2024

BROCHURE –

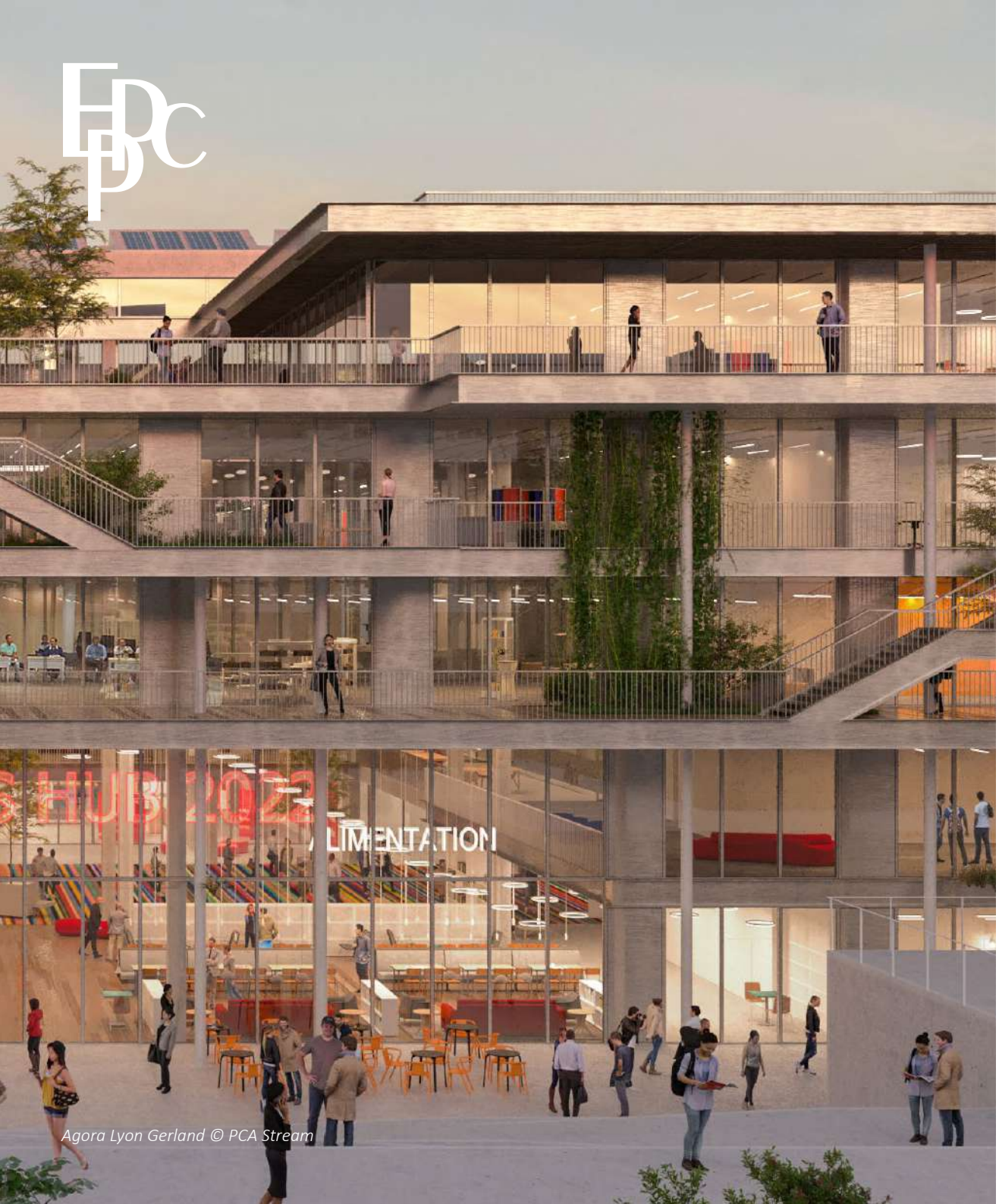
Découvrir EPPC
Notre offre
Nos références

Village olympique
© ICADE

DÉCOUVRIR EPPC

La société
Notre équipe

01



Agora Lyon Gerland © PCA Stream

LA SOCIÉTÉ

*“ **EPPC** est une société **indépendante** de conseil en stratégie et montage opérationnel de projets immobiliers mixtes, notamment commerciaux et éducatifs.*

*EPPC entend faciliter le **dialogue entre sphères publiques et privées** pour faire émerger des projets immobiliers créateurs de valeur pour leurs opérateurs, producteurs d’externalités positives, anticipant sur les modes de consommation et contribuant à offrir des propositions de développement durables et performantes.*

*Trois valeurs caractérisent notre offre : la forte **implication** de nos équipes, notre haut niveau **d’expertise** et la **discrétion** dans la conduite de nos missions. ”*

