

EPPC

Présentation de la société

2019



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



*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 d'enseignement supérieur** et aux **solutions innovantes d'hébergement et d'activités** (co-living, co-working, SoHo).

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, analyse financière 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

EPPC est depuis 2018, **RICS registered**. Nos méthodes de travail sont auditées par la Royal Institution of Chartered Surveyors de Londres.



NOTRE ÉQUIPE

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



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



Assia HASSANI
CNAM
Responsable administrative et RH



Marion NICOLAS
MRICS, HEC, Sciences Po Paris, Sorbonne
Directrice des études et expertises



Loic GORRICHON
ENPC, Polytech Nantes
Directeur des programmes



Amine BRAHIMI
EM Lyon, Panthéon-Assas
Analyste financier



Félix ARRIVE
Science Po Paris, ESSEC
Chargé de projets



Elisa WARCHOL
Ecole d'Urbanisme de Paris
Chargée de projets



Stanislas DOIN
EM Lyon, UNIVERSITY of Strathclyde, ENSAL, ECL
Chargé de projets



Hugo MARQUES
Ecole d'Urbanisme de Paris, Science Po Rennes
Chargé de projets



NOS PARTENAIRES

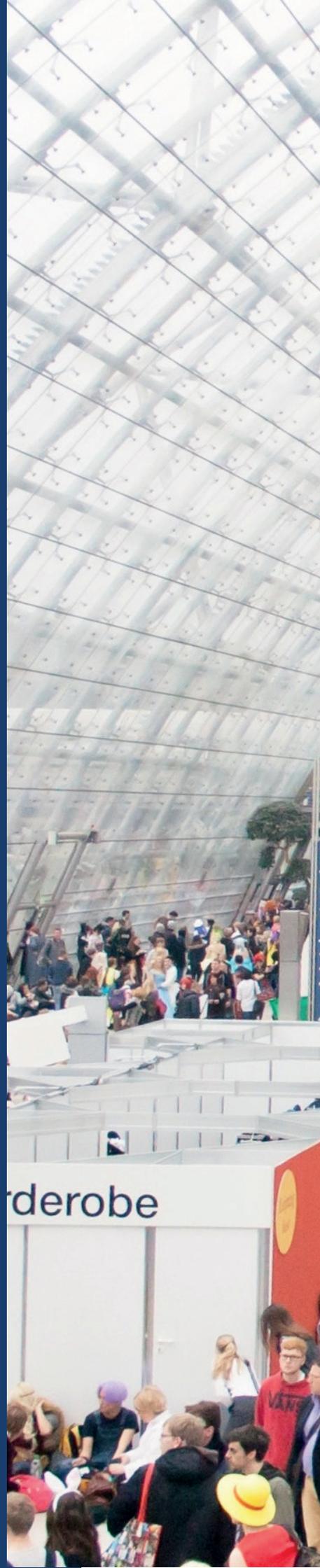
Nous avons la faculté de mobiliser un réseau de **sociétés partenaires** :

<i>L'AUC</i>	
<i>ANMA</i>	
<i>François Leclercq Architectes Urbanistes</i>	Architecture & conception urbaine
<i>SAA Architecture</i>	Cartographie BIM
<i>Obras</i>	
<i>TVK</i>	
<i>Martin Duplantier</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 & Wakefield</i>	
<i>Bérénice</i>	Etudes de marchés immobiliers
<i>Deloitte InExtenso</i>	
<i>JLL</i>	
<i>Spring Lab</i>	Programmations spécialisées (culture 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 Coeur de Ville,
© TVK pour Altarea Cogedim



EDC
P





NOTRE OFFRE

Domaines d'expertise
Principaux clients

Hallen
Hallen
Hallen
Freigelegene
Outdoor Area
Eingangshalle Ost
Entrance Hall East

2,4
1,3,5

WESTLICHE ZUKUNFT
Kinol!

