

# EPPC VA

*La valorisation et l'évaluation sur mesure  
de votre patrimoine*

2023



EDC  
VA





DÉCOUVRIR EPPC VA p 04

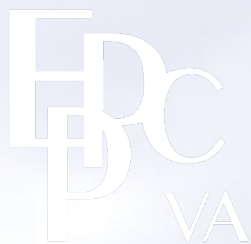
La société p 05

Notre équipe p 08

NOTRE OFFRE p 11

Domaines d'expertise p 12

NOS RÉFÉRENCES p 15



# DÉCOUVRIR EPPC VA

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 FILIALE EPPC VA

EPPC, pour consolider son offre de service et accompagner ses clients en complément de ses activités historiques de conseil en stratégie immobilière et analyse Financière, s'est renforcé en 2019 en créant :

- **EPPC VA** : filiale d'EPPC spécialisée en expertise et valorisation immobilière, codétenue avec Marion Nicolas.

## ETAPES D'UNE EXPERTISE



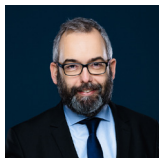
EPPC base sa production sur le respect de 7 principes :

- 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 et 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**

HEC, Sciences Po Paris

*Président*

edemontauzon@eppc.fr

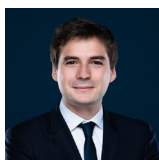


## **Marion NICOLAS**

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

*Directrice Générale / Associée EPPC VA*

mnicolas@eppcva.com



## **Félix ARRIVE**

Science Po Paris, ESSEC

*Directeur de Projets*

farrive@eppc.fr



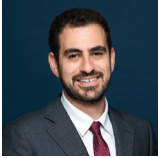
## **Jennyfer ESSO**

ESSEC

*Directrice Etudes et Expertise Financière*

jesso@eppc.fr



**Jad TABET**

ESSEC, ALBA

*Responsable de Projets Senior*

jtabet@eppc.fr

**Philippe COUDERT**

ESSEC, Université 1 paris Panthéon Sorbonne, ENSAM

*Chargé de projets*

pcoudert@eppc.fr

**Marie MARQUIS-VAN DE VELDE**

École d'Urbanisme de Paris, JMSB

*Chargée de projets*

mmarquisvandevelde@eppc.fr

**Elodie SEMPRES***Assistante administrative*

admineppc@eppc.fr

EDC  
P VA



An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense urban landscape with various buildings, green spaces, and a river. A semi-transparent blue rectangular overlay is positioned in the lower-middle part of the image. Inside this overlay, the text 'NOTRE OFFRE' is written in large white capital letters. Below it, the text 'Domaines d'expertise' is written in smaller white lowercase letters. To the right of the text, there is a small yellow L-shaped graphic element.

# NOTRE OFFRE

Domaines d'expertise

## DOMAINES D'EXPERTISE

Notre entreprise a été mobilisée à de nombreuses reprises sur des expertises à très forts enjeux et a démontré à chaque fois :

- **Sa capacité à tenir les délais** souhaités par la maîtrise d'ouvrage,
- **Une forte compétence technique en interne et un nombre réduit d'experts afin de combler des potentiels manques de la data room et de tenir les délais imposés,**
- **Une stricte confidentialité** quant aux données confiées par les maîtres d'ouvrage,
- **Son indépendance dans les prises de position**, EPPC VA étant une société co-détenue par Eymeric de Montauzon et Marion Nicolas, avec de nombreux clients privés et publics- libre de tout lien avec un fabricant, un constructeur ou un groupe financier, notre équipe agit sous la seule direction de ses dirigeants,
- **Sa 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 impliqués.

EPPC VA est rompue à l'évaluation de projets mixtes complexes, incluant de nombreux partenaires et associant acteurs publics et privés. Spécialisés dans le commerce (ayant oeuvré sur Paris Garis du Nord 2024, les 4 Temps, Euralille, Val de Fontenay...), oeuvrant sur l'ensemble des produits immobiliers, notre démarche ne vise pas à figer un projet, mais à permettre de définir les invariants pour pouvoir le développer et à projeter les étapes pour aligner les partenaires en présence.



EDC  
P VA





# NOS RÉFÉRENCES



## Mission d'expertise immobilière (2021)

Dans le cadre de son développement, de la bonne gestion de ses actifs et de l'essor de ses campus, l'école souhaite connaître la valeur de son campus lillois situé avenue Willy Brandt à Euralille qui se développe sur près de 20 000m<sup>2</sup> (1993).

EPPC VA a reçu pour mission d'exprimer son avis quant à la valeur à prendre en compte en vue de l'assurance des biens suivants : Bâtiments, Aménagements Immobiliers, Installations Générales et Techniques, Matériels. EPPC VA a réalisé l'expertise, en étudiant la possibilité d'une transformation programmatique de l'actif et en intégrant les contraintes liées à la RE 2020.





# CENTRE COMMERCIAL DE DIMENSION RÉGIONALE – GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

## **Mission d’accompagnement à la restructuration d’un centre commercial de dimension régionale (2022-2023)**

La mission, réalisée en parallèle de l’Etude urbaine pour la requalification du quartier de gare, lancée en 2022, doit permettre d’aiguiller Grand Paris Aménagement et la maîtrise d’oeuvre urbaine sur les capacités à faire muter le site à moyen et long terme et les équilibres économiques en jeu sur le centre commercial.

Parmi les enjeux relevés dans les différents diagnostics menés dans le cadre des projets de réaménagement et de rénovation urbaine, les objectifs pour le pôle gare seraient de :

- Requalifier et enrichir la programmation actuelle ;
- Restructurer l’ensemble des espaces publics ;
- Renforcer la sécurité ;
- Améliorer les conditions de logement.

## **Mission d'accompagnement méthodologique à la transformation de bureaux en logements dans la première couronne parisienne (2021)**

Afin de soutenir son objectif de développement de 4 000 logements sociaux par an en Ile-de-France, SEQENS souhaite s'appuyer sur la transformation d'immeubles de bureaux en immeubles mixtes de logements, services et activités.

Pour pouvoir se positionner rapidement sur de nouvelles opportunités, SEQENS a fait appel à EPPC VA afin d'élaborer un cadre méthodologique d'analyse des critères de réussite des opérations de transformation de bureaux en logements. EPPC VA a ainsi accompagné SEQENS dans l'identification des environnements de marché les plus propices à la conversion d'immeubles de bureaux en immeubles mixtes à dominante résidentielle, l'identification des actifs ayant la capacité à être convertis en immeubles mixtes à dominante résidentielle, l'estimation des coûts complets de transformation et la réalisation d'études de faisabilité économique afin de reconstituer le prix d'acquisition cible des immeubles.

## VAL DE FONTENAY

### **Mission d'accompagnement à la transformation du site (2021-2023)**

Pour NHOOD, SGPROM et la SPL Marne au Bois, EPPC accompagne l'audit et l'optimisation du modèle économique à date – incluant la transformation des commerces d'une galerie en RDC urbains et le développement de près de 120 000 m<sup>2</sup> d'actifs neufs ou restructurés.





## EPPC VA

16 boulevard Saint Denis

75010 Paris - France

06 72 00 69 51

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

[contact@eppc.fr](mailto:contact@eppc.fr)