

**EPPC**

*Présentation de la société*

*2018*



EPPC





|                       |      |
|-----------------------|------|
| <b>DÉCOUVRIR EPPC</b> | p 05 |
| La société            | p 06 |
| Notre équipe          | p 08 |
| <b>NOTRE OFFRE</b>    | p 11 |
| Domaines d'expertise  | p 12 |
| Principaux clients    | p 16 |
| <b>NOS RÉFÉRENCES</b> | p 19 |



*Lyon Confluence,  
© EPPC*



# DÉCOUVRIR EPPC

La société

Notre équipe



## LA SOCIÉTÉ

EPPC est une **société indépendante d'analyse et de conseil stratégique** créée en 2011 par Eyméric de Montauzon (MRICS, HEC, Sciences Po), spécialisée dans l'appui aux opérations de développement immobilier en France et en Europe.

EPPC dispose d'une expertise reconnue en **commerce, hôtellerie, actifs immobiliers mixtes** et a étendu, en 2018, son domaine d'intervention à l'immobilier éducatif et aux solutions innovantes d'hébergement.

EPPC offre un large panel d'accompagnement opérationnel :

- 1 Analyse des tendances de marché
- 2 Elaboration et audit de Business models immobiliers
- 3 Programmation et montage de projets immobiliers
- 4 Partenariats de financement des ouvrages publics par les opérateurs
- 5 Sélection d'opérateurs pour le compte de propriétaires fonciers
- 6 Médiation en situations opérationnelles complexes
- 7 Support au demandes d'autorisations administratives

Nous avons pour ambition de contribuer à l'aboutissement de projets :

- **créateurs de valeur** pour leurs opérateurs ;
- offrant des solutions en phases avec les mutations économiques, techniques et sociales ;
- soutenus par les collectivités publiques.

EPPC base sa production sur le respect de 7 principes :

- compréhension approfondie des besoins des clients ;
- probité et indépendance du conseil donné ;
- délivrance de conseils par des collaborateurs expérimentés ;
- large spectre d'analyse englobant études de marchés, stratégie, raisonnement financier et modalités juridiques de mise en œuvre ;
- solidité des raisonnements économiques et financiers utilisés ;
- focalisation sur des solutions directement opérationnelles ;
- culture du rapprochement des sphères publiques et privées.

Nos collaborateurs sont astreints au respect de **règles déontologiques strictes**, alignées avec les principes de la RICS.

## NOTRE ÉQUIPE

EPPC s'appuie sur les compétences d'une équipe de trois experts seniors et trois analystes :



Eymeric de MONTAUZON  
MRICS (VR), HEC, Sciences Po Paris  
*Président*



Marion NICOLAS  
MRICS, Sciences Po Paris, Sorbonne  
*Directrice de Projets*



Stéphanie MONTASSIER  
Université d'Angers  
*Directrice de Projets*



Marie DOS  
MRTPI, University College of London, Institut Français  
d'Urbanisme  
*Chargée de Projets Senior*



