

DETTE IMMOBILIÈRE

PLACE FOCH

Projet présenté par **SAS TARLET INVEST**

MONTANT CIBLE	**220 000 €**
MATURITÉ CIBLE	**6 mois (+ 3 mois prorogeables)**
RENDEMENT ANNUEL CIBLE	**11 % (+ 1 % en cas de prorogation)**

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

CHAPONOST (69)

SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

DESCRIPTION

Financement de l'acquisition et des travaux de réhabilitation d'une maison dans le cadre d'une opération de marchand de biens située à Chaponost (69630)



SÛRETÉS

- Cautionnements personnels et solidaires notariés de Madame Julie Tarlet et Monsieur Pierre Tarlet
- Hypothèque de premier rang inscrite sur l’actif représentant 120% du montant levé

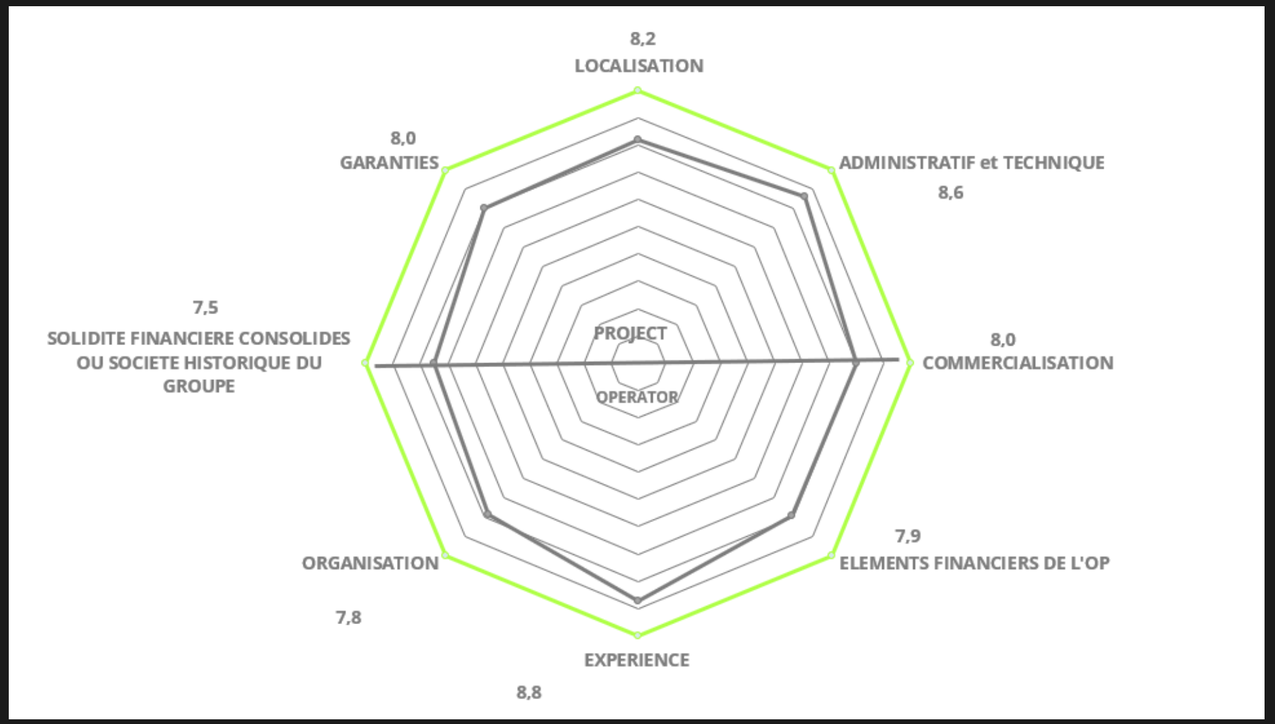
SYNTHÈSE DE L’ANALYSE

POINTS FORTS

- Opérateurs ayant une bonne connaissance du secteur géographique
- Apport en fonds propres représentant 35% du prix d’acquisition
- Bonne localisation de l’actif, dans une zone résidentielle familiale de la région lyonnaise
- 62 % du chiffre d’affaires sous promesse, couvrant 100% de l’emprunt obligataire ClubFunding
- Revente en dessous des moyennes MeilleursAgents

