

DETTE IMMOBILIÈRE

ANGLET - PAYS BASQUE

Projet présenté par LEL MDB

MONTANT CIBLE	**530 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**12 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11,0 %**

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

ANGLET (64)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition et des travaux d’un actif immobilier dans le cadre d’une opération de marchand de biens à Anglet (64600)



SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notarié de Erwan BEAULIEU
- Cautionnement personnel et solidaire de Léa DE CARA et Laurent BELLON
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l’actif objet du financement

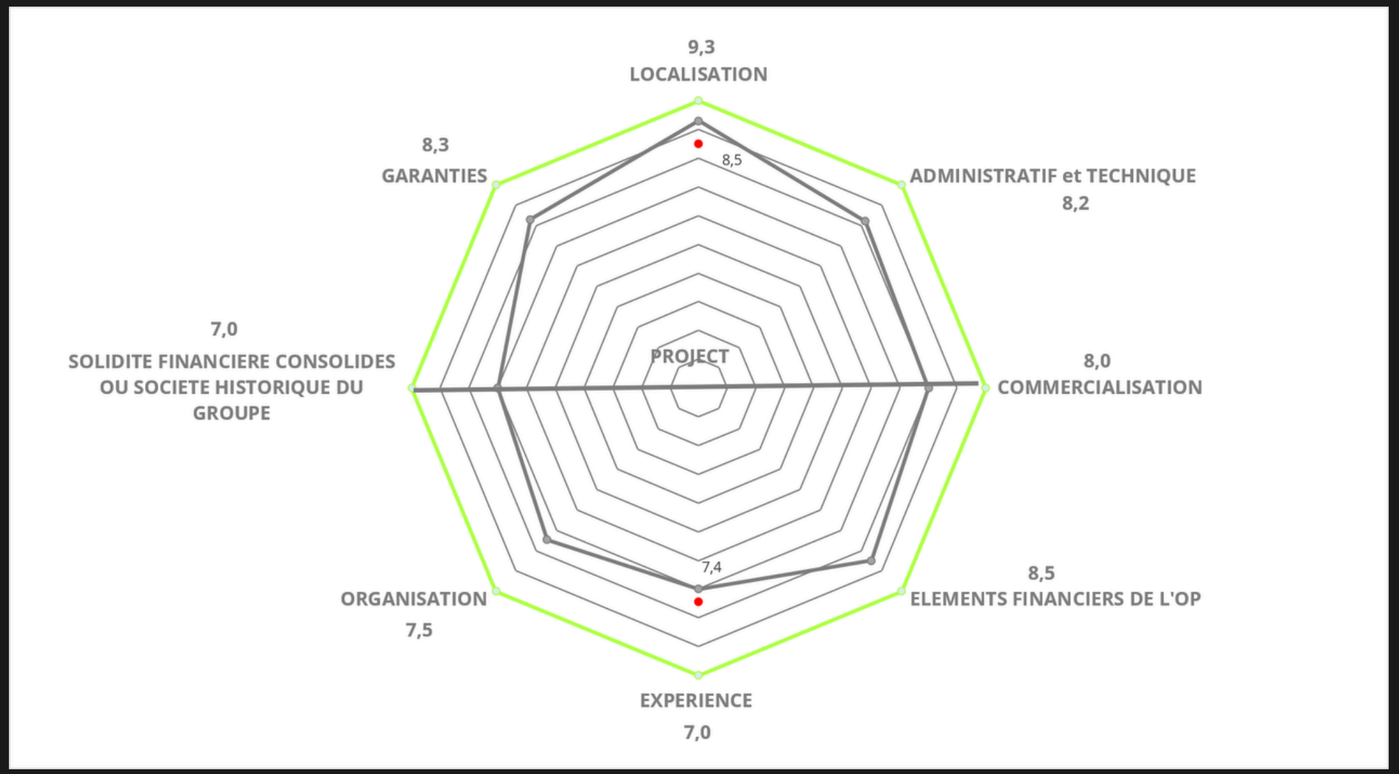
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Localisation attractive
- Acheté en dessous du marché
- Revente dans la moyenne de marché du secteur