Félix ARRIVE  
ESSEC, Sciences Po Paris  
*Chargé de Projets*



Elisa WARCHOL  
Ecole d'urbanisme de Paris  
*Chargée de Projets*



Assia HASSANI  
CNAM  
*Responsable administrative et RH*



## NOS PARTENAIRES

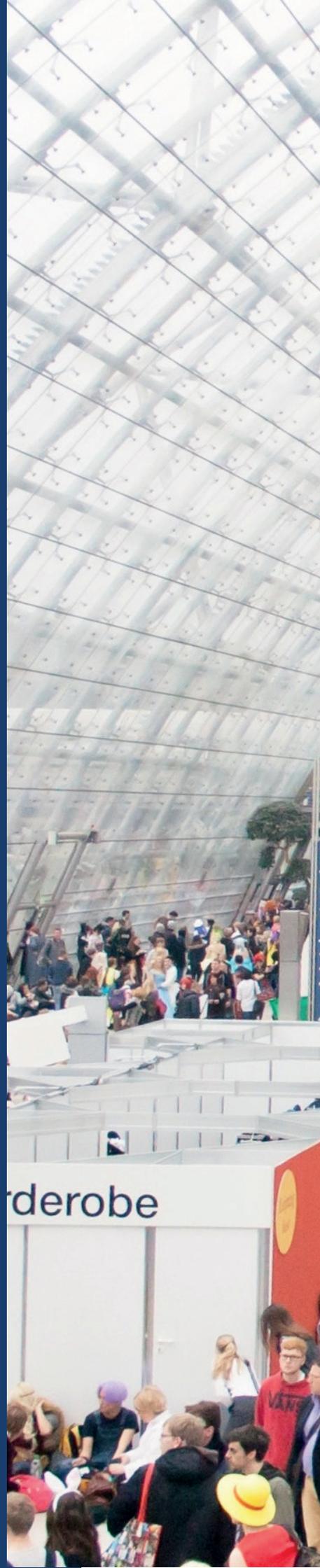
Nous avons la faculté de mobiliser un réseau de **sociétés partenaires** :

|                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| <i>L'AUC</i>                   |                                      |
| <i>ANMA</i>                    | Architecture &                       |
| <i>Leclercq Associés</i>       | conception urbaine                   |
| <i>SAA Architecture</i>        | Cartographie BIM                     |
| <i>Obras</i>                   |                                      |
| <i>TVK</i>                     |                                      |
| <i>Egis</i>                    |                                      |
| <i>Artelia</i>                 | Etudes techniques                    |
| <i>Sharp Ingénierie</i>        |                                      |
| <i>Systra</i>                  |                                      |
| <i>Quadrim</i>                 |                                      |
| <i>Mi2S</i>                    | Economie de la construction          |
| <i>L'Obsoco</i>                | Analyse de la consommation           |
| <i>Cushman &amp; Wakefield</i> |                                      |
| <i>Bérénice</i>                | Etudes de marchés immobiliers        |
| <i>Deloitte InExtenso</i>      |                                      |
| <i>JLL</i>                     |                                      |
| <i>LordCulture</i>             | Programmations spécialisées (culture |
| <i>Spring Lab</i>              | et numérique)                        |
| <i>Manifesto</i>               |                                      |
| <i>Accuracy</i>                | Analyse financière corporate         |
| <i>Kalliopé</i>                |                                      |
| <i>DS Avocats</i>              | Analyse juridique                    |
| <i>Léga-Cité</i>               |                                      |

*Bobigny La Place,  
© TVK pour Altarea Cogedim*



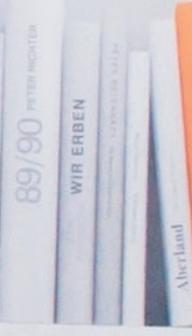
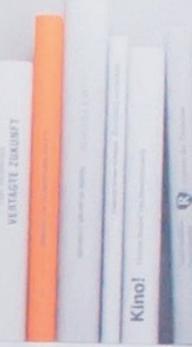
EDC  
P





# NOTRE OFFRE

Domaines d'expertise  
Principaux clients



Hallen  
Halls  
2,4  
Hallen  
Halls  
1,3,5  
Freigelegene  
Outdoor Area  
Eingangshalle Ost  
Entrance Hall East



## DOMAINES D'EXPERTISE

### ANALYSE DES TENDANCES DE MARCHÉ

- Identification des évolutions socio-démographiques et des ruptures technologiques
- Connaissance et analyse stratégique des tendances de marché et stratégies d'enseignes
- Etude d'impact sur les business model immobiliers

### ÉLABORATION ET AUDIT DE BUSINESS MODELS IMMOBILIERS

- Etude du positionnement stratégique de l'activité
- Estimation des revenus (loyers, cash flow, EBITDA)
- Analyse du potentiel de création de valeur (compte à rebours, valorisation)
- Décomposition de la chaîne de valeur
- Règles de partage de la valeur entre acteurs, et estimation des capacités associées d'investissement

