

SAINT MANDE (94)

DETTE IMMOBILIÈRE

DUPLEX SAINT MANDÉ

Projet présenté par **DO STRATEGIES**

MONTANT CIBLE	**1 615 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**24 mois**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**12 %**

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

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

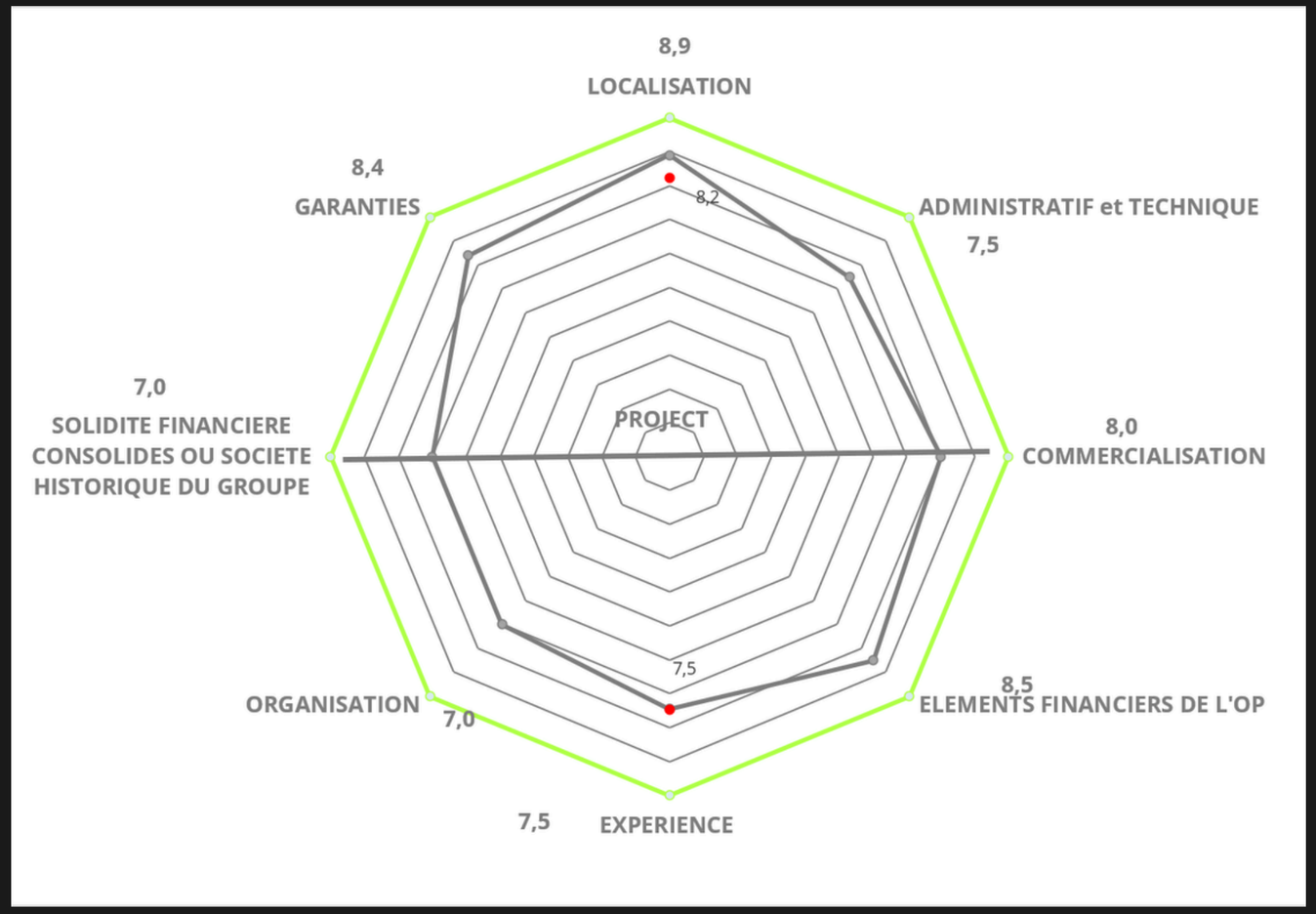
Financement de l’acquisition et des travaux d’un actif de bureaux à St Mandé (94) pour une revente en deux duplex dans le cadre d’une opération de Marchand de biens.



