2026

BROCHURE –

Découvrir EPPC
Notre offre
Nos références

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N°

Entreprise B Certifiée — En savoir plus sur bcorp.com



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, éducatifs et de recherche.*

*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 **relation de confiance** que nous nouons avec nos clients.*

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, en Europe et au Maghreb.

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, à l'enseignement supérieur et à la recherche** et enfin aux **solutions innovantes d'hébergement et d'activités** (coliving, coworking).

4

domaines d'intervention

- Etudes de potentiel et de programmation générale
- Programmation immobilière détaillée
- Expertise de valeur, analyse économique, assistance au choix du montage
- Direction de projet, sélection d'opérateurs et assistance au closing

Nous avons vocation à piloter les phases amont des projets sur les phases :

Depuis la première ambition vers la validation de projet



Notre raison d'être

«Eclairer les décisions public-privé, avec pragmatisme et indépendance, au service de projets durables, résilients et répondant à l'intérêt collectif.»

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N°

Entreprise B Certifiée — En savoir plus sur bcorp.com

Chez EPPC, le développement durable est au cœur de nos pratiques comme des projets que nous accompagnons.

Nous sommes, depuis novembre 2026, reconnus comme entreprise membre de la communauté mondiale des entreprises B Corp™. Cette communauté réunit des entreprises qui agissent ensemble pour transformer l'économie et participent à des actions collectives en faveur d'un objectif commun : une économie mondiale au service des humains et du vivant.

Cet engagement se traduit dans notre fonctionnement interne, à travers des actions concrètes pour réduire notre impact et favoriser des pratiques responsables.

Nous intégrons par ailleurs nos engagements environnementaux, sociaux et économiques dans l'accompagnement de nos clients, afin de contribuer à des projets immobiliers et urbains plus responsables, résilients et durables.

A ce titre, notre raison d'être a évolué en 2026 qui est désormais d'**«Eclairer les décisions public-privé, avec pragmatisme et indépendance, au service de projets durables, résilients et répondant à l'intérêt collectif.»**

Entreprise B Certifiée

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE

CERTIFICAT N°
25 06 6544
0108 AMO globale pré-opérationnelle
0201 Programmation générale

Depuis 2025, EPPC est certifiée OPQIBI pour ses compétences techniques de programmation générale et d'AMO globale pré-opérationnelle.

Nos certifications B Corp™ et OPQIBI viennent traduire deux dimensions complémentaires de notre identité : **l'exigence de nos compétences professionnelles et notre engagement en faveur d'une économie plus responsable.**

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 d'Opérations
farrive@eppc.fr



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

Administration



Brigitte NORET
Assistante administrative
admineppc@eppc.fr

Responsables / Chargé.es de projet



Franck MAULANDI
Sciences Po Paris, Avocat Panthéon-Sorbonne
Responsable de Projets Senior
fmaulandi@eppc.fr



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



Nicolas GOUGEON
INSA Rennes, Paris-Dauphine
Responsable de Projets
ngougeon@eppc.fr



Léo HUART
École d'Urbanisme de Paris, La Sorbonne
Chargé de Projets
lhuart@eppc.fr



Camille VAUCHERET FAGARD
Université Paris Cité, École d'Urbanisme de Paris
Chargée de Projets
cvaucheretfagard@eppc.fr