## PROGRAMMATION ET MONTAGE DE PROJETS IMMOBILIERS

- Etude de marché
- Préconisation de plan de merchandising
- Reconstitution des flux, du CA, du taux d'effort et des revenus locatifs prévisionnels
- Estimation de la valeur de l'actif avant / après projet
- Estimation du coût de développement, de la valeur foncière
- Expertise des montages opérationnels : organisation, stratégies, finance, fiscalité et aspects juridiques
- Assistance à la négociation





## DOMAINES D'EXPERTISE

### PARTENARIATS DE FINANCEMENT DES OUVRAGES PUBLICS PAR LES OPÉRATEURS

- Estimation de la capacité contributive des opérateurs
- Identification des ouvrages à financer
- Etude du cadre juridique des contributions
- Négociation des partenariats de financements

### SÉLECTION D'OPÉRATEURS POUR LE COMPTE DE PROPRIÉTAIRES FONCIERS

#### *Prestations aux collectivités et sociétés publiques*

- Structuration des appels à projet et phases concours
- Analyse de capacité des candidats
- Analyse économique et financière des offres
- Assistance à la négociation
- Aide à la stabilisation des accords contractuels

#### *Prestations aux opérateurs*

- Aide au management de projet, constitution des équipes
- Compréhension des enjeux
- Préparation des phases de remise d'offres

## MÉDIATION EN SITUATIONS OPÉRATIONNELLES COMPLEXES

- Création et animation de plateformes de discussion entre acteurs
- Expertise des points d'intérêts divergents
- Accompagnement à la convergence des positions
- Formalisation d'accords
- Aide au lancement de projets opérationnels en partenariat

## SUPPORT AUX DEMANDES D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Identification des attentes de la collectivité publique
- Audit et préconisation de rédaction des demandes d'autorisations
- Suivi des démarches administratives



# PRINCIPAUX CLIENTS

Depuis 2011, nous les accompagnons :

## **Autorités publiques**

Ville de Paris, Grand Lyon,  
Eurométropole de Strasbourg,  
Rennes Métropole, Bordeaux  
Métropole

## **Sociétés publiques**

Etablissement Public Paris La Défense,  
SPL Lyon Part Dieu, Euroméditerranée,  
SERL, SPL Lyon Confluence, SEMAVIP,  
NMA, La Fab, Territoires 35, SPL Deux  
Rives, SPL Euralille

## **Sociétés de transports**

SNCF, RATP, Société du Grand Paris,  
Vinci Autoroutes, Aéroports de Lyon

*Gare de Marseille, © EPPC*



**Fonds  
d'investissements**

La Française REM, Primonial, Caisse des  
Dépôts et Consignations, Montecristo  
Capital, Crédit Agricole Assurance