SÛRETÉS

- Cautionnements personnels et solidaires des représentants légaux Personnes Physiques
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l’actif

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE



POINTS FORTS

- Localisation
- Création de valeur par changement de destination
- Bonne liquidité sur ce marché proche du parc de Vincennes

POINTS D’ATTENTION

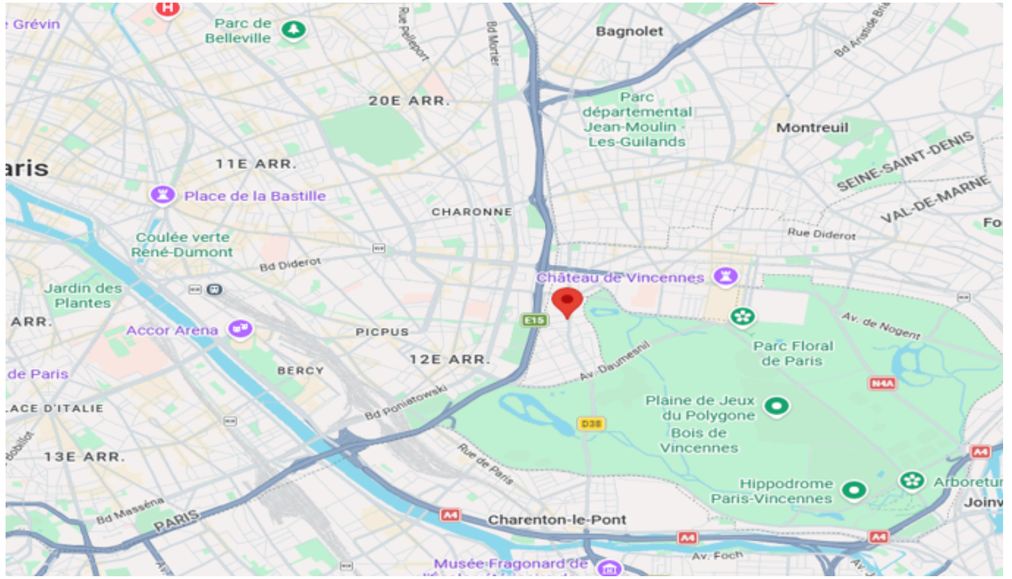
- Risque Administratif (DP obtenue non purgée)
- Risque d’illiquidité
- Risque de perte totale ou partielle des sommes investies

L’ACTIF

LOCALISATION

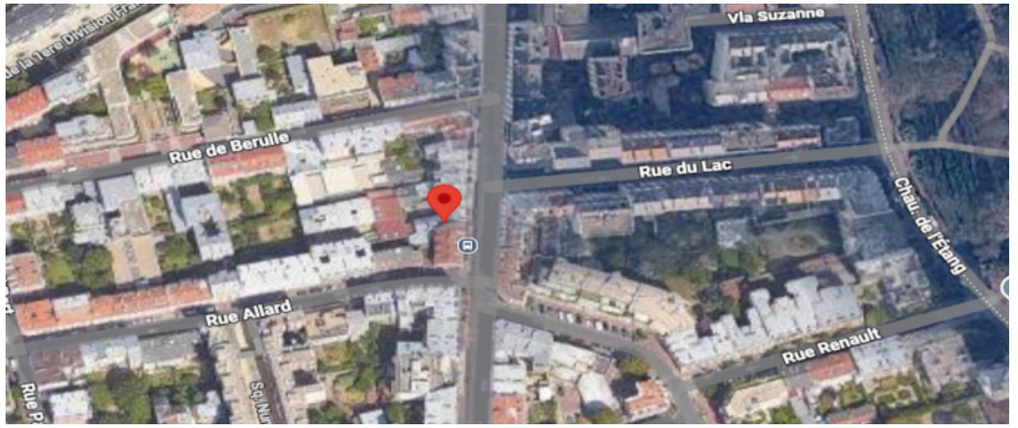
L’actif se situe au **68 Avenue du Général de Gaulle, 94160 Saint-Mandé :**

- A 10 min à pied de la station Saint-Mandé, ligne 1 menant au centre de Paris en 15 min.
- A 2 min à pied du parc du Lac de St Mandé et 20 min du centre du Parc de Vincennes
- Dans une rue commerçante avec toutes les commodités

