

DETTE IMMOBILIÈRE

VOLTAIRE SAINT OUEN

Projet présenté par SAS VAISSEAU PARKING MALASSIS

MONTANT	**440 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**12 mois (+6 mois)**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11,5 % (+1%)**

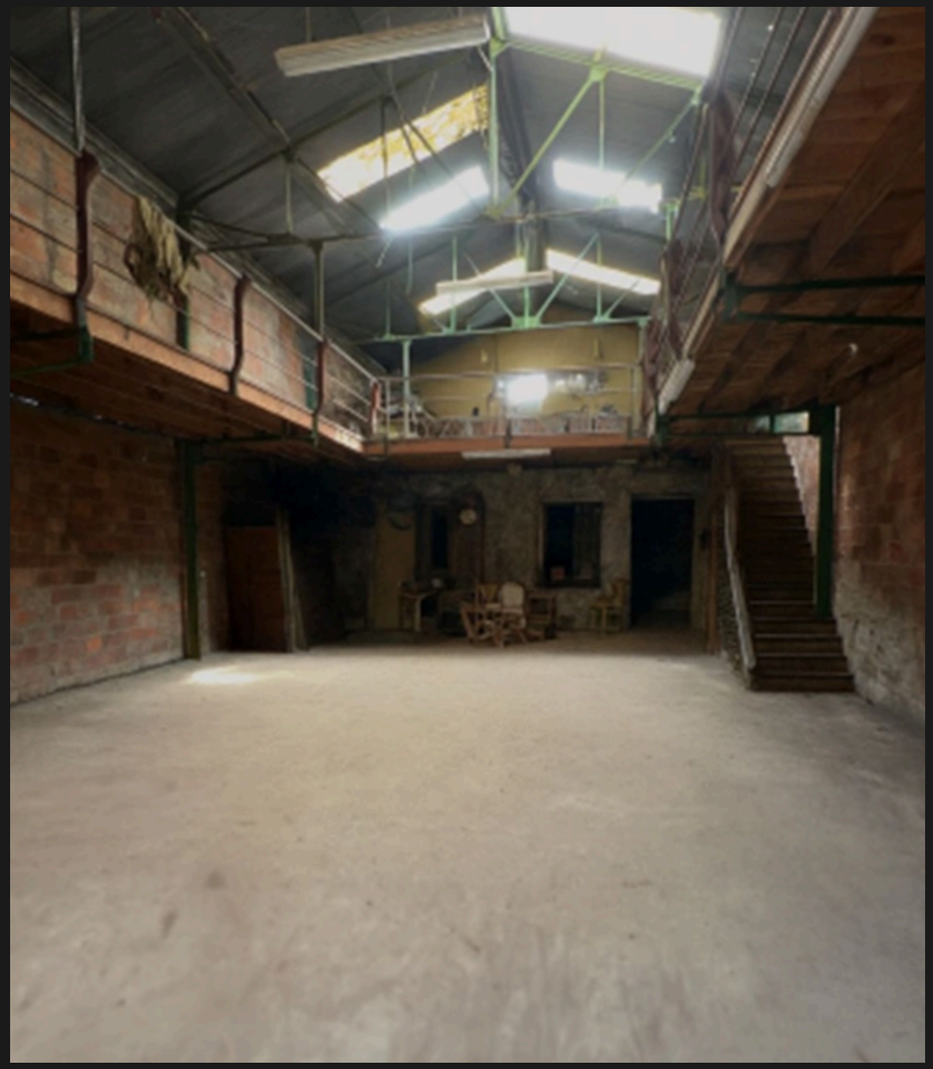
- Garanties personnelles et réelles
- Coupons mensuels
- Remboursement *in fine*

SAINT-OUEN (93)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition et des travaux d’un actif tertiaire dans le cadre d’une activité de marchands de biens à St-Ouen (93400).