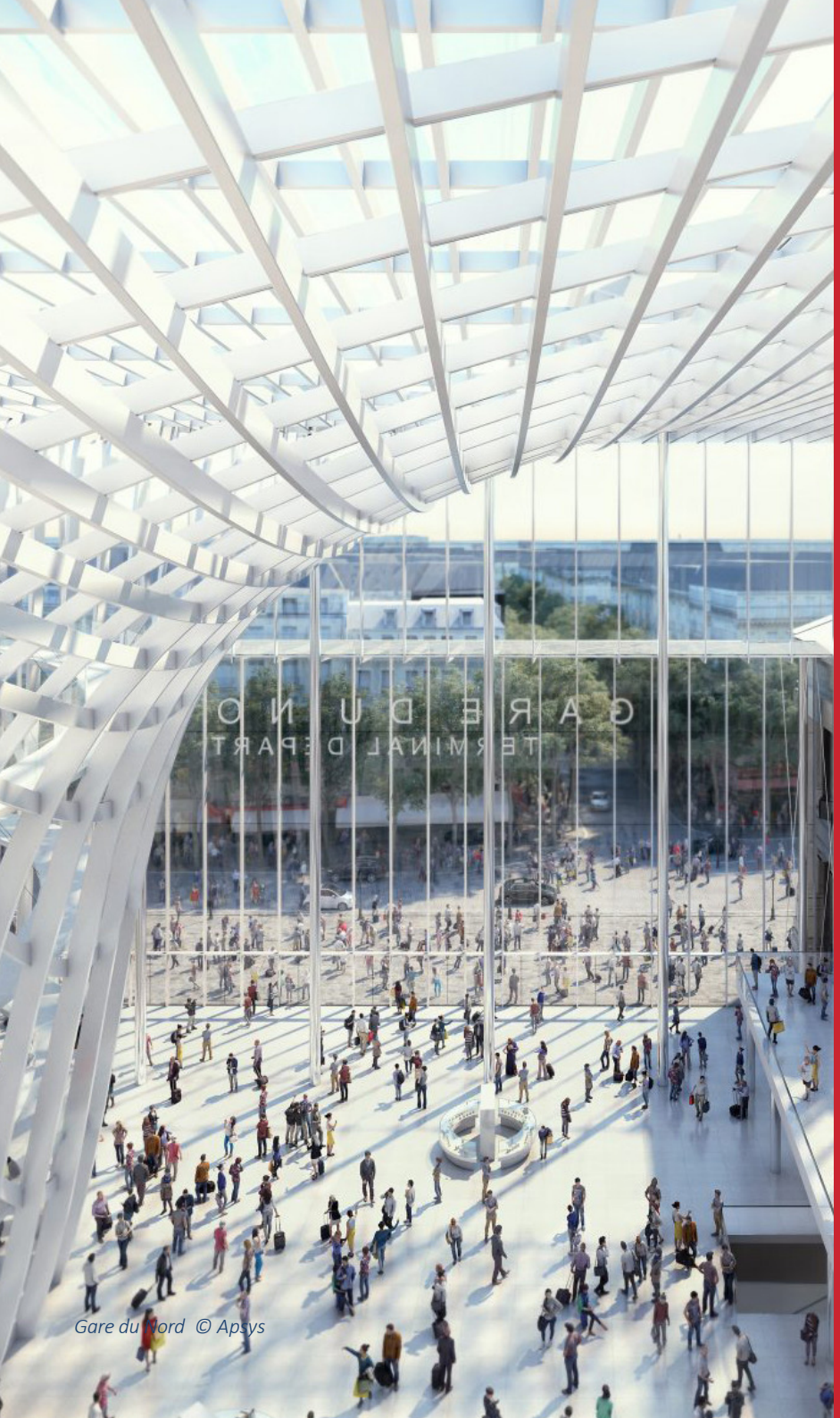


Bobigny Cœur de Ville,
© TVK pour Altarea Cogedim

NOS PARTENAIRES

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

L'AUC Schulte Architekten Leclercq Associés Herzog & de Meuron RBTA INterland	**Architecture & conception urbaine**
Atelier CH.V	**Etudes patrimoniales**
Alternet Artelia AIA Ingénierie Quadrim Qualiconsult Oasiis	**Études techniques TCE et estimatifs de charges d'exploitation**
Adéquation Bérénice InExtenso Socle Urbain	**Études de marchés immobiliers**
CENTQUATRE-PARIS Winn'Up	**Programmations spécialisées (culture, numérique et éducatif)**
Adden Avocats Rivière Avocats	**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