**Industriels**

PSA Peugeot Citroën

**Sociétés foncières et  
promoteurs**

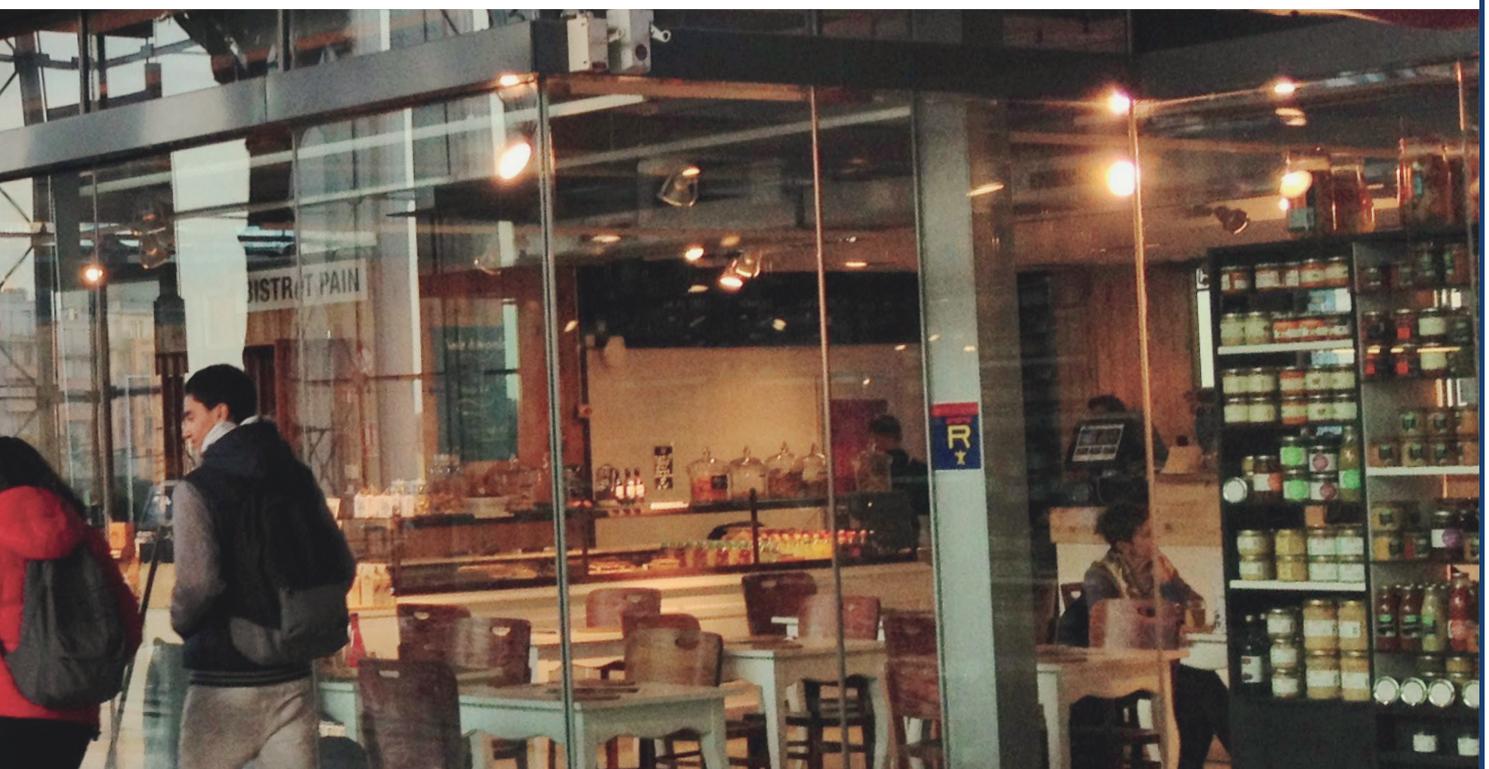
Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre,  
Ikea Centres Group, Ceetrus, Apsys,  
Bouygues Immobilier, Altarea Cogedim,  
Linkcity, Quartus

**Enseignes**

Auchan, Castorama

**Etablissements  
d'enseignement**

EM Lyon Business School



EPPC





# NOS RÉFÉRENCES





# ANALYSE DES TENDANCES DE MARCHÉ

- Apsys (2016)

Etude d'intelligence économique sur les tendances de consommation et les projets de développements de l'aire urbaine de **Genève** (Suisse)

- Klépierre – Montecristo Capital (2015-2016)

Identification des leviers d'action du redéveloppement commercial de l'**hyper-centre marseillais** en accompagnement des projets immobiliers *Centre Bourse* et *Marseille Prado*

- CCI de Lyon (2015)

**L'immobilier commercial en 2030 :**

- Tendances, évolutions et innovations technologiques
- Implication sur l'organisation territoriale de la distribution
- Anticipation sur les segments de l'immobilier commercial



EPPC



## ÉLABORATION ET AUDIT DE BUSINESS MODELS IMMOBILIERS

### ■ Apsys Group - ADIM (2017-2018)

Assistance au montage de la prise de participation en SEMOP pour la réalisation d'un programme de commerces et loisirs de 25 000 m<sup>2</sup> GLA à horizon 2024 au sein de la **Gare du Nord** :

