

**EN 2013 – LA POSTE DU LOUVRE**

# LA RESTRUCTURATION D'UN ILÔT INDUSTRIEL PAR UNE FONCIÈRE D'ENTREPRISE

Après l'opération des « Mercuriales » présentée dans le numéro précédent, Ingrid Nappi-Choulet nous raconte l'histoire de la poste du Louvre, fleuron du patrimoine immobilier du groupe La Poste. La restructuration prochaine de cet édifice de 35 000 m<sup>2</sup> en un nouveau projet urbain durable par l'opérateur immobilier du groupe, Poste Immo, véritable foncière d'entreprise, témoigne des nouveaux enjeux urbains du Grenelle de l'Environnement.

**N**avire amiral de La Poste, la poste du Louvre abrite le plus grand centre de distribution de courrier en France, ainsi que le plus grand bureau de poste en terme de fréquentation, avec plus de 3 000 clients par jour, ouvert jour et nuit, 7 jours sur 7. La restructuration lourde, à partir de 2013, de ce fleuron du patrimoine immobilier, symbole de l'histoire du groupe La Poste, témoigne des préoccupations du groupe et de Poste Immo, son opérateur immobilier, de s'inscrire dans l'amélioration continu du tissu urbain parisien et dans la politique de restructuration durable définie par le Grenelle de l'Environnement. Il devrait permettre d'accueillir à terme, en 2017, en plus des bureaux postaux, des services publics, des bureaux, des logements sociaux et un hôtel. Localisé dans le premier arrondissement parisien, entre la rue du Louvre, la rue Etienne Marcel, la rue Jean-Jacques Rousseau et le passage Gutenberg, le bâtiment est un îlot parisien en soi, s'inscrivant à l'époque dans le nouveau paysage urbain haussmannien et républicain. Véritable monobloc par son architecture homogène aux façades de pierre, il offre près de 35 000 m<sup>2</sup>, à l'intérieur d'une architecture métallique construite sous la III<sup>e</sup> République.

## 1878, un bâtiment prototype d'une véritable « usine postale »

Le bâtiment est construit en plein cœur de Paris à l'emplacement de l'ancien Hôtel des Postes de 1757, à la demande du nouveau ministère des Postes et Télégraphes créé en 1879. Conçue en 1880 et livrée en 1888 par Julien Guadet, ancien collaborateur de Charles Garnier pour l'Opéra de Paris, la nouvelle poste du Louvre devient un monument institutionnel qui incarne le grand établissement parisien des Postes et des Télégraphes de l'Etat. Le bâtiment-îlot à l'angle des nouvelles percées haussmanniennes est, en effet, imposant par sa taille et sa technicité : 7 700 m<sup>2</sup> au sol, 28 000 m<sup>2</sup> utiles sur deux étages plus rez-de-chaussée et sous-sol, élaborés selon les

nouvelles techniques industrielles de construction métallique de l'époque.

L'édifice est considéré, dès sa construction, comme un prototype d'architecture fonctionnelle et hygiéniste : la structure métallique autoportante de grande portée, issue des dernières techniques de construction appliquées à l'architecture industrielle, allège et ouvre les murs qui ne sont plus porteurs. Elle permet ainsi de superposer plusieurs étages et de dégager de grandes surfaces lumineuses. Le bâtiment est alors déjà révolutionnaire par la modularité de ses surfaces qui évoluent en fonction des besoins des services. Les trois étages, largement ventilés et éclairés par un puits de lumière autour d'une cour centrale, sont desservis par plusieurs monte-charges.

Le bâtiment monumental se doit d'être rationnel afin de répondre aux deux fonctions majeures différentes, publique et professionnelle, qui lui sont affectées. Il est ainsi aménagé en deux pôles autonomes structurés autour de la grande cour centrale : l'immeuble abrite d'un côté l'« hôtel » avec ses locaux administratifs, de l'autre l'« usine postale », où sont concentrées dans de grands plateaux techniques largement aérés et lumineux, les espaces de production postale, c'est-à-dire les activités de tri et distribution du courrier et de transbordement des sacs de dépêches.

## 2005, mise en place de la foncière immobilière du groupe, Poste Immo

Longtemps considérés comme une fonction support dans les entreprises, le management de l'immobilier d'exploitation et la fonction immobilière évoluent cependant dans le courant des années 2000, sous l'influence à la fois des nouvelles problématiques managériales et financières, et des nouvelles contraintes environnementales. Le management immobilier acquiert progressivement ses lettres de noblesse, dans un contexte de hausse brutale des coûts immobiliers ; les entreprises réalisent progressivement que l'immobilier est une réalité financière et stratégique.



**Navire amiral de La Poste, la poste du Louvre abrite le plus grand centre de distribution de courrier en France, ainsi que le plus grand bureau de poste en terme de fréquentation. Localisé dans le premier arrondissement parisien, entre la rue du Louvre, la rue Etienne Marcel, la rue Jean-Jacques Rousseau et le passage Gutenberg, le bâtiment offre près de 35 000 m<sup>2</sup> à l'intérieur d'une architecture métallique construite sous la III<sup>e</sup> République.**



La création de Poste Immo, plus grande foncière privée d'entreprise, témoigne de la stratégie du groupe La Poste de valoriser son patrimoine immobilier d'exploitation et de maîtriser en interne la gestion des actifs immobiliers. Ainsi, après avoir redéfini dans les années 2000 clairement les quatre lignes de métiers de la société (courrier/colis-express/Banque Postale/enseigne-bureaux de poste), le Groupe décide en 2005 d'isoler l'immobilier et de créer à cet effet une foncière. Détenue à 100 % en interne, elle est destinée à loger le patrimoine immobilier et à moderniser la gestion de l'immobilier d'exploitation du groupe, d'une valeur comptable estimée à plus de quatre milliards d'euros.