POINTS D’ATTENTION

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



L’ACTIF

LOCALISATION

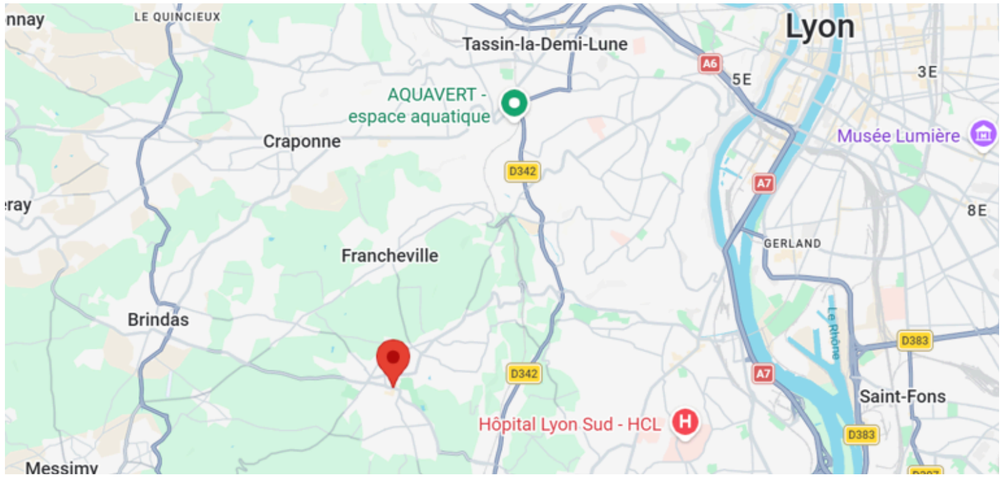
L’actif se situe **14 Place Maréchal Foch à Chaponost (69)** :

- À proximité de toutes commodités
- À 5 minutes de la gare de Chaponost
- À 30 minutes en voiture de Lyon



PROJET

- Acquisition d’un actif résidentiel d’une surface totale de **130 m² pour 230 K€ soit 1 769 €/m²**
- Réalisation de travaux de rénovation pour un montant de **75 K€ soit 576 €/m²**
- Revente de l’actif à la découpe pour un CA total de **425 K€ soit 2 951 €/m²**



L’ACTIF



PRÉSENTATION DE L’ACTIF

L’actif en l’état désigne une maison s’élevant en R+2 d’une surface totale de 130 m², ventilée entre 117 m² d’habitation et 13 m² de local au Rez-de-chaussée :

- Rez-de-chaussée : Hall d’entrée, cuisine, séjour, SDB, WC, local et cour
- Premier étage : dégagement, palier, 3 chambres
- Deuxième étage : Grenier

La promesse de vente a été signée le 9 juin 2026 pour un prix de vente de 230 K€. L’échéance est fixée au 30/10/2026.

La promesse est assortie d’une condition suspensive d’obtention d’une décision de non-opposition à la déclaration préalable.
Elle ne comporte, en revanche, aucune condition suspensive de financement bancaire.

LE PROJET

PHOTOS EN L'ETAT













LE PROJET

CRÉATION DE VALEUR

Le montant alloué aux travaux est de **75 K€ TTC (soit 576 €/m²).** Le programme de travaux prévoit une rénovation complète de l'immeuble :

- Désamiantage et démolition, pour repartir sur une base saine
- Gros œuvre : reprise de la maçonnerie, des planchers et des escaliers, et toiture entièrement refaite avec remplacement de la couverture en fibrociment par des tuiles et pose de deux Velux
- Clos-couvert : nouvelles fenêtres en double vitrage, volets bois rénovés, façade arrière harmonisée avec la façade avant et sécurisation du dernier étage
- Second œuvre : plâtrerie, peinture, sols des halls, électricité des parties communes, plomberie et boîtes aux lettres
- Raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité
- Mise en copropriété : RCP, DTG, DDT et intervention d'un géomètre

3 lots seront ainsi créés :

- 1 local commercial au Rez-de-chaussée
- 1 duplex en Rez-de-chaussée et au premier étage
- 1 duplex au Premier étage et au deuxième étage (avec l'aménagement du grenier)

Une analyse technique en date du 11/06/2025 donne un DPE classé E, elle sera inchangée après travaux ; les opérateurs revendent en plateau et la rénovation énergétique sera à la charge des futurs acquéreurs.

