

LEBONFLIP.COM

L'écosystème n° 1 des marchands de biens

OPÉRATION ACHAT / REVENTE

2 projets de division et rénovation
La baie de Somme (80)

2025/2026





SOMMAIRE

- 1- **Présentation** de l'Équipe
- 2- **Présentation** du Projet "Les balcons de la baie"
- 4- **Présentation** du Projet "La villa le cap"
- 5- **Structuration**
- 6- **Rémunération** des Investisseurs
- 7- **Les étapes** pour investir avec nous
- 8- **Échéances** et Timeline

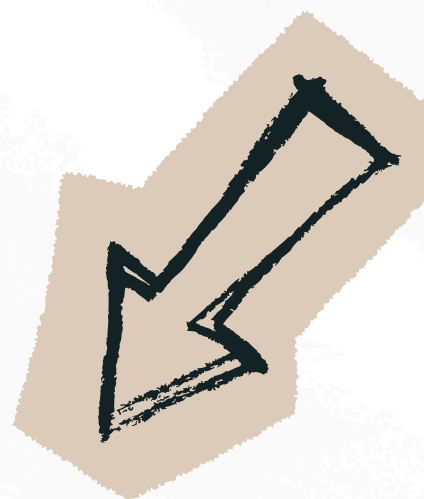
ANNEXES





LEBONFLIP.COM

L'écosystème n° 1 des marchands de biens



Éducation



Communauté



Investissement

Projet Saint-Benoit **Avant / Après**



L'ÉQUIPE ETINCELLE & PATRIMOINE

FREDERIC BERRIAHI

Diplôme BTS action commerciale

Infirmier libéral diplômé d'état

Propriétaire d'un parc locatif d'une dizaine de logement

Gérant de la société de marchand de biens VIRGO INVEST (2023)

- Opérations division bâti, division parcellaire, rénovation, ...



Fondateurs de **Etincelle et Patrimoine**



DAVID HECQUET

Diplômé Licence de commerce

Commercial France , Groupe Verspieren

Experience métiers de la construction depuis + 15 ans

Gérant SAS AAD patrimoine depuis 2013

- Marchand de biens
- Promotion immobilière.



LA COLLABORATION

LeBonFlip X Etincelle & Patrimoine

Société (SEP) LBF X EP

Société pilote pour mener ce projet immobilier

Etincelle & Patrimoine : Expertise Locale

- Référents sur place pour un suivi rigoureux
- Maître d'œuvre travaux, Suivi qualité et délais.
- Commercialisation : Connaissance du marché local

LeBonFlip : Expertise et Financement

- Apport d'expertise en gestion et stratégie immobilière.
- Suivi et contrôle des projets
- Montage et ingénierie financière



LE BESOIN

Financement et conseil en stratégie immo



2 projets dans la Somme en Normandie (80)

Suivi par la banque Caixa
Besoin de financement d'apport

Projet 1 : Saint Valéry sur somme

"Les balcons de la baie"

=> Besoin financement = 110 000 €

Projet 2 : Cayeux sur mer

"La villa le cap"

=> Besoin financement = 90 000 €



PROJET 1

LES BALCONS DE LA BAIE



PRESENTATION

“Les balcons de la baie”

Adresse:

- 213 Rue des Moulins, 80230 Saint-Valery-sur-Somme

Configuration actuelle:

- Maison d'habitation avec garages, combles aménageables, et sous sol
- Bâti d'une superficie de 130 m² à rénover
- Terrain de 761 m²

Le Flip :

