

VIDAUBAN (83)

DETTE IMMOBILIÈRE

Vidauban

Projet présenté par SAS MVMB

MONTANT CIBLE	**190 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**6 mois (+3 mois prorogeables)**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11,0 % (+1%)**

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

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l'acquisition d'un ensemble immobilier dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Vidauban (83148)



SÛRETÉS

- Cautionnements personnels du dirigeant Vincent MAUBERT
- Hypothèque de 1er rang sur l’actif objet du financement

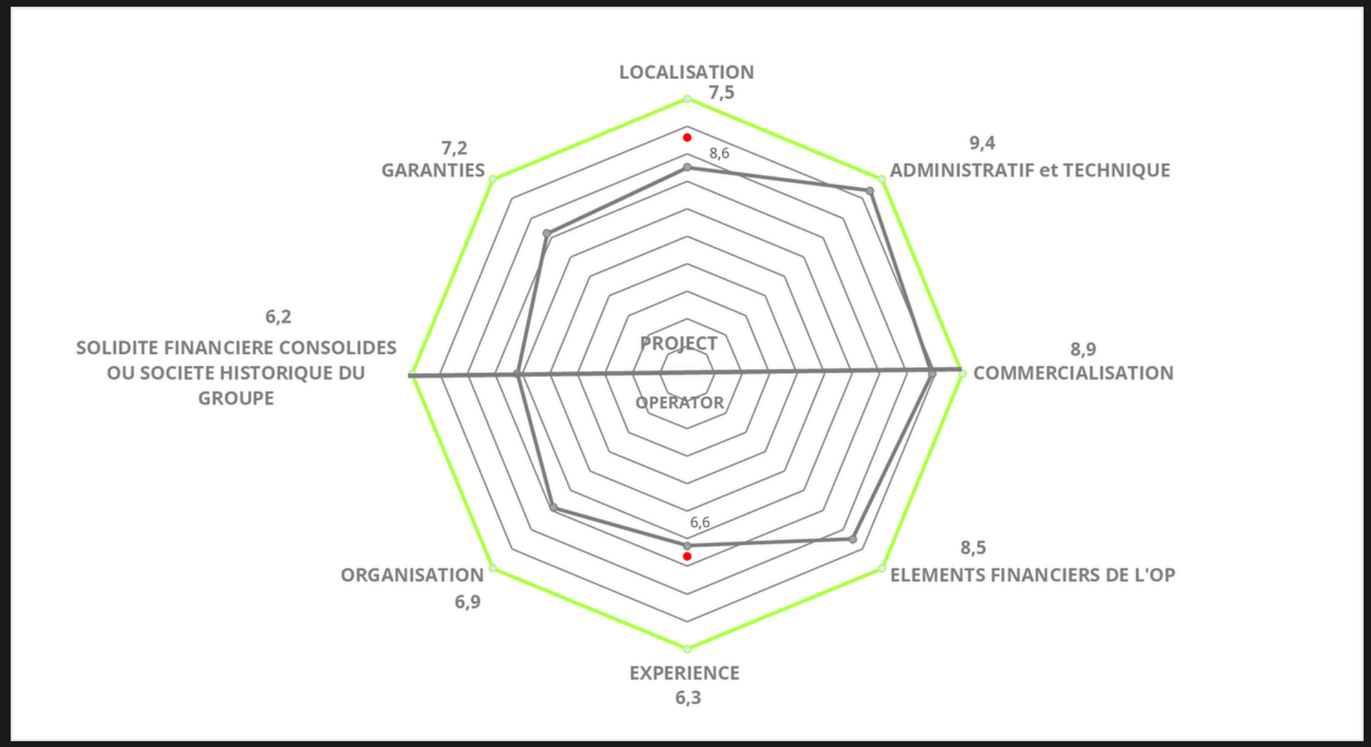
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Absence de risque technique et administratif
- Actif bien acheté
- Pré-commercialisation couvrant 100% du financement CF

POINTS D’ATTENTION

- Expérience limitée de opérateur (deux opérations réalisées)
- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies



L’ACTIF

LOCALISATION

L’actif se situe **33 avenue du Maréchal Foch à Vidauban (83 148)**, ville de 13 000 habitants :