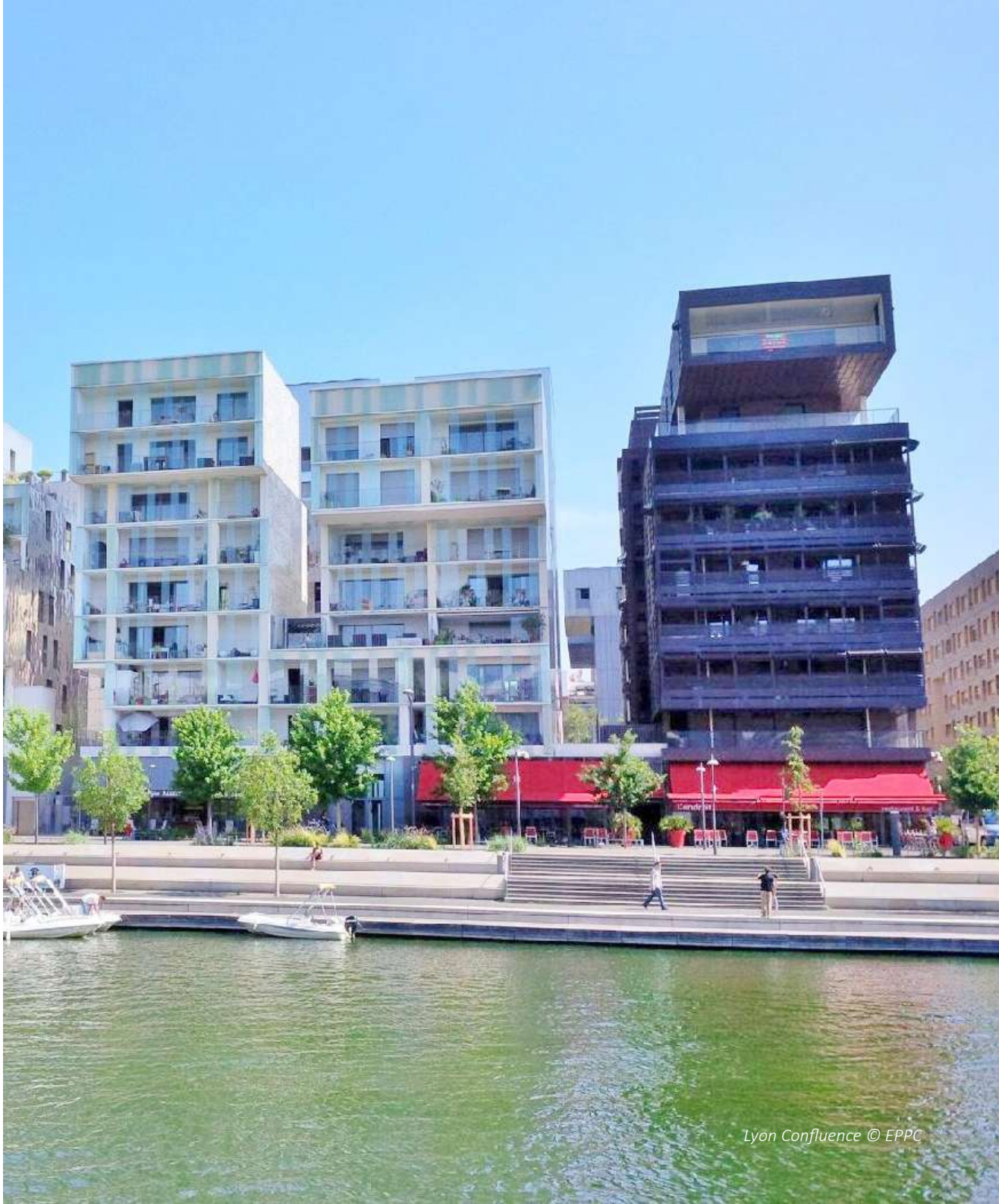
Eymeric de Montauzon
Président fondateur d’EPPC

EPPC, créée en 2011 par Eymeric de Montauzon (HEC, Sciences Po), est spécialisée dans l'appui aux opérations de développement immobilier en France et en Europe.

EPPC dispose d'une expertise reconnue en **commerce, hôtellerie, sports et loisirs, actifs immobiliers mixtes** et a étendu, en 2018, son domaine d'intervention à **l'immobilier tertiaire, d'enseignement supérieur** et aux **solutions innovantes d'hébergement et d'activités** (coliving, coworking, laboratoires de recherche).

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. Partenariats de financements publics/privés par les opérateurs
5. Sélection d'opérateurs pour le compte de propriétaires fonciers
6. Médiation en situations opérationnelles complexes
7. Assistance à maîtrise d'ouvrage



Lyon Confluence © EPPC

NOTRE ÉQUIPE

Fondateur

Eymeric de MONTAUZON
HEC, Sciences Po Paris
Président
edemontauzon@eppc.fr

Directeur.rices

Marion NICOLAS
MRICS (VR), Sciences Po Paris, Paris-Sorbonne
Directrice Générale / Associée EPPC VA
mnicolas@eppcva.com

Félix ARRIVE
Sciences Po Paris, ESSEC
Directeur Montage Opérationnel
farrive@eppc.fr

Jennyfer ESSO
ESSEC
Directrice Etudes et Expertise Financière
jesso@eppc.fr

Anne-Cerise de BEAUREPAIRE
Architecte HMONP, Paris-Dauphine
Directrice Programmation
adebeaurepaire@eppc.fr

Responsables / Chargé.es de projet

Jad TABET
ESSEC, ALBA
Responsable de Projets Senior
jtabet@eppc.fr

Philippe COUDERT
ESSEC, Université 1 Paris Panthéon Sorbonne, ENSAM
Responsable de Projets
pcoudert@eppc.fr

