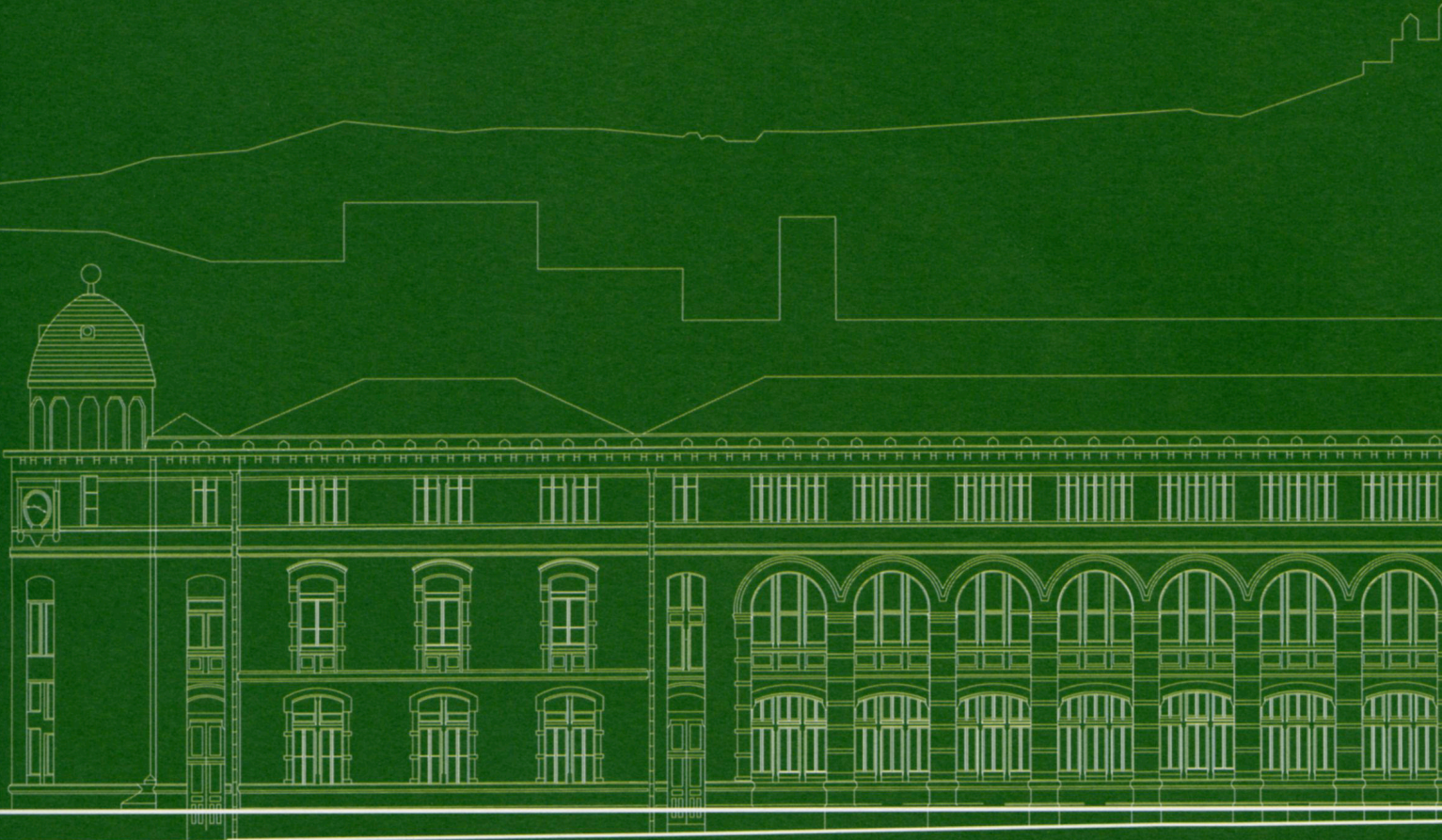


'A'A'

