

FICHE DE PRESENTATION

Jean Michel PACAUD

Janvier 2016

IDENTITE

Adresse : Manoir de la Haye Eder – 44780 Missillac

Tél. : 06 08 70 64 70

E mail : pacaud.jean-michel@jmp-expansion.com

Né le : 62 ans Né le 1/09/1953 à Paris 16^{ème}

Situation de famille : Marié 3 enfants de 25, 38 et 40 ans.

: Deux de mes fils travaillent avec moi

Etudes : Niveau BAC G (Ecole BOULLE durant 3 ans)

ACTIVITE PROFESSIONNELLE

1972 → 1989 (Sortie de l'Ecole BOULLE)

Intégration à l'**entreprise familiale, un négoce d'ameublement** et création d'un magasin à l'enseigne MOBILIER DE FRANCE (Groupement associatif) situé au Perray-en-Yvelines (RN 10).

Agrandissement de ce point de vente en 1985 de 3000 m² à 6000 m² CA 24 millions.

Acquisition ou création entre 1985 et 1987 de quatre magasins supplémentaires (TOUSALON 1200 m², BRAD' MEUBLES 800 m², MEUBLES D'ANTAN 1350 m², MOBIS 2300 m²) sur la commune de Coignières dans les Yvelines.

Chiffre d'affaires global de plus de 70 millions et effectifs de 50 personnes. Mes fonctions ont été multiples, des postes de base à la direction générale de l'entreprise.

La régression du marché du meuble fin des années 1980 nous a poussés à revendre la majorité des points de vente, à l'exception du magasin historique du Perray-en-Yvelines à ce jour transformé en Centre Commercial et loué à un supermarché SIMPLY 1150 m² ainsi qu'à divers commerces indépendants dans le cadre d'une galerie marchande de 20 boutiques (loyer annuel 1,8 millions).

1989 → 1996

Reconversion totale orientée vers la promotion immobilière à vocation commerciale. Une opportunité sur l'agglomération de Dreux m'a permis de bâtir un projet important de 18 700 m² de surface de vente (Hypermarché, moyennes surfaces et restauration rapide).

Création de la SARL JMP Développement en 1989.

Devant la lourdeur de l'engagement financier j'ai été amené à céder 50% de mon capital à la CENINVE (Structure immobilière de la Société Centrale d'Investissement, Groupe VERNES), nos encours se sont élevés à 24 millions mi 1996.

Cession en octobre 1997 de JMP Développement qui détenait elle-même les 50% de la SCI drouaise, au prix de 15 millions (8,5 pour les parts et 6,5 de contrat de prestation sur 3 ans) au Groupe CORA (Famille BOURIEZ).

Parallèlement, JMP Développement a étudié de nombreux projets de promotion ou de montage d'opérations de marchands de biens et effectué des prestations de service pour un architecte (environ 30 dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme commercial CDEC).

1997 → 1999

Création de la S.A.R.L JMP EXPANSION au capital de 50 000 Fr., transformée en 1998 en Société Anonyme au capital de 72 000 €.

Secteurs d'activité :

- Gestion immobilière (163 lots commerciaux, pour un flux de loyer de 25 millions de Francs environ).
- Conseil et montage de dossiers immobiliers (30 CDEC en 2001, acquisitions patrimoniales).
- Transactions de terrains ou bâtiments commerciaux.
- Promotion immobilière commerciale (5000 m² livrés en 2000, 2500 m² prévus en 2001, 8000 m² prévus en 2002 et 8000 m² en cours de montage pour 2002/2003).

A titre personnel :

Offres d'achat de diverses entités ou biens immobiliers (CENINVE Banque VERNES 75 millions, avec des partenaires britanniques un portefeuille immobilier marchand de biens, financement obtenu auprès de l'UIC SOFAL pour 175 millions et GEL 2000 pour 26,5 millions).

Création en 1998, avec des partenaires de la SFIP (Société Foncière d'Investissement et de Participation) et concomitamment acquisition par la SFIP de la SCI GOLD. A ce jour la SFIP est détenue à 100% par une société holding (HFIP) elle-même détenue à titre personnel à hauteur de 50%.

1999 → 2016

Développement de notre activité patrimoniale.

De 1998 à 2006, nous avons acquis de nombreux actifs que nous avons conservés en patrimoine par le biais de Crédit-Bail Immobilier ou plus rarement de crédits longs termes, dans diverses structures, tels que notamment :

En 1998 auprès du Groupe André, devenu VIVARTE, une quarantaine de locaux répartis sur tout l'hexagone, et loués à des enseignes nationales telles que La Halle aux vêtements, La Halle ô Chaussures, Casa, Picard, Aubert, Intersport, etc. Le tout est développé sur plus de 27 000 m² et génère un loyer annuel HT de 2,4 M€ HT/HC. Cet ensemble immobilier est détenu dans la SCI GOLD.

En 2000, auprès d'un indépendant, un ensemble commercial situé à Villefranche sur Saône comprenant 25 locaux commerciaux. Il y a environ 5 ans nous avons réhabilité et agrandi ce site qui contient aujourd'hui 32 locaux commerciaux qui génèrent un flux de loyer annuel HT/HC de 1,8 M€ développés sur plus de 20 000 m².