POINTS D’ATTENTION

- Risque de commercialisation
- Risque de liquidité
- Risque de perte en capital totale ou partielle



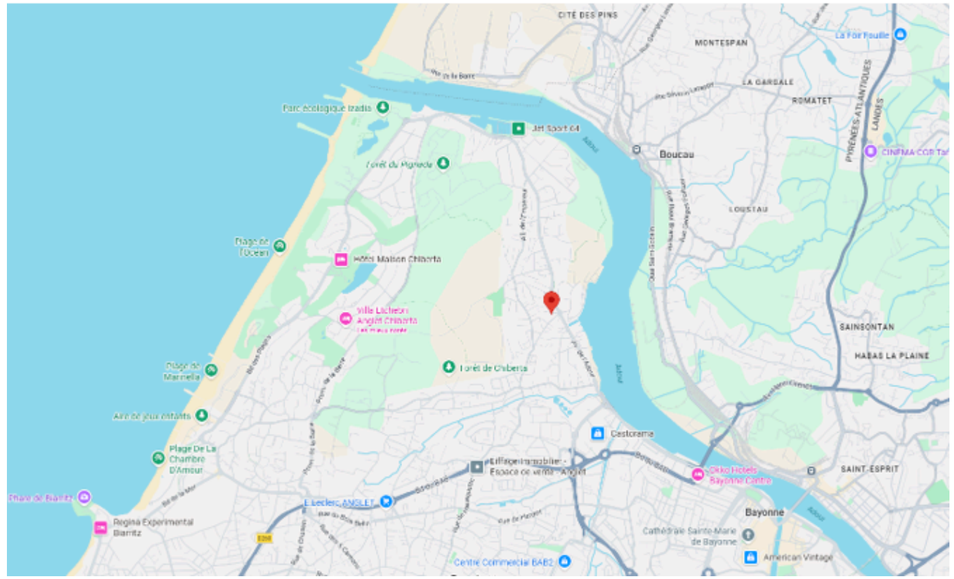
L’ACTIF

LOCALISATION

L’actif est situé au **7 allée de la verrerie à Anglet (64) :**

- À proximité des axes routiers D810 et A63 (Bordeaux <-> Espagne)
- À 5 minutes en voiture du centre d’Anglet
- À 10 minutes en voiture de Biarritz et Bayonne
- À 10 minutes en voiture du centre commercial BAB2 et des supermarché (Carrefour, E.Leclerc et Intermarché)
- À 10 minutes des plages d’Anglet
- À 10 – 15 minutes en voiture de la gare de Bayonne et de l’aéroport de Biarritz





PROJET

- Acquisition d’une maison pour un montant de **390 K€ hors frais, soit 3 333 €/m²**
- Réalisation de travaux à hauteur de **162 K€ soit 1383 €/m²**
- Revente pour **750 K€ soit 6 410 €/m²**

L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

L’actif désigne une **maison d’habitation** élevée sur une parcelle cadastrale de 212 m² qui se compose :

- D’une cave et d’un vide sanitaire
- D’un rez-de-chaussée divisé en séjour, en débarras, en salle à manger, en salle de bains, en WC et en cuisine.
- D’un étage comprenant un WC, trois chambres et une salle d’eau.
- de combles et d’un jardin.

La promesse a été signée ce **07/05/2026 pour un montant de 390K€**, elle sera échue le 20/07/2026.

Les conditions suspensives sont les suivantes :

- Conditions suspensives de droit commun
- Conditions suspensives d’obtention d’un certificat d’urbanisme informatif
- Conditions suspensives d’obtention d’un prêt