L'Architecture d'Aujourd'hui

Hors-série n° 38



LA POSTE IMMOBILIER
MAÎTRE
D'OUVRAGE



0€

LA POSTE IMMOBILIER, D'INTÉRÊT PUBLIC

En France, La Poste Immobilier est connue comme étant, depuis 2005, l'opérateur immobilier du groupe La Poste. Comptant 800 collaborateurs dirigés depuis 2017 par Rémi Feredj, ce propriétaire et gestionnaire d'un parc de 6 millions de mètres carrés est, par son ampleur comme par son histoire, un acteur de premier plan dans le développement du territoire hexagonal.

En effet, La Poste Immobilier ne gère pas uniquement des bureaux de poste : son patrimoine compte bien sûr des architectures remarquables (dont la réhabilitation de La Poste Centrale du Louvre à Paris, par Dominique Perrault, qui a été abondamment commentée par la presse lors de sa livraison fin 2021) mais aussi des plateformes logistiques, des bureaux, des bâtiments industriels, sans oublier les transformations d'immeubles en logements ou encore en résidences services seniors (RSS). Ancrée dans l'histoire française, La Poste Immobilier parie donc sur l'avenir en mettant notamment en corrélation la transformation d'une partie de son parc partiellement vide et le vieillissement de la population française. Ainsi, l'opérateur est l'un des rares à faire œuvre dans le sens le plus noble du métier de Maître d'Ouvrage, conférant à l'architecture tout le sens que lui attribuait la loi du 3 janvier 1977. Pour mémoire, voici ce qu'en stipule son article premier : « *la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.* » La Poste Immobilier, ou l'art de l'intérêt public.

LA POSTE IMMOBILIER, OF PUBLIC INTEREST

In France, La Poste Immobilier is known as the property operator of the La Poste Group since 2005. With 800 employees headed since 2017 by Rémi Feredj, this owner and manager of 6 million square metres of property is, by its size and history, a key player in the development of the French territory.

La Poste Immobilier does not only manage post offices: its assets include remarkable architecture (including the renovation of the Parisian Poste Centrale du Louvre by Dominique Perrault, which was widely commented by the press when it was completed end of 2021), as well as logistics platforms, offices and industrial buildings, not to mention the conversion of buildings into housing or senior citizen residences (RSS). Anchored in French history, La Poste Immobilier is betting on the future by correlating the transformation of a portion of its real estate stock that is partially empty with the aging of the French population. In this way, the operator is one of the few to work as a true Public works commissioner, as stipulated by the law of January 3rd, 1977. Here is what its first article says: "architectural creation, the quality of constructions, their harmonious integration into the surrounding environment, respect for natural or urban landscapes as well as for heritage are of public interest. The authorities authorised to issue building permits and subdivision authorisations shall ensure, during the examination of applications, that this interest is respected." About the delicate art of the public interest.

EMMANUELLE BORNE

Rédactrice en chef / Editor-in-chief of L'Architecture d'Aujourd'hui

MÉMOIRE ET TRANSMISSION

Rémi Feredj, Directeur général de La Poste Immobilier, a coutume de dire à propos du patrimoine de l'opérateur qu'il les oblige, lui et ses équipes. En effet, forte d'un héritage qui remonte au XVIII^e siècle (le premier bureau de poste ouvrit en 1757), La Poste Immobilier est à la fois dépositaire d'une histoire proprement française, républicaine, tout en étant garante de son empreinte territoriale ainsi que de la qualité architecturale de son parc immobilier. De l'Hôtel des Postes Colbert à Marseille récemment réhabilité par Roland Carta à la Maison de l'Innovation qui verra le jour à Nantes en 2024 grâce au concours de l'agence Baumschlager Eberle Architekten, La Poste Immobilier oeuvre au nom des bâtisseurs d'hier, pour les générations à venir.