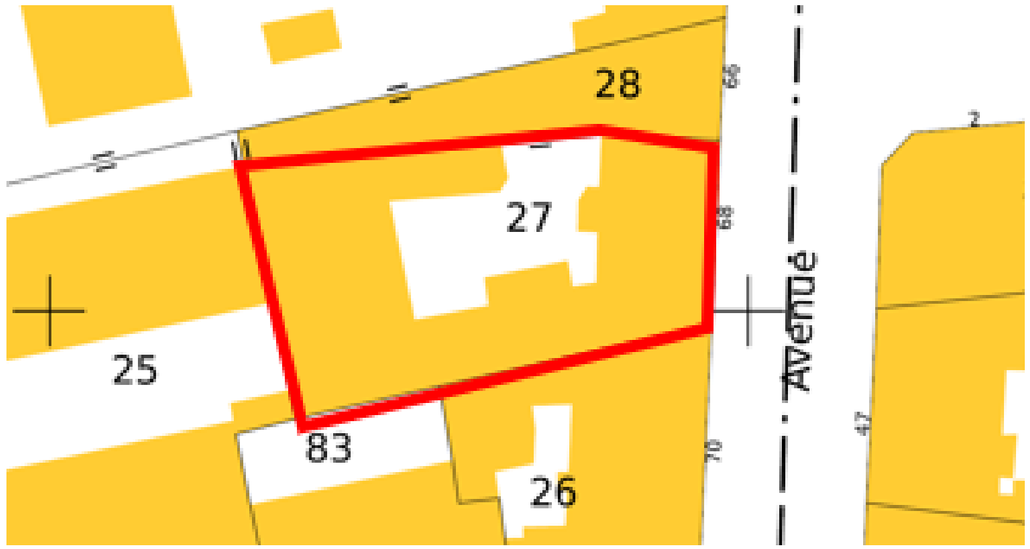


PROJET

- Acquisition de bureaux de **320m² pour 1 340K€ (4 188€/m²)**
- Changement de destination en résidentiel
- Réalisation de travaux de r**énovation afin de transformer ces lots en deux appartements duplex pour un montant de 465K€ (1 453/m²)**
- Revenue des deux appartements en duplex pour **CA total de 2 880K€ soit 9 000€/m²**



L’ACTIF





PRÉSENTATION DE L’ACTIF

La copropriété est un immeuble mixte à usage professionnel et d’habitation. Il comprend 3 bâtiments A (en R+2+comble sur SS), B (en R+1 sur RDC), C (en RDC), avec deux commerces en pied d’immeuble.
Les lots visés pour l’opération sont à usage commercial de bureaux en RDC/R+1:

- Lot 11 : cave (régularisation à finaliser avec le propriétaire de la fromagerie, enveloppe de 3K€ dans le BP)
- Lot 20 : Bat B, accès court un local de bureaux Duplex en RDC/R+1
- Lot 21 : Bat B , accès court un local de bureaux en RDC
- Lot 23 : Bat B , accès court un local de bureaux en R+1
- Lot 30 : Bat C, accès court, un local au RDC
- Lot 100 : une place de pk
- Lot 101 : une place de pk

La surface privative totale des lots 20, 21, 23, 30 est de 321,33 m². Hauteur sous plafond RDC 2m50, 1er entre 2m60 et 3m.
Les bureaux étaient loués par la société GOES qui a quitté les lieux le 26/04/2024 suite à liquidation judiciaire et cessation de paiement.
La promesse a été initialement signée le 23/01/2026 entre GOUIN et SALA. Une substitution a été signé entre SALA et OSSANT. Le montant est de 1 200K€ HD HFA (3 750€/m²).
La réitération est au 05/06/2026, un avenant a été signé pour le 15/07/2026, prorogation à Aout 2025.

Le règlement de copropriété autorise le changement de destination des lots. Une **DP a été obtenue le 24/06/2026, non purgée à notre intervention** pour changement de destination et de la façade.

TRAVAUX

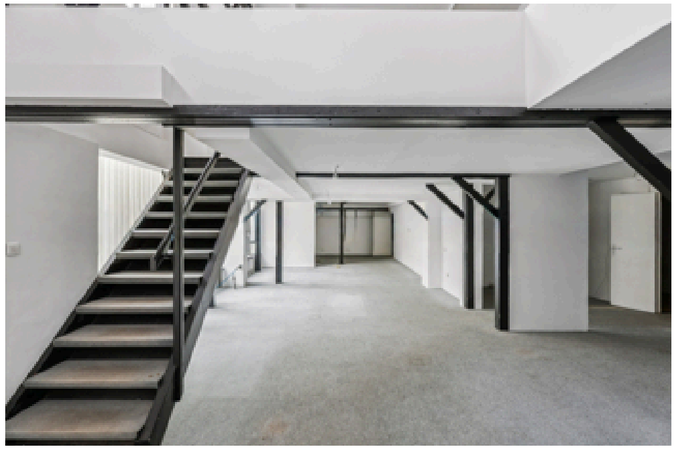
Le projet consiste à diviser et rénover un actif de bureaux en deux lots résidentiels. Ils ont comme scenario principal de rénover l’actif pour 1453€/m². La durée des travaux d’environ 6 mois selon l’évolution des travaux au moment de la commercilaisation et des volontés des acquéreurs.