- A proximité de toutes commodités
- A 3 minutes à pied du centre de Vidauban
- A 5 minutes à pied de la gare de Vidauban (ligne Toulon - Les Arcs Draguignan)
- A 30 minutes en voiture de Fréjus et à 1h de Saint-Tropez



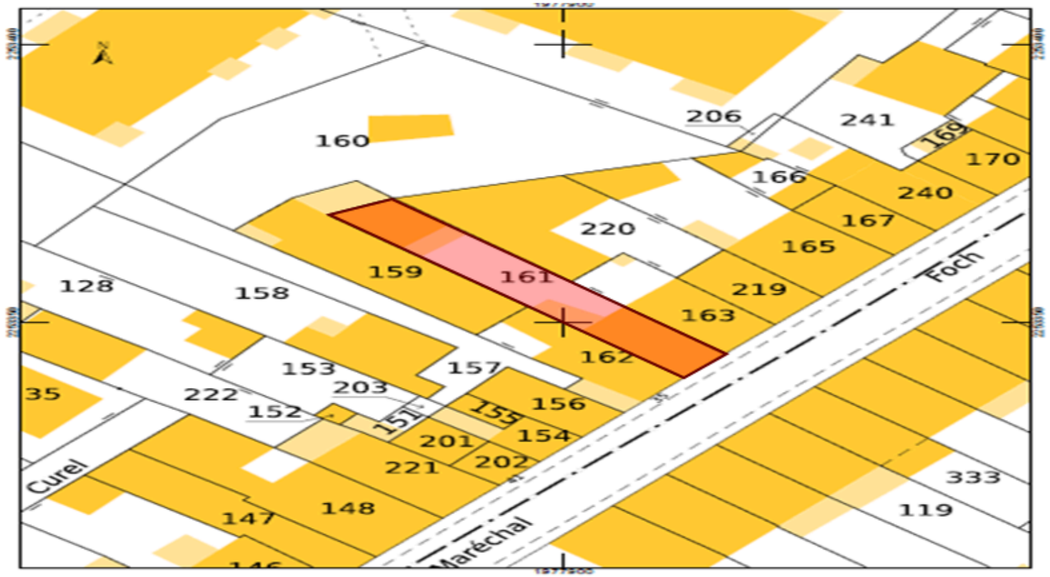
PROJET

- **Acquisition** d’un ensemble immobilier d’une surface de 135 m² pour un montant de **210 k€ soit 1 094 €/m² (y compris garage)**
- **Léger travaux de rénovation et mise en copropriété de l’actif**
- **Revente** des lots à la découpe pour un CA prévisionnel de de **290 k€ soit 1 510 €/m² (y compris garage)**



L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

L’actif correspond à un immeuble en monopropriété, développant une surface habitable de 135 m² (hors garage de 57m²) répartie comme suit :

- RDC :
  - un T1 d’une surface de 25 m²
  - une remise/garage de 57 m² ;
- R+1 : un T2 de 56 m² bénéficiant d’une terrasse ;
- R+2 : un T2 d’une surface de 54 m².

L’immeuble est desservi par un escalier intérieur reliant les étages et dispose également d’une cave d’environ 20 m². Par ailleurs, il bénéficie d’une cour intérieure intégrant la remise, anciennement utilisée comme garage pour le stationnement des véhicules des locataires.

Une promesse de vente à été signée le 29/01/2026 pour un montant de 210 k€ (1 556€/m² de surface habitable) avec une date d’échéance le 24/04/2026, repoussée par l’opérateur au **12/05/2026.** Il n’y a pas de condition suspensive.