HERITAGE AND TRANSMISSION

Rémi Feredj, Managing Director of La Poste Immobilier, is used to saying that the operator's heritage obliges him and his team. With a heritage dating back to the 18th century (the first post office opened in 1757), La Poste Immobilier is both the custodian of a distinctly French and republican history and the guardian of its territorial footprint and the architectural quality of its real estate assets. From the Hôtel des Postes Colbert in Marseilles, recently renovated by Roland Carta, to the Innovation House which will be built in Nantes in 2024 by Baumschlager Eberle Architekten, La Poste Immobilier is working in the name of the builders of yesterday, for the generations to come.

16

REPÈRE MARSEILLAIS MARSEILLES LANDMARK

HÔTEL DES POSTES DE MARSEILLE COLBERT

Lieu / Location: Marseille
Architecte / Architect: Carta Associés
Programme / Programme: Bureaux, co-working
Livraison / Completion: 2020
Surface / Area: 12 500 m²



Joyau architectural doté de façades de pierre et de tourelles, l'Hôtel des Postes Colbert entremêle les styles Art nouveau, post-haussmannien et néoclassique. Au-delà du bâtiment remarquable en termes d'architecture et de fonctionnalité du groupe La Poste, cet équipement phare de la mutation du centre historique construit en 1890 est l'œuvre de Joseph-Henry Huot, l'architecte de la ville.

Remodelé par l'architecte Roland Carta, il contribue au renouveau du quartier de la porte d'Aix. Grâce à la mobilisation de tailleurs de pierre et artisans d'art, de nombreux éléments patrimoniaux ont été conservés, dont les colonnes porteuses en fonte des murs de briques. Fasciné par la modernité rationaliste et la souplesse d'adaptation d'un îlot de 12 500 m² structuré en trois entités autour de deux cours et d'une halle, Roland Carta s'est laissé guider par son plan et sa géométrie. En aménageant des espaces flexibles, fluides et lumineux pour 400 collaborateurs, il a répondu aux attentes du Maître d'Ouvrage en termes de programme, autour du « Village La Poste », concept réunissant sur un site unique différentes directions et branches d'activités postales pour favoriser les synergies. **CHRISTINE DESMOULINS**

A true architectural gem whose stone façades are flanked with towers, the Hotel des Postes Colbert blends art nouveau, post-Haussmann and neo-classical styles. In addition to being one of the flagship buildings of the La Poste Group, this key feature of Marseilles' historical centre was built in 1890 by Joseph-Henry Huot, the town's leading architect at the time. Redesigned by Roland Carta, it now contributes to reviving the Porte d'Aix neighbourhood. Bringing in skilled stonemasons and craftsmen made it possible to preserve a number of heritage features, amongst which the cast iron columns holding up the brick walls. Architect Roland Carta, fascinated by the rationalist modernity and adaptability of this 12,500-sq.m urban block divided into three distinct units and organized around two courtyards and one covered hall, chose to work closely with its original plan and geometry. By devising flexible, fluid and bright spaces for 400 co-workers to enjoy, he designed a 'Postal Village', a hybrid space bringing together different management and operational branches of the Postal Services to promote synergies.





CARTE BLANCHE

ROLAND CARTA

Architecte

Membre de l'Académie d'Architecture

UNE SEULE FOIS

« Le Maître d'Ouvrage est la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit (...) il lui appartient après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière. »

Article 2 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985

Pourquoi rappeler les termes de cette loi qui, mieux que tout autre, définit le rôle du Maître d'Ouvrage et régit les rapports entre lui et l'architecte ?

Parce que c'est le cadre nécessaire dans lequel l'un et l'autre peuvent, dans le respect mutuel, donner la pleine mesure de leurs responsabilités et engagement respectifs à la réalisation aboutie d'un projet. On est donc à des années lumières de la culture dévoyée des AMO qui prospère aujourd'hui.

Tout d'abord, et dès l'ouverture des travaux, La Poste Immobilier porte une attention particulière au choix de ses architectes.

