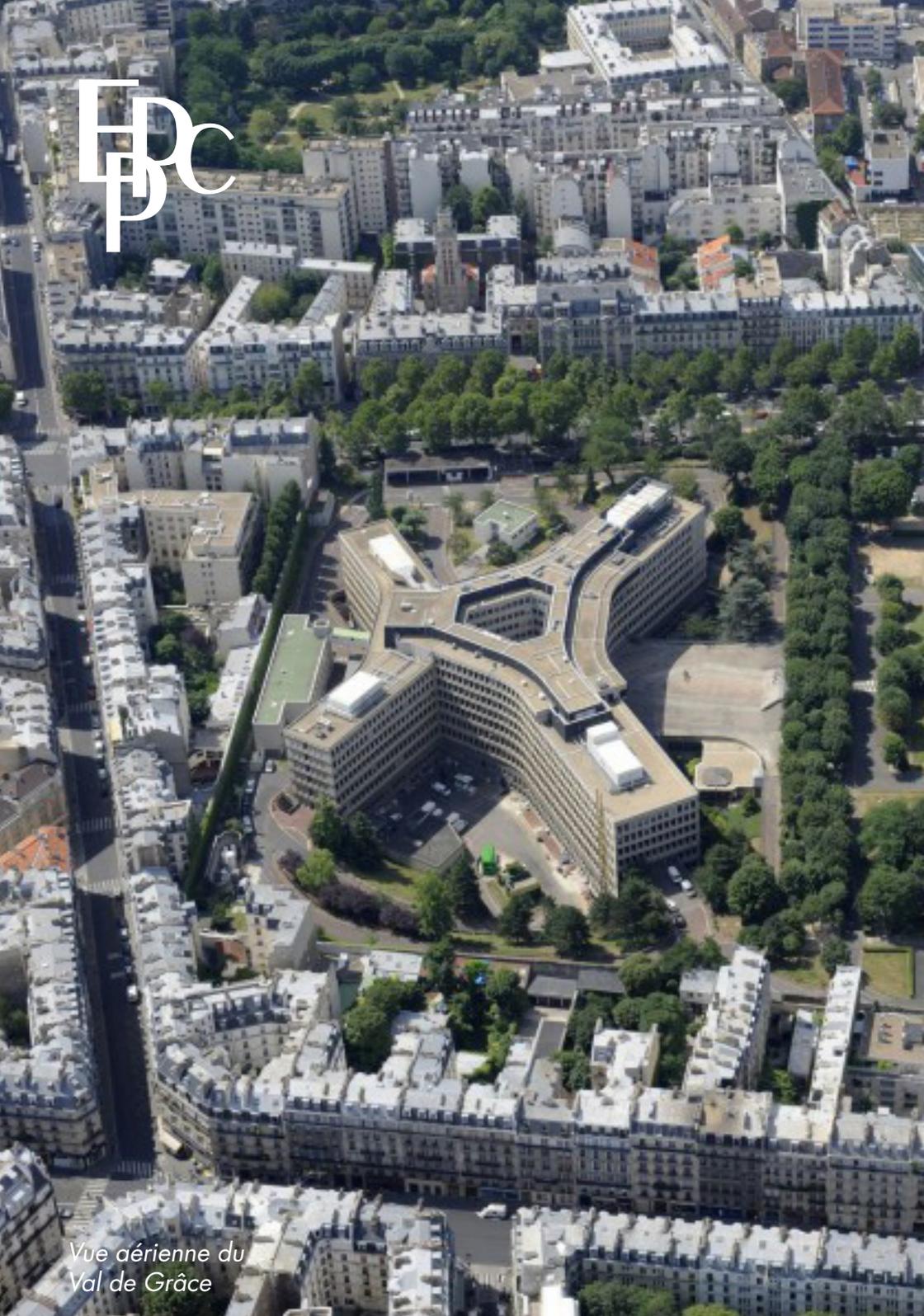


EPPC

Présentation de la société

2021





*Vue aérienne du
Val de Grâce*



DÉCOUVRIR EPPC	p 05
La société	p 08
Notre équipe	p 10
NOTRE OFFRE	p 15
Domaines d'expertise	p 16
Principaux clients	p 20
NOS RÉFÉRENCES	p 23



Lyon Confluence
© EPPC



DÉCOUVRIR EPPC



La société

Notre équipe

PRÉSENTATION



“

*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*



LA SOCIÉTÉ

EPPC créée en 2011 par Eyméric de Montauzon (MRICS, 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, 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, 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**.