89/90 PETER INGHTER
WIR ERBEN
Aberland

ZDF



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

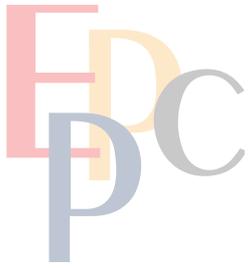
ÉLABORATION ET AUDIT DE BUSINESS MODELS IMMOBILIERS

- 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

SOLIDEO JO Paris 2024, 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 Assurances

Industriels

PSA Peugeot Citroën, Implemia Suisse

Sociétés foncières et promoteurs

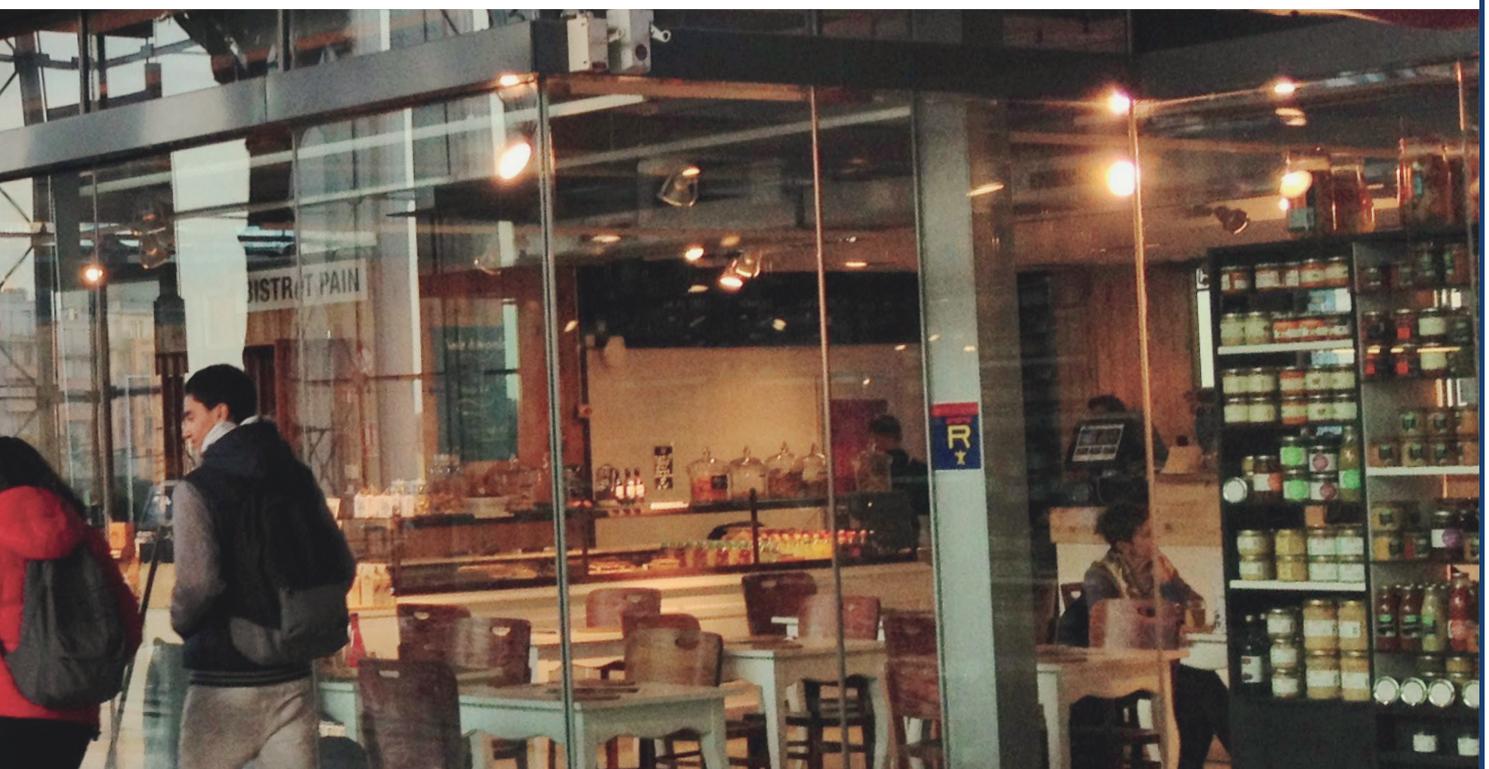
Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Ikea Centres Group, Ceetrus, Apsys, Bouygues Immobilier, Altarea Cogedim, Linkcity, Quartus, Compagnie de Phalsbourg, Frey Citizers, Sofidy

Enseignes

Auchan, Castorama, Intermarché

Etablissements d'enseignement

EM Lyon Business School, HEC Paris, Toulouse 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



LEARN

Ea

INTELLIGENCE

CONNELLE

PROTOTYPE



ELABORATION ET AUDIT DE BUSINESS MODELS IMMOBILIERS

■ **Apsys (2017-2019)**

Assistance à la mise en œuvre des acquisitions foncières préalables à la réalisation du projet Garonne Saint Jean à Bordeaux (55 000 m² GLA de commerces, 15 000 m² de logements, 5 500 m² d'hôtels) :