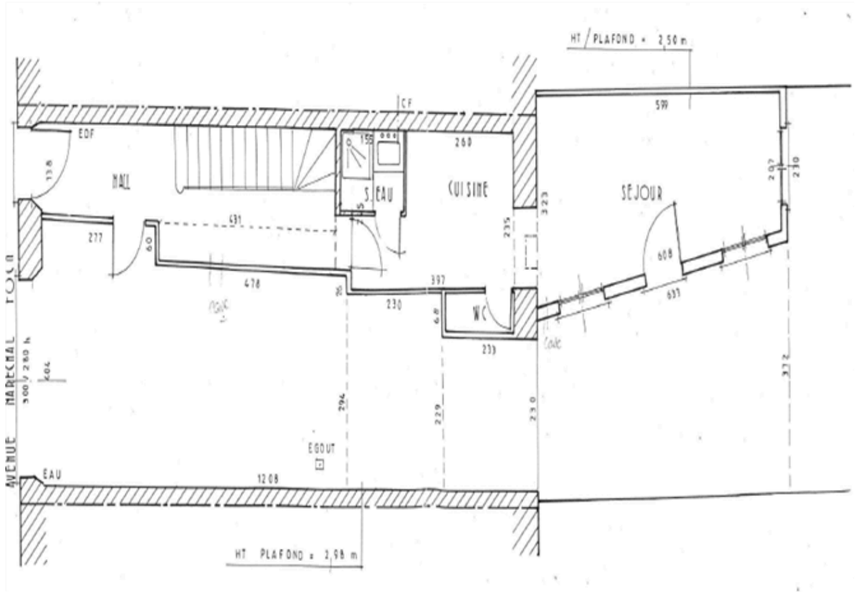
CRÉATION DE VALEUR

Le projet prévoit la mise en copropriété de l’immeuble afin de revendre les lots à la découpe ainsi que de légers travaux d’étanchéité. Par ailleurs le DPE du studio est noté F à date.

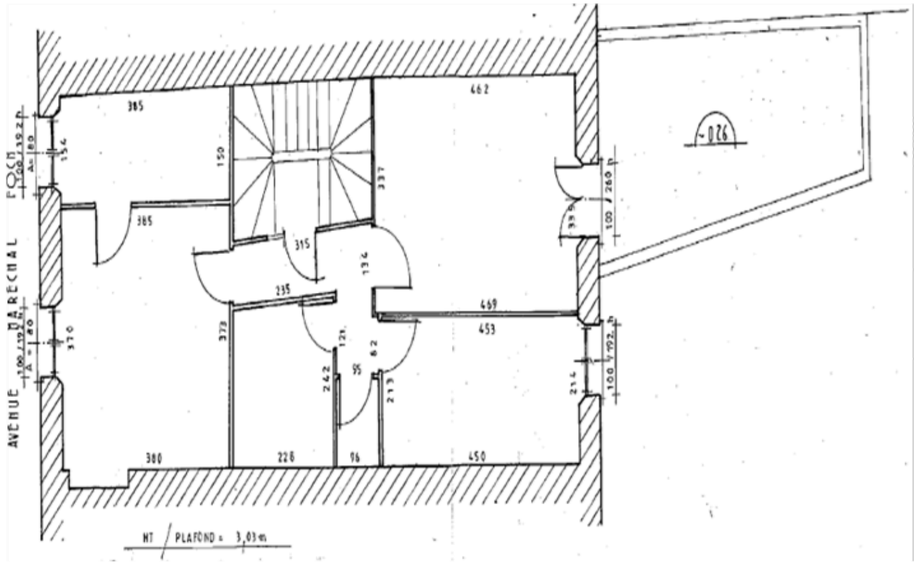
Aucune autorisation administrative nécessaire et l’actif est libre de toute occupation.