Marie MARQUIS-VAN DE VELDE
École d'Urbanisme de Paris, JMSB
Chargée de Projets
mmarquisvandevelde@eppc.fr

Mathilde FAURE
Sciences Po Paris, Master d'architecture
Chargée de Projets
mfaure@eppc.fr

Xiaoyi WANG
ESCP
Analyste Financière
xwang@eppc.fr

Administration

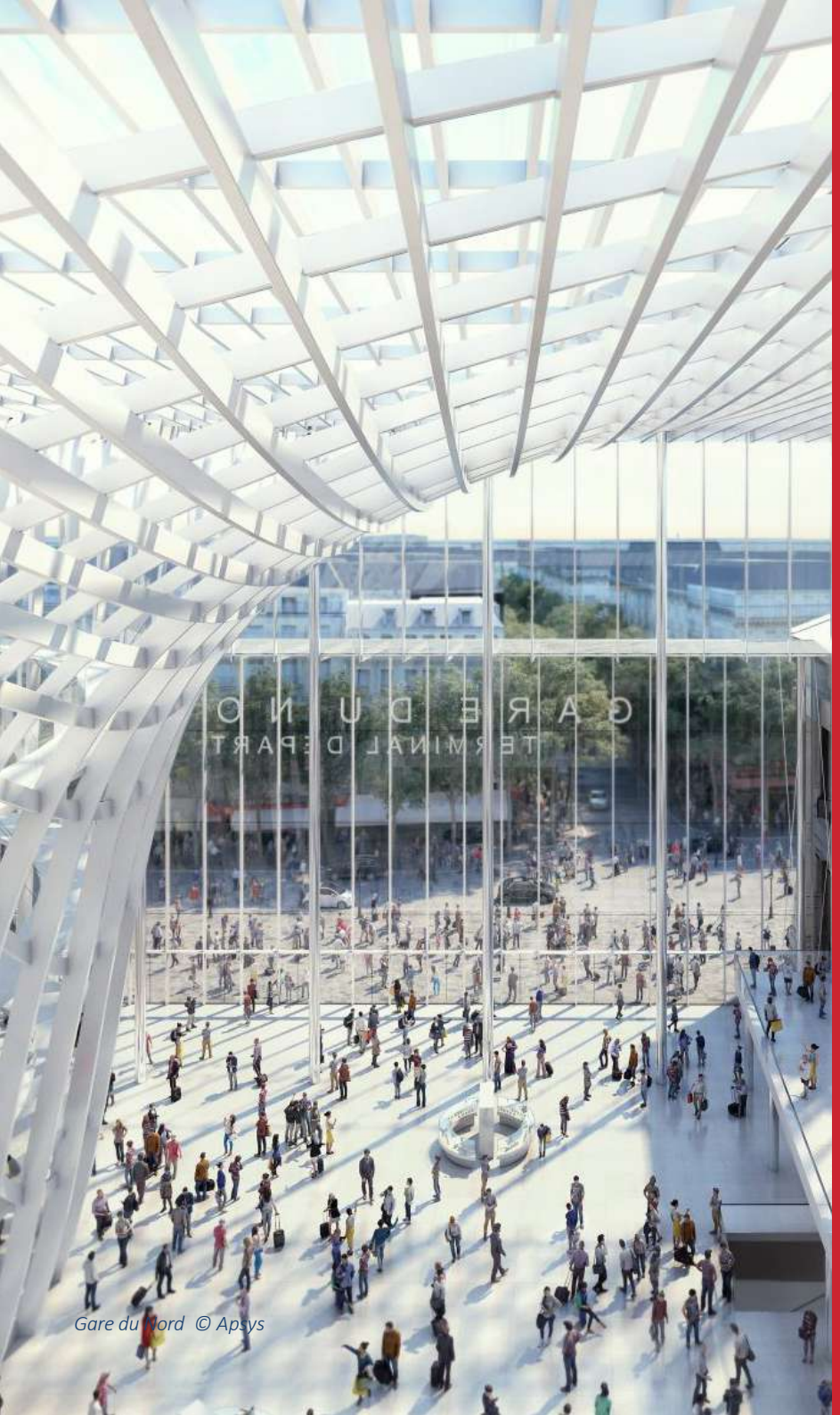
Elodie SEMPREZ
Assistante administrative
admineppc@eppc.fr

Bobigny Cœur de Ville,
© TVK pour Altarea Cogedim

NOS PARTENAIRES

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

L'AUC PCA Stream Leclercq Associés TVK RBTA INterland	**Architecture & conception urbaine**
Atelier CH.V	**Etudes patrimoniales**
Alternet Artelia PCM Bâtiment Quadrim Qualiconsult Oasiis	**Études techniques TCE et estimatifs de charges d'exploitation**
Adéquation Bérénice InExtenso Socle Urbain	**Études de marchés immobiliers**
Label Experience TrajectHoard CENTQUATRE-PARIS Winn'Up	**Programmations spécialisées (culture, numérique et éducatif)**
Adden Avocats Rivière Avocats Léga-Cité	**Analyse juridique**