L'objectif affiché est de créer un outil qui génère de la valeur en optimisant les coûts d'exploitation, l'immobilier étant le second poste de charges de l'entreprise, dans un contexte d'ouverture totale des métiers à la concurrence européenne en 2011 et du passage du statut d'établissement public à celui de société anonyme.

La foncière possède et gère les immeubles patrimoniaux du groupe destinés aux activités industrielles, tertiaires et commerciales. Elle assure les fonctions de property, d'asset management et de maîtrise d'ouvrage des projets de développement de sa maison-mère, mettant ainsi en œuvre la politique immobilière définie par la direction immobilier du groupe. Les quatre métiers du groupe sont autant de clients locataires de Poste Immo qui assume la fonction d'investisseur-propriétaire. En tant qu'opérateur immobilier, et comme toute foncière, Poste Immo gère, valorise et optimise plus de 13 000 immeubles en France, détenus à travers des SCI, dont un tiers de locaux commerciaux (bureaux de poste), un tiers de locaux industriels et un tiers de locaux tertiaire. Ce parc immobilier d'environ 7,2 millions de

mètres carrés, composé de 4,4 millions de mètres carrés en propriété et de 2,8 millions de mètres carrés en locatif, positionne aujourd'hui Poste Immo à la tête du plus grand parc immobilier patrimonial et locatif après l'Etat.

## 2013-2014, vers un bâtiment responsable

En 2005, l'entrée en vigueur du protocole de Kyoto sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre marque l'entreprise du développement durable comme un des enjeux majeurs des économies développées. Reconnus comme l'une des sources majeures des émissions polluantes, le bâtiment et la filière de la construction constituent une cible privilégiée pour respecter les obligations environnementales, définies notamment en France par le Grenelle de l'Environnement et la promulgation des lois Grenelle 1, puis Grenelle 2. L'objectif de ce que l'on nomme désormais « construction durable » vise à diminuer l'empreinte écologique des bâtiments, notamment en améliorant la performance énergétique des immeubles neufs et en contribuant à la rénovation thermique du parc ancien, afin de réduire leur consommation énergétique de 38 % d'ici 2020.

La restructuration de la poste du Louvre s'inscrit, ainsi dans la stratégie de développement responsable du groupe La Poste. Elle répond à plusieurs objectifs, dont l'amélioration des conditions de travail des postiers, la mise aux normes par l'obtention des certifications nationales et internationales désormais incontournables tels les référentiels Breeam, Leed ou HQE, d'un bâtiment datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, et la valorisation du patrimoine immobilier de l'entreprise. Les enjeux performanciels environnementaux visent, en particulier, à privilégier l'efficience énergétique et les énergies renouvelables (solaire, géothermie), avec la mise en place de systèmes de mesure de la qualité environnementale et de l'efficience des bâtiments.

Par ailleurs, l'originalité du projet de restructuration du bâtiment, financé sur fonds propres à hauteur de 800 millions d'euros par Poste Immo qui en reste le propriétaire, repose sur la mixité de l'ilôt parisien et la création d'un lieu ouvert au public, participant à l'intensité urbaine du quartier, tout en offrant une large gamme de services. L'idée est d'adapter le bâtiment-ilôt existant en associant aux lieux de travail consti- .../...

.../... tués de surfaces destinées au courrier et colis et de bureaux (10 000 m<sup>2</sup>), des espaces de services et des lieux d'échange avec, notamment, l'implantation d'un hôtel-restaurant de plus de 7 000 m<sup>2</sup> et de 1 700 m<sup>2</sup> de commerces de pied d'immeubles, avec l'objectif d'ouvrir le bâtiment à la ville tant par son architecture que par les services ainsi offerts et d'en faire un nouveau lieu d'urbanité ouvert à tous. En résumé, tout en restant un lieu de travail, la poste du Louvre se veut un lieu d'échanges et s'affirmera comme un lieu de services. Outre les problématiques énergétiques, comme la réduction de l'empreinte carbone et l'amélioration de l'efficience énergétique, les principaux enjeux environnementaux du projet concernent aussi les problématiques d'hygiène et de santé, telles que la qualité de l'air et la protection contre le bruit. Le début des travaux est envisagé début 2014, pour une livraison du site prévue début 2017.

*\* Ingrid Nappi-Choulet est professeur à l'ESSEC et à l'ENPC. Elle est titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable. Elle est également membre*

*du Cercle des femmes de l'immobilier. ([www.ingridnappichoulet.com](http://www.ingridnappichoulet.com))*

## La chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec

Soutenue depuis 2010 par Poste Immo, ainsi que par Foncière des Régions et Form'a depuis 2012, la chaire Immobilier et Développement Durable de l'Essec est un lieu de production et de recherche académiques orientées sur le management et la stratégie immobilière des entreprises et des investisseurs. La chaire permet, par ailleurs, aux étudiants du programme Grande Ecole de l'Essec de suivre des enseignements accrédités par la Rics et dispensés notamment par les partenaires. Ingrid Nappi-Choulet est également responsable de l'Observatoire du Management Immobilier créé en 2004 afin d'observer, de manière neutre et académique, la fonction Immobilier dans les grandes entreprises.



Dominique Perrault Architecture

Dominique Perrault Architecture

**L'originalité du projet de restructuration du bâtiment, financé sur fonds propres à hauteur de 800 millions d'euros par Poste Immo qui en reste le propriétaire, repose sur la mixité de l'îlot parisien et la création d'un lieu ouvert au public, participant à l'intensité urbaine du quartier, tout en offrant une large gamme de services.**

**La restructuration de la poste du Louvre s'inscrit, ainsi, dans la stratégie de développement responsable du groupe La Poste.**

