un esprit de proximité, telle une « place de marché » de village, retrouvant l'un des sens originels du mot « commerce », celui de « relations sociales ». Place du Dauphiné est aussi un lieu de vie et d'échanges, une invitation au shopping plaisir et aux ballades en famille.



> « Tout mon shopping sur place »

Place du Dauphiné offre désormais sur place et sur un même site, une possibilité de shopping inégalée jusqu'alors – les habitants de l'agglomération ne sont aujourd'hui plus contraints d'effectuer une trentaine de kilomètres pour effectuer leurs achats.

Le parc d'activités commerciales propose aujourd'hui une soixantaine d'enseignes structurées en six pôles :

> Mode, personne
> Beauté, soins
> Services

> Déco, brico, maison
> Restauration, gourmandises
> Culture, cadeaux et loisirs

Il s'agit d'une offre de qualité, accessible et diversifiée. Présentes en milieu urbain, les enseignes comme Afflelou, Camaieu, Casa, Celio, Texto, viennent ainsi conforter l'attractivité et la proximité de « Place du Dauphiné ».



> Un site de proximité, conçu dans le respect de l'environnement

Place du Dauphiné bénéficie d'une implantation privilégiée, à proximité du centre-ville de Tignieu-Jamezyeu et au coeur de la zone de chalandise.

Cette situation, associée à l'offre complète des enseignes, permettra aux clients de gagner du temps de transport et donc de réaliser des économies en termes de consommation de carburant et donc de limiter l'émission de gaz à effet de serre. Ces distances raccourcies se traduiront par autant d'émissions de CO₂ évitées.

L'architecture s'intègre, quant à elle, dans le paysage environnant, avec des matériaux de qualité tels que le verre, le bois, ainsi qu'un traitement paysager des espaces verts.



II. Aujourd'hui et demain

L'ouverture du parc d'activités commerciales Place du Dauphiné se traduit par de nombreux avantages :

> Pour les futurs clients

La proximité du site, la concentration des enseignes ainsi que la qualité et la diversité de l'offre signifient autant de temps gagné, un quotidien simplifié, des achats effectués dans un cadre agréable, fonctionnel, convivial et sécurisé.

> Pour les enseignes présentes

Cette implantation nouvelle dans une région à fort potentiel leur permet de conforter leur stratégie de maillage ; elle leur confère une visibilité accrue à travers une présence renforcée et les aide à conquérir de nouveaux clients.

> Mode, personne

Alain Afflelou
Armand Thiery Hommes
Armand Thiery Femmes
Bouticycle
Cache-Cache
Camaïeu
Celio
Chausséa
Devred
Esprit
Générale d'Optique
Intersport
Jujube
Koodza
La Halle
La Halle o Chaussures
Mim
Opticien Kryz
Orchestra
Patrice Bréal
Texto
TK Sport

> Beauté, soins

Art Cut
Bleu Libellule
Coiffeur Berdone
Marionnaud
Pharmacie des Dauphins

> Services

Assurance Godet
Bouygues Telecom
Feu Vert
LCL (distributeur
automatique de billets)
Multi Services
Nicole Retouches
Pressing Kokliko
Pressing Prop' Eco
The Phone House

> Restauration, gourmandises

Boulangerie Chez Jules
Crescendo Cafétéria
L'Impérial - Pizza à emporter
McDonald's
Sandwicherie O'Sweety

> Culture, cadeaux et loisirs

Actuel, montres et bijoux
Bijouterie Turquoise
Espace culturel Leclerc
Fleurs Senteurs
Leclerc Voyages
Maxitoys