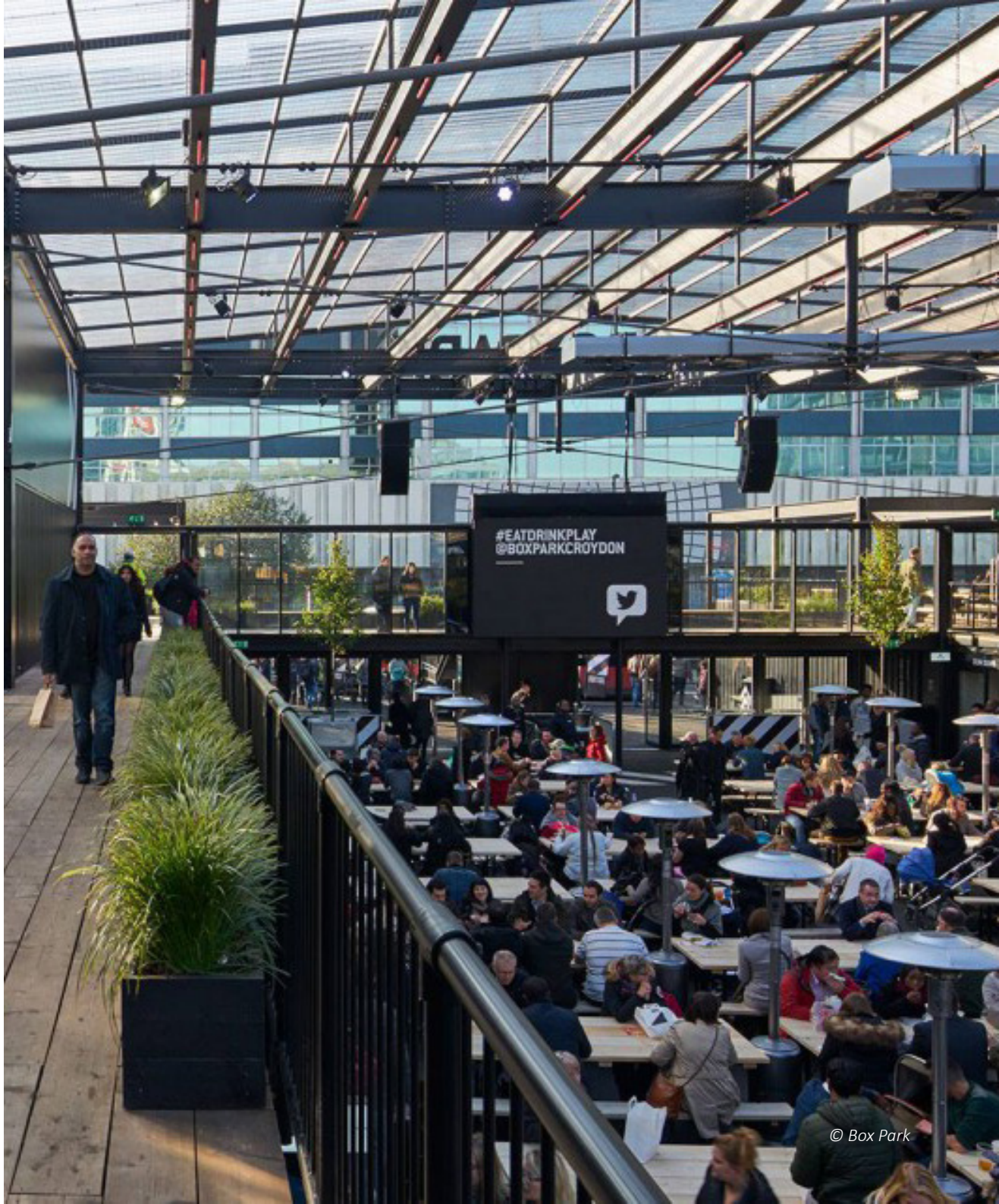
ANALYSE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE

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



Les jardins de l'Arche ©EPPC

PRINCIPAUX CLIENTS

Depuis 2011, nous avons accompagné plus de **170 clients** pour plus de **800 missions** :

Collectivités publiques	Ville de Paris, Métropole du Grand Lyon, Eurométropole de Strasbourg, Rennes Métropole, Bordeaux Métropole, Conseil de l'Europe, Unesco, Etat MESR, Etat de Monaco
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, Fondation PAV Etat de Genève
Investisseurs	AEW, Axa, La Française REM, Caisse des Dépôts et Consignations, Montecristo Capital, Predica, Primonial, Sofidy, Tikehau Capital, Magellim
Industriels	Stellantis, Implenia Suisse, OCP Maroc
Sociétés foncières et promoteurs	Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Ikea Centres Group, Nhood, Apsys, Bouygues Immobilier, 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, UM6P Maroc, Sciences Po Paris



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. Surface développée : 70 000m² SDP.
|| 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.
|| L'AMO pour la sélection de l'équipe concessionnaire pour le compte de l'Etat MESR (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, Schultearchitekten

Condorcet EHESS/FMSH - EPAURIF + EPCC (2022-2025)

Programmation architecturale, fonctionnelle et technique pour le transfert de 2 établissements sur le site de Condorcet Aubervilliers sur 25 000m².

|| 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, Quadrim, Qualiconsult

UM6P - OCP Maroc (2024-2026)

Programmation de la 3e phase d'extension de l'UM6P Benguerir sur 75 000m² pour l'accueil des 6 800 apprenants de l'Africa Business School et de 900 chambres en résidence.