- Programmation
- Projection des grilles locatives futures et des redevances
- Assistance à la rédaction du mémoire financier

### ■ Etablissement Public Paris La Défense (2015-2019)

Sur le **périmètre de la Défense Seine Arche**, étude (concept, *business model*, immobilier capable, valeurs locatives) et accompagnement opérationnel pour l'implantation de services (commerces, événements, culture, sports, numérique) au bénéfice des usagers, visiteurs et résidents :

- Détermination d'une stratégie générale de développement de l'offre
- Programmation opérationnelle sur les secteurs de projet
- Aide à la sélection des porteurs de projets

### ■ Société du Grand Paris (2012 - 2013)

Identification des commerces et services types développables à horizon 2030 en **gares du Grand Paris Express**, suivant la typologie, l'intensité des flux ainsi que l'environnement commercial et urbain des 57 gares :

- Reconstitution des *business models* et identification des acteurs potentiels
- Besoins immobiliers et grille locative prévisionnelle 2025/2035
- Capacité contributive à l'investissement immobilier

*En partenariat avec l'Obsoco, Chronos, Cushman & Wakefield, RATP, PromoMétro et RATP Ixxi*

- SPL Lyon Confluence (2015-2017)

Sur le **centre d'échange de Lyon Perrache**, étude de faisabilité pour l'implantation d'activités commerciales éphémères :

- Analyse du *business model* et audit d'opérateurs gestionnaires spécialisés
- Lancement de consultation

- SPL Deux Rives, Strasbourg (2015-2016)

Etude pour la réhabilitation et la restructuration des **Bains Municipaux** :

- Analyse du *business model* de l'activité aquatique, potentiel d'implantation d'activités connexes et de programmations complémentaires
- Pré tests opérateurs, analyse financière et montages opérationnels

*En partenariat avec JLL, Mi2S et M2S*



*Les Bains Municipaux de Strasbourg, © EPPC*

© Dominique Perrault Architecture



## ■ Solideo - JO Paris 2024 (2018)

- Analyse financière approfondie du *business model* du Village Olympique et du Village des Médias
- Analyse des interactions avec le Comité des JO
- Anticipation des bilans investisseurs, promoteurs et aménageur, et de leurs interactions
- Détermination des limites de prestations entre Solideo / Promoteurs / COJO / Investisseurs

- Grand Lyon – Mission Part Dieu (2011-2020)

- Appui à la définition d'une stratégie de développement commercial sur l'ensemble du périmètre de projet **Lyon Part Dieu** pour 2015-2030
- Audit des projet de restructuration (centre commercial et pôle d'échange)
- Programmation des socles actifs commerciaux en pieds d'immeuble
- Expertise de valeur des fonds de commerce transférés ou évincés à l'occasion de la réalisation du projet (commerces, hôtels)

*En partenariat avec l'AUC, EGIS, RFR Eléments, CITEC, CMN, Adequation, Quadrim, Deloitte InExtenso, Systra*

- SNCF Immobilier – Espaces Ferroviaires (2015-2018)

Etudes de potentiel, programmation, analyse financière prévisionnelle et assistance à l'organisation d'appels à projets pour la valorisation immobilière de terrains ferroviaires à **Toulouse Matabiau EuroSud Ouest, Bordeaux Saint Jean, Nice Thiers, Cannes La Bocca, Paris Gare de Lyon Daumesnil, Marseille Saint Charles, Lyon Mouche et Lyon Oullins.**

- Nantes Métropole Aménagement (2015-2017)

Etude de programmation opérationnelle, de valorisation et de montage du projet de restructuration du secteur **Rezé - Pirmil les Isles** (150 ha) :

- Préconisations de refonte de l'organisation de la zone commerciale périphérique
- Bilan financier prévisionnel complet selon les scénarios
- Montage d'opération