L’ACTIF

CRÉATION DE VALEUR

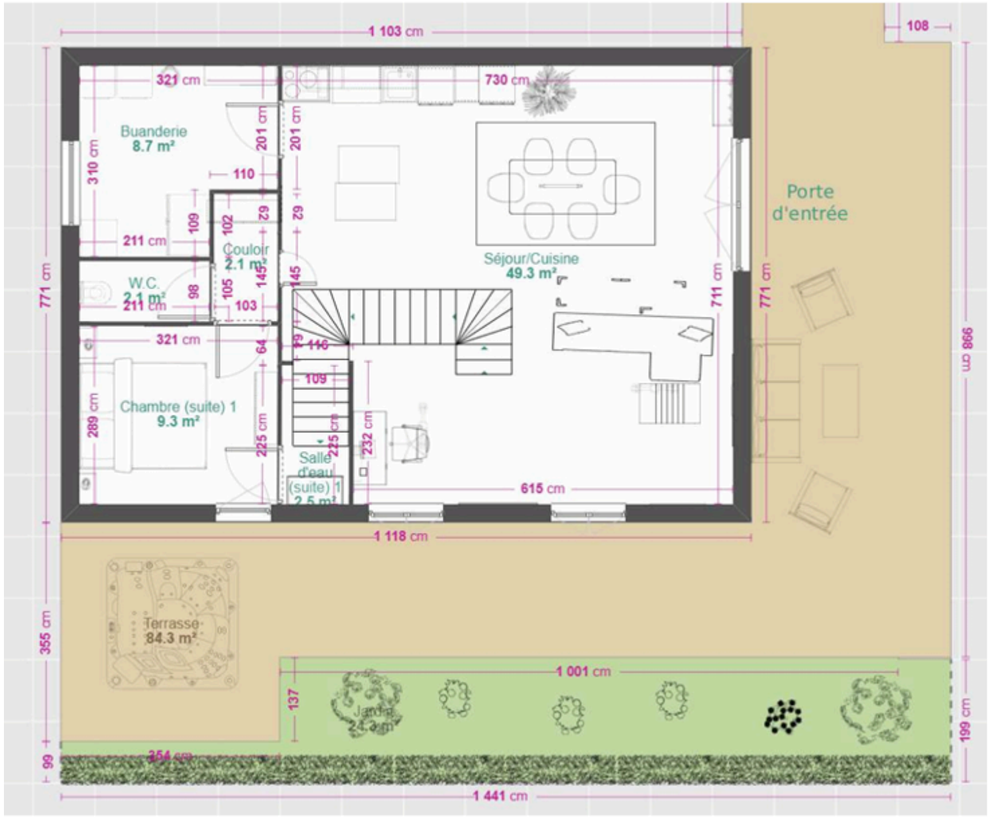
Le projet prévoit différentes rénovations pour un montant total de **162K€ TTC** (1 383€/m²)

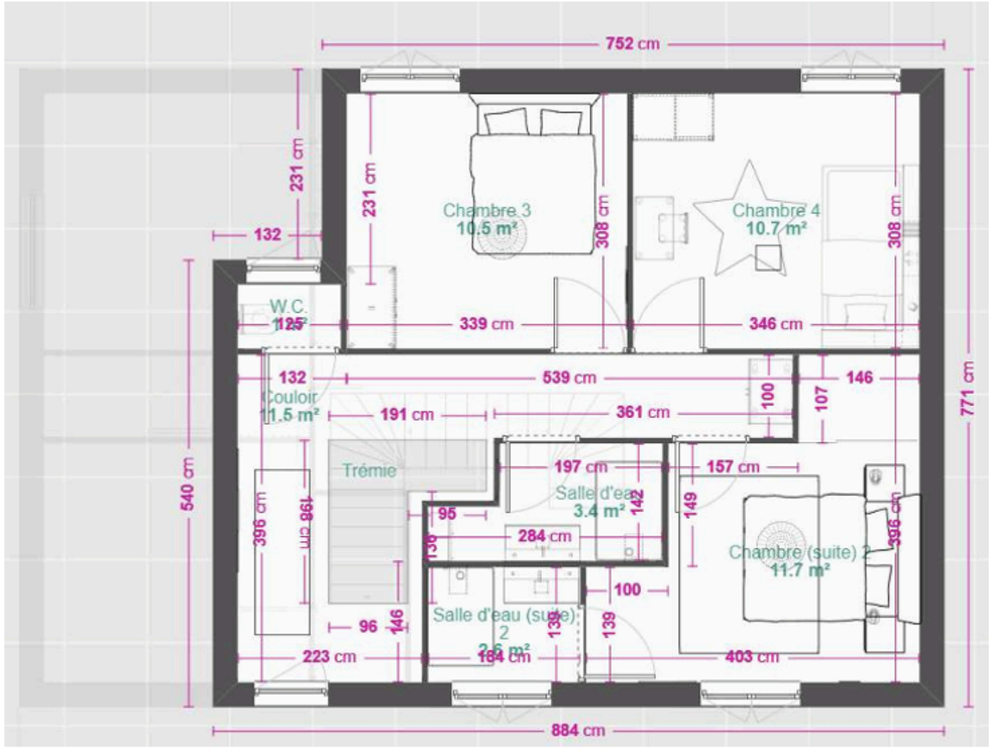
- Protection / démolition / évacuation
- Plâtrerie
- Plomberie / sanitaires / VMC
- Chauffage
- Électricité
- Carrelage faïence
- Revêtement sol
- Menuiserie intérieure
- Peinture intérieure
- Cuisine
- Nettoyage