En partenariat avec Herzog & de Meuron



Mission de programmation pour le programme EDQM 2030 pour la Direction Européenne de la Qualité du Médicament & Soins de Santé (EDQM) (2025-2026)

Programmation pour le projet de refonte des locaux de fabrication, laboratoires et logistiques de la Direction européenne de la qualité du médicament sur 27 000 m2 environ dont 8 175 m2 neufs à construire :

|| Diagnostic et Programmation générale
|| Programmation détaillée : établissement du programme architectural, fonctionnel et technique.
|| Estimation financière du projet et planning général prévisionnel

En partenariat avec Gopura, Oasiis, Interface Transport, Quadrim et BMF



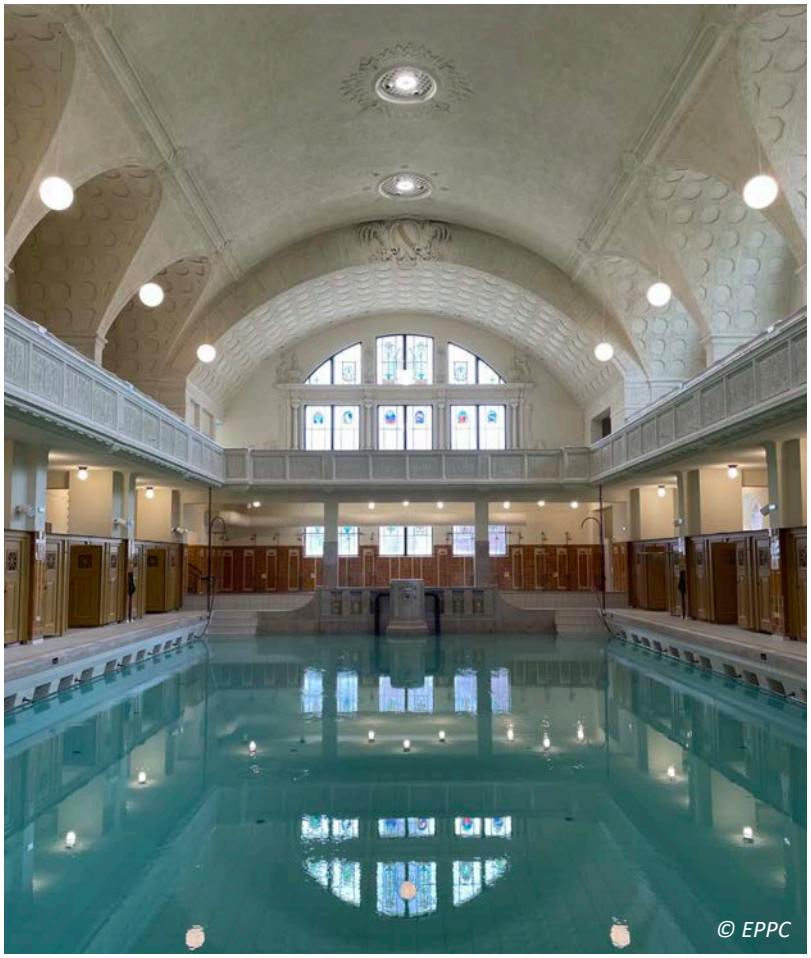
Nouveau campus - emlyon business school (2018-2024)

32 000 m² SDP pour 7 800 étudiants.

|| 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
|| Organisation d'une consultation internationale d'opérateurs
|| Programmation détaillée et optimisation des surfaces.

