

EPPC

Présentation de la société

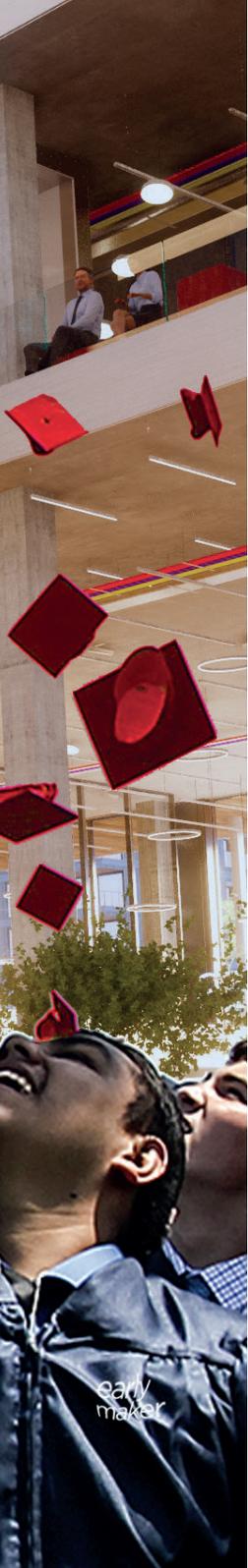
2021



EDC
PC

LIVE STREAMING
early
makers
The
New
Business
Schools
2021 graduation
ceremony
2021

early
maker



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, loisirs, 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, labs).

EPPC offre un large panel d'accompagnement opérationnel :

- 1 Analyse des tendances de marché
- 2 Élaboration et audit de Business models immobiliers
- 3 Programmation et montage de projets immobiliers
- 4 Stratégie environnementale
- 5 Partenariats de financements des ouvrages publics par les opérateurs
- 6 Sélection d'opérateurs pour le compte de propriétaires fonciers
- 7 Médiation en situations opérationnelles complexes
- 8 Assistance à maîtrise d'ouvrage

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. **EPPC** est également membre de **Edtech France**.



RICS



EDTech France

NOTRE ÉQUIPE



Eymeric de MONTAUZON

MRICS (VR), HEC, Sciences Po Paris
Président

edemontauzon@eppc.fr



Marion NICOLAS

MRICS (VR), Sciences Po Paris
Associée EPPC VA

mnicolas@eppcva.com



Sammy ABID

Ingénieur économiste de la construction OPQTECC
Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

sabid@eppc.fr



Félix ARRIVE

Science Po Paris, ESSEC
Directeur de Projets

farrive@eppc.fr



Manon CAPITAN

Polytech Angers
Directrice Développement durable

mcapitan@eppc.fr



Loïc GORRICHON

ENPC, Polytech Nantes
Directeur des Programmes

lgorrichon@eppc.fr



Cécile LASGI

Université de Paris-Sorbonne, ESSEC
Directrice des Études Immobilières

clasgi@eppc.fr



Charlotte ARZUR
Architecte DE, ENPC
Chargée de projets

carzur@eppc.fr



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

sdoin@eppc.fr



Jennyfer ESSO
ESSEC
Chargée de projets

jesso@eppc.fr



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

hmarques@eppc.fr



Elisa WARCHOL
École d'Urbanisme de Paris
Chargée de projets

ewarchol@eppc.fr



Amine BRAHIMI
EM Lyon, Panthéon-Assas
Analyste financier

abrahimi@eppc.fr



Assia HASSANI
CNAM
Responsable administrative et RH

ahassani@eppc.fr



NOS PARTENAIRES

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

<i>L'AUC</i> <i>PCA Stream</i> <i>François Leclercq Architectes Urbanistes</i> <i>TVK</i> <i>Martin Duplantier</i> <i>INterland</i>	Architecture & conception urbaine Cartographie BIM
<i>Artelia</i> <i>Geciba</i> <i>SETEC</i> <i>Quadrim</i>	Études techniques
<i>L'Obsoco</i>	Analyse de la consommation
<i>Cushman & Wakefield</i> <i>Bérénice</i> <i>InExtenso</i> <i>Adequation</i>	Études de marchés immobiliers
<i>Label Experience</i> <i>Manifesto</i> <i>TrajectHoard</i> <i>Winn'up</i>	Programmations spécialisées (culture, numérique et éducatif)
<i>Kalliopé</i> <i>Rivière</i> <i>Léga-Cité</i>	Analyse juridique

