

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Poste Immo industrialise ses achats

Le groupe La Poste s'est doté d'une filiale spécialisée dans la gestion immobilière, Poste Immo, qui a engagé un gros travail de valorisation et de mise à niveau de son parc, avec des méthodes contractuelles assez innovantes.

Avec 8 millions de m², le parc immobilier de La Poste est l'un des plus importants de France. L'un des plus hétérogènes aussi, puisqu'il comprend des bureaux, des locaux logistiques ou d'activités et des logements dans toute la France, d'une surface allant de 9 à 50 000 m² et âgés de plus de 50 ans pour la moitié d'entre eux. Foncière et opérateur de services immobiliers, Poste Immo s'est fixé trois grands objectifs : accompagner les métiers de sa maison-mère, le groupe La Poste, dans leur développement en adaptant son parc (350 millions d'euros sont investis chaque année); optimiser ce parc pour en réduire la facture énergétique de 20% en cinq ans; enfin, créer de la valeur, c'est-à-dire financer les sujets immobiliers sans augmenter l'endettement. «Nous avons développé une véritable politique dynamique de gestion d'actifs, impliquant des cessions ou des développements sur des sites libérés par La Poste, en partenariat avec des promoteurs», explique Christian Cléret, directeur général de Poste Immo depuis 2007. Evidemment, à l'instar des trois plates-formes logistiques récentes, les bâtiments neufs sont tous HQE. Mais, aujourd'hui, les gros investissements liés au programme «Cap qualité courrier» diminuent au profit d'un grand plan de rénovation des bureaux de poste (1 000 par an) et du parc immobilier en général (dans la perspective de l'obligation de travaux d'ici à 2020 imposée par la loi Grenelle).

Rationalisation des process

Les 4 000 chantiers lancés chaque année sont de taille et de nature très diverses. Outre les très gros chantiers, comme la future restructuration de la poste centrale du Louvre à Paris, l'essentiel des travaux prend la forme de petits et moyens chantiers. Pour ces derniers, Poste Immo industrialise ses méthodes dans une logique de contractualisation globale. Cela passe par une harmonisation des prescriptions et une rationalisation des process. «Notre politique d'achat doit être la plus efficace possible. Nous avons renforcé



Le siège de la Banque postale rue de Sèvres à Paris, livré au printemps, a été rénové pour 73 millions d'euros (architectes : Chaix & Morel et Associés).

VINCENT FILLON

nos compétences internes pour assumer la maîtrise d'ouvrage totale des projets.» Des accords-cadres sont signés avec des entreprises au niveau régional ou national pour trois à cinq ans. «Parallèlement, nous nouons des partenariats avec les industriels sur des produits et des prix.» Le marché regarde avec grand intérêt les méthodes de celui qui est aussi président de l'Association des directeurs immobiliers (ADI). «Depuis trois ans, nous avons augmenté notre capacité de production. Nous rentrons maintenant dans des sujets plus fins, liés à la mise en œuvre du Grenelle, et nous devons améliorer nos méthodes en phase amont pour avoir la vision la plus globale possible de l'immeuble», note Christian Cléret.

Regrettant une logique contractuelle qui cloisonne les acteurs dans leur rôle, il suggère de changer de schéma. «2020 et le bâtiment à énergie positive c'est demain!» Ne faisant pas partie de ceux qui croient que la technologie peut tout corriger, il appelle à jouer sur toutes les touches du piano, y compris l'utilisateur, «un levier de progrès très important».

■ Laurence Francqueville

CHIFFRES CLÉS

12 500 immeubles, soit 8 millions de m² gérés, dont 5 millions de m² en pleine propriété

50% du parc a plus de 50 ans d'âge

350 à 400 millions d'euros de travaux par an

4 000 chantiers par an, d'une valeur allant de 10 000 à plus de 100 millions d'euros

1 100 collaborateurs