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notarié du dirigeant Aristide TEXIER
- Garantie à première demande (GAPD) de la SAS VAISSEAU PARKING MALASSIS
- Hypothèque de 1er rang sur l’actif

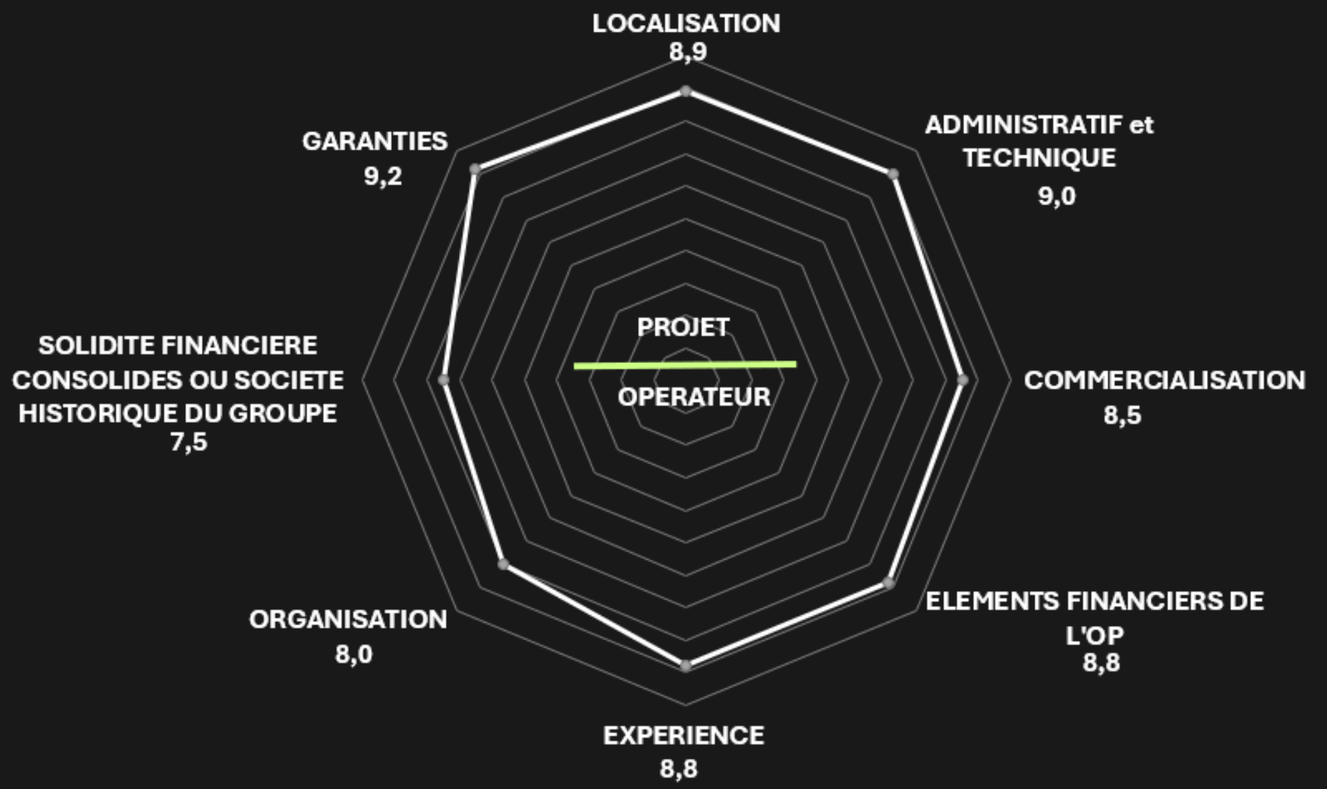
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Bonne localisation au sein des Puces de St Ouen
- Opérateur expérimenté sur ce secteur
- Marge confortable de 29%

POINTS D’ATTENTION

- Risque de commercialisation
- Risque d’illiquidité de l’actif
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies

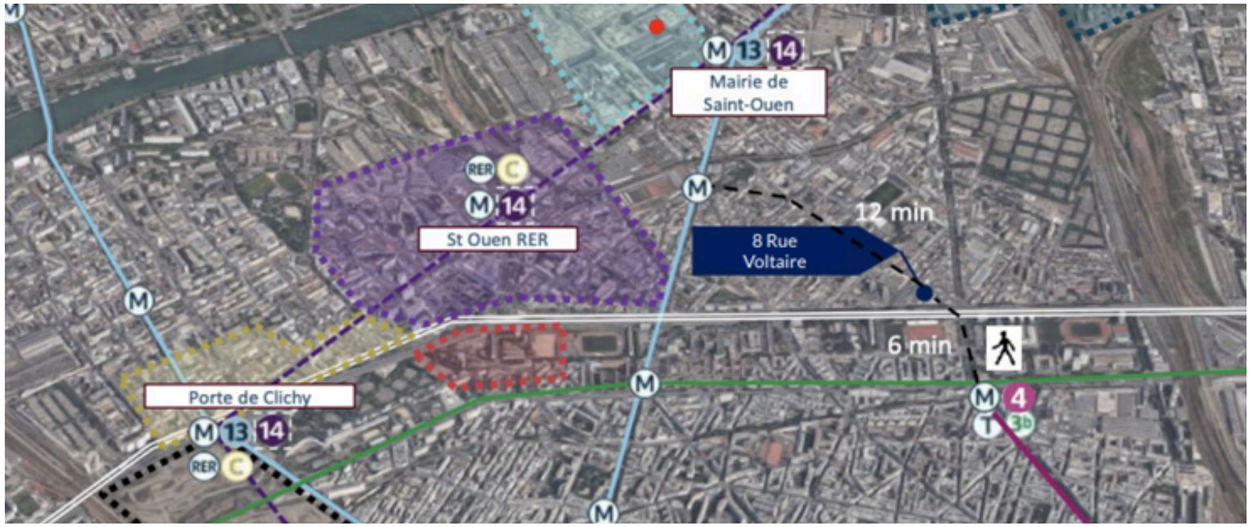


L’ACTIF

LOCALISATION

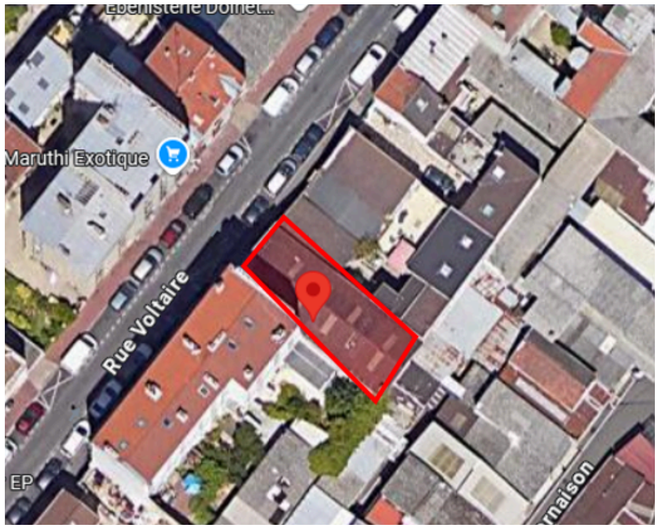
L’actif se situe **8 rue Voltaire, à St-Ouen (93400) :**

- A proximité immédiate du Marché aux Puces de St-Ouen, pôle historique dynamique, conservant une attractivité touristique et professionnelle soutenue.
- A proximité immédiate des transports (Métro ligne 4, 13, 14 et RER C)
- Un accès direct au boulevard Périphérique (50 m de la Porte de Clignancourt)
- A 15 min en transport du centre de Paris