> Déco, brico, maison

Casa
Cleome
Cocody
Gifi

> Pour l'aire géographique

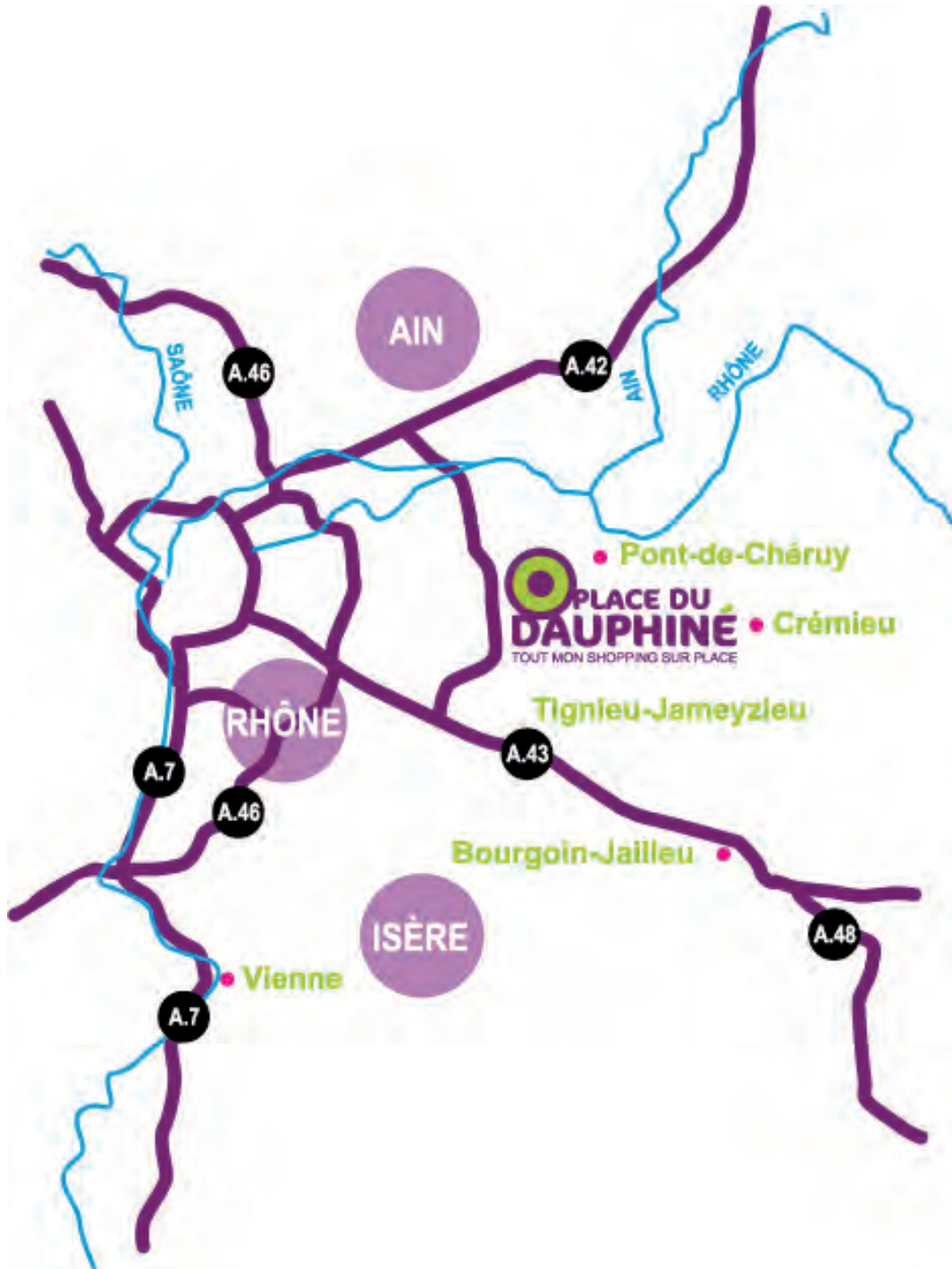
Le commerce va jouer son rôle de moteur de dynamisme économique et social lié à la création d'environ 350 emplois à terme et aux activités nouvelles : captation d'une clientèle qui devait aller faire ses achats ailleurs, attractivité renforcée grâce à la présence de nouvelles enseignes, retombées positives pour la commune. L'ouverture du nouvel hypermarché Leclerc confirme cette tendance déjà amorcée.





