

DETTE IMMOBILIÈRE

Jardin Houilles

Projet présenté par SAS GIROD IMMOBILIER

MONTANT CIBLE	**190 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**12 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11,0 %**

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

HOUILLES (78)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l’acquisition d’un ensemble immobilier dans le cadre d’une opération de marchand de biens à Houilles (78800)

SÛRETÉS

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



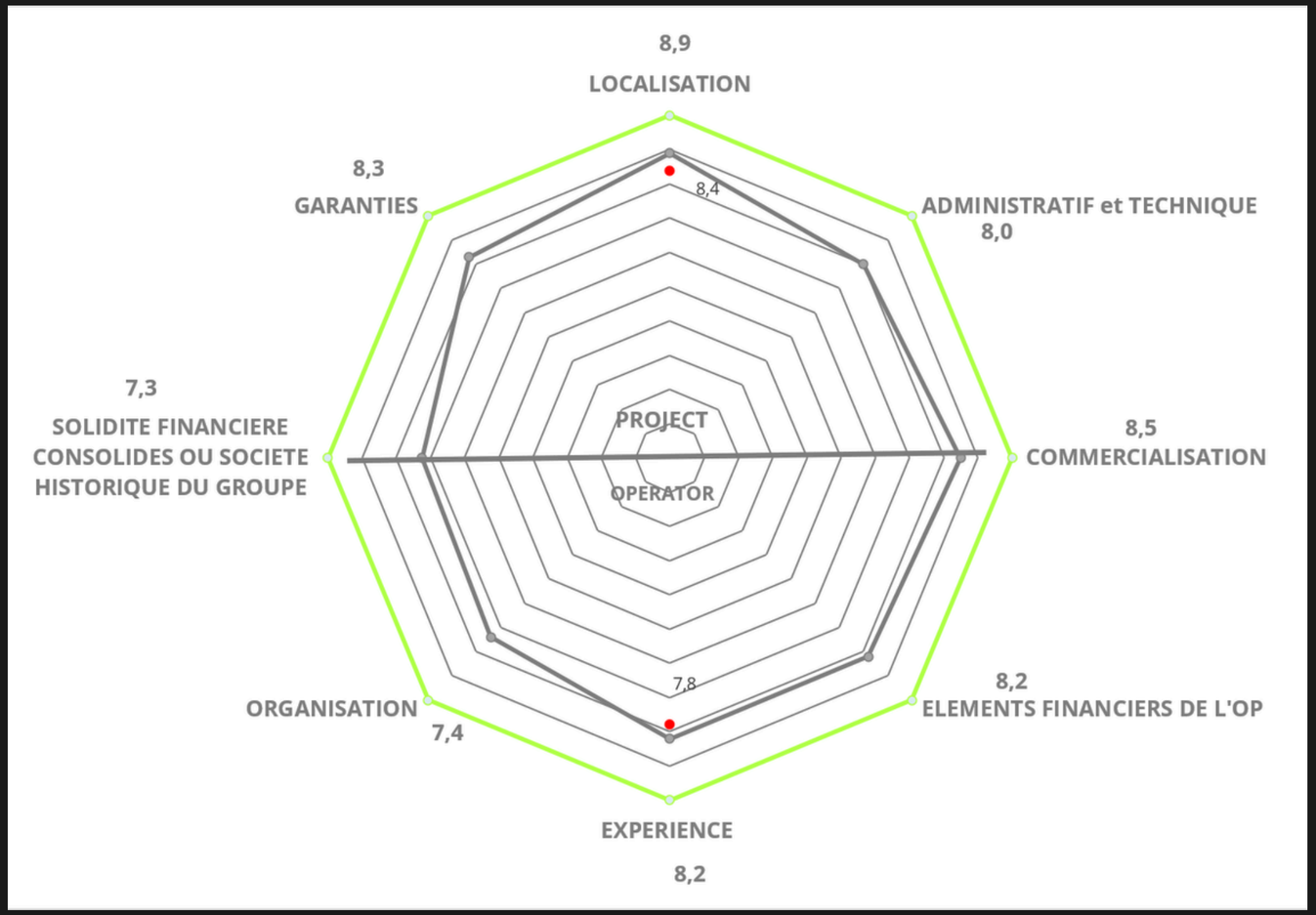
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Opérateur déjà financé par CF avec projet remboursé
- Offres reçues pour 100% des lots
- Prix de revente dans les moyennes de marché