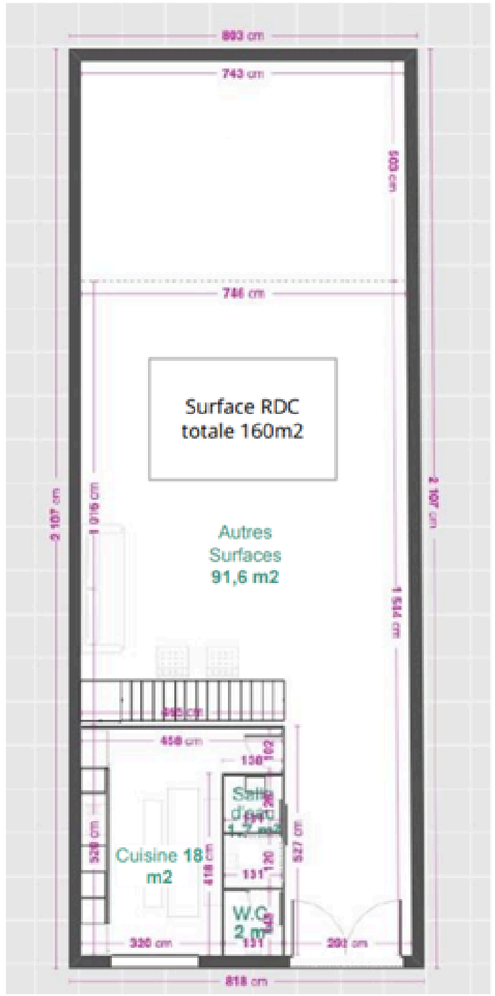
PROJET

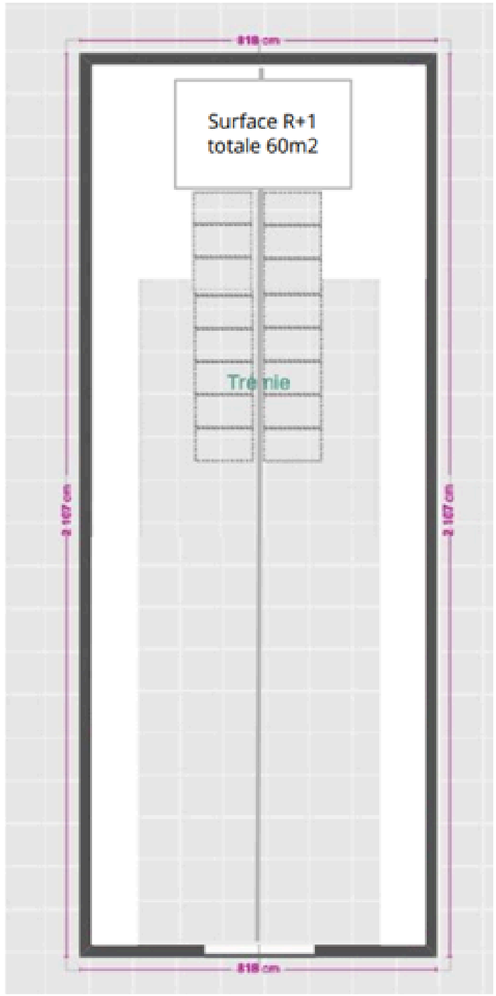
- Acquisition d’un entrepôt de 160 m² pour **475 K€ HTTC, soit 2 970 €/m²**
- Réalisation de **légers travaux de rénovation** pour environ 70 K€
- Revente de l’entrepôt pour **900 K€, soit 5 625€/m²**





L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

L’actif désigne un entrepôt de **160 m² avec 7,5 m de hauteur sous plafond,** composé comme suit :

- 160m² construit sur l’ensemble de la parcelle de 174 m2
- Une mezzanine de 60m2 (portant la surface brute de l’actif à 220m²)

La promesse d’acquisition a été signée le 10/04/2025 pour 475 000€

L’actif était anciennement utilisé comme espace de stockage par une boutique située à proximité.

LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

Le projet prévoit de légers travaux de rénovation et de remise en l'état pour environ **70K€, soit 440 €/m²**, incluant :

- Démolition et sols : dépose de la chape existante, évacuation des gravats, réalisation d'une nouvelle dalle et isolation du sol.
- Isolation et cloisonnement : habillage complet en placo + laine de verre sur l'ensemble du local.
- Toiture : dépose de l'existant, renforcement de la structure et pose d'une nouvelle couverture isolée.
- Électricité : installation d'un tableau électrique, éclairage (spots et lampes), prises et câblages.
- Plomberie : réfection de l'installation existante.
- Peinture & ravalement : enduits, peintures intérieures et ravalement extérieur.

LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Typologie	Surface/unité (m²/u)	Surface avec mezzanine (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²	Etat de commercialisation
1	Entrepôt/Local commercial	160	220	900 000	5 625	Réservé
Total vente		**160**	**220**	**900 000**	**5 625**	
CA total		**160**	**220**	**900 000**	**5 625**	

*L'opérateur a d'ores et déjà reçu une LOI pour l'acquisition de l'actif pour un **montant de 900K€** mais se laisse d'avantage de temps pour d'autres opportunités et ainsi maximiser la marge*

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	Etat	m²	Prix	€/m²
Local commercial, entreprôt avec mezzanine	Saint-Ouen	En l'état	265	1 250 000	4 717
Local commercial, entreprôt	Saint-Ouen	En l'état	198	598 000	3 020
Local commercial, entrepôt	Saint-Ouen	En l'état	367	2 000 000	5 450
Local commercial, entrepôt	Saint-Ouen	En l'état	105	620 000	5 905
Local commercial, entrepôt	Saint-Denis	En l'état	806	2 800 000	3 474
				Moyenne	***4 513***



TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
déc-24	Local commercial	97 rue des Rosiers, Saint-Ouen	23	90 500	3 935
nov-24	Local commercial	14 rue Palouzié, Saint-Ouen	919	3 277 433	3 566
nov-24	Local commercial	136 marché vernaison, Saint-Ouen	17	105 000	6 176
sept-24	Local commercial	168 avenue du Préisdent Wilson, Saint-Ouen	104	355 000	3 413
avr-24	Local commercial	122 avenue Gabriel Péri, Saint-Ouen	40	228 000	5 700
				Moyenne	***4 558***

Source : Immodata, Unemplacement.fr

- Saint-Ouen, porté par le dynamisme du Marché aux Puces et un tissu artisanal dense, se caractérise par une forte rareté d'entrepôts disponibles à la vente.
- Les offres actuelles se négocient en moyenne autour de **4 513 €/m²,** tandis que les transactions récentes confirment un marché autour de **4 558 €/m².**
- Avec un prix de 5 625 €/m² notre actif se positionne plutôt dans la fourchette haute du marché, dont la pré-commercialisation et la connaissance du marché de Saint-Ouen par l'opérateur apparaissent comme deux points rassurants.

LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**900 000**	**5 625**
Prix d'acquisition	**490 450**	**3 065**
Travaux	**70 000**	**438**
Frais de garantie	**3 979**	**25**
Frais financiers	**78 750**	
Prix de revient	**643 179**	**4 020**
Marge de l'opération	**256 821**	**1 605**
% du CA	*29%*	

EMPLOIS		**RESSOURCES**		
Prix d'acquisition	475 000 €	**Opérateur**	**105 929 €**	*19%*
Frais liés à l'acquisition	46 429 €	ClubFunding	450 000 €	*81%*
Séquestre coupons et cash reserve	34 500 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**555 929 €**		**555 929 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	70 000 €	**Opérateur**	**95 875 €**	*100%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	0 €	ClubFunding (séquestre travaux)	0 €	*0%*
Frais financiers (hors séquestre)	25 875 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**95 875 €**		**95 875 €**	*100%*
Prix de revient cash	**651 804 €**		**651 804 €**	*100%*
Valeur de l'actif en l'état	*475 000 €*			
Valeur de l'actif en l'état futur	*900 000 €*			

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Fonds propres opérateur	193 179 €	30%
Emission obligataire ClubFunding	450 000 €	70%
Prix de revient	**643 179 €**	

** Basé sur le montant maximum de la collecte*
A noter également qu'aucun financement bancaire n'est sollicité dans le cadre de cette opération

SURETES

- Cautionnement personnel et solidaire notarié du dirigeant Aristide TEXIER
- Garantie à première demande (GAPD) de la société VAISSEAU PARKING MALASSIS
- Hypothèque de 1er rang sur l'actif