LE PROJET

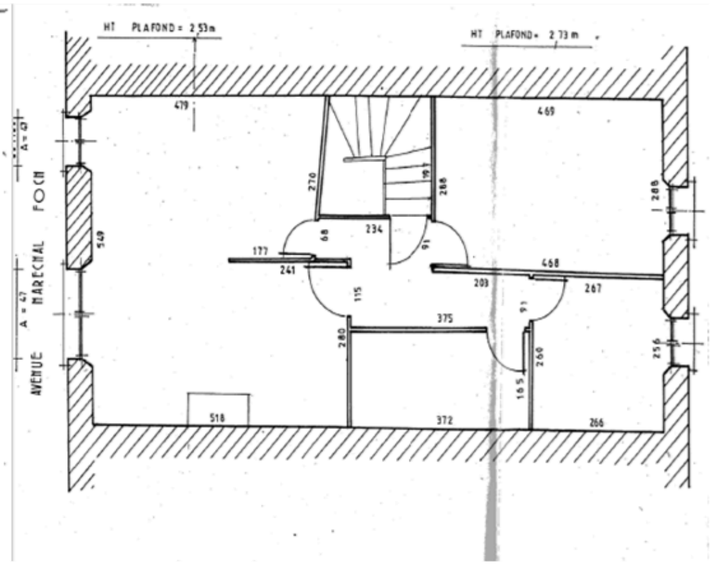
PLAN EN L'ETAT



RDC



R+1



R+2

LE PROJET

PHOTOS EN L'ÉTAT







STUDIO RDC

LE PROJET

PHOTOS EN L'ÉTAT





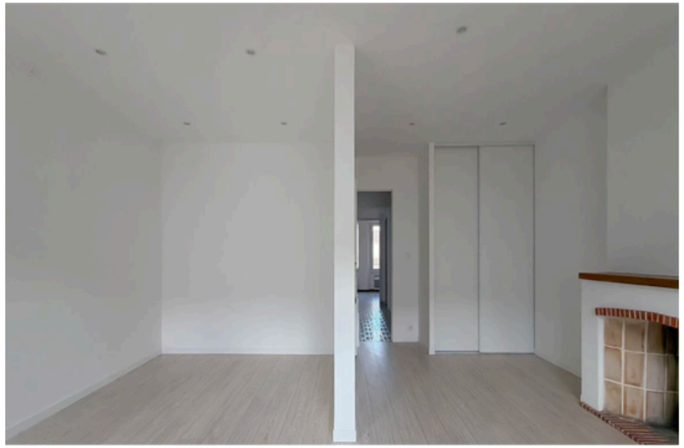



T2 R+1

LE PROJET

PHOTOS EN L'ÉTAT



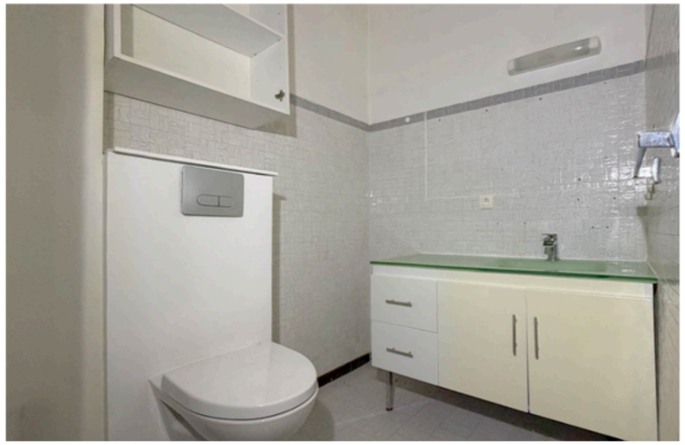








T2 R+2



LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Etage	Type	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²	Etat de commercialisation
1	RDC	T1	25	135 000	1 709	Sous promesse
2	R+2	T2	54			
3	R+1	T2	56	105 000	1 875	Sous promesse
Total ventes Appartements			**135**	**240 000**	**1 778**	
4	RDC	Garaje	57	50 000	877	Sous option
Total ventes Garage			**57**	**50 000**	**877**	
CA total			**192**	**290 000**	**1 510**	
CA pré-commercialisation (hors option)			**135**	**240 000**	**1 778**	
% du CA			*70%*	*83%*		

L'opérateur assure l'intégralité de la commercialisation des lots via des plateformes spécialisées telles que Leboncoin et SeLoger.

À ce jour, **3 lots font l'objet de promesses de vente pour un total de 240k€,** couvrant la dette obligataire ClubFunding à 100% :

- Une promesse de vente pour les lots au RDC et au R+2 pour un montant de 135k€ sans conditions suspensive de financement et à échéance 31/08/2026
- Une promesse de vente pour le lot au R+1 pour un montant de 105k€ avec conditions suspensive de financement et à échéance 31/08/2026

L'opérateur a également reçu une offre d'achat sur le garage à hauteur de 50 K€ (pas de promesse de vente signée à date).