En 2002, nous avons créé une foncière appelée SCI FONCIERE JMP dans laquelle nous avons logé différents locaux situés à Vernouillet, Feytiat, Chambry, Bernay, Bordeaux, etc.

En 2003, notre associé dans la SCI GOLD a cédé ses parts au Groupe toulousain, La Financière Teychené qui est devenue notre nouvelle associée.

De 2002 à 2006, nous avons continué d'acquérir de nombreux bâtiments conservés en patrimoine par le biais de CBI dans diverses structures telles que notamment SCI CMMM, SCI FONCIERE TEYCPAC, SNC SILVER MB, etc.

En 2006, avec l'objectif de développement, nous avons cédé la SCI FONCIERE JMP ainsi que ses trois filiales 15 204 m² à la société PANEUROPEAN INVESTMENT RETAIL FRANCE pour un montant de 16,4 M€.

Les opérations de promotion génératrices de liquidités

Parallèlement, au fil de toutes ces années nous avons réalisé de nombreuses opérations de promotion immobilières cédées à divers investisseurs institutionnels ou privés. Quelques exemples :

- En 2006, à Barentin (76), 6 enseignes nationales, 5 067 m² cédés à Foncière Masséna à 13,4 M€
- En 2008 à Etampes (91), 6 enseignes nationales, 6 050 m² cédés à divers investisseurs à 6,2 M€
- En 2009 à Châteauroux (36), 4 enseignes nationales, 1 791 m² cédés à Financière Teychené à 2,5 M€

- En 2010 à Yvetot (76), 3 enseignes nationales, 2 300 m² cédés à SCI YVETOT à 2,5 M€
- En 2011 à Saint Maximin (60), CASTORAMA cédé à Henderson à 18,8 M€
- En 2014, à Saint Maximin (60), Saint Max Avenue, 34 cellules sur 17 500 m² cédés à La Financière Teychené à 42 M€
- En 2015, à Sens (89), un Retail Park de 28 locaux commerciaux, cinéma, hôtel, restaurants sur 28 300 m² cédés à La Financière Teychené à 24 M€
- En 2015, à Saint Maximin (60), un Retail Park de 12 cellules commerciales sur 15 487 m² cédés à Henderson à 24,6 M€.

Bien que plus rarement, nous avons également continué à conserver en patrimoine certains actifs produits.

A l'étude et en cours, 95 000 m² pour un CA HT DE 163 M€ HT sur les cinq prochaines années.

Depuis 2013, le Groupe JMP, conscient de la maturité du marché en matière de développement commercial en périphérie depuis plus de trente ans, son cœur de métier, de l'évolution des comportements consommateurs, de la prise de conscience durable en matière d'aménagement du territoire, des potentialités en matière de logements, a souhaité développer et déployer son activité sur deux grands axes :

L'habitat

Depuis près de trois ans, une petite équipe interne au Groupe JMP a permis d'initier un certain nombre d'opérations.

A ce jour, 9 programmes en cours (promesse, PC, acte réitératif, commercialisation), soit 284 lots pour un CA TTC de 57 M€ et à l'étude 16 autres opérations, soit 373 lots supplémentaires et un CA complémentaire de 32 M€ TTC.

Le Centre-Ville :

A Valenciennes (59 – Nord) prolongation de l'axe marchand principal du Centre-Ville avec un projet mixte : Commerce, Loisirs (Multiplexe 1400 sièges), logements en accession, résidence senior, parkings sous-sol de 300 places.

Dossier mené en association, à quotité égale avec GHI (logements sociaux du Valenciennois) et CFA.

A Blois (41 – Loir et Cher) création d'un pôle commercial destiné à enrayer l'évasion commerciale vers la périphérie, situé en bout d'axe marchand et dans un site historique. Le programme porte sur environ 10 000 m² de commerces et services.

Dossier mené en association avec GOTHAM (Constructeur de logements en défiscalisation et commerce), à quotité égale.

Concept Béton

L'analyse synthétique du marché de l'habitat nous a amené à travailler, depuis presque deux ans, à la conception d'un habitat individuel ou collectif (Immeuble collectif, résidences étudiants).

La participation aux conférences sur le Grand Paris, confirme bien la nécessité de produire plus, et plus rapidement des logements à prix modérés.

La création de Concept Béton est issue de l'alliance du savoir-faire de trois hommes :

- Salvador Pujol détenteur du système breveté de moules pour la construction de logements complets,
- Orlando Pinto Barreto, constructeur de maisons individuelles depuis 15 ans,
- Jean-Michel PACAUD, aménageur, promoteur en urbanisme commercial depuis 30 ans

QUELQUES CHIFFRES

(Combiné 2014)

Nombre de collaborateurs :	25
Surface du patrimoine détenu :	118 000 m ²
Sites :	35
Nombre de baux :	136
Loyer encaissé annuellement HT/HC :	8 M€
Valorisation du patrimoine :	61,2 M€
Surface de projets en développement :	506 586 m ²
Montant des capitaux propres	33,6 M€
Montant des capitaux propres réévalués :	51,3 M€
CA :	28 084 814 M€
Résultat :	1 560 237 M€