III. Une dynamique métropolitaine de développement local

> Situation



> Le contexte territorial

Plusieurs facteurs ont motivé le projet de création du Parc d'activités commerciales Place du Dauphiné, légitimant sa mise en oeuvre et incitant la commune à l'accompagner.

Le Nord-Isère est une zone à forte vitalité endogène et exogène. Il a en effet connu une expansion démographique de + 20 % de 1990 à 1999.

Il s'inscrit dans le phénomène de péri-urbanisation, qui caractérise les nouveaux espaces de vie entre villes et campagnes. Des territoires naguère à dominante rurale qui adoptent aujourd'hui une vocation résidentielle pour accueillir une population travaillant en ville. Celle-ci vient y chercher une qualité de vie liée à la proximité de la nature, mais aussi un logement moins cher qu'en hyper-centre ou en première couronne. Ce qui suscite de nouveaux besoins en termes d'équipements et de services : écoles, commerces, transports, etc.

La commune de Tignieu-Jamezieu se situe à une trentaine de kilomètres de Lyon ; elle est rattachée au territoire du SCOT (Schéma de COhérence Territorial) de la boucle du Rhône en Dauphiné, qui se compose de trois cantons : Pont-de-Chéruy, Crémieu et Morestel, soit 48 communes et une population de 65.000 habitants.

Tignieu-Jamezieu appartient à l'arrondissement dont la Tour-du-Pin est la sous-préfecture et au canton de Crémieu. La commune est toutefois fortement imbriquée dans l'agglomération de Pont-de-Chéruy, du fait de son passé territorial, de sa progression socio-économique, de ses liaisons fonctionnelles (points de communication obligés, répartition des équipements et services), et de son identité rurale.

L'agglomération, forte de ses 25.000 habitants, est le quatrième pôle d'emploi du département après Vienne, Grenoble et la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau.

Elle est également partie prenante de la stratégie de développement métropolitain de l'agglomération lyonnaise, d'où un fort potentiel sur les moyen et long termes.

> Le contexte économique

Cette réalisation est cohérente avec les orientations du schéma de développement commercial de l'Isère. Il a bénéficié du soutien de l'ensemble des collectivités et administrations concernées : mairie, chambre de commerce, département, préfecture.

Le parc d'activités commerciales Place du Dauphiné se déploie sur l'emplacement d'un Leclerc ouvert il y a 30 ans. La zone de chalandise couvre 320 000 habitants à 30 mn, dont le taux d'imposition est supérieur à la moyenne nationale, ce qui implique un pouvoir d'achat important. Le Parc d'activités commerciales Place du Dauphiné va permettre de créer environ 350 emplois à terme, renforçant l'activité économique d'une zone qui compte déjà de nombreuses enseignes et entreprises.

> Le contexte social et sociétal

En réponse aux évolutions territoriales de cette zone périurbaine, la famille Grindler a intégré dans son projet, la conception de nouvelles logiques de mobilité : des déplacements limités le week-end, qui ne répètent pas les trajets pendulaires de la semaine.

Maintenir une qualité de vie à ceux qui ont choisi de vivre en périphérie d'une grande ville, en proposant une offre commerciale diversifiée et structurée et des services adaptés, sont les principaux objectifs du nouveau parc d'activités commerciales Place du Dauphiné.

IV.

IV. Du supermarché au parc d'activités commerciales : trente ans sous le signe de la passion d'entreprendre

> Les fondations

En 1979, Jean-Michel et Christiane Grindler ouvrent un supermarché Leclerc à Tignieu avec 1700 m² de surface de vente. Jean-Michel Grindler y occupe le poste de gestionnaire-exploitant.

