

LES NOUVELLES AMBITIONS DE COFINANCE

Cofinance s'ouvre à l'après Jean-Claude Pick, son fondateur, qui a su se développer en France et aux États-Unis.

Par Gaël Thomas

Pour la jeune génération de professionnels de l'industrie immobilière, le nom de **Jean-Claude Pick** n'est peut-être pas familier. Il est pourtant l'un des pionniers de l'immobilier de commerce et surtout l'un des tous premiers Français à avoir tenté (et réussi) l'aventure américaine. Sa foncière privée Cofinance, créée en 1973, a réalisé sa première opération aux États-Unis en 1980 avec le centre commercial Santa Rosa, en Californie. À ce jour, elle y détient encore la moitié de ses 750 M€ d'actifs, qui vont d'une école à New York, à proximité de Columbus Circle, à Los Angeles au pied de l'aéroport sur un terrain acquis en 1992 où ont été construits 556 000 ft de bureaux, commerces et résidentiel, en passant par un portefeuille de centres commerciaux proches de Buffalo et d'un ensemble commercial dans le New Jersey.

L'autre moitié des actifs se trouve en France. Là encore, le patrimoine se caractérise par son hétérogénéité. Du bureau, à commencer par son siège au 31 place de la Madeleine à Paris, un immeuble restructuré et surélevé en 1987. Plus récemment, Cofinance a signé le pôle Pixel, un ensemble de six bâtiments de bureaux à Villeurbanne, devenu le pôle audiovisuel de l'agglomération lyonnaise.

"Notre ADN, c'est la création de valeur avec la recherche de TRI de 8 à 10 %"

De la logistique, avec un clés-en-main pour le futur hub européen de Fedex en zone sous douane de l'aéroport de Roissy. Du résidentiel, avec le redéveloppement de la cité Yves Klein au 100-104 boulevard de Clichy à Paris (18^e). Cofinance a également réalisé la réhabilitation lourde de l'hôtel Cures Marines de Trouville, au-dessus du casino.

CRÉATION DE VALEUR

« L'une de nos caractéristiques est de ne pas nous spécialiser sur un segment d'actifs », confirme son directeur général **Benoît Prat-Stanford**, ex-Generali Real Estate

et Grosvenor, qui a rejoint Cofinance en 2015. L'autre, c'est sa capacité à prendre du risque dans le déroulement de sa stratégie d'investissement. « Notre ADN, c'est la création de valeur avec la recherche de TRI de 8 à 10 %, qui nous amène à regarder davantage des dossiers core + et value-added, voire même opportunistes, qui ont constitué près d'un tiers de nos investissements l'an passé ». Ce positionnement s'accompagne d'une certaine agilité dans le montage des opérations. « Cofinance engage son propre capital avec la volonté de privilégier les co-investissements, généralement dans le cadre d'OPPCI, pour élargir le spectre de nos acquisitions qui se concentrent sur des actifs de 10 à 50 M€ », détaille **Arnaud Le Mintier**, directeur général délégué pour la France. Sans obligation d'investir – « nous ne sommes pas un gestionnaire d'actifs pour compte de tiers » – Cofinance est aujourd'hui capable d'investir 150 à 200 M€ en France.

« Notre ambition est de poursuivre le développement de Cofinance dans la ligne de ce qu'à créé Jean-Claude Pick il y a plus de 40 ans », conclut Benoît Prat-Stanford. Sous sa direction, Cofinance a externalisé le property management pour se recentrer sur les métiers de l'investissement, de l'asset management, du financement et du développement. La foncière s'appuie ainsi sur une équipe d'une vingtaine de collaborateurs, largement renouvelée et partagée entre les États-Unis et la France. ■



De gauche à droite : Aïcha Kergus, Benoît Prat-Stanford, Alexandre Beauvat, Emmanuel Rogéat, Mathieu Vincent et Arnaud Le Mintier