*En partenariat avec Cushman & Wakefield*



## PARTENARIATS DE FINANCEMENT DES OUVRAGES PUBLICS PAR LES OPÉRATEURS

- SNCF Gares & Connexions, Vinci Immobilier, SPL Lyon Part Dieu (2015-2018)
  - Estimation de la capacité de Vinci Immobilier et de ses investisseurs à contribuer au financement d'ouvrages publics d'accompagnement de l'ensemble immobilier de grande hauteur **To Lyon** en jonction avec la gare Part Dieu à Lyon (67 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux, 10 000 m<sup>2</sup> SDP d'hôtel et 2 500 m<sup>2</sup> GLA de commerces) - réalisation 2021
  - Audit du bilan d'opération du promoteur
  - Recherche d'optimisation de bilans par le programme, le montage immobilier et financier
  - Estimation des participations potentielles
  - Négociation et mise en forme du partenariat
  
- Eurométropole de Strasbourg (2015-2016)
  - Estimation de la capacité contributive d'Altarea Cogedim au financement d'ouvrages publics de desserte de l'**opération d'aménagement de la Vigie**, en accompagnement d'un projet de refonte complète d'un site commercial de 21 000 m<sup>2</sup> SDP pouvant être étendu à 35 000 m<sup>2</sup> SDP
  - Cadrage du montage juridique

## ■ Unibail Rodamco, SPL Lyon Part Dieu (2015-2018)

Estimation de la capacité contributive d'Unibail Rodamco au financement d'ouvrages publics d'accompagnement du projet de **transformation du centre commercial de la Part Dieu** (125 000 m<sup>2</sup> GLA étendus à 157 000 m<sup>2</sup> GLA à horizon 2020) :

- Audit complet du bilan d'opération du promoteur
- Recherche d'optimisation de bilans par le programme et les hypothèses de commercialisation
- Estimation des participations potentielles aux ouvrages publics
- Négociation et mise en forme du partenariat



*Centre commercial Part Dieu étendu et reconfiguré, © MVRDV*



## SÉLECTION D'OPÉRATEURS POUR LE COMPTE DE PROPRIÉTAIRES FONCIERS



- EM Lyon Business School (2018 - 2019)

Définition du programme (30 000 m<sup>2</sup> SDP), cadrage du montage et conduite des négociations avec des opérateurs pressentis pour la réimplantation de l'école à l'horizon 2022 sur le site de Lyon Gerland.

- EPA ORSA (2017 - 2018)

Concours Inventons la Métropole - Site ZAC Ardoines (Vitry-sur-Seine) :

- Analyse et validation de la programmation tertiaire et activités (49 ha)
- Organisation de l'appel à projet en vue de la sélection du lauréat du concours sur le secteur Gare
- Préconisations sur l'organisation et la vocation des rez-de-chaussée
- Organisation de la consultation investisseur des socles en activité et commerce

- SPL Antipolis Avenir (2016)

Sur l'emprise de la **ZAC Marendra Lacan** à Antibes, organisation de l'appel à projet en vue de la cession de terrains destinés à accueillir des commerces (6 500 m<sup>2</sup> GLA), un cinéma (7-10 salles) et un programme de logements (17 300 m<sup>2</sup> SDP)

*En partenariat avec Cushman & Wakefield*

### ■ SERL - Villeurbanne (2014-2018)

Assistance pour la stabilisation du programme, du montage et du mode de sélection d'opérateur en vue de la réalisation du volet commercial de la **ZAC Gratte-ciel nord** à Villeurbanne (27 000 m<sup>2</sup> SP) :

- Scénarios de montage et implications en termes de création et de répartition de la valeur et des risques
- Stabilisation du plan d'investissement des socles commerciaux, porté par la Société Villeurbannaise d'Urbanisme associé à la Caisse des Dépôts
- Rédaction du cahier des charges de sélection des promoteurs, analyse des candidats et de l'offre d'acquisition de charge foncière
- Assistance à la négociation