CALENDRIER



MODALITES DE DEBLOQUAGE

- Séquestre de 6 mois de coupons

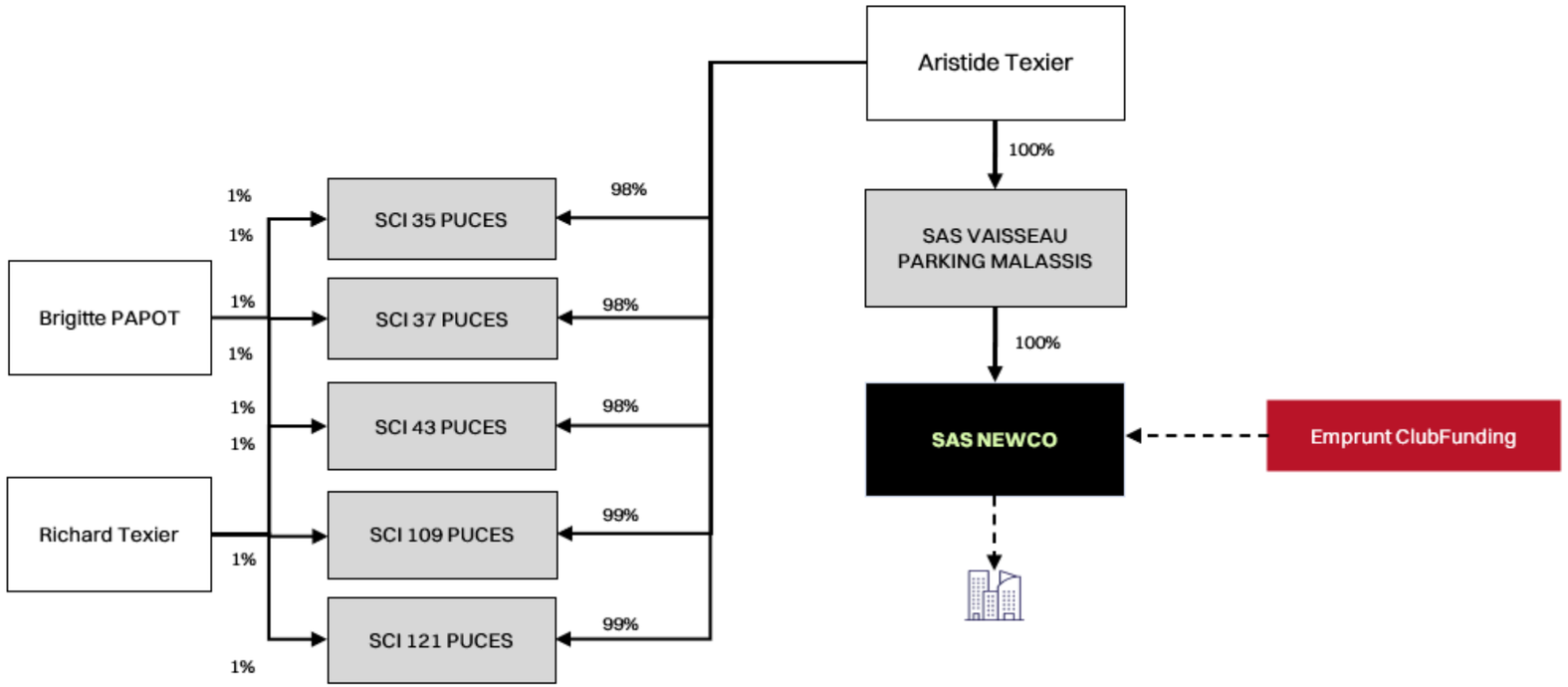
LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	SAS VAISSEAU PARKING MALASSIS
Historique	La société est dirigée par un Aristide Texier, spécialisé dans le marché aux puces de Saint-Ouen. L'opérateur est propriétaire de nombreux actifs dans ce secteur géographique.
Société émettrice	SAS NEWCO
Activité	Activités des marchands de biens immobiliers
Localisation	*En cours de création*
Date de création	*En cours de création*
Capital social	1 000,00 €
Chiffre d'affaires	N/A
Actionnariat	Détenue à 100% par la SAS VAISSEAU PARKING
Dirigeant	Aristide TEXIER

LA SOCIÉTÉ

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



Flux financiers

Actionnariat

LE DIRIGEANT



Aristide TEXIER
37 ans

EXPERIENCES

Avec + de 15 ans d'expériences dans l'investissement immobilier et gestionnaire de + de 150 actifs au cœur des Puces de St-Ouen, il dispose d'une expertise locale et un réseau solide d'acteurs institutionnels.

