

**EPPC**

*Présentation de la société*

*2020*



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

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



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



Cécile LASGI  
Université de Paris-Sorbonne, ESSEC  
*Directrice Etudes et Programmes Immobiliers*



Loïc GORRICHON  
ENPC, Polytech Nantes  
*Directeur des programmes*



Assia HASSANI  
CNAM  
*Responsable administrative et RH*



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*



Jennyfer ESSO  
ESSEC  
*Chargée de projets*



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



Charlotte ARZUR  
Architecte DE, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées  
*Chargée de projets*



Amine BRAHIMI  
EM Lyon, Panthéon-Assas  
*Analyste financier*



Anas ANTARI  
ESTP, ESSEC  
*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 &
<i>SAA Architecture</i>	conception urbaine
<i>Obras</i>	Cartographie BIM
<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 &amp; Wakefield</i>	
<i>Bérénice</i>	Etudes de marchés immobiliers
<i>Deloitte InExtenso</i>	
<i>JLL</i>	
<i>Spring Lab</i>	Programmations spécialisées
<i>Manifesto</i>	(culture et numérique)
<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



## 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

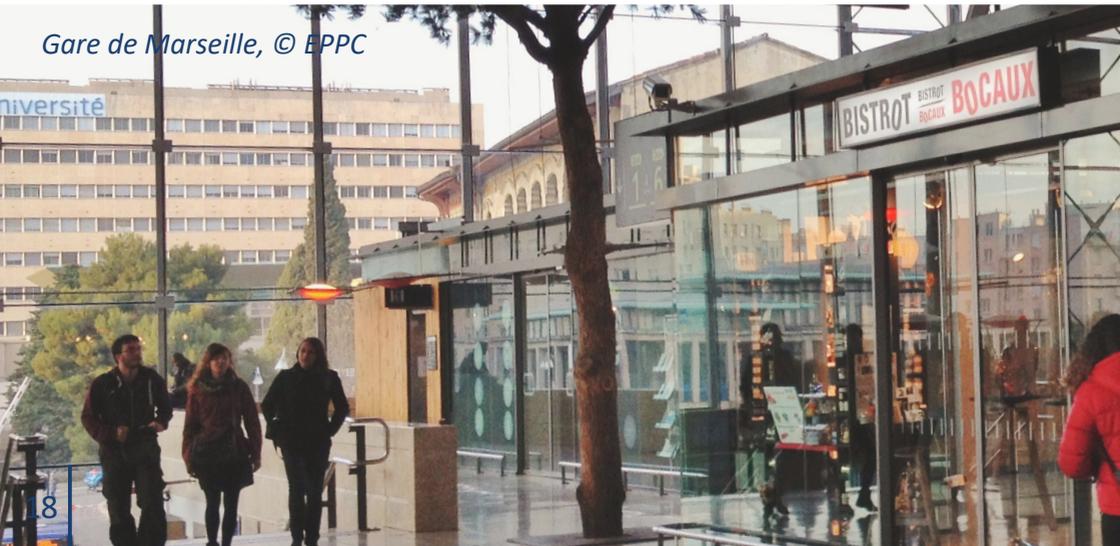
## **Sociétés publiques**

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, Implenia 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



EDC  
PPC





# NOS RÉFÉNCES





# ANALYSE DES TENDANCES DE MARCHÉ

## ■ **Ecole nationale des Ponts et Chaussées (2019)**

Identification des stratégies de développement immobilier de 200 institutions d'enseignement supérieur privées implantées en Ile de France (Partenariat avec le Mastère AMUR ENPC)

## ■ **Ministère de l'Environnement & du Développement durable (2019)**

Intervention lors de la conférence «Repenser la périphérie commerciale» : Identification des leviers d'actions opérationnelle pour renouveler l'urbanisme des périphéries commerciales

## ■ **CCI de Lyon (2015)**

Conférence acteurs économiques du territoire :

- La nouvelle géographie commerciale
- Organisation du commerce physique face au développement de l'e commerce
- Implication sur l'organisation territoriale de la distribution
- Orientations pour la planification de l'urbanisme commercial



## ■ **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 (2015-2021)**

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 (2015-2020)

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*



*Les Bains Municipaux de Strasbourg, © EPPC*



■ **Solideo - JO Paris 2024 (2018-2019)**

- Analyse financière approfondie du business model du Village des Athlètes (313 000 m<sup>2</sup>) et du Village des Médias (95 000 m<sup>2</sup>) 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 Paris 2024
- 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, Paris Bertrand Villette, 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 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

### ■ **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 m<sup>2</sup>):

- 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 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*

## ■ EM Lyon Business School (2018 - 2020)



Définition du programme (30 000 m<sup>2</sup> 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 - 2020)

Sélection d'opérateurs en vue de la réalisation d'un programme commercial et de stationnement (6 000 m<sup>2</sup> 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 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)

## ▪ 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 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>)

## ▪ 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 m<sup>2</sup> 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 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





- **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

16 boulevard Saint Denis

75010 Paris - France

01 87 44 97 62

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