AUTORISATION ADMINISITRATIVE

La déclaration préalable a été obtenue le 11/07/2026 (purge, condition de notre intervention), passages de l'huissier le 23 juillet, 24 août et 24 septembre 2026.

LE PROJET

PLANS DE FAÇADES ACTUELLES



Plan de la façade avant

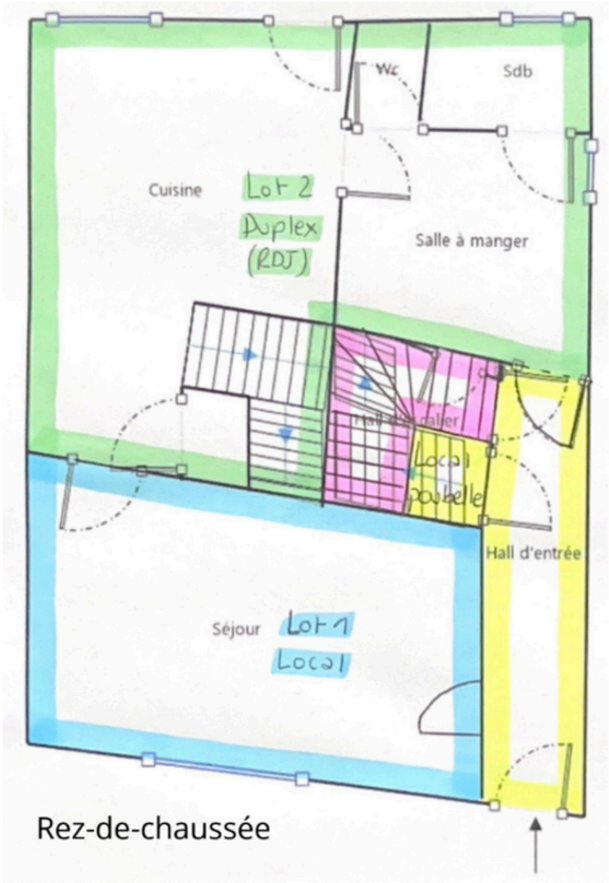




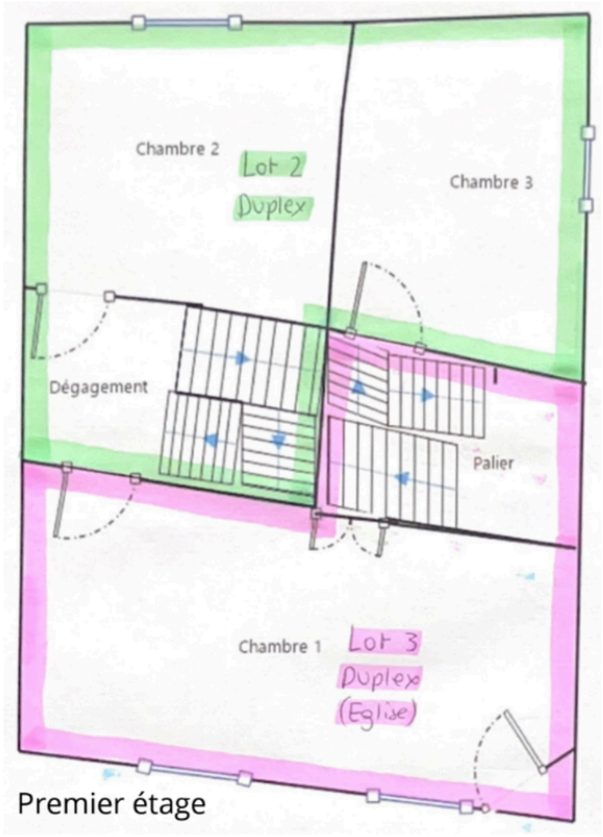
Plans de la façade arrière

LE PROJET

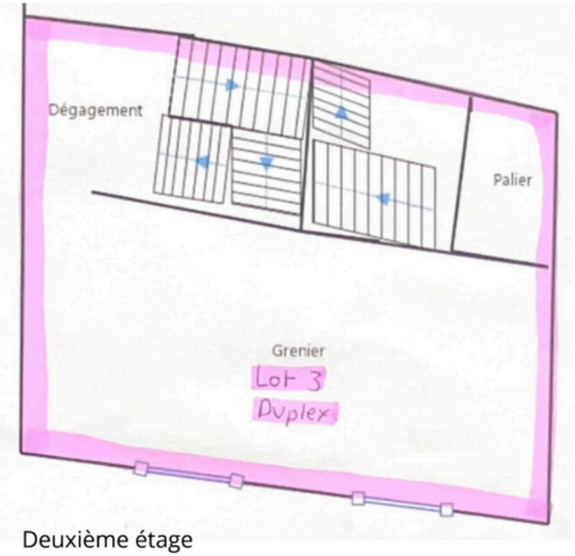
PLANS PROJETES



Rez-de-chaussée



Premier étage



Deuxième étage

LE PROJET

GRILLE DE COMMERCIALISATION

Lot	Etage	Surface/unité (m²/u)	Prix de vente TTC	€/m²	Etat de commercialisation
Lots 1 et 2 (local commercial + duplex)	RDC / R+1	88	265 000	3 006	Sous promesse
Lot 3 (duplex)	R+1 / R+2	56	160 000	2 864	
Total Ventes		**144**	**425 000**	**2 951**	

CA total	**144**	**425 000**	**2 951**
CA pré-commercialisation (hors option)	**88**	**265 000**	**3 006**

STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

- Livrés en plateaux bruts, les lots résidentiels sont positionnés à un prix inférieur aux moyennes de marché observées (cf. Page 11)
- Les lots 1 et 2 font l'objet d'une promesse de vente signée le 30 juin 2026. Ils seront acquis par une SCI familiale en cours de constitution, réunissant les parents et leur fille. Le lot 1, destiné à être transformé en commerce en pied d'immeuble, accueillera un salon de toilettage canin exploité par la fille, à la fois associée de la SCI et locataire du local
- Seul le lot 3, en duplex sur les premier et deuxième étages, reste à commercialiser. Deux avis de valeur ont été établis pour ce bien

LE PROJET

Avis de valeur – LYON EXTRAMUROS – 27/07/2026



Avis de valeur – LA FORÊT – 28/07/2026

Avis de valeur d'un appartement de type T3 en duplex sur CHAPONOST

Madame, Monsieur,