	Montant HT	TVA 5,50%	TVA 10,00%	TVA 20,00%	Montant TTC
PROTECTION/ DEMOLITION/ EVACUATION	9 200,00 €		X		**10 120,00 €**
PLATRERIE	8 800,00 €		X		**9 680,00 €**
PLOMBERIE/ SANITAIRES / VMC	18 100,00 €		X		**19 910,00 €**
CHAUFFAGE	9 500,00 €		X		**10 450,00 €**
ÉLECTRICITÉ	18 300,00 €		X		**20 130,00 €**
CARRELAGE FAIENCE	16 300,00 €		X		**17 930,00 €**
REVETEMENT SOL	12 900,00 €		X		**14 190,00 €**
MENUISERIE INT	5 300,00 €		X		**5 830,00 €**
PEINTURE INTERIEURE	22 000,00 €		X		**24 200,00 €**
CUISINE	12 000,00 €		X		**13 200,00 €**
NETTOYAGE	1 500,00 €			X	**1 800,00 €**
TOTAL TRAVAUX	**133 900,00 €**				**147 440,00 €**
HONORAIRES CP CPNCEPT 9%	12 051,00 €			X	14 461,20 €
TOTAL	145 951,00 €			X	161 901,20 €

PHOTOS

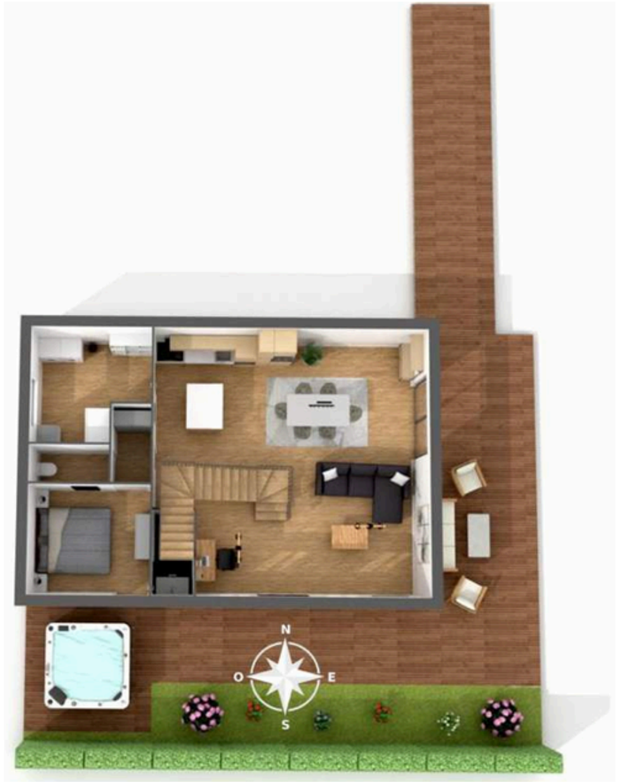
PLANS EN L'ETAT





PHOTOS

PLANS PROJETES







PHOTOS

PHOTOS EN L'ETAT











PHOTOS

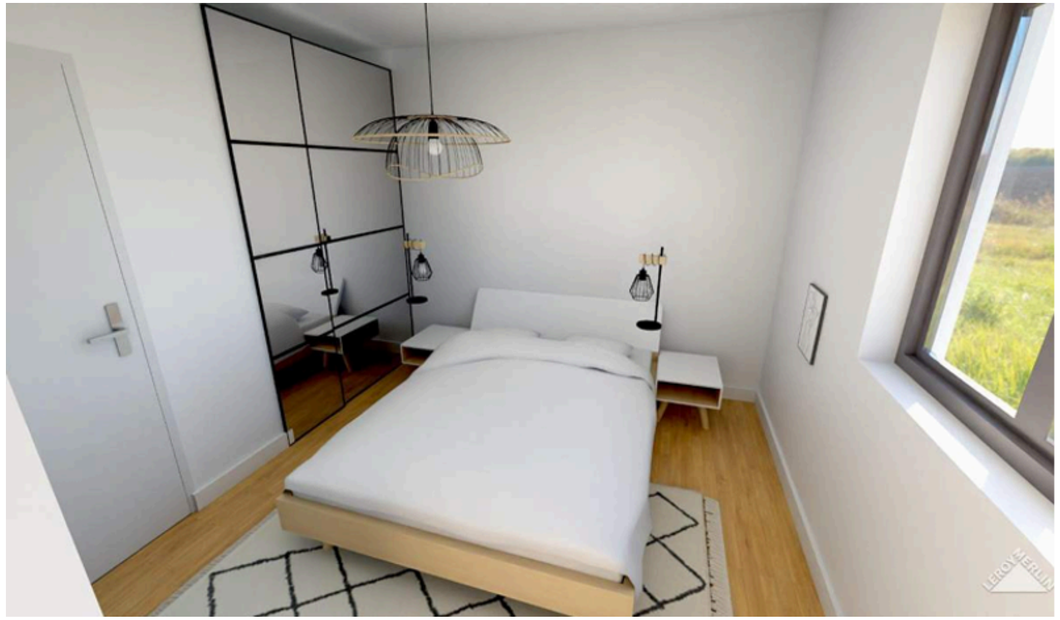
VISUELS POST TRAVAUX





PHOTOS

VISUELS POST TRAVAUX





LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION - SCÉNARIO OPÉRATEUR

Lot	Type de bail	Type	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²
1	Résidential	MAISON	117	780 000	6 667
Total ventes MAISON			**117**	**780 000**	**6 667**
CA total			**117**	**780 000**	**6 667**