*En partenariat avec ANMA, CCI de Lyon et Bérénice*

### ■ Communauté Urbaine de Strasbourg (2012-2013)

Etude de restructuration de la **zone Vendenheim** (165 000 m<sup>2</sup>) :

- Ré-engineering du bilan prévisionnel et du programme d'aménagement afin de réduire le déficit (limitation du champ d'intervention de l'aménageur privé, augmentation des surfaces constructibles, partenariats et phasage)
- Organisation d'une consultation aménageur en concession privée pour la création de 50 000 m<sup>2</sup> GLA et la restructuration de 40 000 m<sup>2</sup> GLA
- Analyse des candidats et de l'offre de concession d'aménagement
- Assistance à la négociation
- Stabilisation du projet de traité de concession passé sur une durée de 16 ans avec le lauréat (groupement Frey SA / SCI Forum)



## MÉDIATION EN SITUATIONS OPÉRATIONNELLES COMPLEXES

### ■ EPT 12 / Ville de Choisy-le-Roi (2017 - 2018)

Diagnostic, montage et analyse financière du projet de restructuration immobilière de la dalle du centre-ville de Choisy-le-Roi, comprenant :

- Analyse de marché et réalisation du bilan d'opération par typologie (logement, commerce, bureau)
- Maquette financière et option de péréquations
- Préconisation concernant les participations et les montages

*En partenariat avec Leclercq Associés, Base, Mageo et Mazet*

### ■ CA Orléans Val de Loire, Carrefour Property, Ville de Saran (2015)

Etude pour la restructuration de la **zone commerciale des 100 Arpents** à Saran (130 000 m<sup>2</sup> en *retail park*) :

- Aide au rapprochement des stratégies opérationnelles de l'agglomération, de la ville de Saran et de Carrefour Property
- Programmation des actions de restructuration foncières, immobilières et techniques sur la zone commerciale existante afin que Carrefour Property développe une surface commerciale additionnelle (25 000 m<sup>2</sup>)

### ■ Bordeaux Métropole, Immobilière Castorama (2013-2016)

Expertise de valeur pour **Castorama Mérignac** (11 000 m<sup>2</sup> de SV), préalablement à une éventuelle opération de transfert :

- Revalorisation du site en programme mixte (commerce et habitat ) et analyse de scénarios alternatifs
- Bilan prévisionnel de promotion et stabilisation du projet référent
- Analyse des offres des candidats à l'acquisition immobilière

■ Unibail - Rodamco, Auchan France, la Française AM, Ville de Bobigny (2013-2020)

Mission d'expert sapiteur pour la définition et la mise en œuvre d'un programme de redéveloppement du **centre commercial Bobigny 2** (100 000 m<sup>2</sup> SDP développables en logement, hôtellerie, commerce et cinéma, en lieu et place d'un centre commercial de 25 000 m<sup>2</sup> SDP) :

- Ré-engineering du bilan prévisionnel et du montage d'opération
- Obtention de l'accord des copropriétaires sur le lancement opérationnel du projet (concours promoteurs, cession, démolition, reconstruction)
- Sélection du promoteur investisseur lauréat après compétition ouverte (optimisation des offres, négociations des conditions de réalisation)
- Stabilisation d'une convention de projet urbain partenarial
- Assistance à la conclusion des contrats pour la répartition de la valeur créée entre copropriétaires
- Suivi de la levée des conditions suspensives de la vente





# SUPPORT AUX DEMANDES D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES



© IKEA



- **Bouygues Immobilier (2014 - 2016)**

Appui à la rédaction de dossiers CDAC en Ile de France et en région Rhône Alpes

- **Ikea Centres France (2014-2015)**

Appui à la stabilisation de la programmation, grille locative, programme d'investissement et relation avec l'aménageur public sur un site de projet majeur de la foncière en France



EPPC

9 rue du Quatre-Septembre

75002 Paris - France

01 70 98 32 00

[www.eppc.fr](http://www.eppc.fr)

