

■■ ANALYSE REALISEE PAR UNE IA — PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

Cette analyse a ete generee automatiquement par une intelligence artificielle a des fins pedagogiques uniquement. Elle ne constitue en aucun cas un conseil en investissement. Les informations presentees peuvent comporter des erreurs, des omissions ou des interpretations inexactes. Investir en crowdfunding immobilier comporte des risques importants, notamment de perte partielle ou totale du capital et d'illiquidite. Cette demarche illustre la complexite d'analyser un projet et les nombreux parametres a prendre en compte. Une veritable analyse ne peut etre realisee que par un professionnel qualifie dont c'est le metier. Menez toujours vos propres recherches avant d'investir.

ANALYSE DE PROJET DE CROWDFUNDING IMMOBILIER

La Fassiere — Ingre (Loiret, 45)

Plateforme : La Premiere Brique | Type : Marchand de Biens | Fevrier 2026

1. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le projet consiste en l'acquisition d'un ensemble immobilier situe au 21 rue de la Fassiere, Ingre (Loiret, 45140), commune periurbaine de la metropole orléanaise. L'operation releve du regime juridique du marchand de biens : l'operateur acquiert le bien, procede a une division fonciere en cinq lots, puis revend chaque lot separement a la decoupe. L'ensemble comprend deux logements (une maison divisee en deux), un hangar, des dependances et deux terrains a batir de 446 m2 et 860 m2. La surface cadastrale totale est d'environ 3 189 m2.

Type d'operation	Marchand de biens — Division fonciere en 5 lots (3 batis + 2 terrains)
Adresse	21 rue de la Fassiere, 45140 Ingre (Loiret)
Montant collecte	365 000 EUR (pret participatif in fine)
Duree contractuelle	3 a 22 mois — cible : 12 mois — echeance finale : 13 mars 2028
Apport porteur de projet	140 300 EUR (dont 63 325 EUR en debut d'operation)
Cout total de revient	505 300 EUR
Chiffre d'affaires estime	680 000 EUR
Marge brute attendue	174 700 EUR (26 %)
Pre-commercialisation	355 000 EUR sous promesse (52 % du CA — 97 % du montant collecte)
Garanties	Hypothèque 1er rang sur le bien + caution personnelle solidaire du dirigeant

2. ANALYSE DU MARCHE LOCAL — INGRE (45)

2.1 Dynamique du marche residentiel

Ingre est une commune periurbaine de la metropole d'Orleans (~9 755 habitants en 2021). Le parc de logements est compose a 83 % de maisons individuelles, occupees a 70 % par des proprietaires. La commune

beneficie d'une accessibilite satisfaisante : 18 minutes d'Orleans en voiture, 44 minutes en transports en commun. Le marche immobilier y est principalement oriente vers les menages actifs en mobilite residentielle depuis la ville-centre.

Selon les donnees DVF et les plateformes d'estimation (MeilleursAgents, Orpi, Efficity, PAP), le prix moyen des maisons a Ingre en debut 2026 se situe entre 2 150 et 2 490 EUR/m2. La fourchette basse oscille autour de 1 630-1 832 EUR/m2, le haut de gamme vers 3 340-4 056 EUR/m2. Le marche a enregistre une chute des volumes de transactions d'environ 35 % en deux ans (2022-2024), dans le contexte de hausse des taux d'emprunt. Une legere reprise est attendue en 2025. Pour les terrains a batir, le prix moyen a Ingre ressort a environ 140-168 EUR/m2, avec des annonces recentes entre 63 500 EUR et 84 000 EUR pour des parcelles de 500-600 m2.

2.2 Coherence des prix de sortie projetes

Lot	Prix projete	EUR/m2	Marche local (maison)	Ecart vs marche bas
Hangar + 1/2 maison (310 m2) — SOUS PROMESSE	305 000 EUR	984 EUR/m2	1 830-2 490 EUR/m2	-46 % vs bas marche
1/2 maison (250 m2) — A COMMERCIALISER	220 000 EUR	880 EUR/m2	1 830-2 490 EUR/m2	-52 % vs bas marche
Terrain 446 m2 — SOUS PROMESSE	50 000 EUR	112 EUR/m2	110-168 EUR/m2	Dans la fourchette
Terrain 860 m2 — A COMMERCIALISER	105 000 EUR	122 EUR/m2	110-168 EUR/m2	Conforme marche

■■ ATTENTION — Prix des batis tres en dessous du marche : Les lots batis sont cedes a 880-984 EUR/m2, soit 46 a 52 % en dessous du prix bas du marche local (~1 830 EUR/m2). Cette decote peut s'expliquer par l'etat du bati ou la nature atypique des lots (hangar industriel, logements divises). Elle peut faciliter la commercialisation, mais en cas d'execution forcee de l'hypothèque, la valeur de realisation sur des actifs aussi specifiques serait plus incertaine qu'un logement standard.