POINTS D’ATTENTION

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

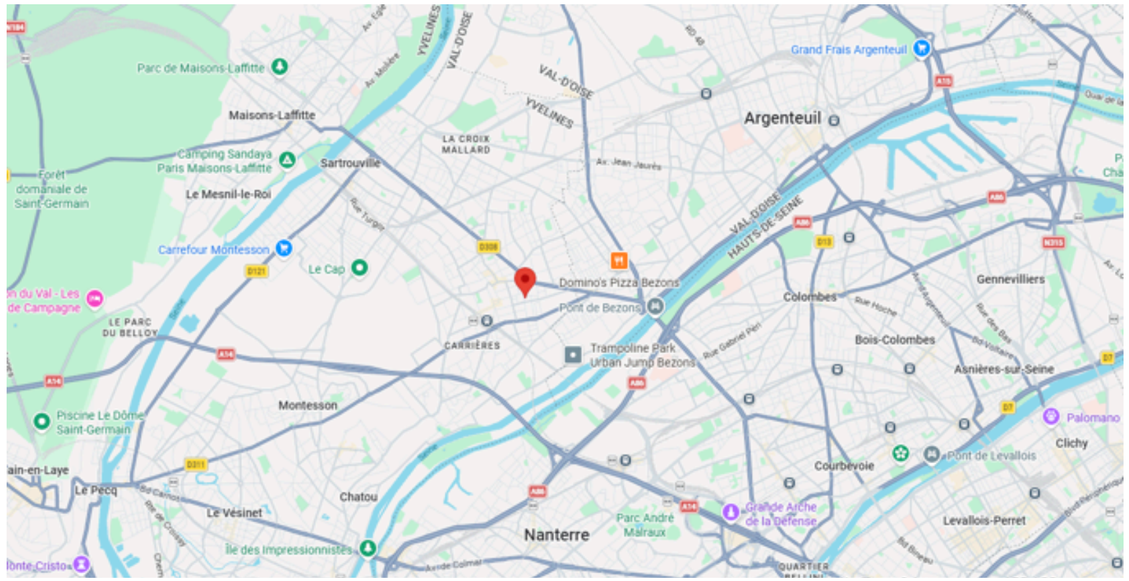


L’ACTIF

LOCALISATION

L’actif est situé **8 rue Alexandre Dumas à Houilles (78800) :**

- Quartier résidentiel, à proximité des commerces et commodités
- 10 min à pied du centre-ville de Houilles
- 15 min à pied de la gare de Houilles
- 40 min en voiture de Paris





PROJET

- **Acquisition d**’un ensemble immobilier de 90m² habitables pour **400K€ soit 4 444€/m²**
- Obtention et purge d’une déclaration préalable et réalisation d’une division parcellaire en deux lots
- **Revente d**e deux lots à la découpe pour un CA total de **570K€, soit 3 944€/m² pour la maison et 1 070€/m² pour le terrain**

L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

L’actif désigne une maison d'habitation **T6 de 90m² élevée sur sous-sol** et comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine équipée, salle de bains.
- Au premier étage : palier, 3 pièces (dont 2 chambres), WC et dégagement.
- Grenier aménagé en deux chambres
- Jardin

Au fond du jardin, un cabanon en bois bâti sur une dalle béton. La maison est en **DPE E actuellement.**

L’actif est situé sur une parcelle de 299m². Le projet consiste à diviser la parcelle en deux lots distincts pour une revente à la découpe :

- Maison existante sur un terrain de 112m²
- Terrain à bâtir d’une surface de 187m² comprenant un bâti (cabanon de jardin). La surface constructible est d’environ 110m²

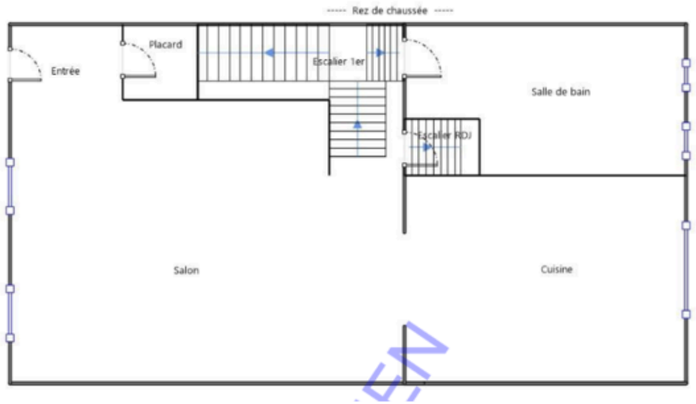
La promesse d’acquisition a été signée le 23/11/2025 pour 400K€ sous condition de financement. La date de réitération est prévue le 18/04/2026 (prorogation validée par le vendeur).

