EPPC

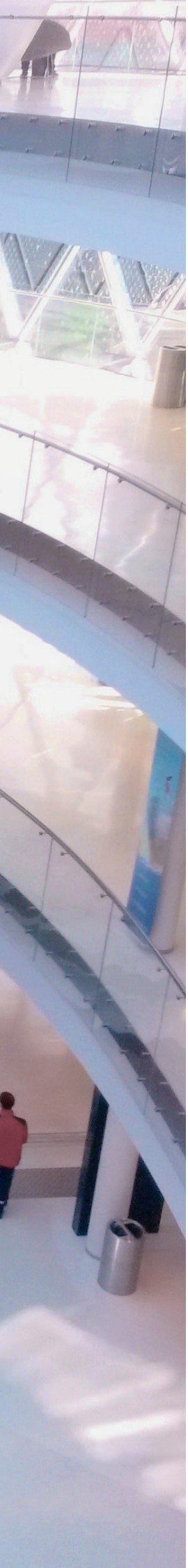
Présentation de la société

2017

EPPC commerce

EPPC commerce

Centre Beaugrenelle, © EPPC



Découvrir EPPC p 05

La société p 06

Notre équipe p 08

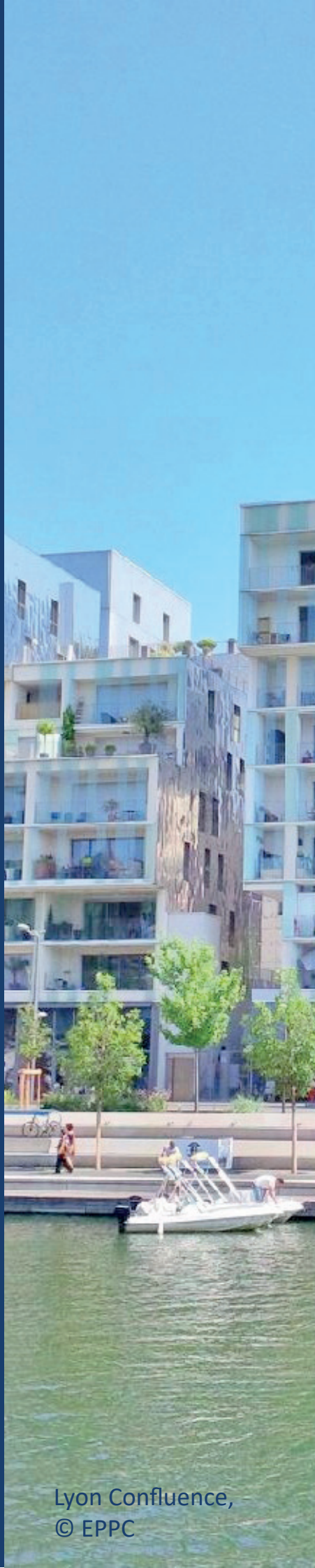
Notre offre p 11

Domaines d'expertise p 12

Principaux clients p 16

Nos références p 19

EPPC commerce



Lyon Confluence,
© EPPC

DÉCOUVRIR EPPC

La société

Notre équipe

La société

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

EPPC offre un panel d'accompagnement large et opérationnel :

1. Analyse des tendances de marché
2. Reconstitution de business models d'activités commerciale, de loisir et de services
3. Programmation, montage et analyse financière de projets immobiliers commerciaux
4. Mise en place de partenariats de financement des ouvrages publics par les opérateurs immobiliers
5. Sélection d'opérateurs pour le compte de propriétaires fonciers
6. Médiation en situations opérationnelles complexes
7. Support aux demandes d'autorisations administratives

Nous avons pour **ambition** de contribuer par nos conseils à l'aboutissement de projets :
- créateurs de valeur pour leurs opérateurs ;
- soutenus par la collectivité publique et ses sociétés ;
- offrant des solutions de consommation de biens et services en phases avec les mutations économiques, techniques et sociales.