Bobigny Cœur de Ville,
© TVK pour Altarea Cogedim



EDC
P



Gare du Nord
© Apsys



NOTRE OFFRE

Domaines d'expertise

Principaux clients

ANALYSE DES TENDANCES DE MARCHÉ

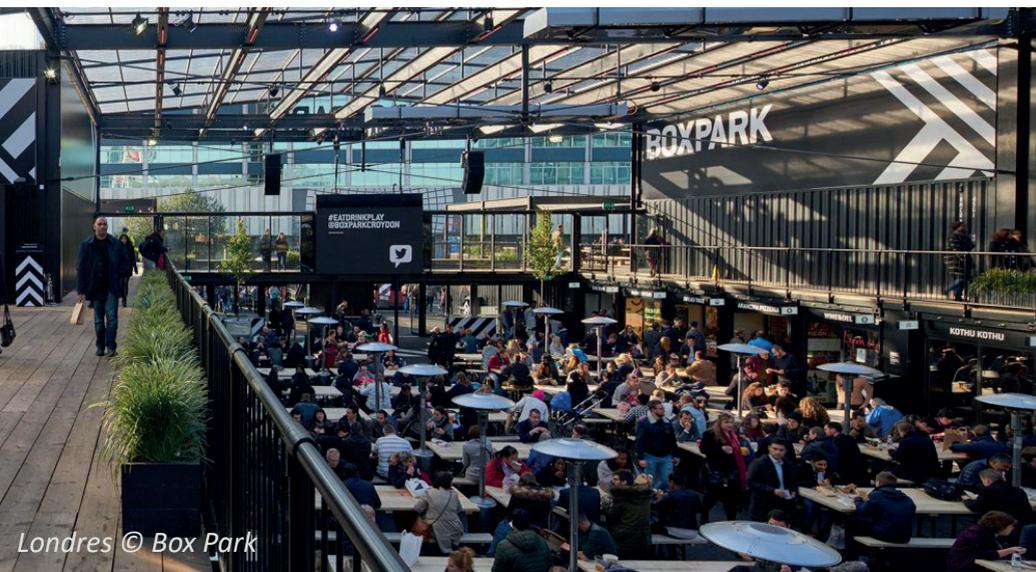
- Identification des évolutions socio-démographiques et des ruptures technologiques
- Connaissance et analyse stratégique des tendances de marché et stratégies d'enseignes
- Étude d'impact sur les business model immobiliers

ÉLABORATION ET AUDIT DE BUSINESS MODELS IMMOBILIERS

- Étude 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

- Étude de marché
- Préconisation de plan de merchandising
- Programmation macro et micro zoning
- Reconstitution des flux, du CA, du taux d'effort et des revenus locatifs prévisionnels
- Économie de la construction
- 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
- Intégration des objectifs de développement durable dès la programmation
- Assistance à la négociation



STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE

- Définition des axes prioritaires de développement durable
- Analyse des impacts en études, Capex, Opex
- Recherche de financements spécifiques dédiés

PARTENARIATS DE FINANCEMENT

- Estimation de la capacité contributive des opérateurs
- Identification des ouvrages à financer
- Étude 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

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

- Direction de projet
- Encadrement des équipes de conception
- Maîtrise budget et planning
- Suivi d'opération en phase de réalisation
- Assistance à la réception des ouvrages

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 avons accompagné plus de 120 clients :

Autorités publiques

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

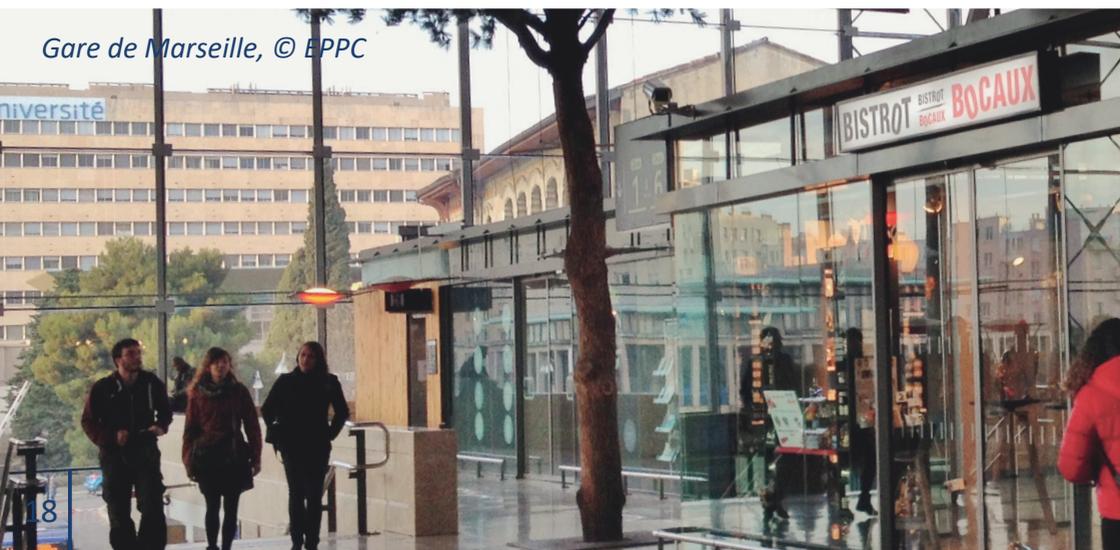
Sociétés publiques

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



Investisseurs

AEW, Axa, La Française REM, Caisse des Dépôts et Consignations, Montecristo Capital, Predica