La maison a été **valorisée par l’agence La Forêt entre 310K€ et 320K€ en l’état et le terrain avec PC entre 210K€ et 220K€.**

La DP pour division du terrain a été obtenue le 27/03/2026, en cours de purge.

PHOTOS

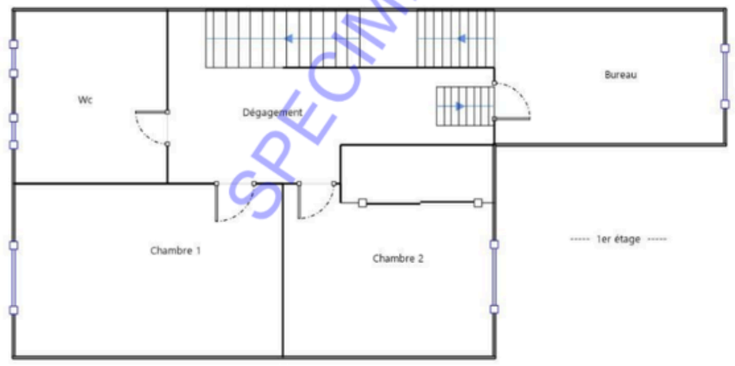
PLAN EN L'ETAT - MAISON



RDC



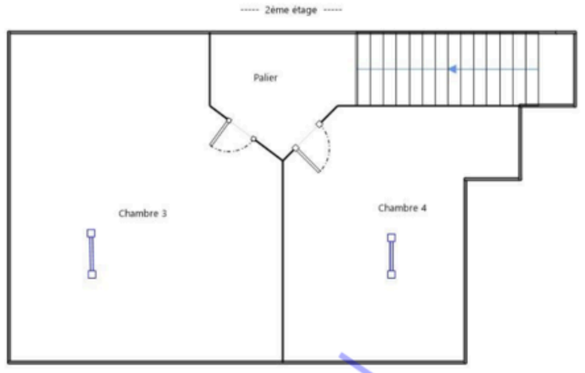
RDJ



R+1



Sous-sol



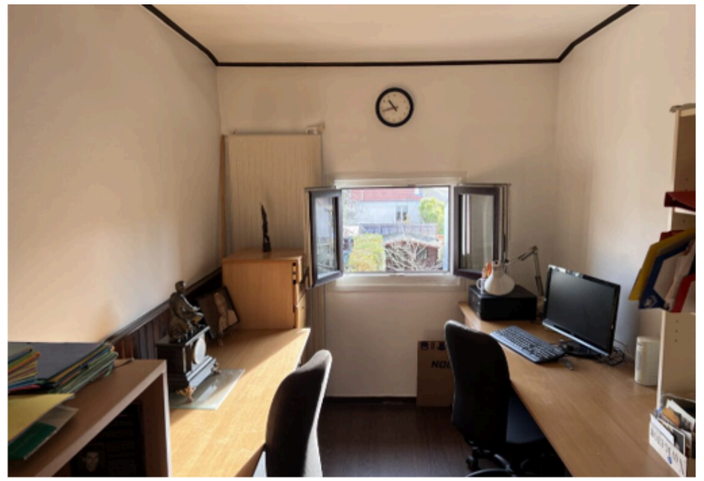
R+2

PHOTOS

VISUELS EN L'ETAT







Bureau



Chambre R+1



Chambre R+1



Chambre R+2



Chambre R+2

PHOTOS

VISUELS EN L'ETAT








PHOTOS

VISUELS EN L'ETAT - TERRAIN



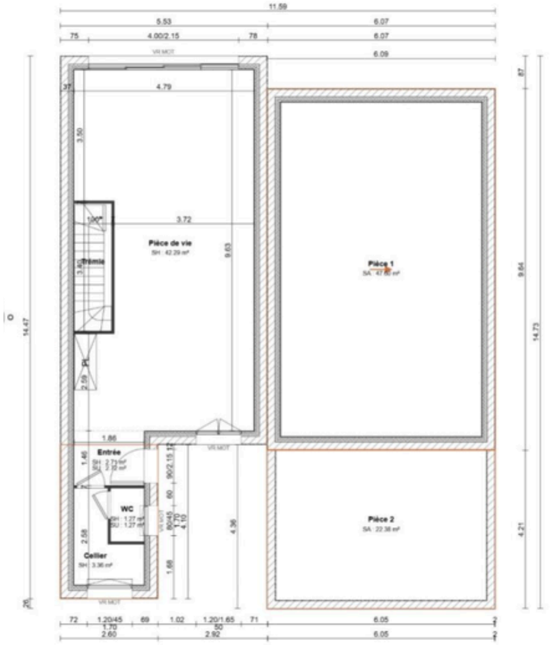


PHOTOS

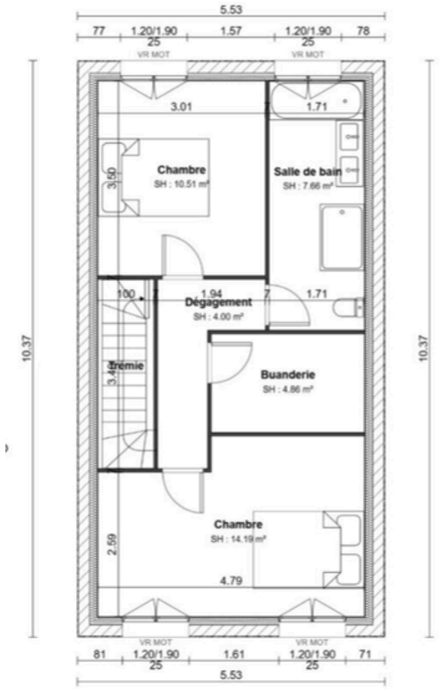
VISUELS APRES TRAVAUX - TERRAIN



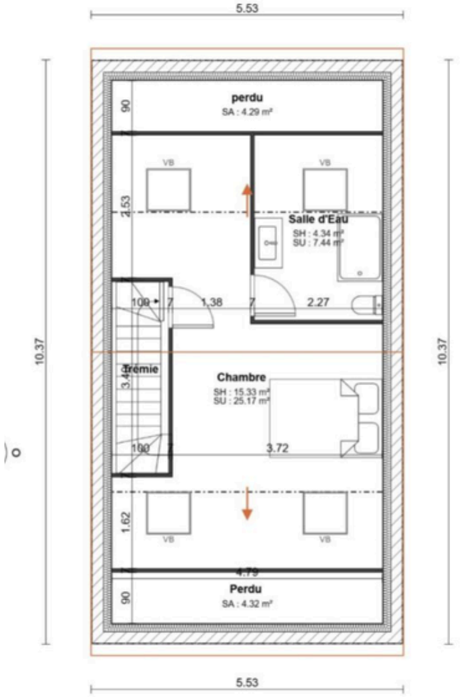




RDC



R+1



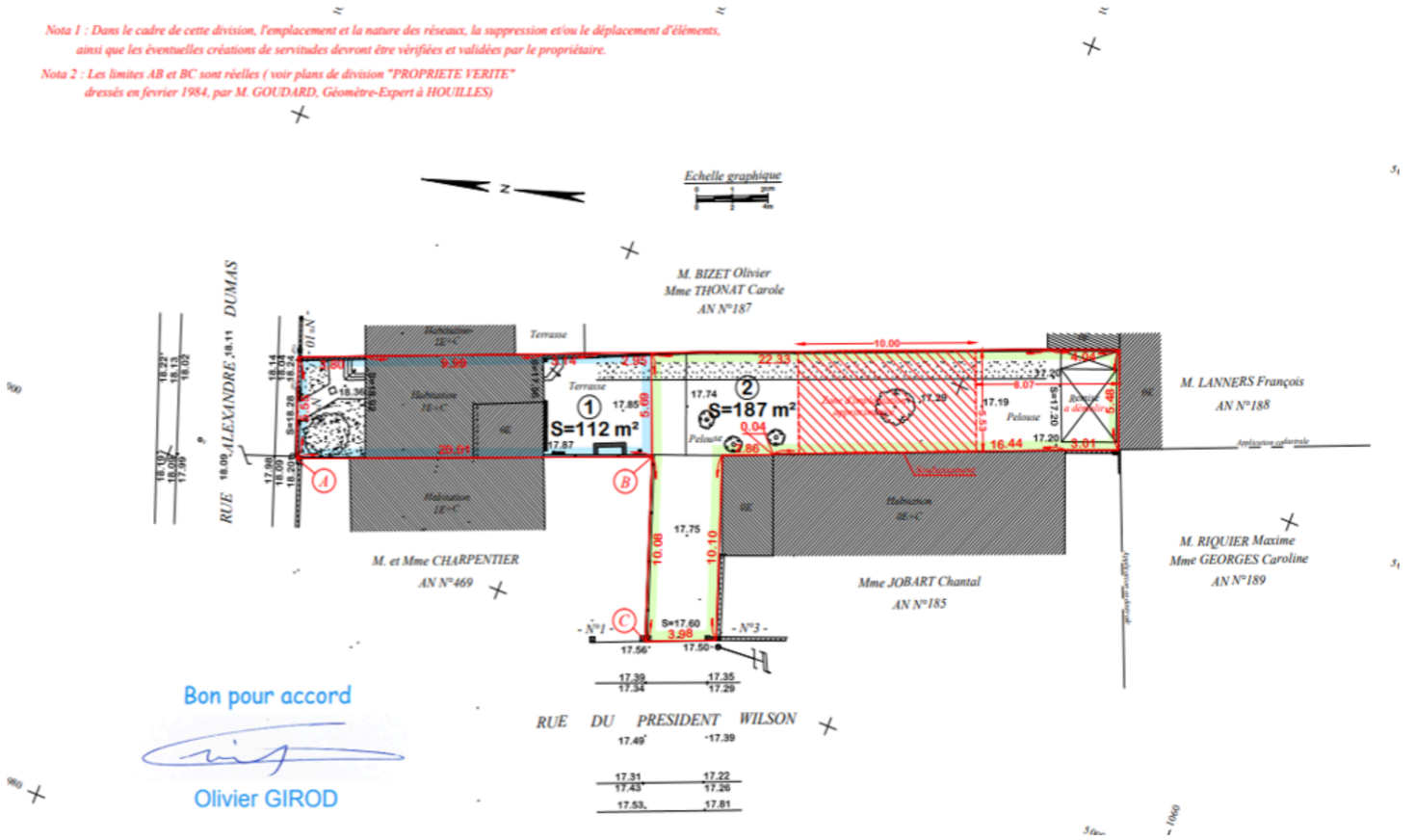
R+2

Le projet prévoit une surface habitable de 110,5m²

PHOTOS

PLAN APRES DIVISION





LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION - SCÉNARIO OPÉRATEUR

	Type	Superficie/unidad (m²/u)	Superficie exterior (m²)	Precio de venta con impuestos incluidos	€/m²
Maison	T6	90	112	370 000	4 111
Venta total de la vivienda		**90**	**112**	**370 000**	**4 111**
Terrain		-	187	200 000	1 070
Vente total del terreno		**-**	**187**	**200 000**	**-**
CA total		**90**	**299**	**570 000**	**6 333**

	Projet	Moyenne de marché Offre	Moyenne de marché Transaction
Moyenne T4		6 203	4 513
Moyenne T5		5 540	5 650
Moyenne T6	4 111	5 197	4 438
Moyenne T7		6 633	5 285
Media ponderada global		5 788	5 560

- La commercialisation est gérée par l'opérateur mais également par l'agence La Forêt située à Houilles pour la maison. Un mandat est en cours pour un affichage de 387K€ sur la maison (FAI de 15K€ à la charge du vendeur).

- **Offre maison :** 370K€ (FAI), sous condition suspensive de financement et à la vente d'un appartement situé à Cergy, dont le compromis est en cours de signature
- **Offre terrain :** 200K€ sous condition suspensive de financement, la fourniture d'une étude de sol ainsi que l'obtention et la purge d'un PC. Le terrain a été commercialisé par un constructeur qui se chargera de déposer le PC aux noms des acquéreurs.

Notre intervention est ainsi exposée à un seul des deux lots.

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
T4	Houilles (78800)	78	499 000	6 406
T5	Houilles (78800)	95	450 000	4 737
T6	Houilles (78800)	93	579 000	6 226
T6	Houilles (78800)	130	580 000	4 462
T4	Houilles (78800)	83	499 000	6 012
T5	Houilles (78800)	75	525 000	7 000
T7	Houilles (78800)	150	995 000	6 633
T5	Houilles (78800)	78	399 000	5 115
			Moyenne T4	***6 203***
			Moyenne T5	***5 540***
			Moyenne T6	***5 197***
			Moyenne T7	***6 633***
			Moyenne pondérée globale	***5 788***