Vous nous avez sollicités dans le cadre d'un avis de valeur de votre bien dont les caractéristiques sont les suivantes :

Soit un lot de copropriété d'un bien sis au **14 place Maréchal FOCH 69630 CHAPONOST**, formant le lot numéro 3, au premier étage. Le bien développe une superficie de 50m² surface carrez, 55 m² utiles sur deux niveaux, exposé sud, en plein centre de CHAPONOST.

Le bien est évalué sous forme de plateau à aménager avec prestations suivantes : deux niveaux avec planchers bois reliés par escaliers bois, double vitrage pvc et velux toitures. Le bien est raccordé aux différents réseaux (assainissement, électricité, eau).

Il ne manquera, pour le terminer et le rendre habitable, de réaliser des travaux d'isolation, d'électricité, de plomberie, création cloison, et deux chambres, salle d'eau.

L'ensemble de ces éléments, l'analyse de la demande de ce secteur, et la conjoncture actuelle dans le secteur de l'immobilier, nous permettent d'établir un prix de commercialisation suivants :

de **160 000€ à 170 000€ sous forme de plateau à terminer**

et de 190 000€ à 205 000€ appartement fini (suivant les prestations choisies).

Les deux avis de valeur réalisés sur le duplex de 55,87 m² situent son prix de revente entre 160 K€ et 170 K€.

LE MARCHÉ

OFFRES

Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
T3	Zone Habitat Diffus	61	220 000	3 607
T3	Zone Pavillonaire	67	275 000	4 102
T2	Zone Centrale	41	229 000	5 585
T3	Zone Centrale	72	279 000	3 875
T3	Chaponost	68	224 000	3 309
T3	Chaponost	66	325 000	4 924
T2	Zone Habitat Diffus	44	155 000	3 534
T2	Zone Habitat Diffus	50	160 000	3 200
T3	Zone Centrale	52	170 000	3 269
T4	Chaponost	72	350 000	4 861
T3	Zone Habitat Diffus	70	235 000	3 338
			Moyenne T2	4 034
			Moyenne T3	3 788
			Moyenne T4	4 861
			Moyenne Panel	3 953