Gare du Nord © Apsys

NOTRE OFFRE

Domaines d'expertise
Principaux clients

02

Hub Gerland © PCA Stream

Domaines d'expertise

ÉTUDES ET PROGRAMMATION

Analyse des tendances de marché

- Études de marché
- Identification des évolutions socio-démographiques, des usages et des ruptures
- Connaissance et analyse stratégique des tendances de marché et stratégies d'enseignes
- Étude d'impact sur les *business models* immobiliers

Programmation

- Etudes de potentiel multi-produits
- Préconisation de plans de marchandisage
- Programmation urbaine
- Programmation architecturale (macro et micro-zoning)
- Reconstitution des flux, du CA, du taux d'effort et des revenus locatifs

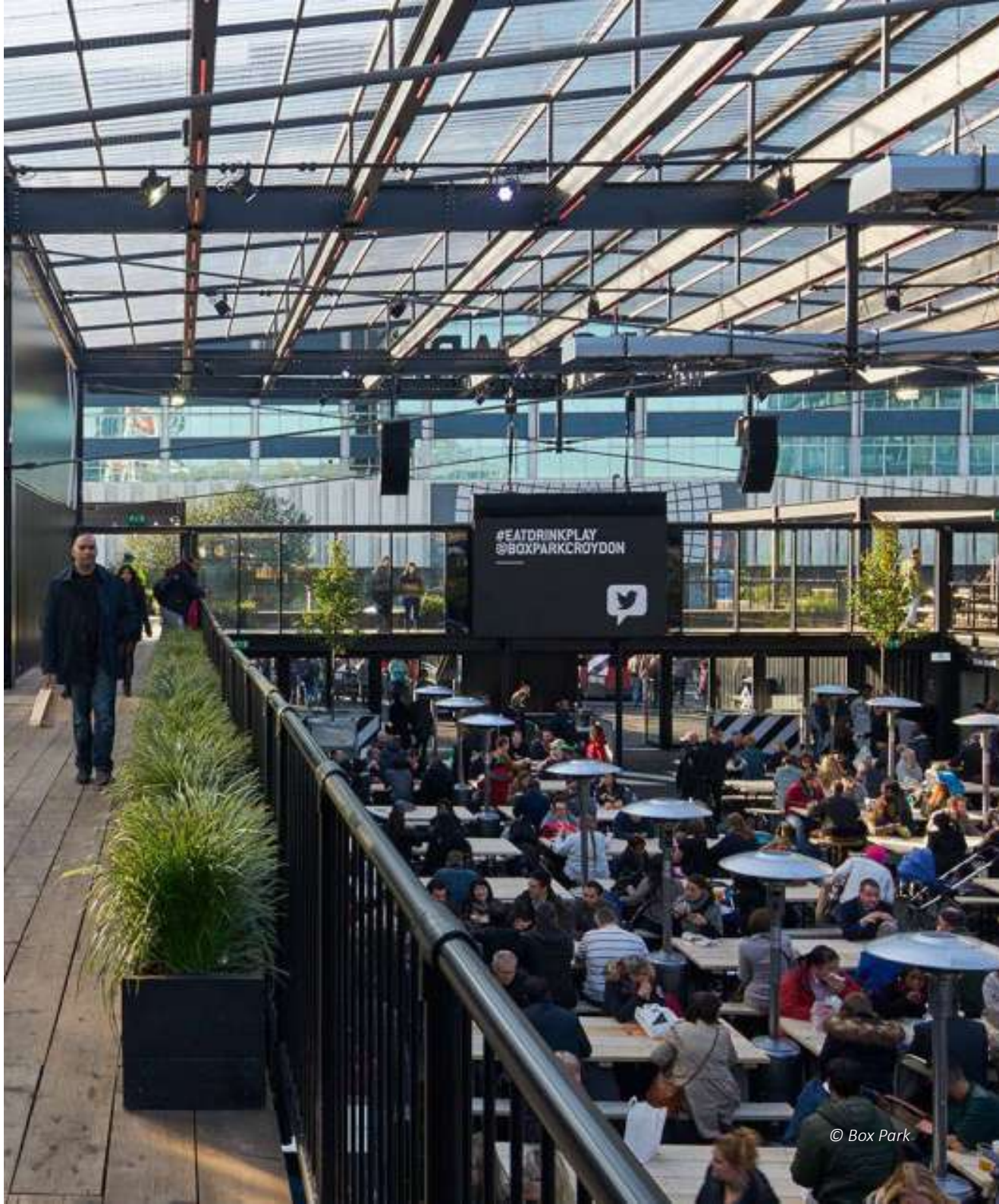
ANALYSE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

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
- Estimation du coût de développement, de la valeur foncière
- Estimation de la valeur de l'actif avant / après projet
- Règles de partage de la valeur entre acteurs, et estimation des capacités associées d'investissement
- Développement de foncières immobilières
- Expertise des montages opérationnels : organisation, stratégies, finance, fiscalité et aspects juridiques

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



© Box Park

DIRECTION DE PROJET

Assistance à maîtrise d'ouvrage & Médiation en situations opérationnelles complexes

- Encadrement des équipes de conception
- Maîtrise budget et planning
- Suivi d'opération en phase de réalisation
- Assistance à la réception des ouvrages
- Accompagnement à la convergence des positions
- Formalisation d'accords

