

# LAURENCE DUMAS

Présidente – Ofi Invest Real Estate



## Le goût du travail partagé

**2023 fut une année chargée pour Laurence Dumas : c'est au 1<sup>er</sup> janvier qu'elle prit ses fonctions de présidente d'Ofi Invest Real Estate, instance regroupant les équipes de gestion d'actifs d'Abeille Reim et d'Aema Reim.**

D'où des travaux intenses pour rassembler les équipes sur des sujets aussi variés que l'équipement informatique ou le statut social, sans pénaliser le travail quotidien des 120 collaborateurs pour gérer quelque 11 milliards d'euros d'actifs.

Le travail interne et la conjoncture n'ont pas empêché de belles transactions comme la cession de « Cortis » à la CDC, 8 160 m<sup>2</sup> de bureaux rue de Courcelles.

Généralement situé dans les quartiers centraux, le patrimoine est moins affecté par la crise, mais Ofi Invest peut aussi mener des opérations de re-développement. Ainsi, un ancien immeuble de bureaux à Levallois-Perret a laissé place en juillet 2023 à un ensemble de 21 000 m<sup>2</sup> de logements associant résidences gérées, accession et locatif.

Et les projets ne manquent pas. Après 455 000 m<sup>2</sup> développés en cinq ans, 29 projets sont en cours...

Laurence Dumas se préoccupe depuis déjà longtemps de la dimension ESG, ce qui a permis au parc

immobilier dont elle a la charge d'être en avance sur les échéances du Décret tertiaire. Dimension sociale aussi, dans la tradition et la culture mutualiste, qui conduit, par exemple, à recruter des personnes au RSA ou à signer, le 28 mai dernier, une charte d'égalité homme/femme.

Elle est aussi très impliquée aux côtés du président de la Croix Rouge pour l'accompagner au conseil d'administration de Croix Rouge Habitat dans la rénovation de son parc de logements.

Essec de formation, après bientôt trente ans d'expérience dans l'immobilier, Laurence Dumas en est passionnée comme au premier jour, soulignant que « le métier d'asset manager est des plus complets, associant des aspects commerciaux, juridiques, architecturaux ».

Actuellement implantées rue Roquépine, les équipes vont déménager en 2025 pour s'installer dans « Keiko », siège flambant neuf en bord de Seine, à Issy-les-Moulineaux.

L'occasion pour les équipes tant d'asset que de finances de se retrouver dans un beau cadre et de revenir au bureau. Car Laurence Dumas croit « au plaisir de travailler ensemble et aux fruits d'une réflexion commune. Je me nourris de la relation aux autres » conclut-elle.

 BERTRAND DESJUZEUR

# THIERRY HERRMANN

Co-dirigeant – Herrmann Immeubles



©CHRISTINE LEDROIT PERRIN

## Création de valeur

**Comme tant d'autres familles françaises de l'époque, les Herrmann ont subi dans leur chair les affres de la Seconde guerre mondiale, la traque, la spoliation, la persécution. Le grand-père de Thierry Herrmann, Oscar, a fui la France pour rejoindre les rangs de la Résistance et préparer activement la Libération de son pays.**

En 1945, l'Allemagne battue et les principaux dignitaires nazis dans les prétoires des tribunaux, Oscar Herrmann co-fonde une entreprise immobilière avec son frère, baptisée Oscar Frères & Fils. Le fil d'Oscar, père de Thierry, rejoint également l'entreprise. L'immobilier a donc infusé les différentes générations des Herrmann, qui l'ont dans le sang. Né à Strasbourg, Thierry Herrmann effectue des études de Droit avant d'entrer chez Unibail, où il finit par faire de l'asset management et de l'opérationnel. Après une expérience chez GCI, présidée par Paul Raingold qui le prend sous son aile et le forme, le retour au bercaïl, aux racines, s'impose presque comme une obligation pour Thierry Herrmann. Son frère l'y attend et, après le décès de leur père en 2012,

ils deviennent associés et prennent les rênes de l'entreprise familiale. « J'y ai vraiment trouvé un sens à mon existence, une nouvelle raison d'être » se souvient l'intéressé. Davantage spécialisée dans le patrimonial et le développement de projets en régions, la société prend une nouvelle orientation, axée sur le « value add » et l'opérationnel à Paris. « Le patrimonial suppose des financements de très longs termes sur des emplacements incontestés, alors que le « value add » nous permet des créations de valeur importantes, mais sur du court terme » explique Thierry Herrmann. C'est l'option aujourd'hui majoritairement adoptée par l'entreprise, qui vient de signer une opération de réhabilitation lourde d'un immeuble de 1 800 m<sup>2</sup> rue des Boulets (Paris 11<sup>ème</sup>). Un autre chantier est en cours, avenue de Sainte-Foy, à Neuilly-sur-Seine (92), avec une surélévation prévue, ainsi qu'une grosse rénovation. « Nous sommes sur des cycles plus rapides, plus courts » synthétise Thierry Herrmann. Derniers projets en date : le développement de l'activité hôtelière et des partenariats conclus avec des groupes tels que Best Western, Accor ou Marriott.