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
avr-25	T7	8 rue Florentin Lasson	136	718 700	5 285
janv-25	T4	28 rue Ernest Renan	77	347 500	4 513
oct-24	T5	3 rue du Président Wilson	90	565 000	6 278
oct-24	T6	20 rue du Rocher	120	532 500	4 438
août-24	T5	25 rue Rosa Luxembourg	85	498 950	5 870
août-24	T3	6b Impasse Honore de Balzac	80	513 500	6 419
mars-24	T5	12 rue Rosa Luxembourg	108	535 000	4 954
févr-24	T3	11b rue du Rocher	54	354 000	6 556
févr-24	T3	18t Avenue de la République	63	455 000	7 222
				Moyenne T3	***6 713***
				Moyenne T4	***4 513***
				Moyenne T5	***5 650***
				Moyenne T6	***4 438***
				Moyenne T7	***5 285***
				Moyenne globale pondérée	***5 560***

Source : Immodata, Seloger

ANALYSE DE MARCHE

Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
Terrain constructible	Houilles (78800)	187	225 000	1 203
Terrain constructible	Houilles (78800)	225	243 000	1 080
Terrain constructible	Houilles (78800)	300	250 000	833
Terrain constructible	Houilles (78800)	267	350 000	1 311
			Moyenne pondérée	***1 091***



LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**570 000**	**6 333**
Prix d'acquisition	430 699	4 786
Honoraires techniques	6 598	73
Honoraires de gestion et commercialisation	15 070	167
Frais de garantie	1 726	19
Frais financiers	34 000	
Prix de revient	**488 093**	**5 423**
Marge de l'opération	**81 907**	**910**
% du CA	*14%*	

Ratios	
LTPP	46%
LTV	35%
LTC	43%
TRI Operator	30%

LE PROJET

SCENARIO CRISE

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**540 000**	**6 000**
Prix d'acquisition	430 699	4 786
Travaux	37 000	411
Honoraires techniques	910	10
Honoraires de gestion et commercialisation	70	1
Frais de garantie	1 726	19
Frais financiers	34 000	
Prix de revient	**504 405**	**5 605**
Marge de l'opération	**35 595**	**395**
% du CA	*7%*	

Si la DP n'est pas purgée, l'opérateur prévoit une simple renovation energétique pour passer le DPE de E à B pour 37K€. Dans cette optique, la valeur de l'actif au m² atteindrait les 6 000€/m².

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	400 000 €	**Opérateur**	**253 592 €**	*56%*
Frais liés à l'acquisition	44 425 €	ClubFunding	200 000 €	*44%*
Séquestre coupons et cash reserve	9 167 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**453 592 €**		**453 592 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	0 €	**Opérateur**	**23 168 €**	*100%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	6 668 €	ClubFunding (prêt travaux)	0 €	*0%*
Frais financiers (hors séquestre)	16 500 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**23 168 €**		**23 168 €**	*100%*
Prix de revient cash	**476 760 €**		**476 760 €**	*100%*

Notre intervention est exposée à la vente d'un seul des deux lots.

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

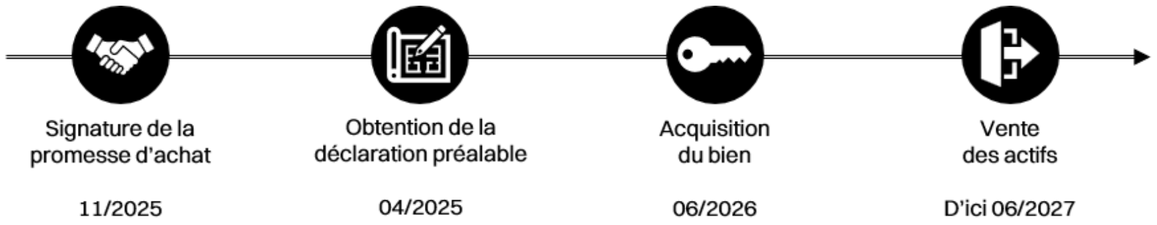
Fonds propres opérateur	276 760 €	*58%*
Emission obligataire ClubFunding	200 000 €	*42%*
Prix de revient cash	***476 760 €***	*100%*
+ Honoraires de vente	15 000 €	
- Cash reserve	*-3 667 €*	
Prix de revient total	**488 093 €**	