En 1992, le super devient un hypermarché de 6 000 m² avec une galerie marchande de 20 boutiques de 1190 m², sur un ensemble de 20 000 m² SHON.

> Un développement économique anarchique

Durant les années 90 se développent autour de l'hypermarché des enseignes nationales attirées par le dynamisme économique de la zone : Mr Bricolage, Feu Vert, McDonald's, la Halle aux vêtements, la Halle aux chaussures, Lidl... Ces implantations s'effectuent sans véritable cohérence : l'organisation d'alors correspond davantage à une logique géographique qu'à une logique commerciale.

> Une offre commerciale restructurée

La commune de Tignieu-Jamezyieu voit sa population augmenter au cours de cette même décennie 90. Une croissance qui rejoint l'ambition de la famille Grindler : attentive aux évolutions pouvant être structurantes pour l'activité commerciale, celle-ci souhaite en effet repenser l'offre de la zone, en cohérence avec ces nouvelles configurations locales. En 1999, les Grindler font l'acquisition d'un terrain de 17 ha. S'ensuit, entre 2000 et 2007, une longue phase de réflexion et de recherches autour du projet de développement, avec les démarches administratives indispensables pour le faire aboutir.

Depuis 2007, toutes les autorisations sont obtenues.

Celles-ci sont d'ailleurs aujourd'hui « purgées » de tout recours administratif.

En 2007, la famille Grindler souhaitant se consacrer exclusivement au projet du nouveau parc d'activités commerciales Place du Dauphiné, l'hypermarché Leclerc change d'exploitant et déménage non loin de sa précédente implantation. Reconstitué, il rouvre ses portes en novembre 2009.

Le projet du parc d'activités commerciales Place du Dauphiné est quant à lui mis en œuvre sur le terrain acquis par les Grindler, avec une organisation en trois bâtiments et l'hypermarché Leclerc. La première tranche du parc ouvre au printemps 2010 avec une trentaine d'enseignes.

La deuxième tranche sera achevée à l'horizon 2011 - 2012, avec sa dernière phase de construction sur le site de l'ancien magasin Leclerc qui sera entièrement détruit.

En pratique

- **Place du Dauphiné**

Route de Crémieu – RD 517
38230 Tignieu-Jamezieu

www.placedudauphine.com

- **Coordonnées GPS Numériques**

Latitude : 45.747022 O

Longitude : 5.183866 E

- **Horaires d'ouverture**

- > **Boutiques**

Du lundi au samedi de 9h30 à 19h30

- > **Hypermarché Leclerc**

Du lundi au vendredi de 8h30 à 20h30

Le samedi de 8h30 à 20h

- > **Restaurant McDonald's**

Ouvert 7 jours/7 de 10h à 1h du matin

Fiche d'identité du site

Localisation :

Tignieu – Pont-de-Cheruy
(30 mn de Lyon)

Zone de chalandise :

320 000 habitants

Date d'ouverture :

5 mai 2010

**Fréquentation annuelle
(estimation) :** 1,5 million

Investissement :

100 millions d'euros

Surface :

30000m²SHON
hyper+galerie / 30 000 m²
SHON pour le Parc

Enseignes : 60

Emplois directs indirects

générés : 350 environ

Services :

2 200 places de parking
(dont 1 050 pour l'hyper)
toilettes, DAB,
restauration, pharmacie...

Heures d'ouverture :

de 9h30 à 19h30 du lundi
au samedi

Accès route + TC :

cf plan de situation

André Paviet-Salomon - Maire de Tignieu-Jameyzieu

« Une qualité de vie accrue, avec un lieu de vie convivial et attractif »

« Ce projet représente l'aboutissement d'un travail de vingt ans. Vingt ans durant lesquels la commune s'est beaucoup investie pour le faire avancer : demandes d'autorisation, modification du PLU dans le cadre du SCOT pour intégrer une Zone d'Activité Commerciale, contacts fréquents avec les services de l'Etat pour débloquer le dossier...