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
T1	Centre, Vidauban	23	74 900	3 257
T1	Nord, Vidauban	15	65 000	4 333
T2	Nord, Vidauban	33	93 000	2 818
T2	Nord, Vidauban	43	182 000	4 233
T2	Nord, Vidauban	62	135 000	2 177
T2	Nord, Vidauban	44	145 000	3 333
T1	Centre, Vidauban	24	75 000	3 074
T2	Centre, Vidauban	46	108 000	2 348
T2	Vidauban	41	116 600	2 879
			Moyenne T1	**3 444**
			Moyenne T2	**2 909**

À Vidauban, les offres de T1 et de T2 se situent respectivement autour de 2 909 €/m² et 3 444 €/m² tandis que les prix des transactions resoorttent à des prix compris entre 2 500 €/m² et 2 900 €/m².

L'opérateur envisage un prix de revente moyen des logements à environ **1 800 €/m²**, soit dans la fourchette basse du marché et des comparables récents, justifié par l'état des appartements et des travaux nécessaires.

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
mai-25	T1	84 AVENUE DU MARECHAL FOCH	25	51 000	2 040
avr-25	T2	137 IMPASSE DES FERMIERS	42	136 000	3 238
avr-25	T2	28 AVENUE MAXIMIN MARTIN	43	125 000	2 907
avr-25	T2	RUE DU GENERAL DE CASTELNEAU	39	125 000	3 205
déc-24	T2	1 PLACE DU CASTELLET	57	147 500	2 588
déc-24	T2	161 BOULEVARD DE COUA DE CAN	42	128 500	3 060
déc-24	T2	6 RUE DE LA VICTOIRE	44	103 500	2 352
nov-24	T1	24 IMPASSE DU GEN DE CASTELNEAU	16	49 250	3 078
nov-24	T1	51 AVENUE MAXIMIN MARTIN	30	78 000	2 600
				Moyenne T1	**2 591**
				Moyenne T2	**2 867**

Source : Immodata, Seloger



LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**290 000**	**1 510**
Prix d'acquisition	217 500	1 133
Travaux	4 000	21
Honoraires techniques	7 646	40
Honoraires de gestion et commercialisation	2 000	10
Frais de garantie	1 680	9
Frais financiers	23 000	120
Prix de revient	**255 826**	**1 332**
Marge de l'opération	**34 174**	**178**
% du CA	*12%*	

Le point mort de notre intervention se situe à 1 042€/m² (y compris surface du garage).

Les honoraires techniques comprennent notamment les frais de géomètre et la mise en place du règlement de copropriété

L'intégralité des coupons est séquestrée .

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	210 000 €	**Opérateur**	**42 180 €**	*17%*
Frais liés à l'acquisition	21 180 €	ClubFunding	200 000 €	*83%*
Séquestre coupons et cash reserve	11 000 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**242 180 €**		**242 180 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	4 000 €	**Opérateur**	**13 646 €**	*100%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	9 646 €	ClubFunding (prêt travaux)	0 €	*0%*
Frais financiers (hors séquestre)	0 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**13 646 €**		**13 646 €**	*100%*
Prix de revient cash	**255 826 €**		**255 826 €**	*100%*

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

TO BE CHECKED EVERYTIME	
Emprunt CF*	200 000 €
Fonds propres de l'Opérateur	55 826 €
Prix de revient	**255 826 €**

** Basé sur le montant maximum de la collecte*

SÛRETÉS

- Cautionnement personnel du dirigeant Vincent MAUBERT
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l'actif objet du financement