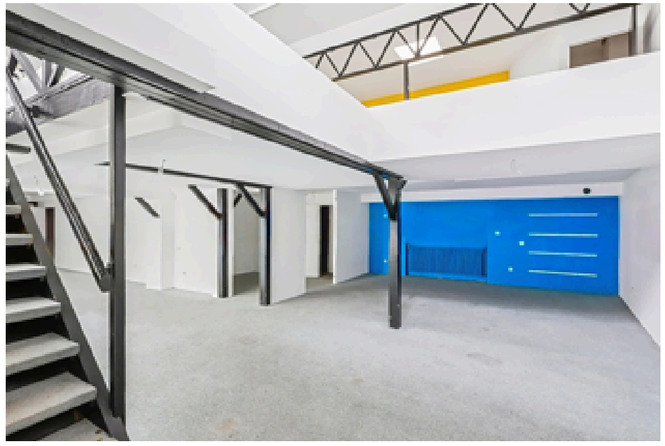
L’ACTIF

REPORTAGE PHOTOS







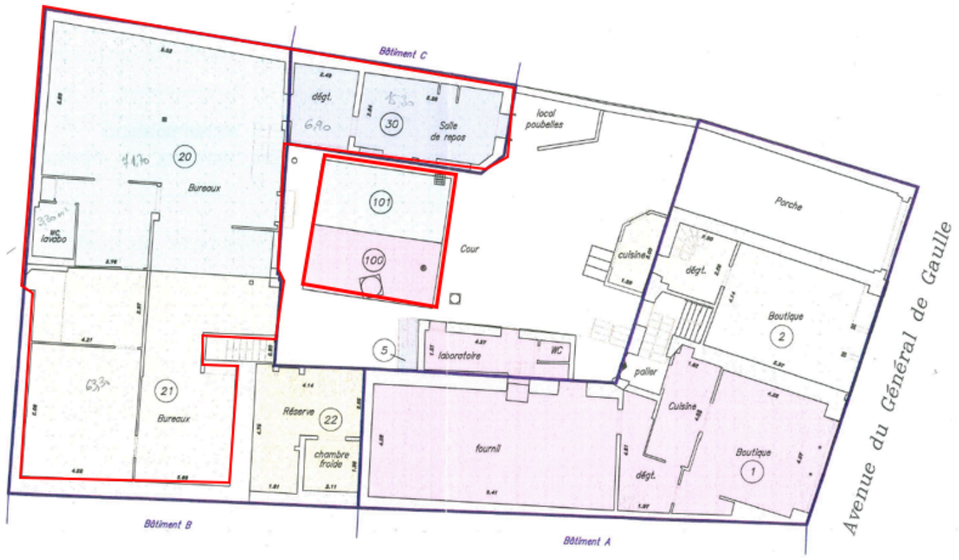






LE PROJET

PLANS EN L'ETAT



RDC



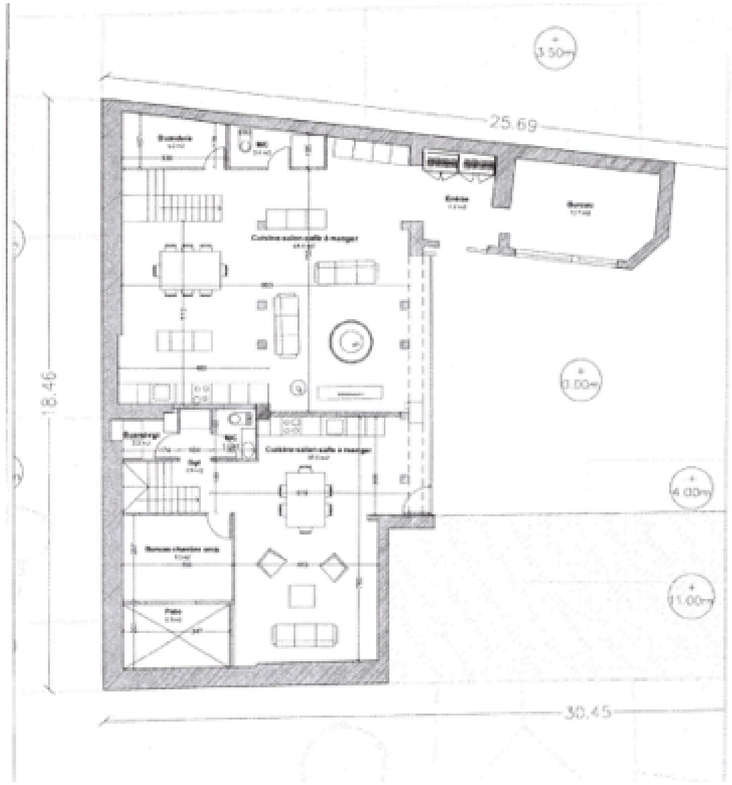
R+1

LE PROJET

PLANS FUTURS



R+1



RDC

LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Typologie	Etage	Type	Lot Ref / Nom du locataire (si bail)	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²
1	Résidential	RDC/R+1	T5	Duplex 1	160	1 440 000	9 000
2	Résidential	RDC/R+1	T5	Duplex 2	160	1 440 000	9 000
Total ventes Appartements					**320**	**2 880 000**	**9 000**
CA total					**320**	**2 880 000**	**9 000**

	Projet	Moyenne de marché Offre	Moyenne de marché Transaction
Moyenne T2			8 095
Moyenne T3			8 779
Moyenne T4		9 905	8 285
Moyenne T5	9 000	10 023	14 380

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

La commercialisation est réalisé par agence locale.