NOTRE ÉQUIPE



Eymeric de MONTAUZON

MRICS (VR), HEC, Sciences Po Paris

Président

edemontauzon@eppc.fr



Marion NICOLAS

MRICS (VR), Sciences Po Paris, Paris-Sorbonne

Associée EPPC VA

mnicolas@eppcva.com



Sammy ABID

Ingénieur économiste de la construction OPQTECC

Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage

sabid@eppc.fr



Cécile LASGI

Université de Paris-Sorbonne, ESSEC

Directrice des Études Immobilières

clasgi@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

**Hugo MARQUES**

École d'Urbanisme de Paris, Science Po Rennes

Chargé de projets

hmarques@eppc.fr

**Jennyfer ESSO**

ESSEC

Chargée de projets

jesso@eppc.fr

**Stanislas DOIN**

EM Lyon, University of Strathclyde, ENSAL, ECL

Chargé de projets

sdoin@eppc.fr

**Charlotte ARZUR**

Architecte DE, ENPC

Chargée de projets

carzur@eppc.fr

**Amine BRAHIMI**

EM Lyon, Panthéon-Assas

Analyste financier

abrahimi@eppc.fr

**Lilas WAGNER**

École d'Urbanisme de Paris

Chargée de projets

lwagner@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** :

*L'AUC
PCA Stream
Leclercq Associés
TVK
Martin Duplantier
INterland*

Architecture &
conception urbaine
Cartographie BIM

*Artelia
Geciba
SETEC
Quadrim
Qualiconsult*

Études techniques

L'Obsoco

Analyse de la consommation

*Cushman & Wakefield
Béré nice
InExtens o
Adéquation*

Études de marchés immobiliers

*Label Experience
Manifesto
TrajectHoard
Winn'up*

Programmations spécialisées
(culture, numérique et
éducatif)

*Kalliopé
Rivière
Léga-Cité*

Analyse juridique



*Bobigny Cœur de Ville,
© TVK pour Altarea Cogedim*



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
- 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





DOMAINES D'EXPERTISE

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 MAITRISE 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, EPAURIF, 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



Investisseurs

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

Industriels

PSA Peugeot Citroën, Implemia 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





Village olympique
© Solideo



NOS RÉFÉRENCES



ANALYSE DES TENDANCES DE MARCHÉ

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

Valeur verte : identification des piliers et moteurs de la valeur verte sur le territoire de La Part Dieu

▪ **École Nationale des Ponts et Chaussées (2019)**

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

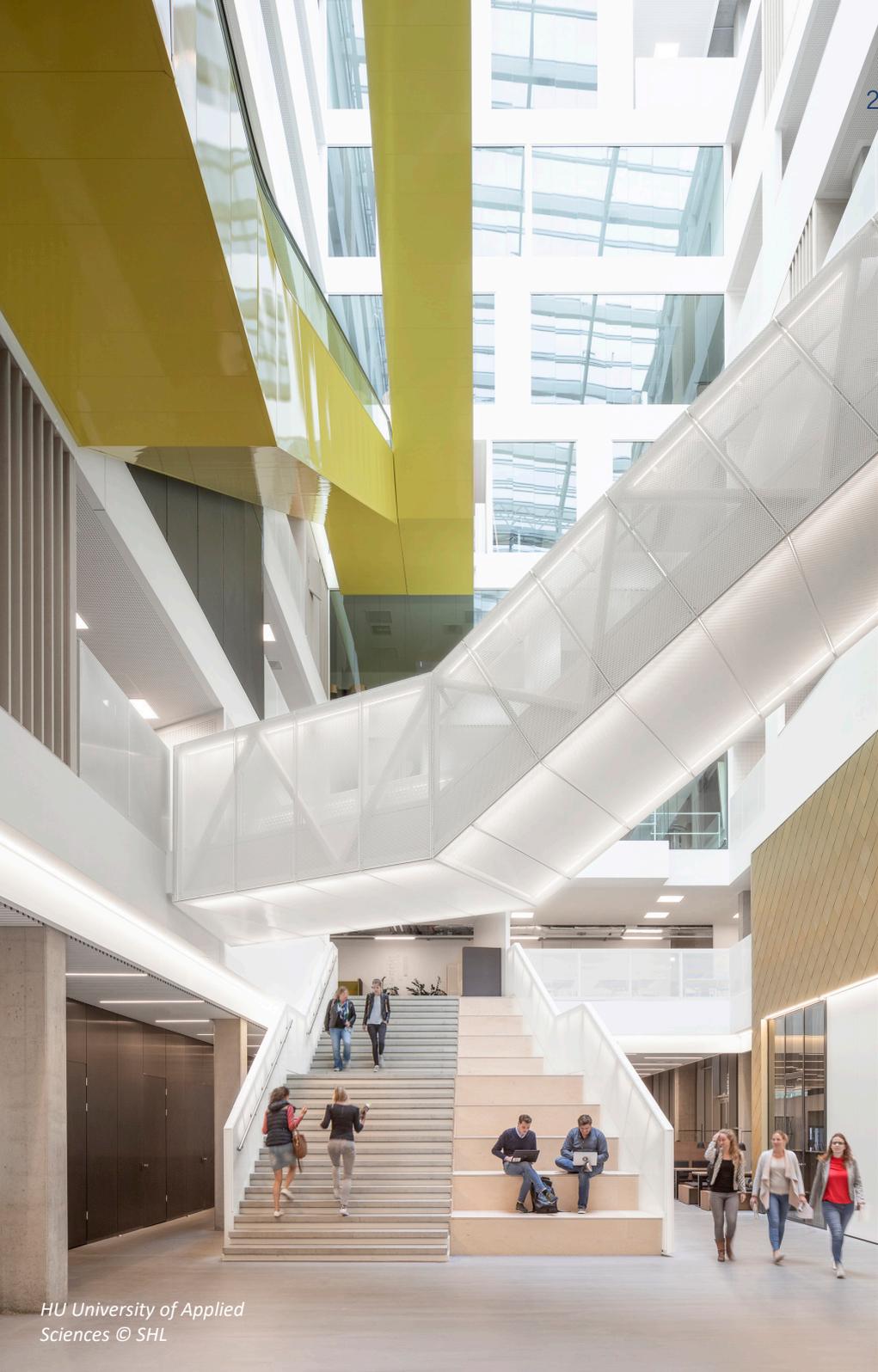
▪ **Ministère de l'Environnement & du Développement durable (2019)**