3. STRUCTURE FINANCIERE & RATIOS CLES

3.1 Decomposition du cout de revient

Foncier (prix d'achat)	365 000 EUR	72 %
Frais de notaire	10 950 EUR	2 %
Travaux (nettoyage, porte, mobilier)	20 000 EUR	4 %
Alea travaux (5 %)	1 000 EUR	0,2 %
Honoraires geometre / etudes	4 000 EUR	0,8 %
Honoraires d'agence	35 000 EUR	7 %
Honoraires La Premiere Brique (frais + interets budgetes 12 mois)	69 350 EUR	14 %
TOTAL COUT DE REVIENT	505 300 EUR	100 %

Note : Le poste 'Honoraires La Premiere Brique' de 69 350 EUR inclut les frais de dossier (6 % TTC = 21 900 EUR preleves a la mise a disposition) et les interets budgetes pour ~12 mois (365 000 EUR x 11,5 % x 12/12 = ~41 975 EUR). Si le projet atteint la duree maximale de 22 mois, un surcoût de ~35 000 EUR en interets supplementaires viendrait s'imputer sur la marge.

3.2 Ratios financiers cles

Ratio	Valeur	Interpretation	Appreciation
LTA — Emprunt / Prix acquisition	100 %	Les investisseurs financent 100 % du foncier	■ ■ Eleve
LTC — Emprunt / Cout total	72 %	Seuil courant dans le marchand de biens	✓ Acceptable
LTV — Emprunt / Prix de vente	54 %	Marge de securite hypothecaire de 46 %	✓ Satisfaisant
Marge brute avant impot	26 % (174 700 EUR)	Superieure aux standards sectoriels	✓ Positif
Apport porteur / cout total	28 %	Engagement personnel reel du porteur	✓ Positif
Couverture hypothecaire	100 % du montant collecte	Basee sur prix d'acquisition (non valeur marche)	~ Partiel

4. STRESS TEST — SENSIBILITE DE LA MARGE

Le tableau suivant simule l'impact d'une baisse des prix de vente et/ou d'un allongement de la duree sur la marge residuelle. Les interets supplementaires de 22 mois vs 12 mois representent ~34 979 EUR additionnels. La marge brute indiquee est avant impot sur les societes (IS ~25 %), ce qui reduit encore le resultat net disponible.

Scenario	CA ventes	Cout revient	Interets supp. (22m)	Marge brute av. IS	Appreciation
Base cible (12 mois)	680 000 EUR	505 300 EUR	0 EUR	174 700 (26 %) EUR	✓ Confortable
Duree max 22 mois	680 000 EUR	505 300 EUR	+34 979 EUR	139 721 (21 %) EUR	✓ Acceptable
Prix -10 %	612 000 EUR	505 300 EUR	0 EUR	106 700 (17 %) EUR	~ Reduit
Prix -10 % + 22 mois	612 000 EUR	505 300 EUR	+34 979 EUR	71 721 (12 %) EUR	■ Fragile
Prix -20 %	544 000 EUR	505 300 EUR	0 EUR	38 700 (7 %) EUR	■ Tres serre
Prix -20 % + 22 mois	544 000 EUR	505 300 EUR	+34 979 EUR	3 721 (0,7 %) EUR	■ Quasi nul
Prix -25 % + 22 mois	510 000 EUR	505 300 EUR	+34 979 EUR	-30 279 (PERTE) EUR	■ Perte nette

Le seuil de rentabilite nette (apres IS) est franchi pour une baisse de prix d'environ 17-18 % dans le scenario 12 mois. En scenario 22 mois, ce seuil est atteint des -12 % de baisse des prix de vente.

5. PROFIL ET SOLIDITE DE L'OPERATEUR

5.1 Presentation generale

L'opérateur est une SAS specialisee dans l'activite de marchand de biens, fondee en 2021 a Saint-Jean-de-Braye (45). Le dirigeant declare une vingtaine d'annees d'experience dans l'immobilier, dont une periode comme associe dans une structure de promotion immobiliere. Il s'appuie sur une entreprise de travaux codirigee avec un membre de sa famille. La societe est detenue a 10 % en direct et a 90 % via une societe holding portugaise eponyme. Le perimetre du groupe inclut plusieurs entites liees (SCI, societes immobilieres), ce qui complexifie la lecture des garanties reelles.