	Projet	Moyenne de marché Offre	Moyenne de marché Transaction
Moyenne Maison	6 667	7 040	7 278

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
MAISON	Butte aux cailles-refuge-montbrun	115	935 000	8 130
MAISON	Chiberta	100	1 050 000	10 500
MAISON	Tivoli-Union	125	725 000	5 800
MAISON	XX	110	589 000	5 355
MAISON	Brise Lame-Lzaret-Montbrun-Pignada	125	899 900	7 199
MAISON	Louillot	121	850 000	7 025
MAISON	Glaciere-Parme-Brindos-Sutar-Aritxague	121	860 000	7 107
MAISON	Choisy	116	695 000	5 991
MAISON	Brise Lame-Lzaret-Montbrun-Pignada	117	849 000	7 256
MAISON	louillot	107	900 000	8 411
MAISON	Quatre Cantons	119	630 000	5 294
			Moyenne MAISON	7 040

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
juin-25	MAISON	4B RUE DES CINQ CANTONS	109	767 144	7 038
juin-25	MAISON	18 RUE DE PALOUMET	63	797 850	12 664
juin-25	MAISON	8 ALLEE DU CAPUCIN	111	755 000	6 802
juin-25	MAISON	68 RUE DE JOUANETOTE	95	609 637	6 417
juin-25	MAISON	12 RUE DE MILLET	150	820 000	5 467
juin-25	MAISON	57 AVENUE LAHOUZE	65	615 000	9 462
juin-25	MAISON	4 RUE JULIEN CASTANIER	151	1 160 000	7 682
juin-25	MAISON	32 RUE DE SALIS	165	945 300	5 729
mai-25	MAISON	8 ALLEE DE L EGLISE	116	653 000	5 629
avr-25	MAISON	50B RUE DES CINQ CANTONS	141	1 362 751	9 665
				Moyenne MAISON	7 278