Pour avoir participé au jury du concours de la transformation du Palais du Commerce de Rennes, je peux témoigner de sa détermination à choisir, avec une jalouse indépendance,

la réponse qui est la plus porteuse de sens, au regard de son ambition, de ses objectifs de respect du patrimoine, de la mise en valeur et de l'enrichissement qu'il procure au paysage naturel ou urbain dans lequel il s'inscrit.

Ensuite, il y a les moyens financiers mobilisés pour atteindre ces objectifs et traduire cette ambition. J'ai conduit les études et dirigé les travaux de la réhabilitation de la Poste Colbert, vaste projet de 36 M€ HT, au cœur du centre historique de Marseille. Ma mission s'est déroulée de 2015 à 2020, temps court dans l'histoire de ce bâtiment et de cette ville.

Je n'ai, à aucun moment, senti cette obsession « cost killeuse » qui complique inutilement notre travail, le dégrade et le dévoie. Mettre l'argent là où il est nécessaire, non là où il se voit mais là où il est utile à la cause qu'il sert, dans le respect du budget, est la seule règle.

Enfin, La Poste Immobilier a la capacité très rare, et c'est ce qui la distingue d'un commanditaire lambda, d'arbitrer ses choix par une expertise maîtrisée, de fixer une ambition exigeante, et de créer une dynamique puissante entre les différents acteurs, architectes, entreprises, collectivités locales, services de l'État, usagers. Et à la fin, pour faire la chronique et conserver la mémoire de l'aventure humaine qu'est toujours l'histoire d'une œuvre bâtie, La Poste Immobilier produit un livre qui est comme une conversation entre amis qui se quittent car nous savons dès le début de l'histoire que nous nous quitterons à son terme, c'est-à-dire à la clôture des travaux.

Afin d'échapper à la routine d'une relation installée dans la répétition, La Poste Immobilier ne confie en effet à ses architectes qu'une seule et définitive mission. « *On ne vit qu'une seule fois sur terre, on ne vit qu'une seule fois, une seule, un seul voyage* » (Fonky Family). Et finalement c'est très bien ainsi.

CARTE BLANCHE

ROLAND CARTA

Architect

Academy of Architecture member

JUST ONCE

“The project commissioner is the legal entity on whose behalf a development is being undertaken (...) It has the prerogative, after ascertaining a proposed operation's feasibility and timeliness, to determine the location thereof, define the programme and specify the financial envelope.”

Article 2 of Law No. 85-704 (enacted 12 July 1985)

The importance of recalling the aforementioned piece of French legislation –which, more than any other, defines a project customer's role and governs its relationship with architects– resides in the fact that it creates a much needed framework enabling mutually respectful parties to fully comprehend their respective responsibilities for (and commitment to) a project's successful completion. As such, it creates a universe that is light years away from the misguided culture set forth by many of the project management consultants who have been so prosperous as of late.

The first point to make is that as soon as work begins on a given project, its architects will always be able to count on La Poste Immobilier's focused response to the choices they make. Personally –and having been a member of the jury judging the Rennes Palais du Commerce transformation project– I can vouch for La Poste Immobilier's determination to both exercise total independence when deciding which panel has the best offer and devise an optimal response, being the one that is most meaningful in regards to the company's ambitions; heritage preservation aspirations; and goal

of enhancing and enriching the natural or urban landscapes where it operates.

On top of this, there is the issue of the financial resources mobilised to achieve these goals and concretise this ambition. One example at this level is the work I led in Marseilles' old city from 2015 to 2020 designing and carrying out the rehabilitation of the Colbert post office, a vast project costing 36 million euros pre-tax. Five years may seem long but it isn't given the long history of that building and that city. At no point did I feel handcuffed by the unnecessary cost-killing obsessions that always complicate, devalue and confuse the kind of work we do. Necessity, not visibility, must be the main consideration when allocating funds. Money needs to be useful to whatever cause it is serving. The only rule is to keep within the budget.