5.2 Analyse des etats financiers au 31/12/2024

Total bilan	1 004 361 EUR (+48 % vs 2023)
Chiffre d'affaires	232 264 EUR (-33 % vs 345 000 EUR en 2023)
Resultat d'exploitation	-105 512 EUR (NEGATIF deux annees consecutives)
Resultat exceptionnel	+112 601 EUR — nature non precisee dans les documents fournis
Resultat net	+7 013 EUR (entierement du a l'element exceptionnel)
Capitaux propres	27 995 EUR (< 3 % du total bilan — tres faibles)
Tresorerie	0 EUR (vs 169 217 EUR en 2023 — entierement absorbee)
Stocks immobiliers en cours	873 008 EUR (+82 %)
Compte courant d'associe	206 035 EUR (injection du dirigeant)
Dettes envers societes liees	402 298 EUR (financement intragroupe significatif)

■■ POINTS D'ATTENTION FINANCIERS : (1) Le resultat d'exploitation est negatif deux annees de suite (-68 k EUR en 2023, -105 k EUR en 2024), traduisant des charges structurelles elevees. (2) Le resultat net 2024 (7 013 EUR) est integrelement porte par un resultat exceptionnel de 112 601 EUR dont la nature n'est pas precisee — sans cet element, la perte nette aurait ete de ~105 000 EUR. (3) Les capitaux propres de 27 995 EUR sont extremement faibles pour un operateur qui conduit simultanement plus de 1 M EUR d'operations crowdfunding. (4) La tresorerie est a zero en fin d'exercice, laissant peu de marge de securite en cas de depense imprevisible.

5.3 Operations crowdfunding en cours

Projet	Montant	Statut communique	Signal
Le Placeau (45) — La Premiere Brique	245 000 EUR	Remboursement partiel 134k en mars, solde en mai	■ En cours — a surveiller
Le Magellan (45) — La Premiere Brique	428 000 EUR	Refinancement bancaire a l'etude + attente autorisation urbanisme	■ Signal preoccupant
La Fassiere (45) — objet de la presente analyse	365 000 EUR	Collecte objet de la presente analyse	→ Analyse ici

■■ CONCENTRATION DU RISQUE : L'operateur conduit simultanement trois operations crowdfunding representant un encours total d'environ 1 038 000 EUR aupres d'une seule plateforme. La situation du projet Le Magellan (refinancement bancaire + urbanisme en attente) est preoccupante : un blocage eventuel mobiliserait la capacite de gestion du dirigeant et pourrait affecter les autres operations. La caution personnelle du dirigeant engage sa responsabilite patrimoniale personnelle, mais ses capacites financieres reelles sont difficiles a evaluer sans information complementaire sur son patrimoine.

6. TRAVAUX, COMPLEXITE & URBANISME

L'operation est presentee comme une rehabilitation legere : budget de 21 000 EUR (alea 5 % inclus) pour nettoyage du bati, changement d'une porte et installation de mobiliers. Ce niveau de travaux est coherent avec une operation de division-revente sans transformation lourde.

Sur le plan administratif, la declaration prealable a ete obtenue le 21 aout 2025 et purgee de tout recours le 28 novembre 2025. C'est un point fort significatif : aucun risque contentieux residuel ne subsiste sur l'autorisation d'urbanisme.

✓ POINT FORT : Aucune complexite technique majeure (pas de surelevement, pas de depollution documentee, pas de permis de construire, pas de copropriete). DP purgee = securite administrative. ■ VIGILANCE : Le budget travaux de 21 000 EUR pour un hangar et deux logements est tres serre. L'etat reel du bati (presence d'amiante dans le hangar ? sol potentiellement impacte ?) n'est pas documente dans les pieces fournies. Une expertise independante serait recommandee.

7. PRE-COMMERCIALISATION & RISQUE COMMERCIAL

La fiche projet annonce une precommercialisation a 52 % du CA (355 000 EUR sous promesse), representant 97 % du montant collecte en crowdfunding. Deux lots sont concernes :

Lot	Prix	Statut
Lot 1 : Hangar + 1/2 maison (310 m2)	305 000 EUR	Sous promesse
Lot 2 : Terrain 446 m2	50 000 EUR	Sous promesse
Lot 3 : 1/2 maison (250 m2)	220 000 EUR	A commercialiser
Lot 4 : Terrain 860 m2	105 000 EUR	A commercialiser
TOTAL	680 000 EUR	52 % precommercialise

La presence de promesses de vente signees est un signal positif, mais des reserves s'imposent. Les documents ne precisent pas si ces promesses sont des compromis fermes (avec conditions suspensives de financement) ou de simples lettres d'intention. En cas de defaillance d'un acquereur sous promesse, la securisation partielle serait remise en question. Il reste 325 000 EUR (48 % du CA) a commercialiser sur des lots potentiellement moins liquides sur le marche d'Ingre, dans un contexte de volumes en baisse.