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 du e-commerce
- Implication sur l'organisation territoriale de la distribution
- Orientations pour la planification de l'urbanisme commercial



ÉLABORATION ET AUDIT DE BUSINESS MODELS IMMOBILIERS

■ **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

■ **SPL Lyon Confluence (2015-2021)**

Sur le centre d'échanges 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

■ SPL Deux Rives, Strasbourg (2015-2018)

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

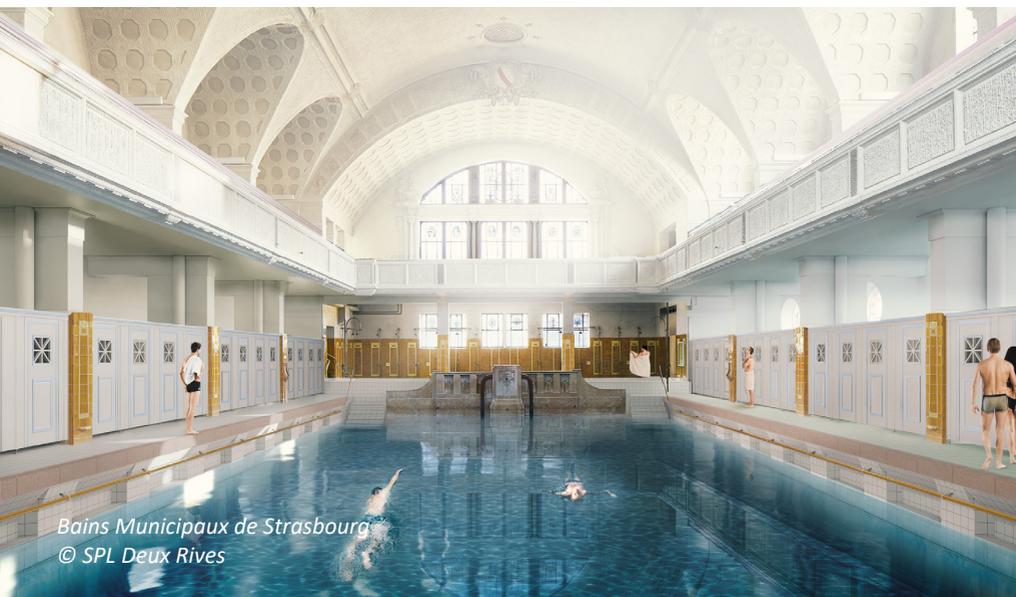
En partenariat avec JLL, Mi2S et M2S

■ 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



Bains Municipaux de Strasbourg
© SPL Deux Rives



PROGRAMMATION ET MONTAGE DE PROJETS IMMOBILIERS

■ **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
- Expertise de valeur et assistance aux négociations aménageur et promoteurs.

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

■ **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)

■ **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 pré-programme et chiffrage du projet : principes de distribution fonctionnelle des espaces, principes de performance environnementale, équilibre économique, planning d'opération



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'URW 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





SÉLECTION D'OPÉRATEURS POUR LE COMPTE DE PROPRIÉTAIRES FONCIERS

■ **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, Toulouse 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

■ **emlyon business school (2018 - 2021)**

- 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

En partenariat avec Mi2S et JLL

■ **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 à la réalisation du volet commercial de la ZAC Gratte-ciel nord à Villeurbanne (27 000 m² SP) :

- Scénarios de montage et définition du mode de sélection d'opérateurs
- Stabilisation du plan d'investissement des socles commerciaux
- Cahier des charges de sélection des promoteurs, analyse 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
- 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 candidatures et de l'offre de concession d'aménagement
- 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

■ 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, Implenia 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

■ 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

■ 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



Hub Gerland © PCA Stream

■ emlyon business school Hub 2022 (2019-2023)

Programmation immobilière et assistance à maîtrise d'ouvrage :

- Etablissement du programme fonctionnel du Hub universitaire de 30 000 m² : espaces d'apprentissage, bureaux, Labs, entreprises
- Rédaction du cahier des charges promoteur en CPI et sélection du candidat (Altarea Cogedim)
- Élaboration du business model des activités contributives au financement du Hub 2022 (évènementiel, commerces, partenariats)
- Suivi du respect des éléments programmatiques : techniques, budget, délais
- Concertation avec les communautés d'utilisateurs



EPPC

16 boulevard Saint Denis

75010 Paris - France

01 87 44 97 62

www.eppc.fr

contact@eppc.fr