Sélection d'opérateurs pour le compte de propriétaires fonciers

- Structuration des appels à projet et phases concours
- Analyse économique et financière des offres
- Assistance à la négociation
- Aide à la stabilisation des accords contractuels
- Aide au management de projet, constitution des équipes

CELP © APSYS/Quartus

EXPERTISE IMMOBILIERE

- Avis de valeur
- Expertise immobilière, en cohérence avec les normes de la RICS
- Estimation de la valeur de l'actif avant / après projet
- Analyse des valeurs murs et fonds, en intégrant des options de transfert
- Capacité à faire dialoguer les acteurs publics et privés, afin d'aboutir à des solutions pertinentes socialement et économiquement, génératrices de valeurs pour l'ensemble des acteurs

Les jardins de l'Arche ©EPPC

PRINCIPAUX CLIENTS

Depuis 2011, nous avons accompagné plus de **160 clients** pour plus de **600 missions** :

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

Sociétés publiques SOLIDEO, Paris La Défense, SPL Lyon Part Dieu, EPAURIF, Euroméditerrannée, SERL, SPL Lyon Confluence, SEMAVIP, NMA, La Fab, Territoires 35, SPL Deux Rives, SPL Euralille, SEM Amiens Aménagement

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

Foncières publiques OFS de Paris, Althi FS Angers

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

Industriels Stellantis, 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, BNP Real Estate, SoGéProm, Carrefour Property

Enseignes Auchan, Castorama, Intermarché, Casino

Établissements d'enseignement EM Lyon Business School, HEC Paris, Toulouse Business School, Université PSL, Galileo Global Education

Val d'Europe
© EuroDisney Real Estate

HU University of Applied Sciences © SHL

NOS RÉFÉRENCES

Etudes et programmation
Analyse économique et financière
Direction de projet
Expertise immobilière

03

ÉTUDES ET PROGRAMMATION

HIA du Val-de-Grâce © EPPC

PariSanté Campus - EPAURIF (2021-2026)

- Programmation et assistance à maîtrise d'ouvrage pour la restructuration et l'extension de l'ancien Hôpital d'Instruction des Armées du Val-de-Grâce
- Analyse architecturale, technique et environnementale du site
- Programmation : recueil des besoins auprès des futurs utilisateurs publics et détermination de la programmation privée
- Faisabilité du projet : scénarios d'intégration urbaine et schémas fonctionnels internes
- Élaboration du programme et chiffrage du projet : principes de distribution fonctionnelle des espaces, programme technique détaillé, principes de performance environnementale, équilibre économique
- AMO pour la sélection de l'équipe concessionnaire (35 à 40 ans d'horizon d'investissement) : sélection des candidatures, analyse des offres, ateliers d'échanges jusqu'à la stabilisation de l'offre finale (2026)

En partenariat avec Atelier CH.V, Alternet, Geciba, Axhoma, Qualiconsult, OASIIS, Gamba, Gopura

Condorcet EHESS/FMSH - EPAURIF (2022-2024)

Mission de programmation architecturale, fonctionnelle et technique du transfert de 2 établissements sur le site de Condorcet de 25 000m². EPPC a mené :

- L'étude de faisabilité sur les aspects règlementaires, budgétaires, urbains, paysagers et fonctionnels.
- 3 scénarios de pré-programmation mettant à jour les besoins.
- La mise à jour du schéma directeur initial et l'élaboration du Programme Technique Détaillé, et exigentiel/performanciel.
- Elaboration du pré-programme et chiffrage du projet : principes de distribution fonctionnelle des espaces, principes de performance environnementale, équilibre économique, planning d'opération.

En partenariat avec Atelier CH.V, Geciba, Quadrim, Axhoma, Qualiconsult

Campus Condorcet © EPPC

Les Bains Municipaux de Strasbourg - SPL Deux Rives (2015-2017)

Étude 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

Bains Municipaux de Strasbourg © SPL Deux Rives

Nouveau campus - emlyon business school (2018-2024)

- Cadrage du montage et organisation du concours de réalisation en CPI pour la réimplantation de l'école à l'horizon 2024 sur le site de Lyon Gerland
- Faisabilité du projet
- Élaboration du programme et chiffrage du projet
- Organisation d'une consultation internationale d'opérateurs
- Animation des ateliers

En partenariat avec Mi2S et JLL

Hub Gerland © PCA Stream

ZAC Littorale © EPPC

Plan Guide de la ZAC Littorale et Stratégie d'occupation des socles - EPA Euroméditerrannée (2018-2025)

Programmation, spatialisation et outils de montage opérationnel en vue de l'activation des socles du périmètre Littoral (54ha) :

- En 2018 : mise à jour du Plan Guide de la ZAC Littorale
- En 2019-2020 : audit des charges foncières et stratégie dynamique intégrée.
- Depuis 2021, stratégie d'occupation des socles de la ZAC Littorale et de ses franges comprenant : la rédaction d'un Schéma Directeur des socles de la ZAC, la formulation de préconisations relatives à la mise en oeuvre opérationnelle de ce Schéma Directeur et l'échange et la négociation avec les opérateurs immobiliers.