8. GARANTIES & PROTECTION DES INVESTISSEURS

Hypothecue 1er rang	Sur le bien sise 21 rue de la Fassiere, 45140 Ingre
Rang et qualite	Premier rang SANS CONCURRENCE — mise en place par notaire mandete par La Premiere Brique
Assiette hypothecaire	100 % du montant collecte (365 000 EUR) sur la base du prix d'acquisition
Caution personnelle	Caution personnelle et solidaire du dirigeant — montant annonce : 438 000 EUR
Entite ad hoc	Pas de SPV interpose — pret direct a la societe operatrice
Coordinateur / recouvrement	La Premiere Brique assure la gestion et le recouvrement en cas de default

Sur la robustesse de la garantie : L'hypothecue couvre le montant collecte sur la base du prix d'acquisition. Le LTV de 54 % offre une marge theorique de 46 %. Toutefois, en cas d'execution forcee, les biens sont souvent realises avec une decote de 20-30 %. Les lots atypiques (hangar, demi-maison) sont moins liquides qu'une maison individuelle standard, ce qui peut allonger les delais et peser sur le prix de realisation.

9. DUREE, JALONS & RISQUE DE DEPASSEMENT

Juin 2025	Signature promesse d'achat du foncier
-----------	---------------------------------------

21 aout 2025	Obtention de la declaration prealable
28 novembre 2025	Purgation du delai de recours contre la DP
Avant collecte	Deux lots sous promesse de vente
13 mars 2026	Debut du courant des interets (contractuel)
Cible ~mars 2027	Echeance de remboursement cible (12 mois)
13 mars 2028 au plus tard	Echeance finale contractuelle (22 mois)

Le risque de depassement de duree est modere pour les lots deja sous promesse (dependant des conditions suspensives de financement des acquereurs). Il est plus eleve pour les lots restants (1/2 maison 250 m2, terrain 860 m2), dont la commercialisation reste a amorcer dans un marche dont les volumes ont baisse de 35 % en deux ans. Les formalites de division fonciere (geometre, cadastre, notaire) peuvent egalement generer des delais de plusieurs semaines.

10. SYNTHÈSE — POINTS FORTS & POINTS D'ATTENTION

■ Points Forts

- Precommercialisation concrete : 355 000 EUR (97 % du montant collecte) sous promesse, securisant la majeure partie du remboursement des investisseurs.
- Marge brute de 26 %, superieure aux standards sectoriels (generalement 15-20 %).
- LTV a 54 % : marge de securite hypothecaire satisfaisante.
- Declaration prealable purgee : aucun risque administratif ou contentieux residuel.
- Complexite technique limitee : pas de travaux lourds, pas de permis de construire.
- Prix de vente en dessous du marche, favorisant la liquidite commerciale.
- Hypotheque de premier rang sans concurrence, instrumentee par notaire.
- Operateur ayant une experience declaree de ~20 ans dans l'immobilier local.

■■ Points d'Attention

- Fragilite financiere de l'operateur : capitaux propres de 27 995 EUR, tresorerie nulle, resultat d'exploitation negatif deux annees consecutives, resultat net 2024 porte exclusivement par un element exceptionnel non explicite.
- Concentration du risque : 3 operations crowdfunding simultanees (>1 M EUR d'encours) chez le meme operateur et la meme plateforme.
- Situation preoccupante du projet Le Magellan (45) : refinancement bancaire a l'etude, urbanisme en attente — signaux qui mobilisent la capacite operationnelle du dirigeant.
- LTA a 100 % : les investisseurs crowdfunding financent la totalite du foncier, sans apport foncier complementaire du porteur.
- Prix des batis tres en dessous du marche (880-984 EUR/m2) : actifs atypiques (hangar, demi-maison) potentiellement moins liquides en cas de vente forcee.
- 48 % du CA (325 000 EUR) encore a commercialiser dans un marche ralenti (-35 % de volumes).
- Budget travaux tres serre (21 000 EUR) pour un hangar et deux logements. Nature du hangar non documentee (risque pollution/amiante non evalue dans les documents disponibles).
- Honoraires totaux eleves (agence + plateforme = ~104 350 EUR, soit 21 % du cout total).