- 2022 – Aujourd'hui : Fondateur et dirigeant de Vaisseau Parking Malassis
- 2011 – Aujourd'hui : Fondateur et dirigeant de Cravedandsour
- 2013 – 2015 : Fondateur et dirigeant de la société Admise
- 2012 – 2014 : Fondateur et dirigeant de Francstireurs
- 2004 – 2006 : Fondateur et dirigeant de Bizzbanger

FORMATIONS

- 2003 – 2006 : Master à l'ESC Amiens
- 2001 – 2004 : DEUG de Mathématiques appliquée à l'Université de Lille 1

LE DIRIGEANT

PATRIMOINE ARISTIDE TEXIER

Entité	Adresse	Nombre de parts detenue	Nombre de locaux	Valeur acquisition	Valeur estimative en euros à 6%	Revenus locatifs annuel	Date du prêt	Taux TAEG	Capital Restant dû 02/06/2024	Annuité	Dernière échéance	Banque
SCI Les 35 Puces	35 rue Paul Bert Saint Ouen 93400	98%	6	€380 000,00	1 421 300,00 €	85 278,00 €	05/11/2016	2,84%	279 609,00 €	€27 223,08	05/11/2036	Caisse d'Epargne
Sci Les 37 Puces	35 rue Paul Bert Saint Ouen 93400	98%	2	€350 000,00	549 200,00 €	32 952,00 €	05/04/2016	2,76%	235 128,00 €	€22 304,92	05/04/2036	Caisse d'Epargne
SCI Les 43 Puces	43 rue Paul Bert Saint Ouen 93400	99%	2	€160 000,00	441 600,00 €	26 496,00 €	05/10/2016	2,79%	122 743,00 €	€11 636,76	05/10/2036	Caisse d'Epargne
SCI Les 109 Puces	Saint Ouen 93400	99%	5	€407 000,00	790 000,00 €	47 400,00 €			254 506,00 €	€22 321,56	2037	Banque d'Escompte Wormser
SCI 121 Puces	Saint Ouen 93400	100%	3	€260 000,00	410 000,00 €	24 600,00 €			194 296,00 €	€16 272,00	2037	Crédit Mutuel
Boutiques en Propres	Saint Ouen 93400	100%	45	€2 334 000,00	4 019 333,33 €	241 160,00 €			1 204 777,00 €	€139 578,72	2033	Banque d'Escompte Wormser
Boutiques en Propres	La Machine 58260	100%	10	€316 000,00	1 220 000,00 €	73 200,00 €			279 078,00 €	€20 706,12	2039	Crédit Agricole
SAS VAISSEAU PARKING	Saint Ouen 93400	100%	65		7 400 000,00 €	444 000,00 €			6 200 000,00 €	€176 185,00	01/06/2026	LAMY
SCi 27 Esperance	75013 PARIS	Nu Proprietaire	4		5 100 000,00 €							
Biens en propre		Nu Proprietaire	4		2 804 000,00 €							
146					**24 155 433,33 €**	**975 086,00 €**			**8 770 137,00 €**	**436 228,16 €**		
						Valeur nette	**15 385 296,33 €**					
						Loyer net	**538 857,84 €**					

L'opérateur a reçu une LOI pour les actifs détenus par SAS VAISSEAU PARKING à hauteur de 8M€ de la part de SHURGARD SELF-STORAGE