LE MARCHÉ

ANALYSE

L'opérateur envisage une revente dans la moyenne du marché à 9 000€/m² lorsque celui propose une typologie rare en duplex en T5.

Le volume de prix supérieur à 1 200K€ est rare en dehors des sites types BellesDemeures, cela se justifie par le caractère calme et unique des futurs bien proposés.



OFFRES

Type	Adresse / Zone	Commentaires	m²	Prix	€/m²
T4	Victor Hugo	Etage 1/5, Bon état	89	1 050 000	11 798
T4	Saint Michel	RDC, bon état	110	989 000	8 991
T4	Libération	Neuf	78	791 000	10 141
T5	Daumesnil	Bon état	115	1 260 000	10 957
T4	Daumesnil	Correct, extérieur	115	1 095 000	9 522
T4	Daumesnil	Grande hauteur ss plafond	76	782 537	10 297
T5	La Pelouse	A rénover	112	998 000	8 911
T4	Daumesnil	Bon état, RDC	86	780 000	9 070
T5	Daumesnil	Balcon	117	1 190 000	10 171
				Moyenne T4	9 905
				Moyenne T5	10 023

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
28/08/2025	T4	1 rue Allard	85	830 000	9 765
09/07/2025	T5	4 lp charles digeon	92	1 323 000	14 380
21/03/2025	T3	74 av Gen de gaulle	64	617 000	9 641
03/03/2025	T3	45 av Gen de gaulle	43	380 000	8 837
25/02/2025	T3	64 Av Gen De Gaulle	55	557 790	10 142
16/12/2024	T2	1 rue de Berulle	42	340 000	8 095
08/08/2024	T3	60 av du Ge de Gaulle	55	475 000	8 636
01/07/2024	T3	2 rue Jeanne d'Arc	82	595 000	7 256
05/04/2024	T4	8 av du Gen de Gaull	69	445 891	6 462
				Moyenne T2	8 095
				Moyenne T3	8 779
				Moyenne T4	8 285
				Moyenne T5	14 380

Sources : PapersImmo, Belles demeures, SeLoger

LE PROJET

BILAN FINANCIER

La marge ressort à 16%. En ventilant les intérêts tels que les appartements sont vendus sur la 2 eme année au S1 puis S2, la marge ressort à 17%

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**2 880 000**	**9 000**
Prix d'acquisition	1 316 058	4 113
Travaux	465 000	1 453
Honoraires de gestion et commercial	86 400	270
Frais de garantie	18 832	59
Frais financiers	535 080	
Prix de revient	**2 421 370**	**7 567**
Marge de l'opération	**458 630**	**1 433**
% du CA	*16%*	

SCENARIO DE REPLI

SCENARIO DE REPLI CLUBFUNDING

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**2 026 667**	**6 333**
Prix d'acquisition	1 316 058	4 113
Travaux	95 000	297
Honoraires de gestion et commercial	60 800	190
Frais de garantie	19 218	60
Frais financiers	535 080	
Prix de revient	**2 026 156**	**6 332**
Marge de l'opération	**510**	**2**
% du CA	*0%*	

Lot	Type de bail	Etage	Lot Ref / Nom du locataire (si bail)	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²	Loyer annuel perçu	Loyer annuel (€/m²)	Rendement
1	Commercial	RDC/R+1	Bureau 1	160	1 013 333	6 333	60 800	380	6,00%
2	Commercial	RDC/R+1	Bureau 2	160	1 013 333	6 333	60 800	380	6,00%
Total ventes Bureaux				**320**	**2 026 667**	**6 333**	**121 600**	**380**	**6,00%**
CA total				**320**	**2 026 667**	**6 333**	**121 600**	**380**	**6,0%**

VENTE	Adresse / Zone	Commentaires	m²	Prix	€/m²
Bureaux vente	Proche du Lac	Bureaux en RDC d'une résidence	87	850 000	9 770
Bureaux vente	Proche du Lac	Bureaux en RDC d'une résidence	52	500 000	9 615
Bureaux vente	74 av CdG	Vendu 02/10/2023	80	487 600	6 095
Bureaux vente	St Mandé	Aménagé en crèche	350	2 625 000	7 500
Bureaux vente	Côté bois de Vincennes	Vitrine sur rue	118	1 003 000	8 500
Bureaux vente	Côté Vincennes	RDC vitrine	117	950 000	8 120
LOCATION	**Adresse / Zone**	**Commentaires**	**m²**	**Loyer annuel**	**€/m²**
Bureaux à louer	115 avenue de Paris	En l'état lumineurx avec pk	78	29 256	375
Bureaux à louer	54 Avenue Sainte Marie	Bon état	90	32 496	361
Bureaux à louer	Métro St Mandé	Groupe Babylone lumineux	176	63 360	360
Bureaux à louer	pied ligne 1	Dernier étage penthouse	130	51 996	400
				Moyenne Bureaux à louer	374
				Moyenne Bureaux vente	7 980





En cas de non purge de la DP, nous avons considéré une remise au norme/rénovation légère avec division pour 300e/m². La marge ressort nulle en prenant une revente à 6% sur un loyer de marché en fourchette moyenne.