- Expertise de valeur des hôtels et commerces impactés
- Assistance à la conduite des négociations de transferts et d'évictions

■ **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 (2015-2019)

Sur le centre d'échange de Lyon Perrache, étude de faisabilité pour la transformation globale du site :

- Analyse du business model et audit d'opérateurs gestionnaires spécialisés
- Stabilisation du montage juridique
- Audit des charges d'exploitation
- Lancement d'un appel à projet «Ouvrons Perrache»
- Assistance à la sélection du lauréat

En partenariat avec Cushman&Wakefield, Atelier Ruelle, Quadrim, Terrell, Mi2S

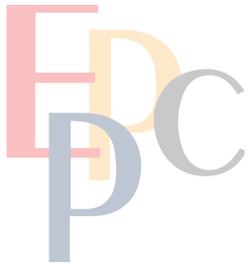
■ SPL Deux Rives, Strasbourg (2015-2016)

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





PROGRAMMATION ET MONTAGE DE PROJETS IMMOBILIERS



© COJO

■ Solideo - JO Paris 2024 (2018-2019)

- Analyse financière approfondie du business model du Villagedes Athlètes (313 000 m²) et du Village des Médias (95 000 m²) à Saint-Denis, Saint-Ouen, L'Île-Saint-Denis et Dugny
- Détermination des conditions juridiques et financières d'occupation par le Comité d'organisation des JO (COJO)
- Reconstitution des bilans investisseurs, promoteurs et aménageur
- Réalisation du pitch investisseurs
- Lancement de la consultation d'opérateurs-investisseurs

En partenariat avec Mi2S

■ **Grand Lyon – SPL Lyon 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, CITEC, Hank, Adequation, Quadrim, Deloitte InExtenso, Systra

■ **SNCF Immobilier – Espaces Ferroviaires (2015-2019)**

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, Paris Dubois, Pantin, Marseille Saint Charles, Lyon Mouche et Lyon La Mulatière. Lancement d'un programme de recherche d'occupation temporaire des friches ferroviaires en agriculture urbaine et distribution circuits courts appliquée au site de Lyon La Mulatière.

En partenariat avec l'EM Lyon et ISARA Lyon

■ **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 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
- Négociation et mise en forme du partenariat

■ **Metz Métropole (2019 -2020)**

Mise en place d'une stratégie opérationnelle de restructuration urbaine, commerciale et paysagère de la zone commerciale Actisud (300 ha, 200 000 m²):

- Diagnostic foncier, juridique et opérationnel
- Schéma d'intervention phasée
- Maquette financière d'intervention

En partenariat avec François Leclercq architectes urbanistes

■ Unibail-Rodamco-Westfield, 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 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

■ **EM Lyon Business School (2018 - 2019)**



Définition du programme (30 000 m² SDP), cadrage du montage et organisation du concours de réalisation en CPI pour la réimplantation de l'école à l'horizon 2022 sur le site de Lyon Gerland. Mise au point du contrat de promotion avec le lauréat, Altaréa Cogedim + PCA Stream Architectes.

En partenariat avec Mi2S

■ **Laval agglomération (2018 - 2019)**

Sélection d'opérateurs en vue de la réalisation d'un programme commercial et de stationnement (6 000 m² GLA) dans le cadre du programme Action Cœur de Ville :

- Modélisation financière du projet et stabilisation du cahier des charges
- Analyse de la solidité financière des candidats
- Validation des projets présentés et assistance au choix du lauréat

En partenariat avec Cushman & Wakefield et AME

■ **Tisséo Dessine - Moi Toulouse (2018-2019)**

Assistance à la sélection des opérateurs dans le cadre de l'appel à projet « Dessine- moi Toulouse » sur 4 sites détenus par Tisséo – syndicat mixte des transports :

- Modélisation financière du projet et stabilisation du cahier des charges
- Analyse de la solidité financière des candidats
- Validation des projets présentés et assistance au choix du lauréat

■ **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 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 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)



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 de régimes de participations et montages

En partenariat avec François Leclercq Architecte Urbaniste, 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 m² 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 m²)

■ **Alliance Archamps, Implenia Suisse et SEMAG (2018-2019)**

Identification de programme, montage et analyse financière du projet de redéveloppement de l'ensemble immobilier Alliance (80 000 m² à la frontière suisse).