Source : MeilleursAgents, SeLoger

Sur le secteur d'Anglet, les transactions s'établissent à une moyenne de 7 278 €/m², soit un niveau légèrement supérieur aux offres actuellement présentes sur le marché, dont la moyenne atteint 7 040 €/m². Notre actif post travaux, quant à lui, se situe **en-dessous de la moyenne des comparables observés.**

Par ailleurs, l'actif se situe légèrement en dessous du prix moyen au m² affiché par l'analyse de marché de Meilleurs Agents.



LE PROJET

BILAN FINANCIER - SCÉNARIO OPÉRATEUR

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Total ventes MAISON	780 000	6 667
Chiffre d'affaires	**780 000**	**6 667**
Prix d'acquisition	390 000	3 333
Frais de dossier (HT) & Treezor	1 200	10
Frais de broker (frais d'agence)	20 000	171
Droit d'enregistrement	9 600	82
Prix d'acquisition	**420 800**	**3 597**
Travaux de rénovation	147 440	1 260
Travaux	**147 440**	**1 260**
Maîtrise d'œuvre	14 461	124
Honoraires techniques	**14 461**	**124**
Hypothèque conventionnelle	3 525	30
Hypothèque légale sur acquisition	2 288	20
Frais de garantie	**5 813**	**50**
Commission CF	32 400	277
Intérêts CF	59 400	508
Frais financiers CF	**91 800**	**785**
Prix de revient	**680 314**	**5 815**
Marge de l'opération	**99 686**	**852**
% du CA	*13%*	

La marge est correcte à 13% et notre point mort s'élève à 4 513 €/m² , soit en-dessous des prix de marché.

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	390 000 €	**Opérateur**	**120 613 €**	*24%*
Frais liés à l'acquisition	69 013 €	ClubFunding	378 000 €	*76%*
Séquestre coupons et cash reserve	39 600 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**498 613 €**		**498 613 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	147 440 €	**Opérateur**	**41 601 €**	*22%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	14 461 €	ClubFunding (prêt travaux)	150 000 €	*78%*
Frais financiers (hors séquestre)	29 700 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**191 601 €**		**191 601 €**	*100%*
Prix de revient cash	**690 214 €**		**690 214 €**	*100%*
Valeur de l'actif en l'état	*390 000 €*			
Valeur de l'actif en l'état futur	*780 000 €*			

LTPP : 90%
LTV : 69%
Poids mort de CF : 4 513 €/m²

LE PROJET

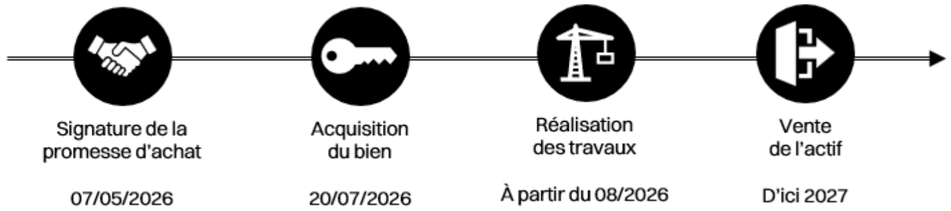
TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Fonds propres opérateur	150 214 €
Emission obligataire ClubFunding	540 000 €
Prix de revient cash	***690 214 €***
- Cash reserve	*-9 900 €*
Prix de revient total	**680 314 €**

SÛRETÉS

- Cautionnement personnel et solidaire notarié de Erwan BEAULIEU
- Cautionnements personnels et solidaires des dirigeants Léa DE CARA et Laurent BELLON
- Hypothèque de 1er rang sur l'actif objet du financement

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

- Séquestre de 6 mois de coupons
- Cash réserve de 2 mois
- Séquestre travaux de 162K€ déblocable sur factures