EPPC base sa production sur le respect de 7 principes :

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

Nos collaborateurs sont astreints au respect de **règles déontologiques strictes.**

Paris Bourse, © EPPC

Notre équipe

EPPC s'appuie sur une équipe d'experts couvrant un large champ de compétences immobilières.

Eymeric de MONTAUZON
MRICS, HEC, Sciences Po Paris
Président

Enjeux publics – privés, stratégie, direction de projet, analyse financière

Marion NICOLAS
Sciences Po Paris, Sorbonne
Directrice de projets

Expertise, programmation, reconstitution de business model, montage de projets immobiliers mixtes, cartographie

Emmanuelle CALLIES
Paris Dauphine, Sorbonne
Chargée de projets senior

Etude de potentiel de marché, structuration de dossiers d'autorisations, conduite de projets d'acquisition foncière, sélection d'opérateurs, cartographie

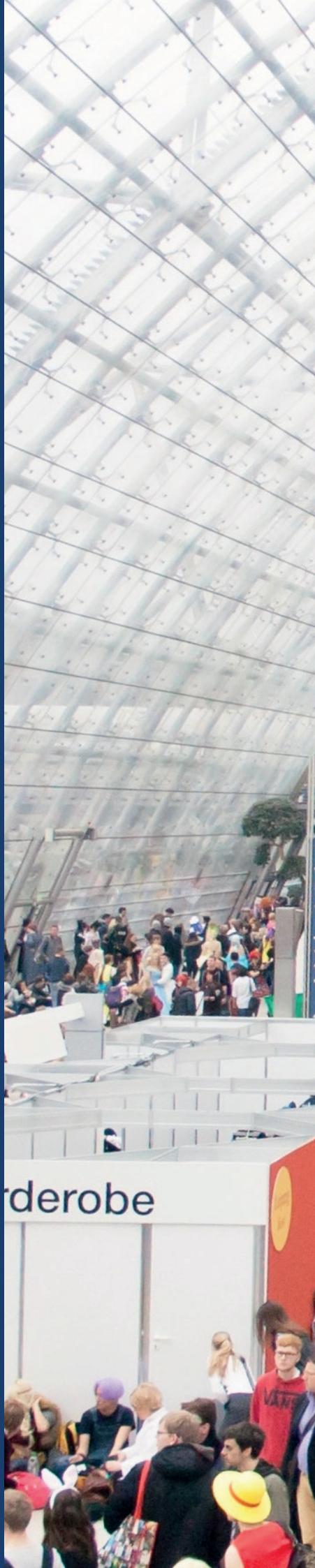
Félix ARRIVE
ESSEC, Sciences Po Paris
Chargé de Projets

Analyse financière, conduite (planification, coordination entre acteurs) de programmes notamment de restructuration immobilière

Nous avons par ailleurs la faculté de mobiliser un réseau diversifié de **sociétés partenaires** offrant des compétences complémentaires :

L'AUC *ANMA* *AM Environnement* *SAA Architecture* *Obras* *TVK*	Architecture & conception urbaine Cartographie BIM
Egis *Artelia* *Sharp Ingénierie* *Systra*	Etudes techniques
Mi2S *Arc ingénierie*	Economie de la construction
L'Obsoco	Analyse de la consommation
Cushman &Wakefield *Bérénice* *Deloitte InExtenso* *JLL*	Etudes de marchés immobiliers
LordCulture *Spring Lab* *Manifesto*	Programmations spécialisées connexes à l'activité commerciale
Accuracy	Analyse financière corporate
Kalliopé *DS Avocats* *Wilhem & associés*	Analyse juridique

EPC commerce



Notre offre

Domaines d’expertise

Principaux clients

Domaines d'expertise

Analyse des tendances de marché

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

Elaboration 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
- Décomposition de la chaîne de valeur
- Règles de partage de la valeur entre acteurs, afin de déterminer la capacité 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

Londres © Box Park

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 aux phases de remise d'offre écrites et orales

Médiation en situations opérationnelles complexes

- Création et animation de plateforme de discussion entre acteurs
- Expertise approfondie 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'autorisation
- Suivi des démarches administratives

