Cahier des Charges

**Plateforme de mise en relation entre entreprises et investisseurs selon leur localisation**

Onid

2024/2025

Table des matières

[Contexte et Présentation du Projet 2](#_Toc196064345)

[Objectifs du Projet 2](#_Toc196064346)

[Besoins et Exigences 2](#_Toc196064347)

[1. Besoins Fonctionnels 2](#_Toc196064348)

[2. Besoins Techniques 2](#_Toc196064349)

[Périmètre Fonctionnel 2](#_Toc196064350)

[1. Gestion des Utilisateurs 2](#_Toc196064351)

[2. Gestion des Biens Immobiliers 2](#_Toc196064352)

[3. Gestion des Transactions 3](#_Toc196064353)

[4. Marketplace de Revente (Version future) 3](#_Toc196064354)

[5. Sécurité et Conformité 3](#_Toc196064355)

[Contraintes 3](#_Toc196064356)

[Architecture Technique 3](#_Toc196064357)

[Planning Prévisionnel 4](#_Toc196064358)

[Estimation Budgétaire 4](#_Toc196064359)

## Contexte et Présentation du Projet

Dans un marché immobilier en constante évolution, l’accès à l’investissement immobilier reste limité par le capital requis et les démarches administratives. Le projet consiste à développer une plateforme web et mobile qui permettra aux utilisateurs d’investir de manière simple et sécurisée dans des biens immobiliers fractionnés. La solution vise à démocratiser l’accès à l’investissement immobilier tout en automatisant la gestion des transactions, du suivi des rendements locatifs, et de la revente des parts.

## Objectifs du Projet

* Permettre aux utilisateurs d’acheter des parts de propriétés immobilières de manière fractionnée.
* Automatiser la gestion des paiements et des rendements locatifs.
* Proposer un tableau de bord d’investissement en temps réel.
* Garantir la conformité légale (KYC/AML) et la sécurité des données et des transactions.
* Offrir à terme une marketplace de revente de parts entre investisseurs.

## Besoins et Exigences

### Besoins Fonctionnels

* Inscription et connexion sécurisées.
* Gestion de l'identité via KYC.
* Interface de gestion des investissements.
* Visualisation en temps réel des biens et rendements.
* Transactions financières (dépôts, retraits, paiement des dividendes).
* Future Feature : Marketplace de revente des parts.

### Besoins Techniques

* Scalabilité pour gérer un grand nombre d’utilisateurs.
* Disponibilité 24/7.
* Intégration de moyens de paiement sécurisés (Stripe, PayPal).
* Stockage sécurisé des données personnelles et financières.

## Périmètre Fonctionnel

### Gestion des Utilisateurs

* Authentification par Email, Google, Facebook.
* Vérification d’identité KYC.
* Accès à un tableau de bord personnalisé.

### Gestion des Biens Immobiliers

* Consultation d’un catalogue de biens.
* Détail des biens : rendement, prix, localisation, historique.
* Achat de parts d’un bien immobilier.

### Gestion des Transactions

* Dépôt de fonds via CB, crypto-monnaie ou virement.
* Suivi des dividendes mensuels.
* Retrait des gains.

### Marketplace de Revente (Version future)

* Revente de parts entre investisseurs.
* Système d’appariement acheteur-vendeur.

### Sécurité et Conformité

* Cryptage des données.
* Conformité AML & KYC.
* Gestion électronique des contrats.

## Contraintes

* Respect des réglementations financières et fiscales locales.
* Intégration et compatibilité avec les solutions Cloud : AWS / GCP.
* Haute disponibilité.
* Sécurité : conformité SSL, chiffrement AES, OAuth2.

## Architecture Technique

|  |  |
| --- | --- |
| Composant | Technologie proposée |
| Frontend | React.js |
| Backend | Spring Boot (J2EE) + Node.js | |
| Base de Données | MySQL + MongoDB |
| Authentification | JWT, OAuth2 |
| Paiement | Stripe |
| DevOps | Docker, Kubernetes, GitHub Actions |
| Cloud | AWS |

## Planning Prévisionnel

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Phase | Tâches principales | Durée estimée |
| Planification | Étude de marché, Maquettes | 2 semaines |
| Développement Backend | Authentification, API | 2 mois |
| Développement Frontend | Intégration du design et du dashboard | 1,5 mois |
| Intégration Paiement | Stripe | 3 semaines |
| Tests & Sécurité | Tests unitaires | 1 mois |

## Estimation Budgétaire

Le développement d'un MVP (Minimum Viable Product) pour la plateforme de Crowdfunding Immobilier est estimé comme suit :

|  |  |
| --- | --- |
| Poste de Dépense | Montant estimé (€) |
| Spécification & Design UI/UX | 2 500 — 4 000 € |
| Développement Backend | 6 000 — 8 000 € |
| Développement Frontend | 5 000 — 7 000 € |
| Intégration Paiement (Stripe) | 1 500 — 2 500 € |
| KYC (via service tiers type Onfido) | 1 500 — 3 000 € |
| Hébergement Cloud (AWS/GCP) | 1 200 — 2 000 €/an |
| Tests & Sécurité | 2 000 — 3 500 € |

💡 Estimation globale : entre 18 000 € et 30 000 €.  
Ce budget permet le lancement d'une version fonctionnelle et évolutive, incluant gestion d'investisseurs, KYC, investissements, paiements et tableau de bord simplifié.