Last but not least and unlike ordinary project sponsors, La Poste Immobilier has the very rare ability to finetune decision-making using its confirmed inhouse expertise. That allows it to both formulate demanding aspirations and generate powerful dynamics between all stakeholders, whether architects, companies, local authorities, government services or end users. At the end of the process and in order to chronicle and preserve the memory of the human adventure that building work always bequeaths to future generations, La Poste Immobilier will publish a book written in the style of a conversation between friends who are about to take leave of one another –having known from the outset that they would part ways in the end, once their work was done.

To avoid the staleness the repetitive relationships can induce, La Poste Immobilier chooses to entrust its architects with a single, definitive mission. This is captured in the immortal words of Fonky Family, “You only have one life on this Earth, you only live once, just once, just one journey.” Which is actually a very good thing.

ARCHIPRESS & ASSOCIÉS

1, Rue Savier 92240 Malakoff, France
 contact@architectureaujourd'hui.fr
 www.architectureaujourd'hui.fr

DIRECTION

Directeur de la publication : François Fontès
Directrice générale : Fanny Picard
 fpicard@architectureaujourd'hui.fr

RÉDACTION

redaction@architectureaujourd'hui.fr
Rédactrice en chef : Emmanuelle Borne
 eborne@architectureaujourd'hui.fr
Rédactrice en chef adjointe : Yën Bui
 ybui@architectureaujourd'hui.fr
Assistante de rédaction : Clara Baudry
Directeur artistique et mise en page :
 Sylvain Enguehard
Traduction : Andrew Ayers, Alan Sitkin,
 Shannon Delorme

COMMUNICATION & DÉVELOPPEMENT

Éditeur délégué : Guillaume Ackel
 gackel@architectureaujourd'hui.fr
Assistante marketing : Sisi Mose
 admin@architectureaujourd'hui.fr

DISTRIBUTION

Librairies : Pollen diffusion
 commande@pollen-diffusion.com
Réseau presse : À Juste Titres – Alicia Abadie
 a.abadie@ajustetitres.fr
International : Export Press – Jean-Mary Eyquem
 jme@exportpress.com
Canada et États-Unis : Express Mag
 expsmag@expressmag.com

FABRICATION

Impression : Offset 5 Édition, La Mothe-Achard
Société éditrice : Archipress & Associés
 Siret Montpellier B 508 561 875 00016
Siège social : 23, rue Ernest Michel,
 34000 Montpellier, France
 SAS au capital de 350 000 euros
ISSN : 0003-8695
ISBN : 978-2-491906-17-7
EAN : 9782491906177
Prix de vente TTC : 10 euros
N° de Commission paritaire : 1022 T 86893
 © L'Architecture d'Aujourd'hui, 2022

ONT CONTRIBUÉ À CE NUMÉRO

Joseph Abram,
 Andrew Ayers,
 Roland Carta,
 Christine Desmoulin,
 Dominique Perrault,
 Jean-Claude Rapiengeas,
 Anne Speicher,
 Antoine Vigne.

CRÉDITS

© Thierry Lewenberg-Sturm : pp. 2, 4, 12, 60 ;
 © Christophe Picci : pp. 7, 54, 55 ;
 © Agence ECDM : pp. 9, 45 ;
 © Baumschlager Eberle Architekten : pp. 11, 26, 27, 28 ;
 © DR : p. 12
 © Jérôme Cabanel : pp. 16, 17 ;
 © Carta - Reichen et Robert associés : couverture, p. 18 ;
 © Florent Michel (11h45) : pp. 20, 21, 22, 23, 33, 34, 35,
 39, 40, 41, 42, 44, 52, 53, 57 ;
 © Olivier Culmann - Tendence Floue : p. 34 ;
 © Enrique Pardo : p. 36 ;
 © Hervé Abbadie : pp. 24, 25 ;
 © Élise Robaglia : p. 32 ;
 © nunc architectes : p. 38 ;
 © Naud & Poux Architects : p. 43 ;
 © AUC : pp. 46, 47 ;
 © Hubert Raguet : p. 50 ;
 © La Poste Immobilier / Shootin : p. 56 ;
 © Joseph Abram : p. 58.