** Basé sur le montant maximum de la collecte*

SÛRETÉS

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

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

- Séquestre de 3 mois de coupons
- Cash réserve de 2 mois de coupons

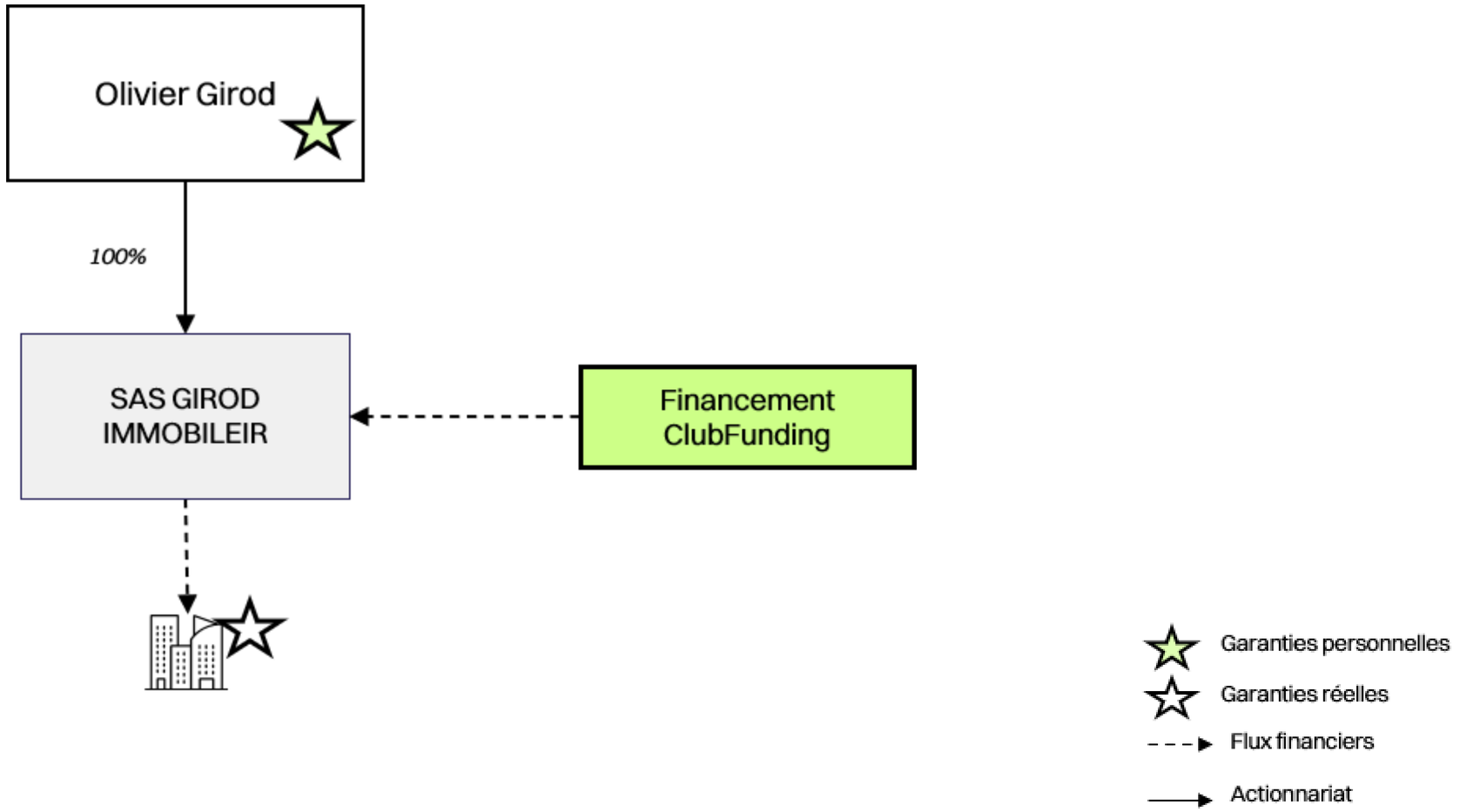
LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Société émettrice	SAS GIROD IMMOBILIER
Activité	Promotion immobilière de logements
Localisation	15 RUE AMPERE, 78420 CARRIERES-SUR-SEINE
Date de création	07/2023
Capital social	50 000 €
Chiffre d'affaires	911 577 €
Actionnariat	Détenue à 100% par l'opérateur Olivier Girod
Dirigeants	Olivier GIROD

LA SOCIÉTÉ

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE



LES DIRIGEANTS



Olivier GIROD

47 ans

EXPERIENCE :

- 07/2023 : Président de la SAS GIROD IMMOBILIER
- 2021 - 2023 : Directeur des achats France Benelux chez ATALIAN
- 2010-2021 : Fleet Procurement Manager puis Directeur des Achats chez ISS FRANCE
- 2005 - 2010 : Manager Strategic Sourcing chez HAVI GLOBAL SOLUTIONS
- 2001 - 2005 : Commodity Manager chez LEXMARK