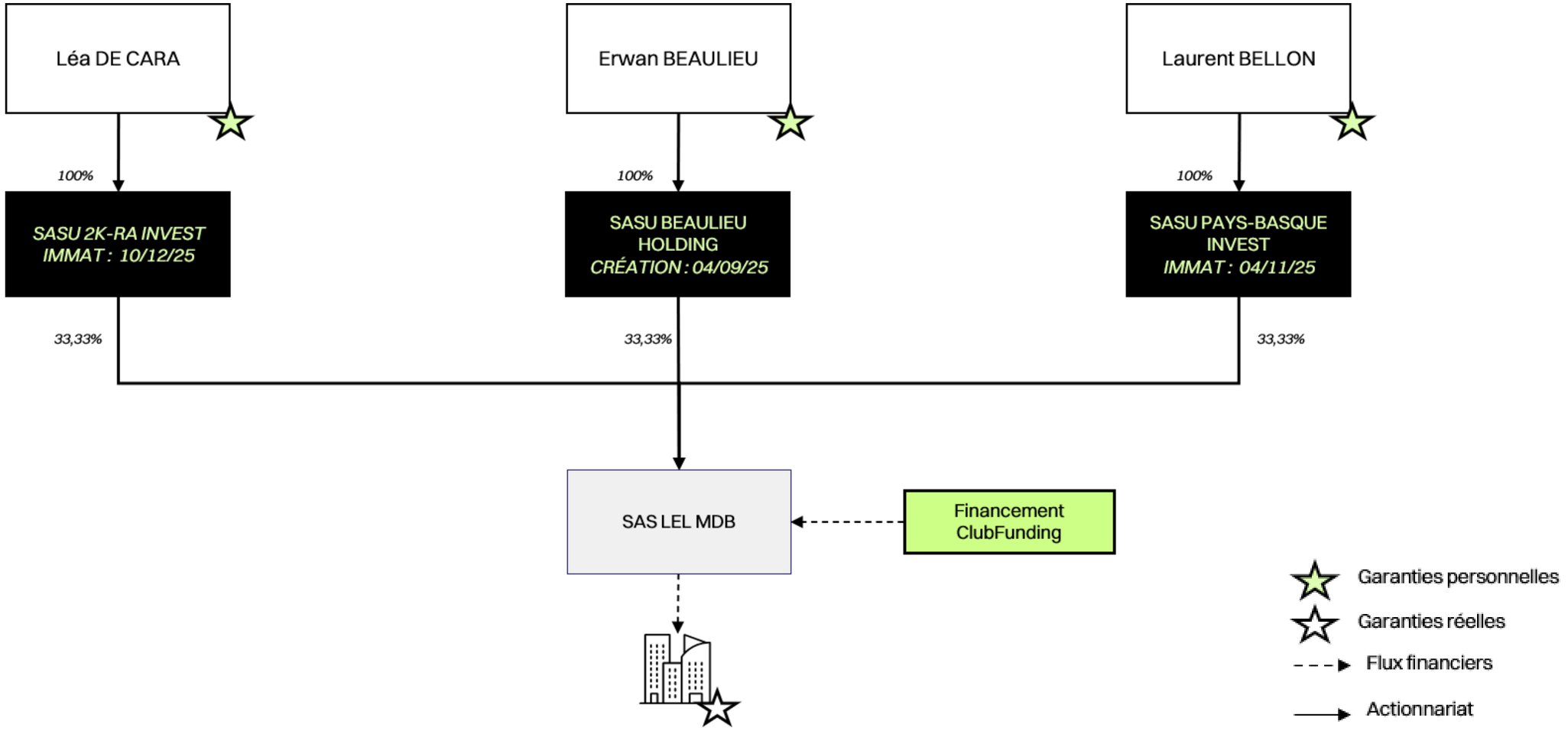
LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	LEL MDB
Historique	Société créée le 12/2025
Société émettrice	LEL MDB
Activité	Activités des marchands de biens immobiliers 6810Z
Localisation	27 avenue du parnasse, 64600 ANGLET
Date de création	11/12/2025
Chiffre d'affaires	N/A
Capital social	99€
Actionnariat	Détenue en 3 parts égales par SASU 2K-RA INVEST, SASU BEAULIEU HOLDING et SASU PAYS-BASQUE INVEST
Dirigeant - Personne Physique	Erwan BEAULIEU (DG) / Léa DE CARA (DG) / Laurent BELLON (Président)