Principaux clients

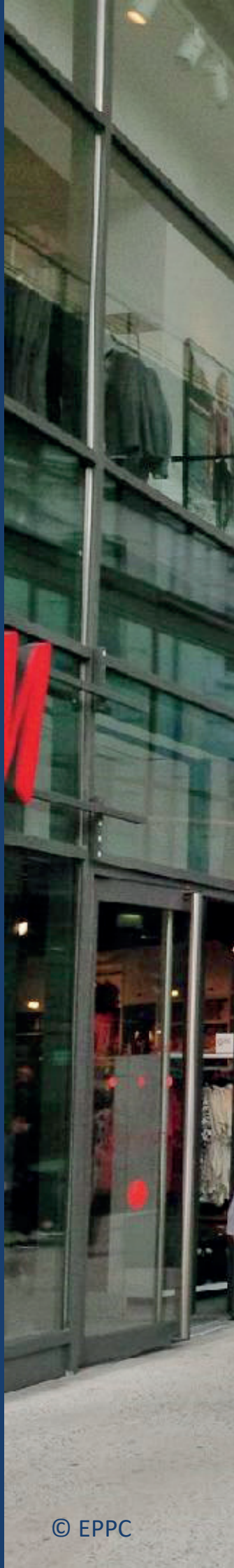
Depuis 2011, nous les accompagnons :

Autorités publiques	Ville de Paris, Grand Lyon, Eurométropole de Strasbourg, Rennes Métropole, Eurométropole de Bordeaux
Sociétés publiques	EPADESA, SPL Euralille, SERL, SPL Lyon Confluence, SEMAVIP, NMA, La Fab, Territoires 35, SPL Deux Rives
Sociétés de transports	SNCF, RATP, Société du Grand Paris, Vinci Autoroutes, Aéroports de Lyon

Gare de Marseille, © EPPC

Fonds d'investissements	Doughty Hanson, Crédit Agricole Assurances, La Française REM, Primonial, Caisse des dépôts et consignations, Montecristo Capital
Industriels	PSA Peugeot Citroën
Sociétés foncières et promoteurs	Unibail – Rodamco, Klépierre, Ikea Centres Group, Immochan, Apsys International, Bouygues Immobilier, LinkCity
Enseignes	Auchan, Castorama

EPPC commerce



© EPPC

Nos références

Analyse des tendances de marché

- Apsys International (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*.

- Rennes Métropole & CA Orléans (2012, 2014)

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

- Grand Lyon - SEPAL (2013)

La nouvelle géographie commerciale :
- Organisation du commerce physique face au développement de l'e-commerce
- Impacts sur l'organisation de la distribution

- Cité des Sciences et de l'Industrie (MAPIC 2013)

L'edutainment en centre commercial :
- Expériences, *business model*
- Capacités de développement

© EPPC

© EPPC

Elaboration et audit de business models immobiliers

EPADESA (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
- Règles d'implantation

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

Ville de Paris (2015-2016)

Marché des 5 Continents : Reconstitution du modèle économique, structuration de la filière, identification d'acteurs, étude d'opportunité de localisation et avis de valeur en vue de la réalisation d'un marché pérenne de produits exotiques dans Paris intra muros (10 000 m² SDP).

- SPL Lyon Confluence (2015-2017)

Sur le **centre d'échange de Lyon Perrache**, étude de faisabilité pour l'implantation d'activités commerciales éphémère :
- 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 (spa, bassin) et de programmations complémentaires (hôtellerie, secteur sanitaire & social, logement)
- Pré tests opérateurs, analyse financière et montages opérationnels

En partenariat avec JLL, Mi2S et M2S

Les Bains Municipaux de Strasbourg, © EPPC

Programmation et montage de projets immobiliers

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.**

PSA Peugeot Citroën (2014-2016)

Etudes de valorisation du patrimoine en programmes immobiliers mixtes pour les **sites situés en Europe** (Strasbourg, Caen, Wien - Autriche) :
- Estimation du marché et définition d'un programme immobilier mixte
- Détermination de la valeur créée pour PSA
- Négociation avec les autorités locales