 ANTHONY DENAY

# ARNAUD TAVERNE

Directeur général – CDC Investissement Immobilier



DR

## Monsieur Investissement

**Arrivé en 2008 à la Caisse des Dépôts, Arnaud Taverne, diplômé de l'université Paris Dauphine, est un de ces professionnels discrets... qui font vivre, et parfois vibrer, au quotidien, les marchés immobiliers.**

Passé par la « grande école » Arthur Andersen (puis quelques années à la direction financière de Veolia), notre nommé commence rue de Lille à la direction financière, en tant que responsable de l'immobilier de placement puis, en 2015, prend les fonctions de directeur général de CDC Investissement Immobilier. Et, depuis, n'a pas chômé ! Quelques chiffres ? Les 6 milliards d'euros de transactions dépassés depuis son entrée en fonction, 11 milliards d'euros d'actifs sous gestion, la création d'une équipe de 40 pros, quelques « bijoux » immobiliers rentrés dans son escarcelle. Sa stratégie ? La prise de risque sur des opérations de développement tertiaires dans un objectif de création de valeur à court/moyen termes dans des localisations « prime »... mais aussi la diversification géographique dans les principales capitales européennes, sans oublier le résidentiel neuf dans une optique de rendement sur le long

terme et... la diversification sur des secteurs alternatifs. Et ajoutons-y, naturellement, le « verdissement » souhaité par le groupe dans son ensemble et progressivement effectif. Chaque année, la société réalise entre 500 millions... et un milliard d'euros d'acquisitions, mais ne néglige pas les cessions d'actifs considérés comme moins stratégiques.

Comme le disait Arnaud Taverne au « Forum Immobilier et Finance » organisé par « Immoweek » et l'« Agefi » en novembre 2023 (on se retrouvera à nouveau en 2024 sur ce thème plus que jamais d'actualité) : « la chance d'avoir une exposition modérée aux bureaux – qui représentent 45 % de notre portefeuille – constitue, pour nous, une opportunité d'investissement pour demain ». Sachant que le credo de notre nommé est « centralité » et qualité des objets convoités... En cette matière, le directeur général de CDC Investissement Immobilier sera servi avec la « libération » de très beaux bureaux rue de Lille (une adresse chic et discrète de la rive gauche) par le déménagement de la Caisse à Austerlitz. Encore, donc, de très belles opportunités pour ce grand pro... logiquement très sollicité !

✍ PASCAL BONNEFILLE

# GRÉGORY ZEITOUN

Directeur général – Financière Saint-James



DR

## Restructurer l'obsolète

**Directeur général de plusieurs fonds très privés, c'est avec la Financière Saint-James qu'il a rejoint il y a bientôt une décennie, que Gregory Zeitoun exerce avec succès ses talents d'investisseur immobilier, un métier exigeant, appris au sein de la foncière Apsys.**

La Financière Saint-James est un pur « family office », créé par Michael Benabou, serial entrepreneur d'origine marocaine, après qu'il ait été l'heureux co-fondateur, avec Jacques-Antoine Granjon, du site Vente Privée devenu VeePee ; il en a fait passer le chiffre d'affaires de 1,5 million à 1,5 milliard d'euros, plus 1 000 % en dix ans, avant de revendre ses parts en 2013 pour fonder « sa » financière et investir dans de nombreuses startups. Il sera classé 4<sup>ème</sup> « business angel » français en 2015, acquiert cette année-là 20 % du capital de Beaugrenelle où il croise Grégory Zeitoun, chargé par Apsys de la cession du centre commercial... Et l'embauche pour concentrer les investissements de sa holding patrimoniale dans l'immobilier. Naissance du duo jeune-ainé. « Nous intéressent les biens d'exception, un peu « has been » ; on

restructure l'obsolète » avance, un peu crâne, le directeur général Gregory Zeitoun, quadra plutôt matheux au départ, plus attiré par les montages financiers compliqués que par les chantiers, diplômé d'un Master Immobilier à Dauphine, devenu aujourd'hui un champion de l'opérationnel.

« Family office pur, on n'a pas d'associé extérieur, on ne fait pas d'appel de fonds, mais on n'a jamais manqué d'« equity » au point de passer à côté d'une opportunité, ce qui nous oblige à être très sélectif au départ. On va jusqu'au bout de la restructuration de nos immeubles et on revend ».

Le bon et récent exemple de cette maîtrise est fourni par l'opération « Galilée-Vernet » du nom des deux immeubles haussmanniens acquis en 2019 et remaniés au cœur du « Triangle d'Or » parisien par l'agence DTACC, deux architectures « recousues » pour ne faire qu'une et accueillir dès 2022, sur 4 300 m<sup>2</sup>, un preneur illustre, Christian Dior Couture. Une opération revendue en 2023 : une vente exceptionnelle, dernière transaction à ce niveau de prix, au cœur d'une année sinistrée. De quoi se faire repérer par le Jury des « Pierres d'Or » cette année...

 BRICE LEFRANC