Industriels

PSA Peugeot Citroën, Implenia Suisse

Sociétés foncières et promoteurs

Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Ikea Centres Group, Nhood, Apsys, Bouygues Immobilier, Sofidy, Immobilière Casino, Frey Citizers, Kaufman & Broad, Altarea Cogedim, Linkcity, Quartus, Compagnie de Phalsbourg

Enseignes

Auchan, Castorama, Intermarché, Casino

Établissements d'enseignement

EM Lyon Business School, HEC Paris, Toulouse Business School



EDC
P





NOS RÉFÉRENCES





ANALYSE DES TENDANCES DE MARCHÉ

■ **SPL Lyon Part Dieu, Métropole du Grand Lyon (2020-2021)**

Finance Verte, quelles solutions de financement pour l'immobilier durable ?

■ **École 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 (2017-2021)**

Assistance à la mise en œuvre des acquisitions foncières préalables à la réalisation du projet Rue Bordelaise 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
- Assistance au calibrage, au montage économique & financier et à la sélection d'exploitant du parc de stationnement clientèle

■ **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

■ SPL Lyon Confluence (2015-2021)

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 (2015-2018)

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





■ **Solideo - JO Paris 2024 (2018-2020)**

- Analyse financière approfondie du business model du Village des 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 Paris 2024
- Reconstitution des bilans investisseurs, promoteurs et aménageur
- Réalisation du pitch investisseurs
- Lancement de la consultation d'opérateurs-investisseurs
- Analyse financière des offres opérateurs (promoteurs, investisseurs & exploitants)

■ Grand Lyon – SPL Lyon Part Dieu (2011-2024)

- Appui à la définition d'une stratégie de développement tertiaire, serviciel et commercial sur l'ensemble du périmètre de projet Lyon Part Dieu pour 2015-2030,
- Audit des projets de restructuration (centre commercial et pôle d'échange, tous projets développés sur le cœur d'opération),
- Programmation des socles actifs commerciaux en pieds d'immeuble,
- Stratégie commerciale, hôtelière, tertiaire et servicielle,
- Stratégie d'innovation,
- Expertise de valeur et assistance aux négociations aménageur et promoteurs.

En partenariat avec l'AUC, SETEC, EGIS, Eléments ingénierie, CITEC, Adequation, Quadrim, InExtenso...

■ SNCF Immobilier – Espaces Ferroviaires (2015-2022)

Études 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, Lille Tri Postal, Marseille Saint Charles, Chambéry, 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 (Lyon La Mulatière) et Foncière Etic (Lyon Mouche)

■ Nantes Métropole Aménagement (2015-2017)

Étude 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 (2015-2022)**

- 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 (2015-2022)

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

■ EM Lyon Business School (2018 - 2021)



- 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 2023 sur le site de Lyon Gerland.
- Organisation d'une consultation internationale d'opérateurs
- Animation des ateliers de créativité
- Mise au point du contrat de promotion avec le lauréat, Altarea Cogedim associé à PCA Stream Architectes.
- AMO en phase de conception de projet. Assistance à la mise au point du business model d'exploitation pour les activités tertiaires, commerciales et événementielles hébergées par l'école.

En partenariat avec Mi2S et JLL

■ Casino Immobilier (2020 - 2021)

Sélection d'opérateurs pour la valorisation de sites détenus par l'immobilière Casino aux Sables-d'Olonnes, Saint-Nazaire, Lyon Gerland et Saint Louis :

- 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

■ 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)**

Étude 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

■ Immobilière Casino & Primonial, Toulouse Basso Combo (2020-2021)

Etude pour la restructuration du Centre commercial de Toulouse Basso Combo (25 000 m² GLA) :

- Définition du potentiel de valorisation (100 000 m² à dominante résidentielle)
- Expertise de valeur
- Aide au rapprochement des stratégies opérationnelles de Toulouse Métropole et des investisseurs
- Engagement d'un appel à projet opérateur

■ Alliance Archamps, Implemia Suisse et SEMAG (2018-2020)

Identification de programme, montage et analyse financière du projet de redéveloppement de l'ensemble immobilier Alliance (80 000 m²) :

- 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 Patriarche

■ 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) :

- Expertise de valeur et 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 jusqu'à la vente intervenue à l'été 2020





ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE



emlyon 2023 ©PCA Stream



■ emlyon business school Hub Gerland (2019-2023)

Assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la stabilisation du programme :

- Ateliers utilisateurs
- Micro zoning
- Monitoring des impacts techniques, budgétaires et timing



EPPC

16 boulevard Saint Denis

75010 Paris - France

01 87 44 97 62

www.eppc.fr

contact@eppc.fr