En partenariat avec Leclercq Associés / Sens de la Ville

ANALYSE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

Gare du Nord © EPPC

Programmation et analyse financière Gare du Nord 2024 - Apsys/Vinci (2017-2019)

Expertise de valeur, analyse de marché, programmation et analyse financière au sein de l'équipe constituée par Apsys + Vinci Construction France + Wilmotte & Associés en vue de la réalisation en SEMOP du Projet Paris 2024 :

- Etude du potentiel de marché
- Reconstitution des grilles locatives et modélisation
- Valorisation et analyse de rentabilité

Villages des Athlètes & Village des Médias JO 2024 - Solideo (2018-2024)

Validation programmatique et montage juridique, économique et financier permettant le développement du Village des Athlètes (313 000 m²) et du Village des Médias (90 000 m²) :

- Analyse de marché des potentiels de développement
- Assistance à la négociation avec Paris 2024
- Stabilisation du montage de promotion et d'investissement des programmes
- Optimisation des bilans financiers par la recherche de montage de promotion et de partenariats innovants
- Assistance à la sélection des opérateurs et analyse financière des offres (promoteurs, investisseurs & exploitants)

Village olympique © Solideo

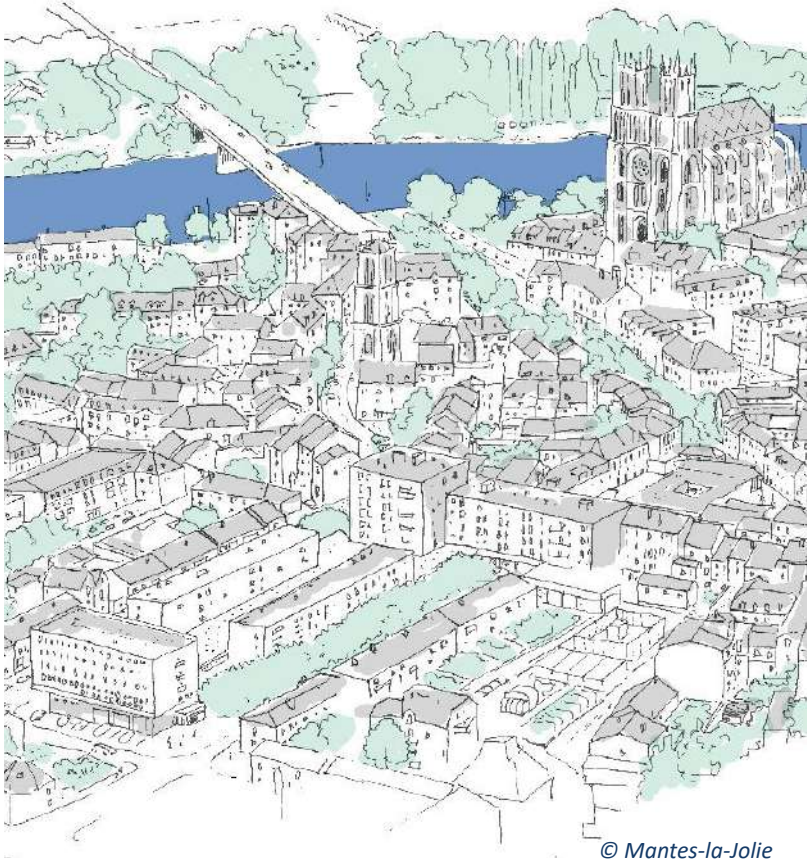
Grand Lyon – SPL Lyon Part Dieu (2012-2027)

Appui à la définition d'une stratégie de développement tertiaire, serviciel et commercial sur l'ensemble du périmètre (135 ha) de projet Lyon Part Dieu pour 2015-2030 :

- Audit projets de restructuration (centre commercial, pôle d'échange, projets en cœur d'opération)
- Programmation des socles actifs commerciaux en pieds d'immeuble,
- Stratégie commerciale, hôtelière, tertiaire et servicielle
- Expertise de valeur et assistance aux négociations aménageur et promoteurs.
- Valorisation des programmes de rénovation énergétique et accompagnement des acteurs

En partenariat avec l'AUC, SETEC, EGIS, Zefco, CITEC, Adequation, Quadrim, InExtenso…

Lyon Part-Dieu © EPPC



© Mantes-la-Jolie

Concours APHP Victoria - BNP Real Estate/ APSYS/RATP Solutions Villes (2021-2022)

Construction d'un outil de modélisation financière dans le cadre de l'appel à projet pour la valorisation du siège de l'APHP avenue Victoria de 30 000 m² :

- Reconstituer le bilan de développement complet de l'opération
- Modéliser les cash-flows relatifs aux phases de promotion et d'investissement.
- Estimer le montant de redevance pouvant être proposé à l'APHP.

Le groupement est lauréat de ce concours.

© DPA

Accompagnement au montage d'une foncière commerce - Ville de Mantes-la-Jolie/Banque des Territoires (2021)

Mettre en place un outil de portage de cellules commerciales au service de la stratégie de redynamisation du centre-ville de Mantes-la-Jolie (400 commerces) :

- Définition du champ d'intervention de la future foncière
- Scénarisation des investissements à effectuer
- Proposition de scénarios de montage opérationnel, financier et juridique
- Assistance à la recherche d'un partenaire co-investisseur.