L'ouverture du futur parc d'activités commerciales Place du Dauphiné va permettre de mettre fin à une évasion commerciale très importante. Les habitants de la zone de chalandise doivent aller à 25 ou 30 km pour faire leurs achats. Notre objectif est d'offrir le choix le plus large possible. Désormais, ils auront tout à dix minutes de chez eux, c'est un gain de temps considérable, une qualité de vie accrue avec moins de fatigue et plus de détente, et aussi moins de pollution grâce aux trajets plus courts.

Autre point très important, la création d'emplois. Nous en aurons une vision complète au printemps 2011, lorsque les quatre bâtiments seront en fonctionnement, mais d'ores et déjà, cela va permettre à des habitants de l'agglomération de trouver du travail près de leur domicile, sans avoir à aller jusqu'à Lyon. Sans oublier les retombées indirectes pour les sociétés de livraison, de sécurité, de nettoyage... qui vont intervenir sur le site. Pour la commune, ce sont aussi des retombées positives en termes de ressources propres.

En dix ans, notre commune est passée de 3 000 à 5 500 habitants et l'agglomération en compte 25 000. Et comme nous sommes classés « zone d'accueil » des habitants de Lyon par la directive territoriale d'aménagement, la dynamique va se poursuivre. Nous accueillons des familles, plus jeunes que la moyenne du département, avec un bon pouvoir d'achat. C'est une zone de chalandise très porteuse, avec tout le potentiel d'une nouvelle clientèle à conquérir. D'autant que pour faire évoluer l'économie de la commune, naguère à dominante agricole, nous avons privilégié l'activité commerciale, avec les compétences nécessaires aux implantations des enseignes.

Conçu par un des plus grands cabinets d'architectes spécialisés dans les sites commerciaux, et situé à proximité du centre-ville, l'ensemble sera en outre convivial et très attractif, avec des matériaux de qualité. « Place du Dauphiné » a été pensé comme un lieu de vie et d'échanges : nous voyons déjà des personnes qui profitent des sièges de la galerie marchande pour s'asseoir un moment, discuter ensemble... On dit que cette époque est individualiste mais ici c'est tout le contraire. Les gens se sentent accueillis, sur le site mais aussi, au sens large du terme, dans notre commune. Tous ceux qui veulent venir s'installer sont les bienvenus ! »

Daniel Paraire et Jean-Marie Wenger
Président et directeur général de la CCI du Nord-Isère

« Un projet novateur et cohérent »

« Le Parc d'activités commerciales Place du Dauphiné représente le projet le plus important jamais réalisé en Nord-Isère dans ce domaine. Il a entraîné des investissements importants et va créer de nombreux emplois en cette période difficile. C'est aussi un projet qui dépasse les limites de l'Isère et qui concerne en fait la structuration commerciale de tout l'est lyonnais, au même titre que le Carré de Soie à Vaulx-en-Velin ou la Tour Oxygène à la Part-Dieu.

En harmonie avec tous les documents d'urbanisme, il fait l'unanimité auprès des élus. Nous l'avons accompagné en mettant à disposition nos études sur le comportement des ménages. Elles ont montré que « Place du Dauphiné » va permettre d'éviter désormais une forte évasion commerciale sur l'Ain et sur Lyon, de l'ordre de 47 %. Il s'inscrit en effet sur un territoire qui en avait un besoin important. Et au-delà des enseignes du centre, il fixera une clientèle qui préférera également l'ensemble du commerce local. Sur le plan architectural, c'est un projet novateur, cohérent, à l'esthétique révolutionnaire pour ce type de site. Il accorde une grande place à l'environnement et au développement durable.