FORMATION :

- CESEM Neoma Business School
- B.A. in European Business (Dublin City University)

PATRIMOINE

PATRIMOINE – Olivier GIROD

Typologie	Adresse	% détention opérateur	Date d'acquisition	Surface	Valeur Vénale (estimation ou expertise)	CRD	Valeur Vénale (estimation ou expertise)	QP opérateur
Résidence principale - Maison	15 rue Ampère, 78420 Carrières-sur-Seine	71%	01/04/2011	196	800 000	295 777	504 223	359 511
Terrains à bâtir	11/13 rue Ampère, 78420 Carrières-sur-Seine	71%	11/04/2022	137	175 000	132 480	42 520	30 317
Total immobilier				**333**	**975 000**	**428 257**	**546 743**	**389 828**

Total immobilier brut	975 000
Total CRD	428 257
Patrimoine immobilier net	546 743

PATRIMOINE

TABLEAU DE SUIVI CF

ID	Nom Prêteur	Projet	Statut	Date d'émission	Date de maturité actualisée	Montant d'émission	CRD
1648	GIROD IMMOBILIER	PAVILLON HOUILLES	Remboursé	28/02/2025	06/05/2025	150 000 €	0 €

Montant total financé	**150 000 €**	**100%**
Dont remboursé	*150 000 €*	*100%*
CRD	0 €	

Etat paiement coupons : ***à jour***

TRACK RECORD

EXEMPLES DE PROJETS RÉALISÉS

11 RUE AMPÈRE, CARRIÈRES-SUR-SEINE (78420)



Division cadastrale puis revente d'une maison avec terrain de 98m² et conservation d'un second terrain de 251m² pour revente ultérieure

Date : 2023
CA réalisé : 500K€
Marge : 42%

100 RUE KARL MARX, HOUILLES (78)



Division foncière et revente à la découpe de 8 logements

Date : 2024
CA réalisé : 903K€
Marge : 11%

60 BIS RUE DE JEMMAPES, HOUILLES (78)



Revente maison et terrain après division cadastrale

Date : 2025
CA réalisé : 442K€
Marge : 12%

Financement Clubfunding

ANNEXE : COMPTES SAS GIROD IMMOBILIER AU 31/12

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

Comptes du 20/07/2023 au 31/12/2024

	Unité	2024A
Ventes de marchandises	K€	904
Production vendue	K€	7
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**912**
Croissance	*%*	*n.a.*
Production stockée	K€	-
Production immobilisée	K€	-
Produits d'exploitation	**K€**	**912**
Croissance	*%*	*n.a.*
Achat et charges de production	K€	*(793)*
Charges Externes	K€	*(27)*
Charges de personnel	K€	*(3)*
Impots et taxes	K€	-
Autres produits/charges d'exploitation	K€	*(0)*
Charges opérationnelles	**K€**	**(823)**
Croissance	*%*	*n.a.*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**88**
Marge	*%*	*10%*
DAP nettes des reprises	K€	-
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**88**
Marge	*%*	*10%*
Résultat des opérations en commun	K€	-
Produits financiers	K€	-
Charges financières	K€	*(16)*
Résultat financier	**K€**	**(16)**
Marge	*%*	*(2%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**72**
Marge	*%*	*8%*
Produits exceptionnels	K€	-
Charges exceptionnelles	K€	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**
Marge	*%*	*0%*
Participations des salariés	K€	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*(14)*
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**59**
Marge	*%*	*6%*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2024A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	-
Immoblisations financières	K€	-
Actif immobilisé	**K€**	**-**
Stocks	K€	*18*
Clients et comptes rattachés	K€	-
Autres créances	K€	24
Actif courant	**K€**	**42**
VMP et disponibilités	**K€**	**99**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**142**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2024A
Capital social	K€	50
Réserves et autres	K€	-
RAN	K€	-
Résultat de l'exercice	K€	59
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	**K€**	**109**
Provisions	**K€**	**9**
Emprunts obligataires	K€	-
Dettes bancaires	K€	-
Dettes financières diverses	K€	7
Dont CCA	K€	-
Dettes bancaires et financières	**K€**	**7**
Dettes fournisseurs	K€	1
Dettes fiscales et sociales	K€	16
Autres dettes	K€	-
Passif courant	**K€**	**17**
Total Passif	**K€**	**142**

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.