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

- Séquestre de 6 mois de coupons

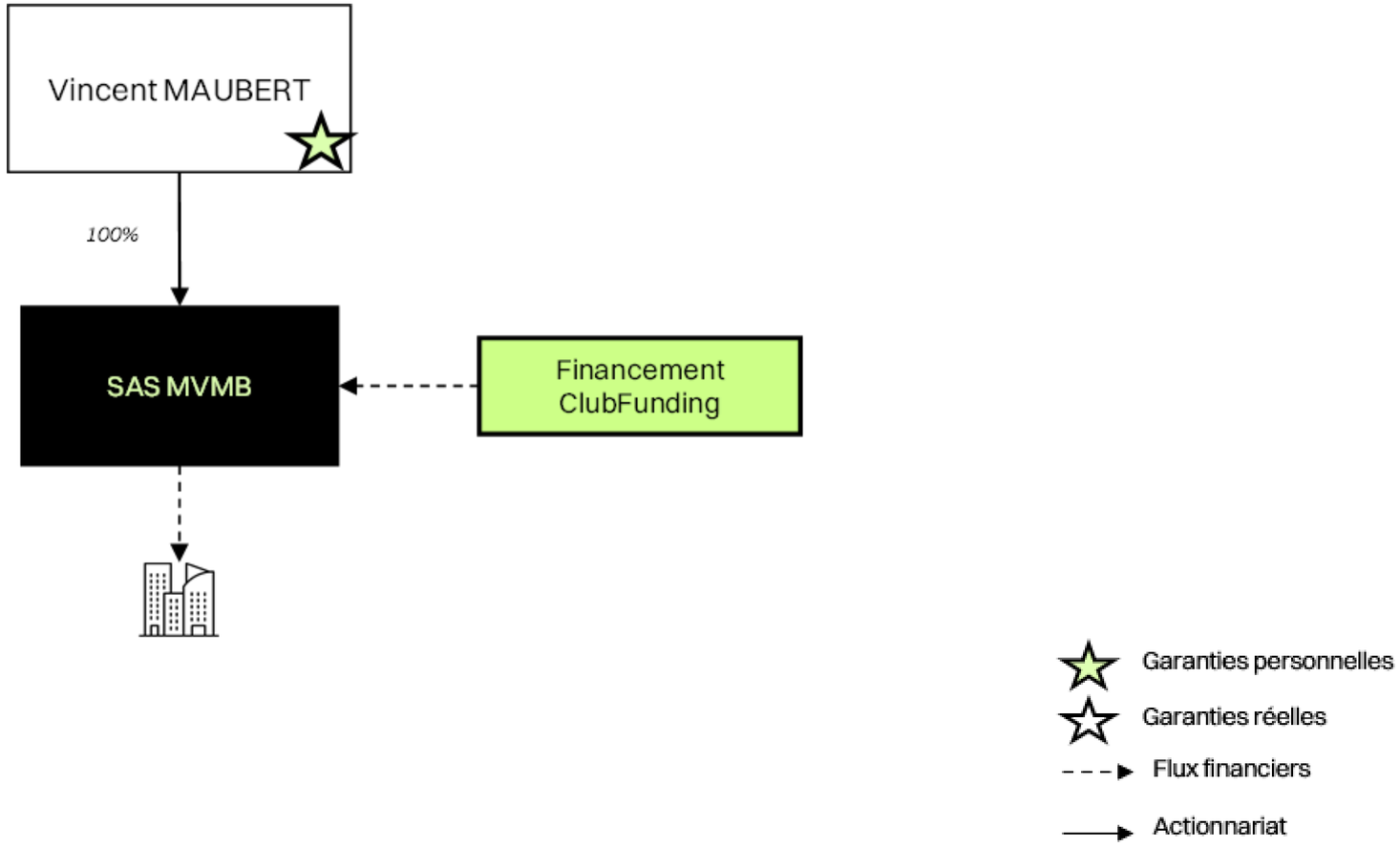
LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	SAS MVMB
Historique	Société créée le 26/03/2026
Société émettrice	SAS MVMB
Activité	Marchand de biens
Localisation	347 CHEMIN DE PIERRENCHON, 06810 AURIBEAU-SUR-SIAGNE
Date de création	26/03/2026
Capital social	1 000 €
Chiffre d'affaires	N/A
Actionnariat	Détenue à 100% par le dirigeant Vincent MAUBERT
Dirigeant	Vincent MAUBERT

LA SOCIÉTÉ

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE



LE DIRIGEANT



Vincent MAUBERT

24 ans

EXPERIENCES :

- 2023 – 2025 : Contrat en alternance Assistant administrative des ventes
- 2021 – 2022 : Contrat en alternance, Conseiller ventes chez YESSS Electrique
- 2020 – 2021 : Contrat en alternance, Agent immobilier

FORMATION :

- 2025 : IPAG Business School, Master 2 en Marketing et stratégie

TRACK RECORD

EXEMPLE DE PROJETS RÉALISÉS

AURIBEAU SUR SIAGNE



Acquisition et rénovation complète d’un Duplex.

Acquisition : 80 k€
Travaux : 26 k€
CA : 150 k€
Marge : 32%

GRASSE



Acquisition d’un studio à Grasse et revente sans travaux en 2 semaines.

Acquisition : 49 k€
CA : 76 k€
Marge : 38%

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.