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	1 200 000 €	**Opérateur**	**397 020 €**	*24%*
Frais liés à l'acquisition	241 220 €	ClubFunding	1 250 000 €	*76%*
Séquestre coupons et cash reserve	205 800 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**1 647 020 €**		**1 647 020 €**	*100%*

Travaux bruts (création de valeur)	465 000 €	**Opérateur**	**274 400 €**	*37%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	0 €	ClubFunding (prêt travaux)	465 000 €	*63%*
Frais financiers (hors séquestre)	274 400 €	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**739 400 €**		**739 400 €**	*100%*

Prix de revient cash	**2 386 420 €**		**2 386 420 €**	*100%*

Point mort €/m² 5 359 €

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	95%
LTV - Loan To Value	60%
LTC - Loan To Costs	85%

Le point mort CF reste au marché pour du bureaux et en dessous du marché pour du résidentiel.

LE PROJET

TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

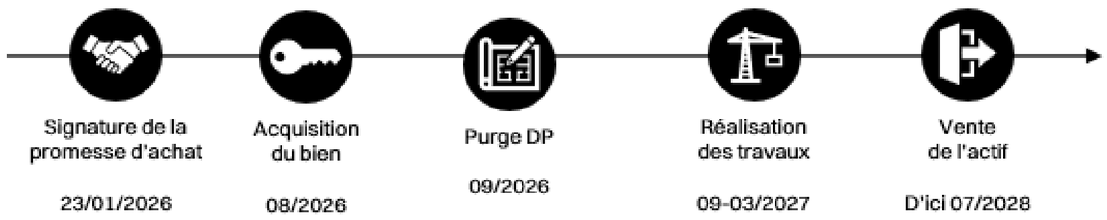
Fonds propres opérateur	671 420 €	*28%*
Emission obligataire ClubFunding	1 715 000 €	*72%*
Crédit bancaire	0 €	*0%*
Loyers perçus	0 €	*0%*
Prix de revient cash	***2 386 420 €***	*100%*
+ Honoraires de vente	86 400 €	
- Cash reserve	*-51 450 €*	
Prix de revient total	**2 421 370 €**	

** Basé sur le montant maximum de la collecte.*

SÛRETÉS

- Cautionnements personnels et solidaires des représentants légaux Personnes physiques
- Hypothèque de 1er rang inscrite sur l'actif

CALENDRIER



MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

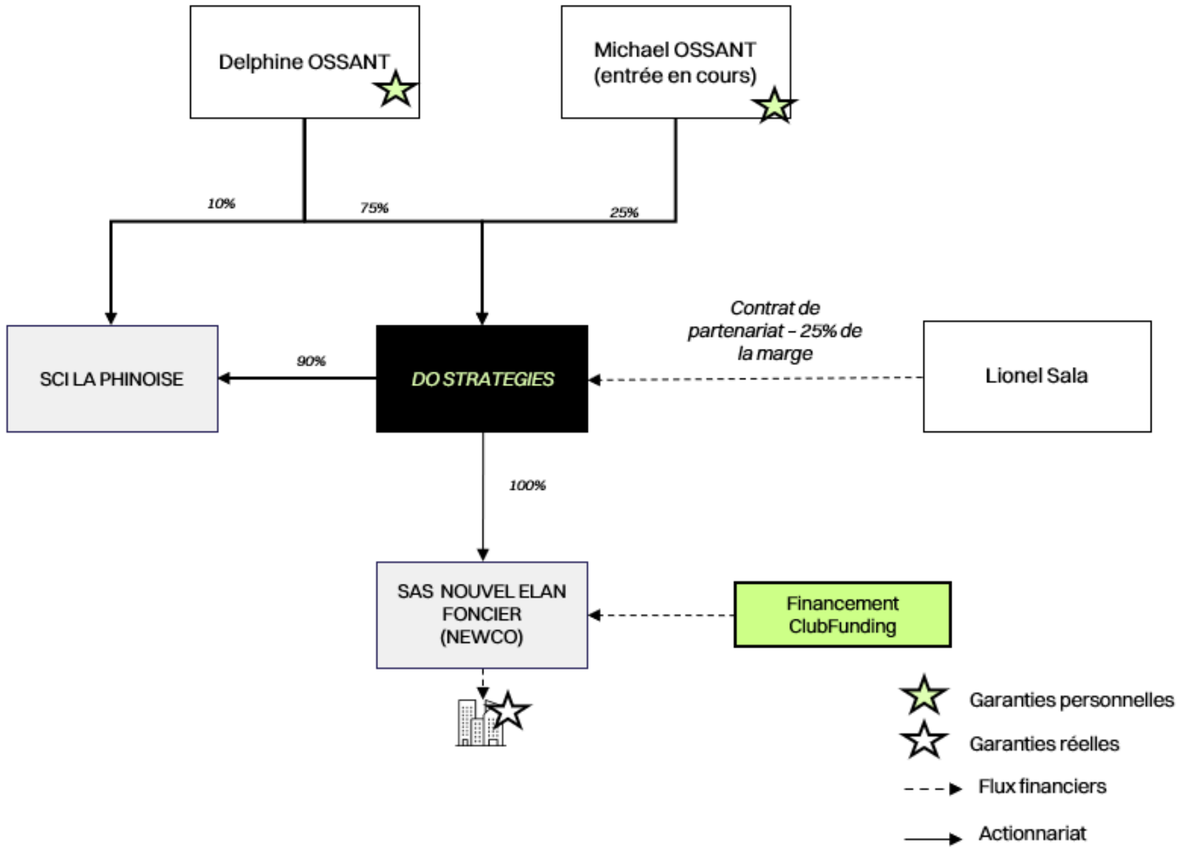
- Séquestre de 9 mois de coupons
- Séquestre de 3 mois de cash reserve
- Séquestre travaux de 465K€ déblocable sur facture.