C'est un modèle qui intéresse de nombreux promoteurs immobiliers et beaucoup d'enseignes nationales, comme en témoigne le nombre de visites reçues sur le site. »

Daniel Desforges - architecte, Agence Boutet-Desforges

« Susciter un ressenti de convivialité et de proximité »

« Notre démarche est le fruit d'une expérience de 25 ans dans la conception de sites commerciaux, associée à un travail d'équipe en étroite synergie avec la famille Grindler. Elle nous a fait confiance pour nous laisser aller au bout de notre intention : innover avec un site en réaction contre ce qui existe aujourd'hui.

A savoir, d'un côté, des successions de caisses en tôle et d'enseignes dont chacune veut être plus grande que celle du voisin, posées là sans harmonie ni gestion commune des espaces, et qui polluent les entrées de villes.

De l'autre, des galeries marchandes fermées plutôt luxueuses, des malls ouverts de qualité, plus homogènes dans leur organisation, mais qui présentent l'inconvénient pour les exploitants d'être des opérations chères, avec des loyers élevés.

Nous avons cherché à nous situer dans une réflexion intermédiaire, qui tient compte des attentes des principaux publics à travers trois exigences :

- > faire en sorte que les clients soient heureux, qu'ils se sentent bien dans un lieu agréable ;
- > offrir aux investisseurs une opération de qualité à des conditions raisonnables ;
- > donner aux sociétés commerciales les moyens de leur développement en maintenant leur loyer à des niveaux raisonnables.

Franck Scherrer et Emmanuelle Bonerandi,
Article extrait de la revue « Sciences humaines »

« Entre ville et campagne : un nouvel espace de vie »

« Désormais, ce sont les couronnes périurbaines qui attirent le plus d'habitants. Pourtant, elles sont les grandes oubliées des politiques d'aménagement du territoire. Ni ville ni campagne, les couronnes périurbaines vont devoir faire face à des défis majeurs (...)

La révolution tranquille de la périurbanisation est en marche. Elle traduit la force d'un processus qui modèle de nouveaux espaces de vie aux marges des agglomérations. Entre les deux recensements de 1990 et 1999, la population des couronnes périurbaines est passée de 6,9 à 9,3 millions de personnes, soit près de 16 % de la population métropolitaine contre 12 % en 1990, répartie sur 10 800 communes (7 900 en 1990). Celles-ci enregistrent les plus forts taux d'évolution sur la dernière période intercensitaire (+ 1,01 % par an entre 1990 et 1999, contre une moyenne nationale de + 0,37 %), en raison d'un solde migratoire largement positif (+ 0,61 % par an, contre une moyenne nationale quasi nulle de + 0,01 %).

La périurbanisation est marquée par un fort afflux démographique. L'allongement des déplacements, notamment ceux du domicile au travail, transforme le visage des espaces aux marges de la ville et modifie les modes de vie.

En effet, les actifs vivant dans les communes périurbaines sont les plus mobiles : ils sont 79,1 % à quitter leur commune de résidence pour aller travailler à l'extérieur, contre une moyenne nationale de 60,9 %. Si la distance moyenne des déplacements s'allonge, elle atteint son maximum dans la couronne périurbaine des métropoles. »

(...)

Les intervenants

> **Réalisation**

TDA Tignieu Dauphiné Aménagement
ANIR Aménagement Nord Isère Rénovation

> **Partenaires**

Cabinet d'architecte Boutet & Desforges (Daniel Desforges)

Conseil : Jean-Pierre Delzeux

Commercialisation : Urbi & Orbi (Georges Basso et Olivier Hart)
Thomas Broquet Conseil (Thomas Broquet et Pascal Larue)

AMO Ingénierie : E2CA (Jean-Pierre Chevillard et Franck Dessemon)

Pilote B : Art x bat (Xavier Pascal)

Gestionnaire : Terranae (Anne-Sophie Maisonrouge)

CDEC : Marketing Conseil (Arthur Sulahian)

Photothèque