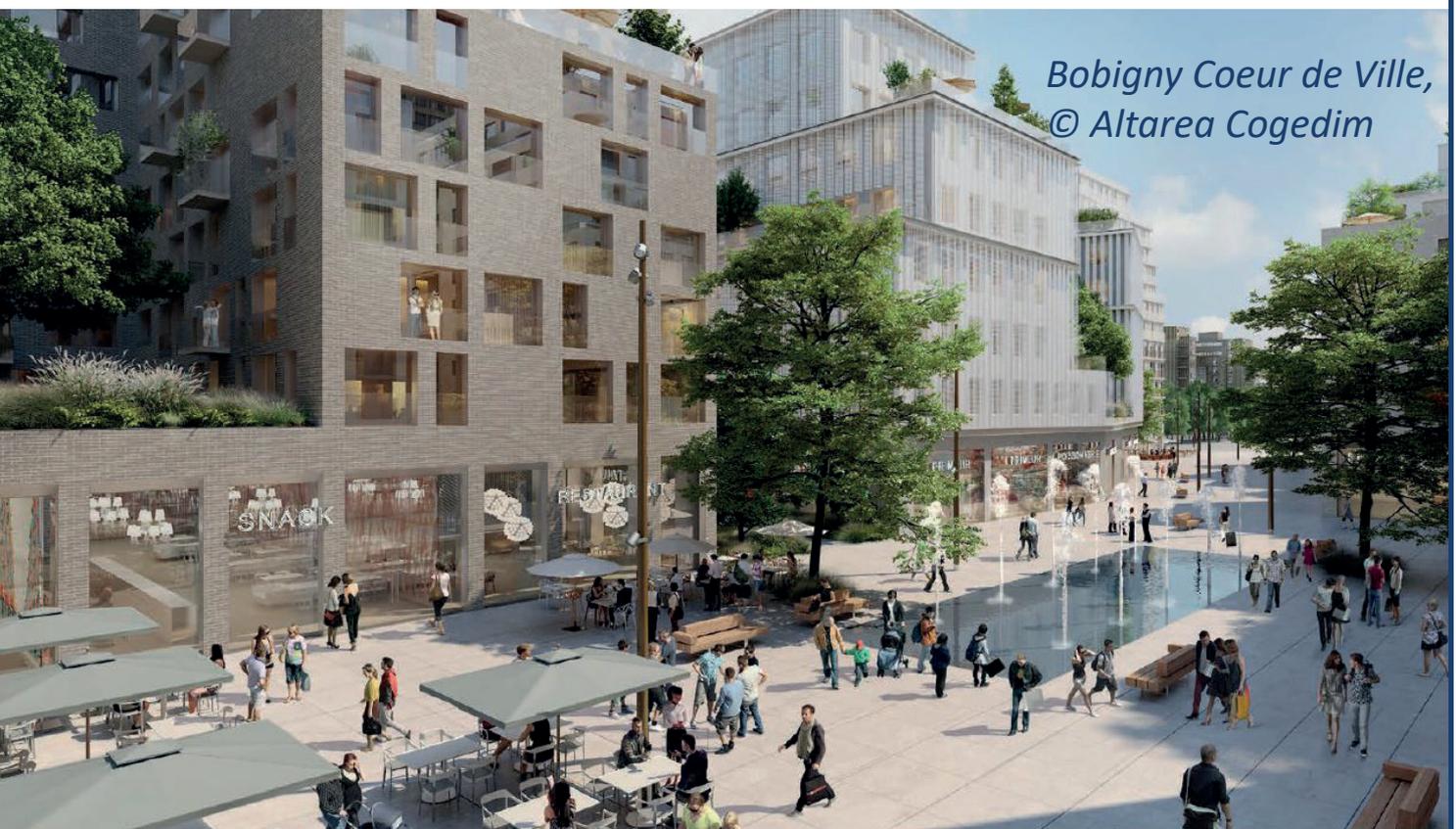
- Modélisation financière du projet de transformation en programme mixte d'hôtellerie, co-living, co-working et bureaux traditionnels,
- Recherche d'opérateurs et investisseurs,
- Expertise des conditions d'intervention de la collectivité publique française en appui à la maîtrise foncière intégrale du site.

En partenariat avec AER architecture et Mi2S

■ Unibail-Rodamco-Westfield, 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 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 de la vente





SUPPORT AUX DEMANDES D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES





- **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