LA SOCIÉTÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Nom	DO STRATEGIES
Historique	Société créée le 21/09/2020
Société émettrice	SAS NEF (NEWCO)
Activité	Activités des marchands de biens immobiliers
Localisation	*1 bis rue Auguste Mayet 92600 Asnières*
Date de création	*17/07/2026*
Capital social	*N/A*
Actionnariat	*Détenue à 100% par DO STRATEGIES*
Dirigeant	Delphine Ossant

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LE DIRIGEANT

Michael Ossant
51 ans

- 2025 – Présent : négociateur Bien à Propos
- 2007-2025 : Responsable Logistique & technique en économie d'énergie Winernergie
- 2001-2007 : Négociateur immobilier Loft & Co (Paris 11)
- 1998-2001 : Négociateur immobilier Sacha Immobilier (Paris 20)

Delphine Ossant
50 ans



Nov 2022 – auj. : Professeur à l'ESPI

2025 – auj. : Directrice agence Bien à Propos

2020-2025 – Audit conseil via DO CONSULTING

2012-2020 : Directrice d'agence ERA Bécon-les-Bruyeres (CA personnel de 200K€/an et mandat excl. 60%)

2004-2011 : Directrice commerciale chez SCAL, responsable grands comptes

Formation:
2003 : Master Kedge
2002 : INSEEC
2000 : Lettres modernes

Lionel Sala
60 ans

- 2025 – Reprise activité de MdB
- 2014 : Fermeture de Loft&Co
- 2002-2004 : Série d'opérations immobilières
- 2001 : Cession de Sacha Immobilier et création de Loft&Co
- 2000 : Opération usine Moulinex Bagnolet
- 1997 : 1ère opération de MdB
- 1992 : Création de Sacha Immobilier, agence
- 1986 : début en immobilier en transaction

TRACK RECORD



Bagnolet, 7-15 Jules Ferry

2000-2001

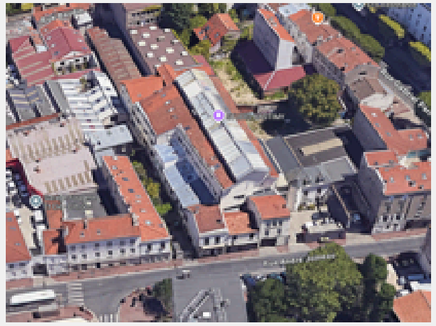
Achat, revente avec mise en copropriété et découpe

Ancien locaux Moulinex, 4 600m² transformés en 40 lots en plateau

CA : 4 200K€
Acquisition : 1 100K€

Travaux : 400K€

Marge : 65% (2 700K€)



Le Pré-St-Gervais, 31 rue André Joineau & 17 rue Baudin

2002-2003

Ensemble immobilier compose d'anciennes maisons d'ouvriers avec jardins / Création de 10 petites maisons livrées viabilisées (évacuation, réseaux) / Atelier de 300 m2 divise en 3 lots pour lofts à aménager/Petit immeuble R+2 revendu à la découpe en 6 lots / Changement de destination en habitation