LA SOCIÉTÉ

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE



LES DIRIGEANTS

Erwan BEAULIEU 33 ans



Expériences professionnelles :

EDF – Ingénieur Sureté – Depuis Sept 2015

EDF – Ingénieur Projet – De Mars à Août 2015

MAGNOX LTD – Ingénieur Projet – De Juin à Août 2014

Formations :

Formation Marchand de biens - Greenbull Campus – En juin 2025

Formation d'ingénieur à l'Ecole National Supérieur des Mines de Nantes (option NTSE) – Diplômé en 2015

Classe préparatoire au Lycée Clémenceau de Nantes (section PSI) – De 2010 à 2012

Léa DE CARA 26 ans



Expériences professionnelles :

CENTURY 21 INDARRA – ANGLET – Depuis 2025

SAS BUYHELPING FLOWERS – création d'une marque de produits à base de chanvre en ligne, B to B, marchés et événements – De 2023 à 2025

UDPI – BIDART – Agent commercial indépendante dans la transaction immobilière – De 2023 à 2024

Formations :

MBA CME – IFPC – BOUCAU – Diplômée en 2023

Bachelor CACMO – Talis Business School – BAYONNE – Diplômée en 2021

BTS NDRC – Talis Business School – BAYONNE – Diplômée en 2020

Laurent BELLON 55 ans

Expériences professionnelles :

TRANSPORT OLANO (64) - Chauffeur SPL (Longue distance - Semi-remorque) – Depuis avril 2025

TRANSPORT PARET (89) - Chauffeur SPL (Longue distance - Semi-remorque) - De 2023 à 2025

Propriétaire d'un Aquaparc à Hautefort (24) – De 2021 à 2023

Directeur Commercial de la SAS TECHNI-GYM (31) - Vente de matériel de gymnastique - De 2015 à 2020

Auto-Entrepreneur « informaticien » à Porto-Vecchio (2A) - Dépannage à domicile, Création de sites web – De 2010 à 2015

Création d'une société de publicité « DYNAMIK COM 64 » - Pose d'écrans au-dessus des caisses des grandes surfaces – De 2005 à 2010

Création d'une Association de Gymnastique Artistique à Anglet (64) – De 1997 à 2005

Formations :

Formation Marchand de biens - Greenbull Campus – En juin 2025

PATRIMOINE

PATRIMOINE – Erwan BEAULIEU

Typologie	Adresse	Propriétaire	% détention opérateur	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Valeur Vénale Brute	Valeur Vénale Brute au m²	CRD	Valeur Vénale Nette	QP opérateur	Revenus Locatifs annuel	Rendement
Maison (RP)	4 La Lande - Anglade (33390)	Erwan BEAULIEU	100%	2017	NA	300	300 000	1 000	5 000	295 000	295 000	-	-
Immeuble de rapport (Locatif)	63 rue de Bapaume - Lille (59000)	Erwan BEAULIEU	100%	2023	NA	105	400 000	3 810	47 764	352 236	352 236	32 400	8,10%
Immeuble de rapport (Locatif)	9 rue Bougainville - Nantes (44000)	Erwan BEAULIEU	100%	2024	NA	140	450 000	3 214	91 070	358 930	358 930	42 000	9,33%
Appartement (Locatif)	107 rue de la pelouse Douet - Bordeaux (33100)	Erwan BEAULIEU	100%	2022	NA	37	180 000	4 865	43 371	136 629	136 629	5 302	2,95%
Immeuble de rapport (Locatif)	4 rue de la Amandier - Toulouse (31000)	SCI Hamon & fils	100%	1960	NA	350	510 000	1 457	2 000	508 000	508 000	60 000	11,76%
Total immobilier					**-**	**932**	**1 840 000**		**189 205**	**1 650 795**	**1 650 795**	**139 702**	**7,59%**

Total immobilier brut	1 840 000
Total CRD	189 205
Patrimoine immobilier net	1 650 795

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.