

Checklist d'évaluation : Investir en Crowdfunding Immobilier

1. Analyse du Promoteur

- Vérifier l'historique et le track-record : nombre de projets livrés et respect des délais.
- Analyser la santé financière de la société (bilans, fonds propres, solidité du bilan).
- Rechercher des avis sur la réputation du promoteur et sa transparence sur les plateformes.
- S'assurer de l'expérience du promoteur sur le type de projet spécifique (résidentiel, tertiaire, réhabilitation).

2. Analyse du Projet

- Localisation : évaluer l'attractivité du secteur (demande locative, commodités, transports).
- Permis de construire : vérifier qu'il est purgé de tout recours des tiers.
- Taux de pré-commercialisation : s'assurer qu'une part significative des lots est déjà réservée.
- Réalisme du planning : vérifier si les délais de construction annoncés sont cohérents avec la complexité du projet.

3. Analyse Financière

- Ratio LTV (Loan-to-Value) : privilégier un ratio inférieur à 70% pour limiter l'exposition.
- Marge opérationnelle : vérifier la marge de sécurité prévue en cas de hausse des coûts de construction.
- Apport du promoteur : s'assurer que le promoteur investit ses propres fonds dans l'opération (alignement des intérêts).
- Structure de la dette : vérifier le rang de remboursement en cas de défaillance.

4. Analyse Juridique et Garanties

- Type de contrat : comprendre la nature juridique de l'investissement (obligations, actions, minibons).
- Garanties réelles : identifier les garanties associées (hypothèque, caution solidaire, garantie à première demande).
- Documentation : lire attentivement la note d'opération et le document d'information réglementaire.
- Risques spécifiques : identifier les risques liés au marché, aux coûts de construction et aux taux d'intérêt.