En partenariat avec Cushman & Wakefield et SAA

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

Parvis gare Part Dieu reconfiguré, © L'AUC et TANUKI

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

PARTENARIATS DE FINANCEMENT DES OUVRAGES PUBLICS PAR LES OPÉRATEURS

▪ 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 m² SDP pouvant être étendu à 35 000 m² SDP environ
- Cadrage juridique

▪ SNCF Gares & Connexions, Vinci Immobilier, SPL Lyon Part Dieu (2015-2018)

- Estimation de la capacité de Vinci Immobilier et 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 m² SDP de bureaux, 10 000 m² SDP d'hôtel et 2 500 m² 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 aux ouvrages d'accompagnement
- Négociation et mise en forme du partenariat

- Unibail Rodamco, SPL Lyon Part Dieu (2015-2016)

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 m² GLA étendus à 157 000 m² 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

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 m² 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 promoteursn, 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

SPL Antipolis Avenir (2016)

Sur l'emprise de la **ZAC Marenda Lacan** à Antibes, organisation de l'appel à projet en vue de la cession de terrains destinés à accueillir des commerces (6 500 m² GLA), un cinéma (7-10 salles) et un programme de logements (17 300 m² SDP)

En partenariat avec Cushman & Wakefield

La Défense Seine Arche (2013-2014)

Assistance pour la sélection du lauréat du **concours « Cœur de Quartier »** à Nanterre (programme mixte de 116 000 m²) :
- Rédaction du cahier des charges de sélection des opérateurs, analyse des candidats et de l'offre d'acquisition de charge foncière
- Assistance à la négociation

Communauté Urbaine de Strasbourg (2012-2013)

Etude de restructuration de la **zone commerciale Vendenheim** (165 000 m²) :
- 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 m² GLA et la restructuration de 40 000 m² 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)

Projet développé par Frey SA à Strasbourg Vendenheim , © Frey

Médiation en situations opérationnelles complexes

- Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, Carrefour Property, Commune de Saran (2014 -2015)

Etude de restructuration commerciale de la **zone commerciale des 100 Arpents** à Saran (130 000 m^2 en *retail park*) :
- Aide au rapprochement des stratégies opérationnelles de l'agglomération, de la commune de Saran et de Carrefour Property
- Programmation des actions de restructuration foncières, immobilières et techniques sur la zone commerciale existante permettant d'accompagner le projet de création d'une surface commerciale additionnelle (25 000 m^2) par Carrefour Property

- Primonial - Immochan (2015)

En vue de la réalisation d'un projet de restructuration du **centre commercial Auchan Montgeron** (91) :
- Expertise de valeur
- Médiation entre investisseurs

- Bordeaux Métropole, Immobilière Castorama (2013-2016)

Expertise de valeur de la propriété immobilière de **Castorama Mérignac** (11 000 m^2 de SV) préalablement à une éventuelle opération de transfert :
- Etablissement du programme et la revalorisation du site en programme mixte commerce et d'habitat avec étude de scénarios alternatifs
- Bilan prévisionnel de promotion et stabilisation du projet référent
- Analyse financière des références et des offres des candidats à l'acquisition immobilière

- Unibail - Rodamco, Auchan France, la Française AM, Ville de Bobigny (2013-2019)

Mission d'expert sapiteur pour la définition et la mise en œuvre d'un programme de redéveloppement du **centre commercial Bobigny 2** (100 000 m² SDP développables en logement, hôtellerie, commerce et cinéma, en lieu et place d'un centre commercial de 25 000 m² 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 à la vente.

Bobigny *La Place*,
© Altarea Cogedim

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 SAS
9 rue du Quatre-Septembre, 75002 Paris - France
+33 1 70 98 32 00 / +33 6 08 24 40 50

Eymeric de MONTAUZON
edemontauzon@eppc.fr

Félix ARRIVE, Emmanuelle CALLIES, Marion NICOLAS
farrive@eppc.fr / ecallies@eppc.fr / mnicolas@eppc.fr