En partenariat avec Rivière Avocat

Direction de projet

© TVK pour Altarea Cogedim

▪ Restructuration Coeur de Ville Bobigny - Altarea Cogedim / Copropriétaires Bobigny 2 (2013-2020)

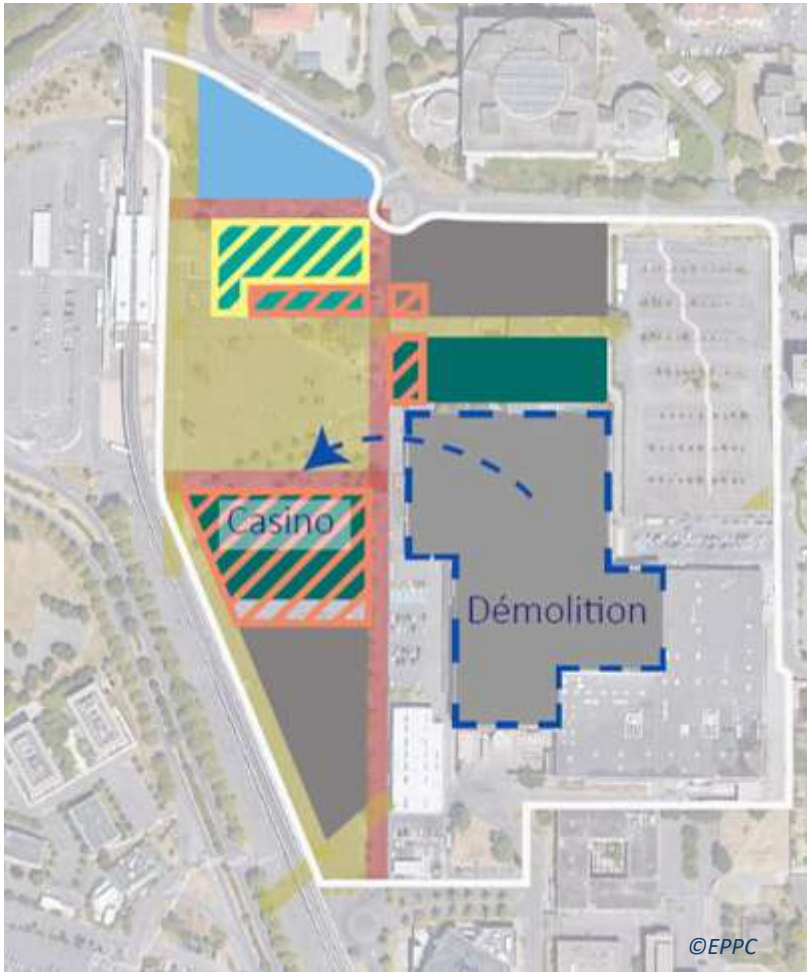
Mission d'expert sapiteur pour la définition et la mise en œuvre d'un programme de redéveloppement du centre commercial Bobigny 2 (100 000 m² SDP développables en logement, hôtellerie, commerce et cinéma, en lieu et place d'un centre commercial de 25 000 m² SDP) :

|| 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

▪ Restructuration du centre commercial de Basso Cambo - IGC - Primonial (2020-2024)

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

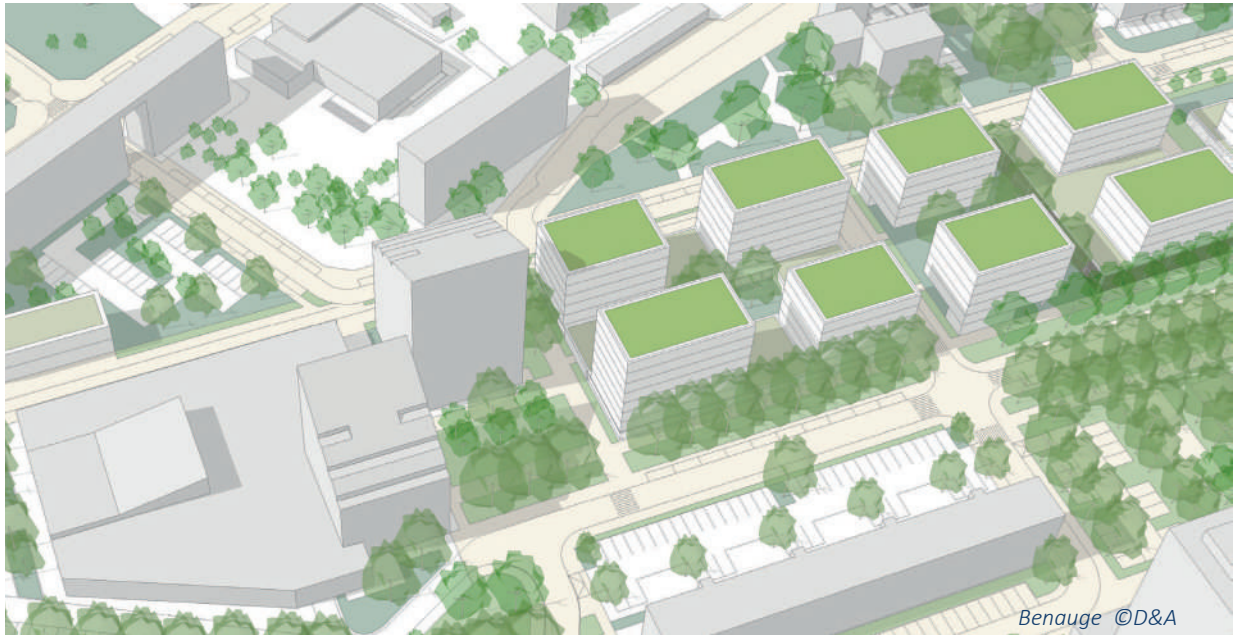


©EPPC

Restructuration du centre commercial de Benauge - CDC Habitat Social (2017-2024)