TRANSACTIONS

Date	Type	Adresse / Zone	m²	Prix	€/m²
mai-25	T3	3 rue Jules Chausse	71	255 000	3 592
sept-25	T3	4 rue Jules Chausse	66	280 000	4 242
déc-25	T2	2 rue des Violliers	46	193 000	4 196
déc-25	T3	12 rue François Chanvillard	48	165 000	3 438
nov-25	T3	2 rue Favre Garin	49	150 000	3 061
nov-25	T3	6 Av. Moulins les Metz	64	331 300	5 177
oct-25	T3	5 rue des Violliers	60	213 500	3 558
oct-25	T3	44 Av. Paul Doumer	57	203 000	3 561
sept-25	T2	2 rue des Violliers	46	190 000	4 130
avr-25	T3	9 Av. Mal Joffre	61	262 000	4 295
mars-25	T3	27 Av. Paul Doumer	65	221 200	3 403
				Moyenne T2	4 163
				Moyenne T3	3 847
				Moyenne Panel	3 904

Sources : MeilleursAgents, Se Loger

Les opérateurs retiennent un prix de revente moyen de 2 951 €/m², soit une décote d'environ 25 % par rapport au marché (panel d'étude, Meilleurs Agents, offres et transactions récentes), justifiée par la livraison en plateaux bruts.



LE PROJET

BILAN FINANCIER

	Prix TTC (en €)	Prix au m² ou par unité (en €)
Chiffre d'affaires	**425 000**	**2 951**
Prix d'acquisition	240 860	1 672
Aménagement du terrain	-	-
Travaux	75 000	521
Honoraires techniques	-	-
Honoraires de gestion et commerciali	-	-
Divers et imprévus	7 533	52
Frais de garantie	2 493	17
Frais financiers	26 450	
Prix de revient	**352 336**	**2 446**
Marge de l'opération	**72 664**	**505**
% du CA	*17%*	

Avec un chiffre d'affaires de 425 000 €, l'opérateur réalise une marge de 17% avec un prix de revient de 2 446 €/m².

LE PROJET

TABLEAU EMPLOIS-RESSOURCES

EMPLOIS		RESSOURCES		
Prix d'acquisition	230 000 €	**Opérateur**	**114 803 €**	*43%*
Frais liés à l'acquisition	9 660 €	ClubFunding	155 000 €	*57%*
Frais financiers - acquisition, incl. garantis	17 493 €			
Séquestre coupons et cash reserve	12 650 €	Banque	0 €	*0%*
Phase acquisition	**269 803 €**		**269 803 €**	*100%*
Travaux bruts (création de valeur)	75 000 €	**Opérateur**	**11 750 €**	*14%*
Honoraires et autres (hors frais in fine)	7 533 €	ClubFunding (prêt travaux)	75 000 €	*86%*
Frais financiers (hors séquestre)	4 217	Banque (crédit travaux)	0 €	*0%*
		Loyers perçus	0 €	*0%*
Phase projet	**86 750 €**		**86 750 €**	*100%*
Prix de revient cash	**356 553 €**		**356 553 €**	*100%*

Ratios	
LTPP - Loan To Purchase Price	64%
LTV - Loan To Value	54%
LTC - Loan To Costs	68%

Le risque hypothécaire de l'emprunt obligataire ClubFunding s'établit à 1 597 €/m², et l'encours est d'ores et déjà couvert par les lots actuellement sous promesse.

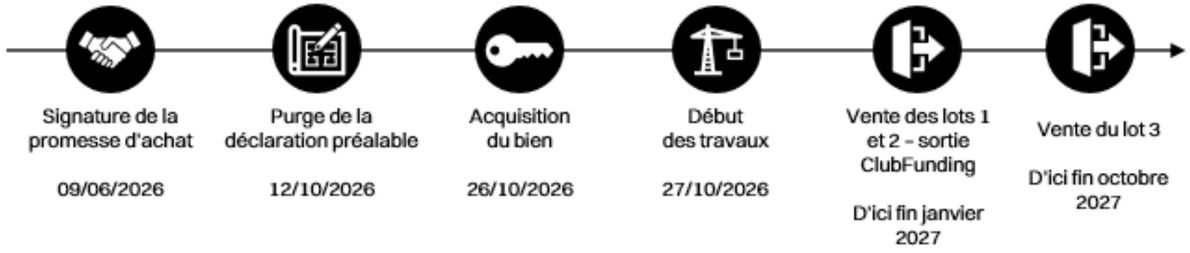
TABLEAU DE FINANCEMENT GLOBAL

Fonds propres opérateur	126 553 €	*35%*
Emission obligataire ClubFunding	230 000 €	*65%*
Prix de revient cash	***356 553 €***	*100%*
- Cash reserve	*-4 217 €*	
Prix de revient total	**352 336 €**	

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

A noter qu'aucun financement bancaire n'a été sollicité dans le cadre de cette opération

CALENDRIER



SÛRETÉS

- Cautionnements personnels et solidaires notariés de Madame Julie Tarlet et Monsieur Pierre Tarlet
- Hypothèque de premier rang inscrite sur l'actif représentant 120% du montant levé

MODALITÉS DE DÉBLOCAGE

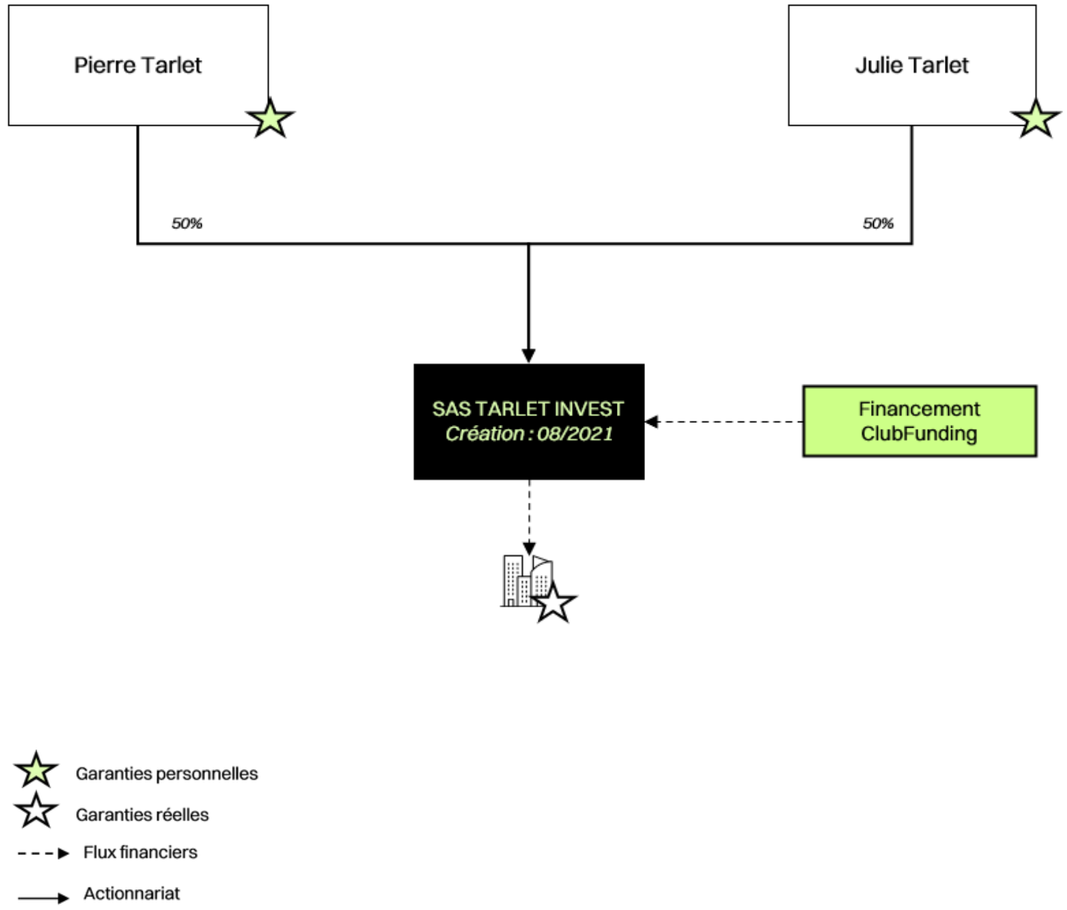
- Séquestre de 4 mois de coupons
- Cash réserve de 2 mois de coupons
- Séquestre travaux de 75 K€ avec déblocage sur factures
- Réception des attestations de non-recours et de non-retrait de la Déclaration Préalable

LA SOCIÉTÉ

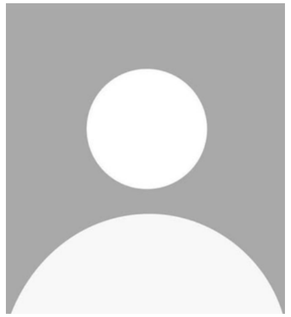
FICHE D'IDENTITÉ

Nom	SAS TARLET INVEST
Activité	Activité de marchand de bien immobiliers
Localisation	*143 Chemin de la Bassette* 69530 *Orlienas*
Date de création	*01/08/2021*
Chiffre d'affaires	*660 K€ en 2025*
Capital social	*10 K€ en 2025*
Actionnariat	Détenue à 50% par Monsieur Pierre Tarlet et à 50 % par Madame Julie Tarlet
Dirigeant - Personne Physique	Monsieur Pierre Tarlet, Président

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ



LES DIRIGEANTS



Pierre Tarlet
59 ans

EXPERIENCE :

- 2021 - : Création de TARLET INVEST : Président
- 1996 - : Etude Mollier Tarlet : Notaire et Notaire associé

FORMATION :

- Master en droit notarial



Julie Tarlet
31 ans

EXPERIENCE :

- 2021 - : TARLET INVEST : Marchand de biens
- 2016 - 2021 : ACROPOLE TRANSACTIONS : Négociateur immobilier

FORMATION :

- 2016 - 2018 : IMSI : Mastère professionnel, Real Estate
- 2013 - 2016 : Université Jean Moulin Lyon 3 : Licence de droit, droit privé

PRÉSENTATION GROUPE

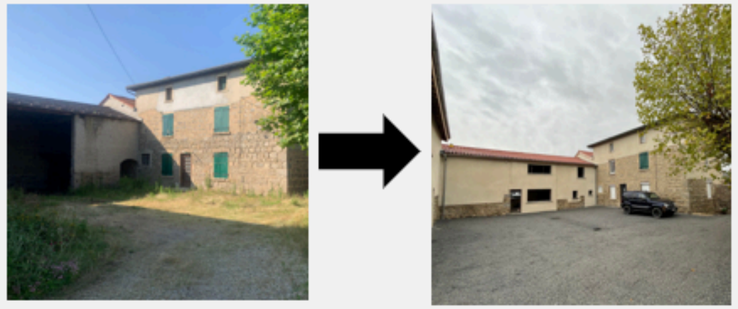
Créée en **2021** et détenue par deux associés (père et fille), **TARLET INVEST** est spécialisée dans l'acquisition et la réhabilitation de bâti existant, avec une stratégie de revente principalement en plateaux à des investisseurs ou primo-accédants. Monsieur Pierre Tarlet, notaire de métier et Madame Julie Tarlet était agent immobilier avant de se lancer en tant que marchand de biens.

La société a déjà réalisé **5 opérations dans l'Ouest et le Sud Ouest lyonnais**, elle affiche une **marge brute moyenne de 29 %**. Toutes les opérations ont été autofinancées sur fonds propres.

TRACK RECORD

PROJETS RÉALISÉS PAR TARLET INVEST

Ci-dessous, 3 des 5 opérations réalisées par la société TARLET INVEST.



Les Jardins d'Antoinette, Messimy
2021

Ancienne ferme avec maison d'habitation, granges et terrain

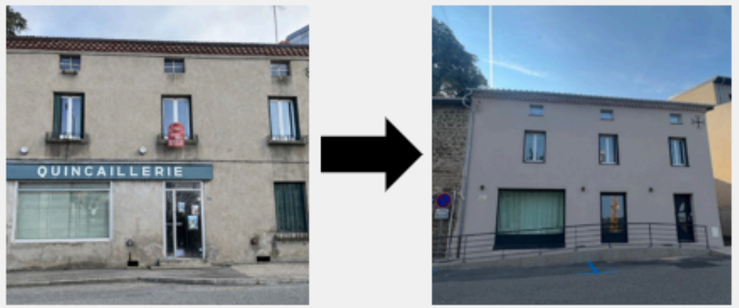
5 lots créés, 401 m² de SDP, réhabilitation complète de gros œuvre toiture, terrassement,
viabilisation, maçonnerie, menuiseries,
façade, ...)

