



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

La Poste

Question écrite n° 88312

Texte de la question

M. Jean-Michel Ferrand attire l'attention de M. le ministre délégué à l'industrie sur les conséquences de la création d'une filiale de La Poste, Poste Immo, chargée de gérer l'ensemble du parc immobilier des différents métiers de La Poste. La création de cette filiale suppose que les baux actuellement en vigueur soient cédés à Poste Immo et aux sociétés civiles immobilières qui la constituent, et que la filiale sous-loue ensuite aux différents métiers de La Poste. Or, si La Poste elle-même peut bénéficier du statut des baux commerciaux dans ses relations contractuelles avec les bailleurs, il n'en est pas de même de sa filiale et des SCI qui la composent, puisque ces entités n'exploitent pas une activité commerciale. Se pose alors la question de savoir comment La Poste peut juridiquement céder des baux commerciaux à une entité qui ne peut y prétendre. D'autre part, les baux de La Poste sont actuellement gérés par sa direction de l'immobilier, avec un personnel, fonctionnaire ou contractuel, rémunéré par La Poste selon les modalités pratiquées dans cet établissement public. Il conviendrait donc de préciser comment Postimmo, société anonyme, qui ne rémunère pas le personnel, peut facturer à La Poste des frais de gestion des baux qui lui ont été cédés. Il lui demande d'apporter les précisions et les éclaircissements nécessaires à ce sujet.

Texte de la réponse

La société Poste Immo, holding de gestion patrimoniale du groupe La Poste, a été créée le 21 juin 2004. Le transfert de la quasi-totalité du patrimoine immobilier de La Poste à Poste Immo a en effet été réalisé en 2005 et gère à présent l'essentiel du patrimoine immobilier de cette entreprise. Poste Immo détient environ 4 100 immeubles qui lui ont été apportés par La Poste, au terme de deux principales vagues d'apports, en avril et décembre 2005, pour une valeur de 2,943 milliards d'euros. Ces immeubles sont gérés dans le cadre de plusieurs filiales de Poste Immo, notamment des sociétés civiles immobilières ainsi qu'une société par action simplifiée (SAS), LocaPoste. La création de Poste Immo vise à améliorer la gestion de ces actifs immobiliers pour accompagner les projets de La Poste : conduire la rénovation des bureaux de poste et de l'outil d'exploitation ; assurer la construction de nouveaux centres de tri, de distribution ou de bureaux et facturer le coût de l'immobilier avec des loyers de marché, en sensibilisant les métiers utilisateurs à la rationalisation des surfaces. Dans le cas des immeubles dont La Poste était préalablement propriétaire avant les apports à Poste Immo, les sociétés civiles immobilières, filiales de Poste Immo, sont désormais propriétaires des immeubles et ont conclu des baux commerciaux avec les différents métiers de La Poste utilisateurs. Parallèlement, LocaPoste a pour objet de prendre à bail des locaux (opération désignée sous le terme de « prise de bail externe ») en vue de leur sous-location à La Poste pour servir à l'activité de ses métiers. Si les sociétés civiles immobilières ne peuvent établir de baux commerciaux que sur leur patrimoine propre, en revanche, le statut de société par actions simplifiée de LocaPoste est compatible avec la prise de baux commerciaux prévoyant une clause sous-location à La Poste. Tous les nouveaux baux « externes » conclus pour les besoins de La Poste le sont ainsi par l'intermédiaire de LocaPoste. Mais s'agissant des immeubles pris à bail par La Poste avant la création de Poste Immo et de LocaPoste, les baux de La Poste, qui sont en cours d'exécution, ne sont pas cédés systématiquement à LocaPoste. Ils ne sont souscrits par LocaPoste qu'à l'occasion de leur renouvellement ou

de leur renégociation, et notamment en cas de réalisation de travaux d'envergure pris en charge par LocaPoste. Les baux conclus par LocaPoste, et faisant l'objet d'un bail de sous-location à La Poste, sont gérés par LocaPoste, qui est également le maître d'ouvrage des travaux d'aménagement demandés par les métiers qu'elle finance. À ce titre, LocaPoste facture des frais de gestion à La Poste sous-locataire. Poste Immo devrait compter au cours de l'année 2006 environ une cinquantaine de salariés, une partie de ce personnel étant mis à la disposition de LocaPoste pour la gestion de ses baux. La gestion des baux existants de La Poste non repris par LocaPoste reste assurée par la direction des opérations immobilières de La Poste. Il y a d'ailleurs lieu de noter que dans le cadre de la convention de prestations de services de gestion de biens immobiliers entre La Poste, Poste Immo et ses filiales, la direction des opérations immobilières de La Poste intervient comme prestataire de Poste Immo et de ses filiales, et remplit les missions de gestion administrative et technique, de maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux et des opérations immobilières et de conseil et l'assistance en vue de l'optimisation de la gestion des biens immobiliers et des transactions.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Ferrand](#)

Circonscription : Vaucluse (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88312

Rubrique : Postes

Ministère interrogé : industrie

Ministère attributaire : industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 mars 2006, page 2688

Réponse publiée le : 13 juin 2006, page 6248