LE DIRIGEANT

OPERATION FINANCEE PAR CLUBFUNDING

Nom Prêteur	Projet	Statut	Date d'émission	Date de maturité actualisée	Montant d'émission	CRD
KLEBER INVESTMENT AND DEVELOPMENT	Marché St Ouen - Vaisseau Parking Malassis SASU	Remboursé	28/02/2022	25/07/2023	6 000 000 €	0 €

Montant total financé	**6 000 000 €**	**100%**
Dont remboursé	*6 000 000 €*	*100%*
CRD	0 €	

Etat paiement coupons : ***à jour***

ANNEXE : COMPTES SAS VAISSEAU PARKING MALASSIS AU 31/12

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2023A	2024A
Ventes de marchandises	K€	-	-
Production vendue	K€	599	444
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**599**	**444**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(26%)*
Production stockée	K€	-	-
Production immobilisée	K€	-	-
Produits d'exploitation	**K€**	**599**	**444**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(26%)*
Achat et charges de production	K€	(2)	-
Charges Externes	K€	(354)	(224)
Charges de personnel	K€	(34)	(11)
Impots et taxes	K€	(56)	(16)
Autres produits/charges d'exploitation	K€	(0)	44
Charges opérationnelles	**K€**	**(447)**	**(207)**
Croissance	*%*	*n.a.*	*(26%)*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**152**	**237**
Marge	*%*	*25%*	*53%*
DAP nettes des reprises	K€	(413)	(237)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(262)**	**(0)**
Marge	*%*	*(44%)*	*(0%)*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-
Produits financiers	K€	-	-
Charges financières	K€	(894)	(176)
Résultat financier	**K€**	**(894)**	**(176)**
Marge	*%*	*(149%)*	*(40%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**(1 156)**	**(176)**
Marge	*%*	*(193%)*	*(40%)*
Produits exceptionnels	K€	-	-
Charges exceptionnelles	K€	(2)	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**(2)**	**-**
Marge	*%*	*(0%)*	*0%*
Participations des salariés	K€	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(1 157)**	**(176)**
Marge	*%*	*(193%)*	*(40%)*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2023A	2024A
Immobilisations incorporelles	K€	*466*	*344*
Immobilisations corporelles	K€	4 657	4 562
Immoblisations financières	K€	-	-
Actif immobilisé	**K€**	**5 124**	**4 906**
Stocks	K€	-	-
Clients et comptes rattachés	K€	2	6
Autres créances	K€	15	46
Actif courant	**K€**	**18**	**51**
VMP et disponibilités	**K€**	**49**	**73**
Total ACTIF	**K€**	**5 190**	**5 031**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2023A	2024A
Capital social	K€	1	1
Réserves et autres	K€	-	-
RAN	K€	-	(1 157)
Résultat de l'exercice	K€	(1 157)	(176)
Autres fonds propres	K€	-	-
Capitaux propres	**K€**	**(1 156)**	**(1 333)**
Provisions	**K€**	**-**	**-**
Emprunts obligataires	K€	6 200	6 200
Dettes bancaires	K€	-	-
Dettes bancaires à MLT	K€	-	-
Dettes bancaires à CT	K€	-	-
Dettes financières diverses	K€	58	90
Dont CCA	K€	-	-
Dettes bancaires et financières	**K€**	**6 258**	**6 290**
Dettes fournisseurs	K€	26	38
Dettes fiscales et sociales	K€	62	25
Autres dettes	K€	-	11
Passif courant	**K€**	**88**	**74**
Total Passif	**K€**	**5 190**	**5 031**

ClubFunding

Contactez-nous

contact@clubfunding.eu

+33 (0)1 89 72 13 20

www.clubfunding.eu

ClubFunding® est un Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) agréé et régulé par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro FP-2023-40 – SAS au capital social de 125 000 euros – RCS Paris 807 764 980 – Siège social : 19 rue Cambacérès 75008 Paris.

AVERTISSEMENT : Les offres de financements participatifs comportent des risques et en particulier le risque de perte totale ou partielle des sommes investies et le risque d'illiquidité. Cette présentation est à caractère purement informatif. Ces éléments sont fournis à titre indicatif et ne sauraient constituer en aucun cas une garantie de performance future. Ce document ne constitue ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement.