



VITRES PADEL CLUB

PADEL COUVERT · 8 PISTES · VAL-D'OISE

Création d'un club de padel couvert de 8 pistes

Dossier de financement présenté par Mehdi Laurent et Camille Royer · octobre 2026

Une halle de 2 600 m² dans le nord du Val-d'Oise, huit pistes panoramiques et une équipe à l'accueil. Nous ouvrons en septembre 2027, avec un remplissage prévu sous la moyenne nationale la première année et une trésorerie qui reste positive tous les mois.

480 000 €

prêt demandé sur 7 ans, dont 12 mois de différé

32,9 %

du besoin apporté par les associés (apport et prêts d'honneur)

1,59 fois

les échéances couvertes en année 2, première année pleine de remboursement

Exemple de démonstration : Vitres Padel Club, ses associés et sa halle sont fictifs. Les prix du marché, les coûts et les règles citées viennent des sources indiquées ; les montants marqués « estimation » remplacent des devis.

La demande en un coup d'œil

Ce que nous demandons, à qui, pour quoi faire, et ce que nous apportons nous-mêmes.

Emprunteur	Vitres Padel Club SAS, en cours de constitution, capital de 30 000 €. Mehdi Laurent, président (60 %), Camille Royer (40 %)
Objet	Création d'un club de padel couvert de 8 pistes : pistes, aménagement de la halle, chauffage et équipements (515 500 € HT)
Prêt demandé	480 000 € sur 7 ans, dont 12 mois de différé d'amortissement (intérêts seuls), puis 7 575 € par mois
Taux retenu	4,3 %, à remplacer par l'offre de la banque
Crédit relais de TVA	112 400 €, remboursé au retour de la TVA, environ deux mois après l'ouverture
Apport	210 000 € (capital et comptes courants bloqués) et 25 000 € de prêts d'honneur, soit 32,9 % du financement à long terme
Garanties proposées	Garantie Bpifrance, nantissement des pistes et du matériel, cautions personnelles des associés limitées en montant et en durée
Bail	Bail commercial de 9 ans sur 2 600 m ² , loyer de 75 € HT le m ² par an, signé sous condition suspensive du prêt, avec 3 mois de franchise pendant les travaux

Le calendrier

Novembre et décembre 2026	Rendez-vous bancaires, comité Initiative pour les prêts d'honneur
Janvier 2027	Accord de financement, signature du bail (sous condition suspensive du prêt), constitution de la SAS
Février à mai 2027	Permis et autorisation d'ouvrir un établissement recevant du public, commande des pistes
Juin à août 2027	Travaux pendant les 3 mois de franchise de loyer, pose des pistes, recrutement
1er septembre 2027	Ouverture du club

Le prêt ne finance que des investissements. La TVA des travaux passe par un crédit relais remboursé dès que l'État nous la rend, et nous ne demandons pas de crédit de trésorerie : à l'ouverture, il nous reste 86 000 € en banque.

Pourquoi nous créons Vitres Padel Club

Un directeur de magasin qui a géré un compte de résultat pendant neuf ans, une enseignante dont les cours de padel sont pleins depuis 2021, et un club pensé pour que les joueurs reviennent.

Je m'appelle Mehdi Laurent, j'ai 43 ans. J'ai passé seize ans dans une enseigne d'articles de sport, dont neuf comme directeur d'un magasin de 18 salariés. J'y tenais le budget, les recrutements, les plannings et les inventaires, et je rendais compte chaque mois du résultat du magasin. Je joue au padel depuis 2019. C'est moi qui serai à plein temps au club, comme président.

Camille Royer, 34 ans, est enseignante de tennis diplômée d'État. Elle donne des cours de padel depuis 2021 et ses créneaux sont pleins. Elle prend en charge l'école de padel, les tournois et la vie du club. Au départ, elle reste indépendante pour ses cours : le club ne compte aucune recette de cours dans ce dossier.

Ce que nous faisons différemment

Un club avec quelqu'un à l'accueil. La réservation, le paiement et l'ouverture des portes passent par une application, mais les joueurs trouvent une personne à toutes les heures pleines : le midi et de 17 h à minuit en semaine, toute la journée le week-end. C'est elle qui tient le bar, prête les raquettes, organise les matchs entre joueurs du même niveau et règle les incidents. Les clubs entièrement automatiques coûtent moins cher, mais on y revient moins.

Un local choisi pour ne pas se ruiner en travaux. La halle est déjà isolée, avec 7 m de hauteur libre : pas de flocage, pas de toiture à reprendre. Nous avons fait les calculs avant de choisir : à six pistes, le loyer d'une halle en Île-de-France mange le résultat. Avec huit pistes dans 2 600 m², il descend à 33 % du chiffre d'affaires en troisième année.

Ce que nous avons appris en préparant le projet

Nous avons fait relire le bail par un avocat avant de le signer. Il est conclu sous condition suspensive du prêt, avec 3 mois de franchise pendant les travaux, des honoraires d'agence ramenés à 20 % du loyer annuel, et les pistes restent à nous en fin de bail. Nous présentons une seule version de nos chiffres, avec trois scénarios, et nous montrons ce qui se passe si le démarrage est lent.

Le marché, les prix et notre zone

Un sport qui a beaucoup ouvert, et qui entre dans une phase plus sélective : c'est une raison de plus pour être prudents sur le remplissage.

Le padel compte 850 000 pratiquants en France et plus de 4 000 pistes, dont 1 142 créées en un an (Union Sport & Cycle, novembre 2025). Après cette vague d'ouvertures, le marché entre dans une phase de consolidation (Sports Illustrated France, octobre 2026). Pour nous, cela veut dire deux choses : un loyer tenu, et un remplissage prévu sans optimisme.

Une piste rapporte en moyenne 80 000 € TTC par an en France, et nettement plus à Paris et dans les grandes villes (Observatoire du padel 2025, Union Sport & Cycle et FFT). Nous prévoyons 101 800 € TTC par piste en année 3.

Nos prix

Nous nous alignons sur la médiane des clubs voisins : 74 € le créneau de 1 h 30 en heures pleines, soit 18,50 € par joueur, et 54 € en heures creuses. Nous ne cherchons pas à être les moins chers. Les joueurs reviendront pour l'accueil, les matchs organisés entre joueurs du même niveau et les tournois du club.

Les prix pratiqués autour de nous

Club	Ville	Heures creuses	Heures pleines	Source
Padel AC	Roissy-en-France (95)	56 €	76 €	Doinsport
Padel 95	Pontoise (95)	48 à 50 €	72 à 74 €	Doinsport
Le Padel Wellness	Le Thillay (95)	40 €	68 € (samedi)	Doinsport
Big Five & Padel	Saint-Brice (95)	60 €	72 €	Doinsport
Mundo Padel	Saint-Mard (77)	60 €	78 €	Doinsport
Player 77	Mitry-Mory (77)		54 € (tarif unique)	Doinsport
4PADEL Épinay	Épinay-sur-Seine (93)	54 €	78 €	4padel.fr
4PADEL Marville	La Courneuve (93)	54 €	78 € (66 € le week-end)	4padel.fr

Prix publics TTC d'un créneau de 1 h 30 à quatre joueurs, relevés le 9 octobre 2026 sur les plannings de réservation en ligne (Doinsport) et les sites des clubs. Médiane des huit clubs : 54 € en heures creuses, 74 € en heures pleines.

Mes hypothèses, et d'où elles viennent

Chaque chiffre de l'année 1 vient d'une source ou d'un calcul. Le tableur joint permet de les modifier : tout le reste se recalcule.

Poste	Année 1	D'où vient le chiffre
Pistes et horaires	8 pistes, 9 h-24 h	10 créneaux de 1 h 30 par jour, 51 semaines par an. Heures creuses : en semaine, 9 h-12 h et 14 h-17 h.
Prix d'un créneau (TTC)	74 € / 54 €	Heures pleines / heures creuses. Médiane de 8 clubs voisins (page 4). TVA à 20 % (BOFiP).
Occupation moyenne	27 %	La moyenne nationale correspond à environ 32 % de notre grille (Observatoire du padel 2025). Puis 35 % et 39 %.
Bar, boutique, raquettes	10 % de la location	Estimation. 77 % des joueurs consomment sur place après la partie (Union Sport & Cycle, 2025).
Loyer	195 000 €	2 600 m ² à 75 € le m ² : bas de la fourchette du nord de l'Île-de-France, 70 à 120 € (CBRE, fin 2025).
Charges et taxe foncière	39 000 €	Estimation, refacturées par le bailleur.
Éclairage des pistes	3 834 €	1,6 kW par piste, 0,205 € HT le kWh (Eurostat, 1er semestre 2026), aux heures jouées.
Chauffage et bâtiment	30 000 €	Estimation, à remplacer par l'étude thermique.
Logiciel et paiements	23 553 €	Doinsport à 179 € par mois ; 3,5 % de frais sur tous les encaissements (exemple publié par Playtomic).
Équipe	35 992 € brut	Un temps plein (groupe 3) et un mi-temps le week-end (groupe 2) : convention collective du sport, grille 2026 plus 2 %.
Président	21 600 € net	Assimilé salarié, cotisations de 80 % du net. Au salaire normatif de 36 000 €, la couverture de l'année 2 est de 1,41.
Pistes posées	35 000 € HT la piste	Bas de la fourchette des pistes panoramiques, 35 000 à 45 000 € HT (constructeurs, Padel Magazine, 2026). À remplacer par deux devis.
Aménagements et chauffage	195 000 € HT	Estimations : vestiaires, sanitaires, club-house, accessibilité, chauffage. À remplacer par les devis.
Prêt	4,3 % sur 7 ans	Taux moyen des nouveaux crédits aux PME : 3,64 % en juin 2026 (FBF). Garantie Bpifrance Création jusqu'à 60 %.

Le plan de financement

Ce que coûte l'ouverture, et qui le finance. Tous les montants sont hors taxes ; la TVA des travaux est avancée par un crédit relais.

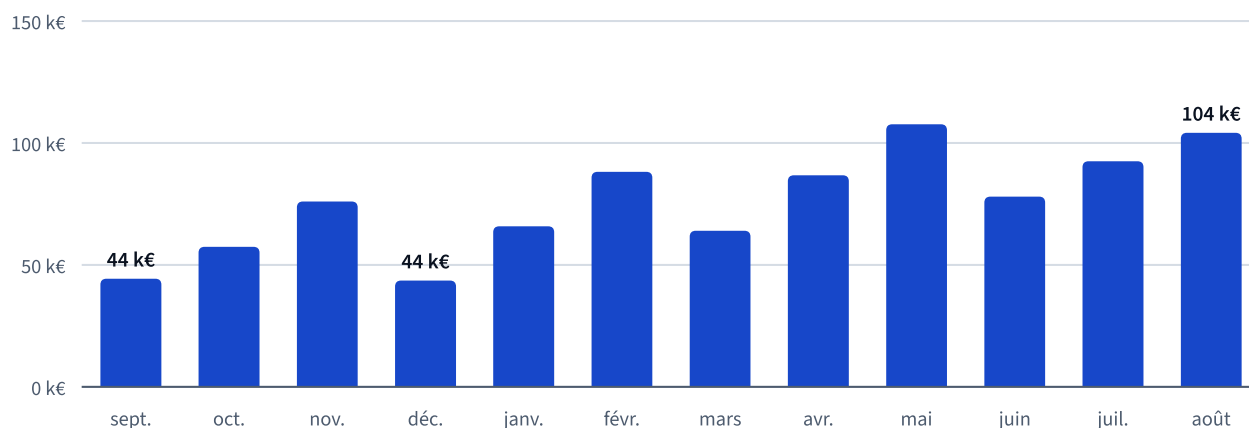
Besoins (HT)		Ressources	
Pistes de padel posées	280 000 €	Capital	30 000 €
Aménagements intérieurs	150 000 €	Comptes courants d'associés bloqués	180 000 €
Chauffage et ventilation	45 000 €	Prêts d'honneur des associés (en compte courant)	25 000 €
Contrôle d'accès, vidéo, wifi, caisse	18 500 €	Prêt bancaire	480 000 €
Mobilier et distributeurs	22 000 €	Crédit relais de TVA (remboursé quand la TVA revient)	112 400 €
Honoraires de l'agence	39 000 €		
Constitution de la société, frais juridiques	2 500 €	Total	827 400 €
Frais de dossier bancaire	1 500 €		
Charges locatives pendant les travaux	9 750 €		
Communication de lancement	6 000 €		
Dépôt de garantie	48 750 €		
Stock de départ	6 000 €		
TVA avancée sur investissements et frais (remboursée)	112 400 €		
Trésorerie disponible à l'ouverture	86 000 €		
Total	827 400 €		

Les prêts d'honneur sont des prêts personnels aux associés : nous les apportons en compte courant bloqué pendant la durée du prêt bancaire, et nous les remboursons sur nos revenus, pas sur ceux du club. Apport réel des associés : 29,4 % du financement à long terme ; avec les prêts d'honneur : 32,9 %.

Ce que donnent les chiffres

	Année 1	Année 2	Année 3
Taux d'occupation moyen	27 %	35 %	39 %
Chiffre d'affaires	509 633 €	663 526 €	747 232 €
Excédent brut d'exploitation (EBE)	45 018 €	164 018 €	225 393 €
en % du chiffre d'affaires	9 %	25 %	30 %
Résultat net	-58 355 €	50 190 €	97 336 €
Capacité d'autofinancement	18 161 €	128 697 €	178 085 €
Échéances du prêt (capital, intérêts, assurance, garantie)	26 857 €	95 925 €	95 340 €
Couverture des échéances : (EBE – IS) / échéances	1,68 fois	1,59 fois	2,08 fois
La même, président payé au salaire normatif	0,71 fois	1,41 fois	1,97 fois

Trésorerie en fin de mois, année 1



La trésorerie ne descend pas sous 43 600 € (en décembre). Pendant les 12 premiers mois, nous ne payons que les intérêts : le club se remplit avant les mensualités pleines de 7 575 €, qui commencent en septembre 2028.

Nos points morts. Le résultat comptable de l'année 1 est négatif à cause des amortissements : il faudrait 31 % d'occupation pour l'équilibrer. Pour payer les échéances de l'année 1, qui ne sont que des intérêts grâce au différé, il faut 26 % : nous prévoyons 27 %. En année 2, avec les mensualités complètes, le point mort de trésorerie est à 31 %, pour 35 % prévus.

Et si ça se passe moins bien ?

Le chiffre qui décide de tout, c'est le remplissage de la première année. Voici ce qui se passe s'il est plus bas que prévu, puis si nos coûts dérapent. Les couvertures sont celles de l'année 2, la première avec des mensualités complètes.

Scénario	Occupation an 1	CA an 1	EBE an 1	Trésorerie au plus bas	Couverture an 2
Bas	20 %	382 554 €	-69 884 €	-20 121 €	0,49 fois
Central	27 %	509 633 €	45 018 €	43 562 €	1,59 fois
Haut	32 %	591 138 €	118 683 €	48 754 €	2,18 fois

Choc sur le scénario central	Effet sur l'année 1	Couverture an 2
Énergie : +30 %	-10 150 € d'EBE	1,51 fois
Taux du prêt : +1 point	4 800 € d'intérêts	1,53 fois
Personnel : un mi-temps de plus	-14 767 € d'EBE	1,48 fois
Loyer : +10 %	-19 500 € d'EBE	1,44 fois
Scénario combiné : occupation basse, énergie +30 %, taux +1 point	-125 053 € d'EBE et 4 800 € d'intérêts	0,36 fois

Dans le scénario bas, avec 20 % d'occupation en moyenne, l'EBE de l'année 1 tombe à -70 000 € et la trésorerie descend à -20 100 € au plus bas. Ce que nous ferions, dans l'ordre :

- Mehdi suspend sa rémunération : 38 900 € de charges en moins sur l'année.
- Nous reportons la communication et le renouvellement du matériel.
- Nous demandons une facilité de caisse de 30 000 € pour passer l'été.
- En dernier recours, nous demandons un report d'échéances.

Le loyer est notre premier risque de coût : 10 % de plus ramène la couverture de l'année 2 à 1,44. C'est pourquoi le bail est négocié à 75 € le m² et signé sous condition suspensive du prêt.

L'accès sans personnel est limité à 19 personnes (arrêté du 4 février 2026). Avec 8 pistes, il y a jusqu'à 32 joueurs à la fois : notre planning d'équipe couvre toutes les heures pleines (semaine type jointe).

Nous serons heureux de vous faire visiter la halle et de vous présenter les devis.

Mehdi Laurent et Camille Royer

Annexe 1 : compte de résultat détaillé

En euros HT	Année 1	Année 2	Année 3
Location des pistes	462 876 €	602 600 €	678 466 €
Bar et distributeurs	31 171 €	40 617 €	45 844 €
Boutique et raquettes	15 586 €	20 309 €	22 922 €
Chiffre d'affaires	509 633 €	663 526 €	747 232 €
Achats consommés (bar et boutique)	23 378 €	30 463 €	34 383 €
Marge brute	486 254 €	633 063 €	712 849 €
Loyer	195 000 €	198 900 €	202 878 €
Charges locatives et taxe foncière	39 000 €	39 780 €	40 576 €
Électricité de l'éclairage des pistes	3 834 €	4 996 €	5 639 €
Chauffage, ventilation, électricité du bâtiment	30 000 €	30 600 €	31 212 €
Logiciel de réservation	2 148 €	2 191 €	2 235 €
Commissions carte bancaire	21 405 €	27 868 €	31 384 €
Assurances	9 000 €	9 180 €	9 364 €
Expert-comptable et paie	6 500 €	6 630 €	6 763 €
Nettoyage	18 000 €	18 360 €	18 727 €
Entretien des pistes et du bâtiment	10 000 €	10 200 €	10 404 €
Télésurveillance et contrôle d'accès	3 600 €	3 672 €	3 745 €
Communication et animation	10 000 €	10 200 €	10 404 €
Téléphone et internet	1 800 €	1 836 €	1 873 €
Fournitures et divers	6 000 €	6 120 €	6 242 €
Total des charges externes	356 287 €	370 533 €	381 445 €
Valeur ajoutée	129 968 €	262 530 €	331 404 €
Impôts et taxes	0 €	4 000 €	4 080 €
Salaires bruts de l'équipe	35 992 €	36 712 €	37 446 €
Charges patronales	10 078 €	10 279 €	10 485 €
Rémunération du président	21 600 €	26 400 €	30 000 €
Cotisations du président	17 280 €	21 120 €	24 000 €
Excédent brut d'exploitation (EBE)	45 018 €	164 018 €	225 393 €
Amortissement des pistes et de l'éclairage	35 000 €	35 000 €	35 000 €
Amortissement des aménagements et du chauffage	21 667 €	21 667 €	21 667 €
Amortissement des équipements et du mobilier	8 100 €	8 100 €	8 100 €
Amortissement des frais de démarrage	11 750 €	11 750 €	11 750 €
Amortissement du renouvellement	0 €	1 991 €	4 232 €
Total des amortissements	76 517 €	78 507 €	80 749 €
Résultat d'exploitation	-31 499 €	85 511 €	144 644 €
Intérêts d'emprunt	21 577 €	19 239 €	16 095 €
Assurance emprunteur	1 440 €	1 440 €	1 440 €
Garantie Bpifrance	3 840 €	3 579 €	2 994 €
Résultat avant impôt	-58 355 €	61 253 €	124 114 €
Impôt sur les sociétés	0 €	11 063 €	26 779 €
Résultat net	-58 355 €	50 190 €	97 336 €

Annexe 2 : plan de financement et prêt

Plan de financement	Année 1	Année 2	Année 3
Investissements, frais, dépôt et stock de départ	629 000 €	0 €	0 €
Renouvellement des équipements	0 €	9 953 €	11 208 €
Remboursement du capital de l'emprunt	0 €	71 667 €	74 810 €
Impôt sur les sociétés payé (celui de l'année précédente)	0 €	0 €	11 063 €
Total des emplois	629 000 €	81 620 €	97 082 €
Capital et comptes courants	210 000 €	0 €	0 €
Prêts d'honneur apportés	25 000 €	0 €	0 €
Prêt bancaire	480 000 €	0 €	0 €
Capacité d'autofinancement avant impôt	18 161 €	139 761 €	204 863 €
Total des ressources	733 161 €	139 761 €	204 863 €
Solde de l'année	104 161 €	58 141 €	107 781 €
Trésorerie en fin d'année	104 161 €	162 302 €	270 083 €
Le prêt bancaire	Année 1	Année 2	Année 3
Intérêts	21 577 €	19 239 €	16 095 €
Capital remboursé	0 €	71 667 €	74 810 €
Assurance emprunteur	1 440 €	1 440 €	1 440 €
Garantie Bpifrance	3 840 €	3 579 €	2 994 €
Total des échéances	26 857 €	95 925 €	95 340 €
Capital restant dû en fin d'année	480 000 €	408 333 €	333 522 €

Annexe 3 : ratios et bilan

Ratios	Année 1	Année 2	Année 3
Couverture des échéances : (EBE - IS) / échéances	1,68 fois	1,59 fois	2,08 fois
Même couverture, président payé au salaire normatif	0,71 fois	1,41 fois	1,97 fois
CAF / capital remboursé	sans objet	1,80 fois	2,38 fois
Échéances / EBE	59,7 %	58,5 %	42,3 %
Dette bancaire restante en années de CAF	26,4 ans	3,2 ans	1,9 ans
Dette bancaire / (capitaux propres + comptes courants)	2,72 fois	1,80 fois	1,03 fois
Marge brute en % du CA	95,4 %	95,4 %	95,4 %
Charges externes en % du CA	69,9 %	55,8 %	51,0 %
Loyer et charges locatives en % du CA	45,9 %	36,0 %	32,6 %
Frais de personnel en % du CA	16,7 %	14,2 %	13,6 %
EBE en % du CA	8,8 %	24,7 %	30,2 %
Résultat net en % du CA	-11,5 %	7,6 %	13,0 %

Bilan simplifié	Ouverture	Fin an 1	Fin an 2	Fin an 3
Immobilisations brutes (investissements et frais)	574 250 €	574 250 €	584 203 €	595 411 €
Amortissements cumulés	0 €	76 517 €	155 024 €	235 773 €
Immobilisations nettes	574 250 €	497 733 €	429 179 €	359 639 €
Dépôt de garantie	48 750 €	48 750 €	48 750 €	48 750 €
Stock	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €
Créance de TVA sur investissements	112 400 €	0 €	0 €	0 €
Trésorerie	86 000 €	104 161 €	162 302 €	270 083 €
Total de l'actif	827 400 €	656 645 €	646 231 €	684 471 €
Capital	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Résultats des années précédentes	0 €	0 €	-58 355 €	-8 165 €
Résultat de l'année	0 €	-58 355 €	50 190 €	97 336 €
Capitaux propres	30 000 €	-28 355 €	21 835 €	119 170 €
Comptes courants d'associés (dont prêts d'honneur)	205 000 €	205 000 €	205 000 €	205 000 €
Emprunts bancaires (à l'ouverture : avec le crédit relais de TVA)	592 400 €	480 000 €	408 333 €	333 522 €
Dette d'impôt sur les sociétés	0 €	0 €	11 063 €	26 779 €
Total du passif	827 400 €	656 645 €	646 231 €	684 471 €

Annexe 4 : trésorerie mois par mois

Année 1, en euros. Colonne « avant » : les apports, le prêt et les dépenses engagées avant l'ouverture.

	avant	sept.	oct.	nov.	déc.	janv.	févr.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août
Trésorerie en début de mois		86 000	44 334	57 398	76 007	43 562	65 860	88 158	64 011	86 770	107 685	78 006	92 467
Ventes		30 578	38 222	43 319	40 771	47 396	47 396	49 944	47 905	45 867	43 828	38 732	35 674
Capital et comptes courants	210 000												
Prêts d'honneur apportés	25 000												
Prêt bancaire et crédit relais de TVA	592 400												
Remboursement de la TVA sur investissements			112 400										
Total des encaissements	827 400	30 578	150 622	43 319	40 771	47 396	47 396	49 944	47 905	45 867	43 828	38 732	35 674
Investissements, frais, dépôt et stock	629 000												
TVA avancée, puis remboursement du crédit relais	112 400		113 337										
Achats du bar et de la boutique		1 403	1 753	1 987	1 870	2 174	2 174	2 291	2 198	2 104	2 011	1 777	1 636
Loyer (par trimestre d'avance)		48 750			48 750			48 750			48 750		
Autres charges externes		12 852	13 230	13 483	13 356	13 685	13 685	13 811	13 710	13 609	13 508	13 255	13 104
Impôts et taxes													
Salaires et charges patronales		3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839	3 839
Rémunération et cotisations du président		3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240	3 240
Mensualité du prêt (intérêts et capital)		1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720	1 720
Assurance emprunteur et garantie		440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Total des décaissements	741 400	72 244	137 559	24 709	73 216	25 098	25 098	74 091	25 146	24 952	73 508	24 271	23 980
Trésorerie en fin de mois	86 000	44 334	57 398	76 007	43 562	65 860	88 158	64 011	86 770	107 685	78 006	92 467	104 161

Pièces jointes au dossier

- Projet de statuts de la SAS et répartition du capital
- CV des deux associés, justificatifs d'expérience
- Justificatifs d'apport (relevés de comptes) et budget personnel des associés
- Accords de prêt d'honneur
- Projet de bail, diagnostics (DPE, amiante, état des risques), plan de la halle
- Devis de deux constructeurs de pistes, devis d'aménagement et de chauffage
- Avis du bureau de contrôle sur l'établissement recevant du public
- Relevé des prix des clubs voisins (captures datées)
- Le tableur de calcul (formules visibles)