



Acquisition de locaux 27 rue des Petits Hôtels – Paris 10^e

Assemblée générale du 7 avril 2021

Rappel du contexte

Le propriétaire des locaux loués depuis 2003 par la Fédération au 9 rue Christiani, Paris 18^e, a signifié en août 2020, son refus de renouvellement des baux commerciaux à effet du 31 mars 2021. L'Assemblée générale de novembre 2020 a décidé de rechercher de nouveaux locaux à Paris pour transférer le siège social et les bureaux de la Fédération. Elle a décidé d'étudier les propositions de location et les opportunités d'acquisition. Cette mission a été confiée au Bureau.

Une maison des Parcs naturels régionaux de France au cœur de Paris

Au regard du contexte immobilier, le Bureau a privilégié un projet d'acquisition. Suite à de nombreuses visites, il a autorisé le Président à signer une offre d'achat, puis un compromis de vente le 17 février 2021, pour des locaux situés dans le 10^e arrondissement de Paris, au 27 rue des Petits Hôtels. Les locaux s'étendent sur trois niveaux, dans un immeuble ancien de type hôtel particulier, sur une surface totale de 348 m², et un montant de 3 millions d'euros.

Des bureaux à l'image des Parcs : un espace accueillant, polyvalent, dynamique, accessible et à l'image des Parcs (rénovation du patrimoine, énergie, matériaux et savoir-faire, mobilier Parcs). Un siège qui tient compte des nouveaux modes de travail (mobilité).

Une « vitrine » des Parcs naturels régionaux de France et leurs partenaires permettant de mettre à profit la localisation géographique exceptionnelle pour mettre en valeur les Parcs naturels régionaux et les actions en faveur de la biodiversité et du développement durable. Le site dispose d'un potentiel exceptionnel. Le local bénéficie d'une forte visibilité depuis la rue et d'une salle de plus de 100m² accessible de plein pied par une entrée indépendante. Cet espace pourrait permettre d'envisager des événements ouverts au grand public : promotion de la marque « Valeurs Parcs » et Destination Parcs, des opérations conjointes avec nos partenaires.

Approche financière du projet : Le cout global du projet est estimé entre 4 150 000 € et 4 500 000 €. Il se décompose en trois volets :

- L'acquisition pour 3 457 658 €, incluant frais de notaire et d'agence.
- Les travaux, évalués entre 574 000 € et 800 000 €.
- Les autres frais évalués entre 195 000 € et 258 000 € : frais d'hypothèque, frais bancaires, maîtrise d'œuvre.

Pour financer ce projet, il est proposé de mobiliser un apport sur fonds propres à hauteur de 400 000€ et de souscrire un emprunt à hauteur de 4 007 410 €. Une subvention d'investissement a également été sollicité auprès du MTES. Après avoir étudié les différentes offres du marché, une proposition de prêt est en cours de consolidation auprès du Crédit Coopératif en vue de l'acquisition d'ici le 18 mai 2021. Elle est décomposée en deux volets, acquisition et travaux. Les mensualités de remboursement ont été fixées à 16 500 € maximum sur 23 ans, soit une somme sensiblement équivalente aux loyers actuels (pm 14 120 €/mois).