CA : 2 900€

Acquisition : 1M€

Travaux : 150ke

Marge : 60% (1 750K€)



Romainville/Noisy-le-Sec, 210 rue de Noisy le Sec

2004

Ensemble immobilier d'environ 4 000 m2 // Revente à la découpe en surfaces à aménager

Acquisition 1 200K€

Travaux 300K€

CA : 3 800K€

Marge prévisionnelle : 60% (2 300K€)

En complément des trois opérations principales détaillées ci-contre, plusieurs autres opérations de moindre envergure ont été menées entre **1998 et 2005**, toujours **sous la maitrise d'ouvrage de Lionel SALA et commercialisées par Michael OSSANT.**
Ces opérations, de plus petite ampleur, portaient sur le même modèle — achat, transformation et revente à la découpe — et ont contribué à consolider l'expertise opérationnelle et la connaissance du marché immobilier francilien de l'équipe.

Elles témoignent d'un savoir-faire éprouvé sur plus de sept années d'activité continue dans le domaine du marchand de biens, avec une maitrise des étapes clés : identification des opportunités, négociation, travaux de mise en conformité, mise en copropriété et commercialisation

ANNEXE : COMPTES SOCIAUX DE DO STRATEGIES

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

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

En attente des comptes 2025

BILAN SIMPLIFIE - ACTIF

	Unité	2024A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	-
Immoblisations financières	K€	4
Actif immobilisé	**K€**	**4**
Stocks	K€	-
Clients et comptes rattachés	K€	181
Autres créances	K€	-
Actif courant	**K€**	**181**
VMP et disponibilités	**K€**	**31**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**215**

BILAN SIMPLIFIE - PASSIF

	Unité	2024A
Capital social	K€	1
Réserves et autres	K€	0
RAN	K€	176
Résultat de l'exercice	K€	(0)
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	**K€**	**177**
Provisions	**K€**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-
Dettes bancaires	K€	-
Dettes financières diverses	K€	38
Dont CCA	K€	*18*
Dettes bancaires et financières	**K€**	**38**
Dettes fournisseurs	K€	-
Dettes fiscales et sociales	K€	-
Autres dettes	K€	-
Passif courant	**K€**	**-**
Total Passif	**K€**	**215**

ANNEXE : COMPTES SOCIAUX SCI LA PHINOISE

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Unité	2024A
Ventes de marchandises	K€	-
Production vendue	K€	9
Chiffre d'affaires (CA)	**K€**	**9**
Croissance	%	*n.a.*
Production stockée	K€	-
Production immobilisée	K€	-
Produits d'exploitation	**K€**	**9**
Croissance	%	*n.a.*
Achat et charges de production	K€	-
Charges Externes	K€	*(2)*
Charges de personnel	K€	-
Impots et taxes	K€	*(0)*
Autres produits/charges d'exploitation	K€	-
Charges opérationnelles	**K€**	**(2)**
Croissance	%	*n.a.*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**7**
Marge	%	*78%*
DAP nettes des reprises	K€	*(9)*
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**(2)**
Marge	%	*(16%)*
Résultat des opérations en commun	K€	-
Produits financiers	K€	-
Charges financières	K€	*(1)*
Résultat financier	**K€**	**(1)**
Marge	%	*(8%)*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**(2)**
Marge	%	*(24%)*
Produits exceptionnels	K€	-
Charges exceptionnelles	K€	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**-**
Marge	%	*0%*
Participations des salariés	K€	-
Impôts sur les bénéfices	K€	-
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**(2)**
Marge	%	*(24%)*

SCI possédant un studio Paris 17e deux box à Courbevoie

BILAN SIMPLIFIE - ACTIF

	Unité	2024A
Immobilisations incorporelles	K€	-
Immobilisations corporelles	K€	130
Immoblisations financières	K€	-
Actif immobilisé	**K€**	**130**
Stocks	K€	-
Clients et comptes rattachés	K€	-
Autres créances	K€	0
Actif courant	**K€**	**0**
VMP et disponibilités	**K€**	**8**
Comptes de Régularisation	**K€**	**-**
Total ACTIF	**K€**	**138**

BILAN SIMPLIFIE - PASSIF

	Unité	2024A
Capital social	K€	1
Réserves et autres	K€	-
RAN	K€	(12)
Résultat de l'exercice	K€	(2)
Autres fonds propres	K€	-
Capitaux propres	**K€**	**(13)**
Provisions	**K€**	**-**
Emprunts obligataires	K€	-
Dettes bancaires	K€	-
Dettes financières diverses	K€	55
Dettes bancaires et financières	**K€**	**55**
Dettes fournisseurs	K€	-
Dettes fiscales et sociales	K€	0
Autres dettes	K€	96
Passif courant	**K€**	**96**
Total Passif	**K€**	**138**

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.