24 mois

240 K€ de travaux

765 K€ investis

232 K€ de marge brute



La Maison de Marguerite, Saint-Martin-en-Haut
2022

Immeuble réhabilité avec un local en RDC et un appartement en R+1

3 lots créés (1 local et 2 appartements), 261 m² de SDP, réhabilitation de l'immeuble (toiture, planchers, réseaux, façade, ...)

12 mois

70 K€ de travaux

256 K€ investis

81 K€ de marge brute



Le Clos d'Agny, Saint-Laurent d'Agny
2024

Grange en pierre avec grande hauteur sous plafond et jardin

5 lots créés (1 local et 4 appartements), 309 m² de SDP, aménagement d'une grange sur 3 niveaux, créant 1 local commercial, 2 T2 et 2 T3. Maçonnerie, zinguerie, menuiserie, façade, terrassement, réseaux, ...

18 mois

262 K€ de travaux

533 K€ investis

191 K€ de marge brute

ANNEXE : COMPTES TARLET INVEST AU 31/12/25

SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

	Unité	2023A	2024A	2025A
Produits d'exploitation	**K€**	**176**	**439**	**531**
Croissance	*%*	*(41%)*	*(66%)*	*221%*
Charges opérationnelles	**K€**	**(118)**	**(507)**	**(378)**
Croissance	*%*	*(41%)*	*(66%)*	*221%*
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	**K€**	**-58**	**(68)**	**154**
Marge	*%*	*10%*	*(33%)*	*23%*
DAP nettes des reprises	K€	(1)	(1)	(2)
Résultat d'Exploitation (REX)	**K€**	**57**	**(68)**	**152**
Marge	*%*	*9%*	*(33%)*	*23%*
Résultat des opérations en commun	K€	-	-	-
Résultat financier	**K€**	**5**	**0**	**0**
Marge	*%*	*1%*	*0%*	*0%*
Résultat Courant Avant Impot (RCAI)	**K€**	**63**	**(68)**	**152**
Marge	*%*	*10%*	*(33%)*	*23%*
Produits exceptionnels	K€	-	*0*	-
Charges exceptionnelles	K€	*(0)*	*(1)*	-
Résultat exceptionnel	**K€**	**(0)**	**(0)**	**-**
Marge	*%*	*(0%)*	*(0%)*	*0%*
Participations des salariés	K€	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	K€	*(11)*	-	*(17)*
Résultat Net de l'exercice (RN)	**K€**	**51**	**(69)**	**136**
Marge	*%*	*8%*	*(33%)*	*21%*

BILAN SIMPLIFIÉ - ACTIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Immobilisations incorporelles	K€	-	-	-
Immobilisations corporelles	K€	1	0	12
Immobilisations financières	K€	-	-	-
Actif immobilisé	**K€**	**1**	**0**	**12**
Stocks	K€	*213*	*447*	*318*
Clients et comptes rattachés	K€	-	-	-
Autres créances	K€	35	22	21
Actif courant	**K€**	**248**	**468**	**339**
VMP et disponibilités	**K€**	**5**	**83**	**61**
Total ACTIF	**K€**	**254**	**551**	**412**

BILAN SIMPLIFIÉ - PASSIF

	Unité	2023A	2024A	2025A
Capital social	K€	10	10	10
Réserves et autres	K€	-	1	1
RAN	K€	162	212	144
Résultat de l'exercice	K€	51	(69)	136
Autres fonds propres	K€	-	-	-
Capitaux propres	**K€**	**223**	**155**	**290**
Emprunts obligataires	K€	-	-	-
Dettes bancaires	K€	0	0	1
Dettes financières diverses	K€	19	361	-
Dettes bancaires et financières	**K€**	**19**	**361**	**1**
Dettes fournisseurs	K€	7	35	7
Dettes fiscales et sociales	K€	1	-	17
Autres dettes	K€	3	0	97
Passif courant	**K€**	**12**	**35**	**121**
Total Passif	**K€**	**254**	**551**	**412**

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.