Dans le cadre de la transformation urbaine de cette entrée de ville, EPPC a étudié le potentiel de restructuration du pôle commercial (2 500 m²) de Benauge et assurer la stabilisation des modalités opérationnelles de cession et de la restructuration. Le projet est lié à un projet résidentiel neuf de 80 logements :

|| Reconstitution du bilan financier global de l'opération en identifiant les leviers d'optimisation,
|| Pilotage de la procédure de consultation d'opérateurs immobiliers.



Benauge ©D&A

Rénovation et revalorisation du centre commercial 3 Soleils (2018-2024)

Elaboration d'un projet de rénovation de l'immeuble 3 Soleils (20 000 m²) concerté avec la copropriété et la collectivité :

|| Diagnostic commercial et juridique
|| Elaboration de scénarios de valorisation
|| Chiffrage travaux pour chaque scénario
|| Désignation d'un maitre d'oeuvre
|| Contrôle du programme et coûts des propositions
|| Réalisation d'avis de valeur
|| Concertation avec les copropriétaires et les représentants de la collectivité.

Centre d'échanges de Lyon Perrache - SPL Lyon Confluence/Grand Lyon (2018-2021)

Reconversion d'un site iconique lyonnais (57 500 m²) à forts enjeux : mobilité, attractivité, développement économique, lien social, écologie :

|| Programmation et montage de la reconversion
|| Coordination de l'appel à projet, établissement cahier des charges techniques
|| Assistance technique et financière de la consultation

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

CELP ©APSYS/Quartus

Expertise

© EPPC

Expertise en transformation d'immeubles de bureaux - SEQENS (2021-2022)

Mission d'accompagnement à la transformation de bureaux en produits mixtes associant logement et socle actif, en première couronne parisienne :

- Identification des environnements de marché propices à la conversion de bureaux en logement
- Identification des actifs ayant la capacité à être convertis en immeuble mixtes à dominante résidentielle
- Estimation des coûts complets de transformation
- Réalisation d'études de faisabilité économique afin de reconstituer le prix d'acquisition cible des immeubles répondant aux attentes des vendeurs aux attentes de SEQENS en terme d'équilibre économique de l'opération.

Evaluation immobilière du Campus SKEMA lillois - SKEMA Business School (2021)

Contrat d'expertise immobilière afin d'estimer la valeur vénale d'un immeuble éducatif dans une optique patrimoniale (20 000 m²). EPPC a étudié plusieurs scénarios :

- Le maintien de l'usage actuel du bien
- La valeur en poursuite d'usage éducatif à la valeur locative de marché
- La valeur en utilisation optimale du bien (étude réalisée en cas de transformation en bureaux, co-working, co-living, résidence gérée et commerces.)

© EPPC

Montage financier d'une foncière de commerces et services - EPA Saclay (2020)

Déterminer les paramètres de création d'une société foncière de manière à assurer l'attractivité de l'offre commerciale et l'animation adaptées aux besoins (proximité, diversité, saisonilité des usages) sur près de 2 millions de m² :

|| Détermination du périmètre de la future foncière
|| Expertise de valeur à l'entrée du patrimoine de la future foncière
|| Scénarisation des investissements à effectuer
|| Proposition de scénarios de montage
|| Recherche d'un co-investisseur

© EPPC

Programmation et montage du volet commercial ZAC Noisy Pôle Gare - EPAMARNE (2019-2021)

39 000 m² (logements), 6 400 m² (commerces), 700 m² (équipements publics) :

|| Audit du programme commercial
|| Analyse des conditions actuelles d'exploitation et de transformation du CC
|| Estimation de la valeur des murs et des fonds de commerce, des indemnités de transfert et d'éviction
|| Scénarios de montage en phase investissement
|| Bilan d'aménagement de l'opération.

En partenariat avec Devillers & Associés

Renouvellement du secteur Auchan-Gare à Fontenay-sous-Bois - SPL MAB (2019-2020)

Accompagnement à l'ensemble des acteurs pour le projet de restructuration du secteur du centre commercial de Val-de-Fontenay incluant le bâtiment Périval, associant la SPL Marne-au-Bois, NHOOD France et SOGEPROM. Le Projet répond à une ambition partagée de faire de la polarité commerciale et de service un élément indispensable à un cœur de ville dynamique et attractif, dont l'équilibre est complexe :

|| Analyse des équilibres financiers du projet
|| Appui à la signature d'un protocole entre parties prenantes
|| Affinage du projet avec pistes d'optimisations pertinentes et partagées
|| Identification du phasage le plus approprié pour la revalorisation du site générale du site à moyen, voire long-terme

Gare Noisy-Champs © Duthilleul

EDPC