11. GRILLE D'EVALUATION MULTICRITERES (notation /5)

L'echelle integre une ponderation des risques : 3/5 ne signifie pas 'risque acceptable sans vigilance', mais 'risque modere dans le contexte du crowdfunding immobilier'.

Critere	Note	Commentaire
Localisation & marche local	★★★☆☆	Commune periurbaine dynamique pres d'Orleans. Volumes en recul de 35 % en 2 ans.
Coherence des prix de vente	★★★☆☆	Terrains OK marche. Batis a -46/-52 % du marche: facilite la vente mais actifs atypiques.
Solidite financiere de l'operateur	★★☆☆☆	Capitaux propres tres faibles, tresorerie nulle, exploit. negatif 2 ans, element exceptionnel non explicite.
Track-record & experience	★★★☆☆	~20 ans experience declaree. 2 operations anterieures — dont Le Magellan aux signaux preoccupants.
Structure financiere (ratios)	★★★☆☆	LTC 72 % OK. LTV 54 % correct. LTA 100 % eleve. Marge 26 % sensible au depassement.
Pre-commercialisation	★★★★☆	Promesses couvrant 97 % du montant collecte — signal fort mais qualite des avant-contrats non documentee.
Travaux & complexite technique	★★★★☆	Operation legere, DP purgee, pas de risque admin. Budget tres serre et nature hangar a verifier.
Garanties & suretes	★★★☆☆	Hypothec 1er rang + caution. LTV correct. Actifs atypiques moins liquides en execution forcee.
Risque depassement de duree	★★★☆☆	2 lots sous promesse securisent partielement. 2 lots a commercialiser dans marche ralenti.
Concentration / risques cumules	★★☆☆☆	>1 M EUR encours simultane, tresorerie nulle, Le Magellan fragile, structure financiere tendue.

Note moyenne : 3.0/5 — Note qui reflète des atouts reels (precommercialisation, marge, DP purgee) contrebalances par des risques operateur significatifs.

12. CONCLUSION & ELEMENTS A APPROFONDIR

Le projet La Fassiere presente plusieurs points positifs notables : une precommercialisation partielle sous promesse couvrant l'essentiel du montant collecte, une marge brute superieure aux moyennes sectorielles, une autorisation administrative securisee, et une operation techniquement simple sans risques majeurs de construction. Les prix de vente volontairement positionnes en dessous du marche facilitent la commercialisation dans un contexte de marche ralenti.

Ces elements positifs doivent etre mis en perspective avec des risques importants lies a la situation de l'operateur. La fragilite financiere de la societe emprunteuse (capitaux propres quasi symboliques, tresorerie nulle, resultats d'exploitation negatifs sur deux ans) constitue le principal facteur de risque, amplifie par la concentration de trois operations crowdfunding simultanees et les signaux preoccupants sur l'une d'entre elles. Le stress test montre que la marge peut devenir quasi nulle en cas de baisse des prix de 20 % cumulee a une duree de 22 mois.

Questions prioritaires a approfondir avant toute decision :

- Quelle est la nature exacte du resultat exceptionnel de 112 601 EUR en 2024 ?
- Les promesses de vente sont-elles des compromis avec conditions suspensives de financement, ou de simples lettres d'intention ? Quel est le profil des acquereurs ?
- Quelle est la situation actuelle du projet Le Magellan : le refinancement bancaire a-t-il abouti ? L'autorisation d'urbanisme est-elle obtenue ?
- La nature du hangar est-elle bien documentee (diagnostic amiante, etat du sol, activite passee du site) ?
- Quel est le patrimoine personnel du dirigeant qui garantit par caution solidaire ?
- L'apport porteur de 140 300 EUR est-il effectivement disponible ou finance par des dettes intragroupe (compte courant, dettes societes liees) ?

Cette analyse a ete realisee sur la base des documents fournis par la plateforme, completee par des recherches publiques (bases DVF, registre du commerce, plateformes immobilieres). Elle comporte inevitablement des limites. L'investisseur potentiel est invite a mener ses propres investigations, a solliciter un professionnel qualifie si necessaire, et a n'investir qu'apres avoir pleinement mesure sa tolerance au risque et sa situation patrimoniale. Investir en crowdfunding comporte des risques de perte en capital pouvant etre totaux.

Analyse IA generative — Fevrier 2026 — Ce document ne peut pas etre utilise comme support de decision d'investissement.