En partenariat avec Mi2S et JLL





Bains Municipaux de Strasbourg - SPL Deux Rives (2015-2018)

Accompagnement de l'Eurométropole et de la SPL 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
|| Analyse des offres de marché de partenariat

En partenariat avec JLL, Mi2S et M2S

ANALYSE ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE


© 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

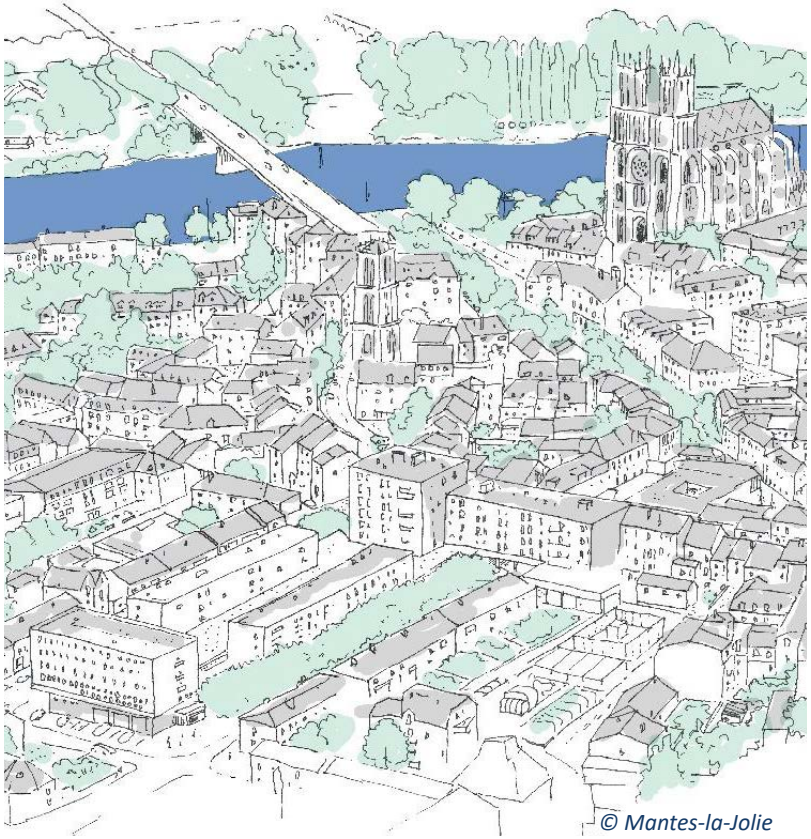
Grand Lyon – SPL Lyon Part Dieu (2012-2029)

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 2015-2029 :

|| 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, EGIS, Zefco, CITEC, Adequation, Quadrim, InExtenso…


© 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 en bail à construction 99 ans :

|| 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.

Proposition lauréate du concours.


© DPA

Accompagnement au montage d'une foncière commerce - Ville de Mantes-la-Jolie/Banque des Territoires (2021-2023)

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. Projet livré en 2025.

▪ Restructuration du centre commercial de Basso Cambo - Casino Immobilier puis Tikehau - Primonial puis Magellim (2020-2026)

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
|| Organisation d'un appel à projet opérateur
|| Analyse des offres
|| Protocolisation avec Bouygues Immobilier, Ville de Toulouse, Toulouse Métropole et partenaires vendeurs.



©EPPC

Audit et assistance pour la stabilisation programmatique du projet de restructuration du centre commercial Fontvielle (zone J) à Monaco - Etat de Monaco (2025-2026)

Programme, hypothèses économiques, montage et aide à la négociation avec Carrefour et Socri pour la rénovation intégrale du centre commercial de Fontvieille sur 39 000 m2 GLA à horizon 2030 :

|| Programmation fonctionnelle
|| Appui aux négociations avec commerçants et concessionnaire pressenti (SOCRI)
|| Pilotage des études de MOE en phase APS
|| Appui à la conclusion des accords de développement de projet



Rénovation et revalorisation du centre commercial 3 Soleils - Copropriété (Sofidy, Carrefour, Giboire) (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 (2018-2023)

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
|| Appui à la protocolisation d'un BAC longue durée entre la Métropole de Lyon et le groupement lauréat (Apsys + OGIC)

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



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.

Programmation et montage du volet commercial ZAC Noisy Pôle Gare - EPAMARNE (2019-2025)

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

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

Détermination des 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




OPQIBI
L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE
CERTIFICAT
N°


Entreprise
B
Certifiée
En savoir
plus sur
bcorp.com