- Rénovation complète pour vente clé en main
- Division en 2 lots

Configuration future

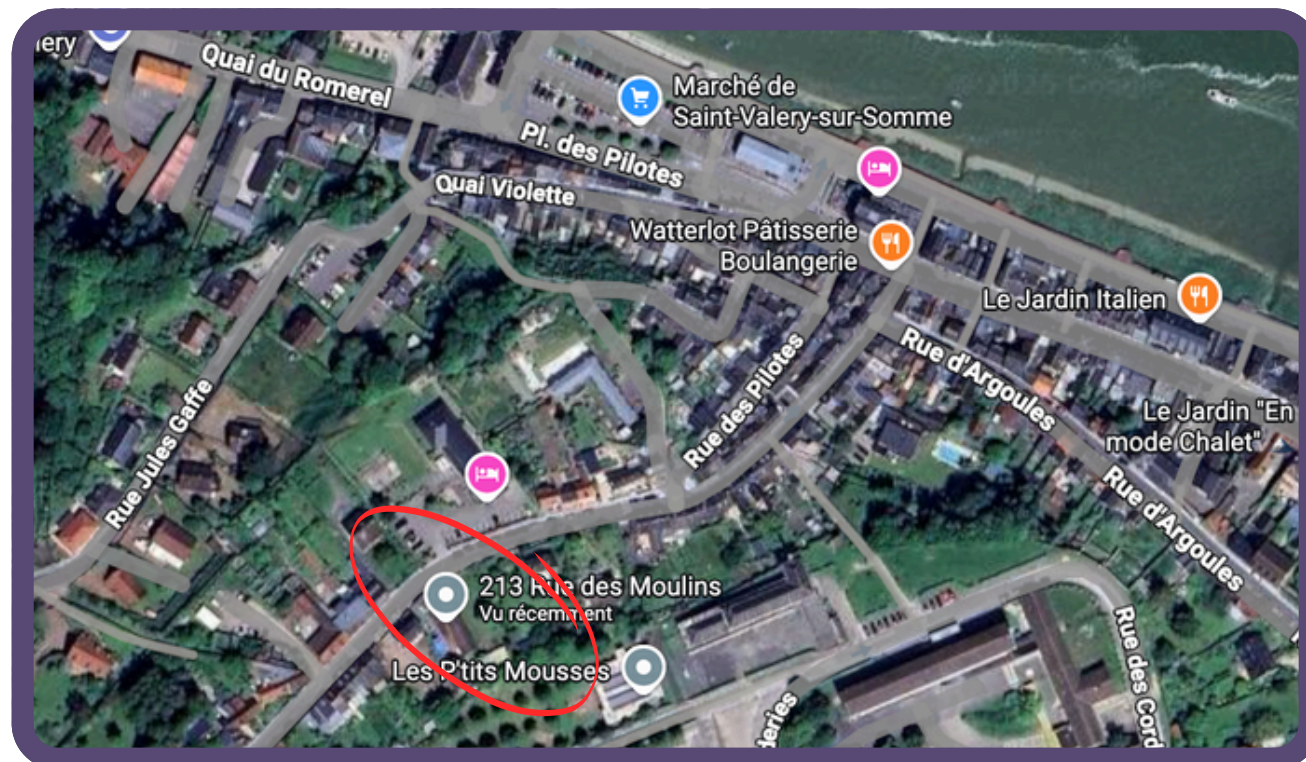
- Maison T3, 64 m² avec un garage, un stationnement, et un jardin
- Maison T4, 74 m² avec deux garage et jardins



EMPLACEMENT

La ville de Saint valery sur somme tire son attractivité sur différents critères, à savoir :

- Ville très prisée, au cœur de la Baie de Somme
- Fort attrait touristique toute l'année, surtout en haute saison.
- Proximité de Paris, Lille et Amiens
- Immeuble situé proche du centre et de la baie





Exterieur

Interieur



LES BALCONS DE LA BAIE

COÛT DE REVIENT



| Montant TTC | Poste |
|-------------|-------------------------|
| 290 000 € | Prix d'achat FAI |
| 6363 € | Frais de notaire 2,27 % |
| 289 000 € | Travaux |

| | |
|-------------------------|-----------|
| COUT TOTAL DU PROJET | 585 363 € |
|-------------------------|-----------|



PRÉVISIONNEL

| Description | Le Flip Réaliste | Le Flip Parfait |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Lot 1 : Maison T3 64m2 | 336 000 € | 346 000 € |
| Lot 2 : Maison T4 74m2 | 392 000 € | 404 000 € |

| | | |
|-------|-----------|------------------|
| Total | 728 000 € | 750 000 € |
|-------|-----------|------------------|



MONTAGE FINANCIER

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Cout de revient | 585 363 € |
| Financement Caixa | 485 000 € |
| Financement Obligataire | 100 000 € < > 110 000 € |

| | |
|---|-----------|
| Prix de vente réaliste | 728 000 € |
| Marge brut | 142 637 € |
| Rémunération investisseurs (12 mois) | 13 200 € |
| Rémunération LBF X EP | 129 437 € |
| Impôts sur les sociétés | 28 160 € |





PROJET 2

LA VILLA LE CAP



PRESENTATION

“La villa le cap”

Adresse:

- 2 rue de la halle, 80410 Cayeux sur Mer

Configuration actuelle:

- Immeuble d'habitation + maison avec extérieur

Le Flip :

- Rénovation complète pour vente clé en main
- Division immeuble en 5 lots + maison + Stationnement

Configuration future

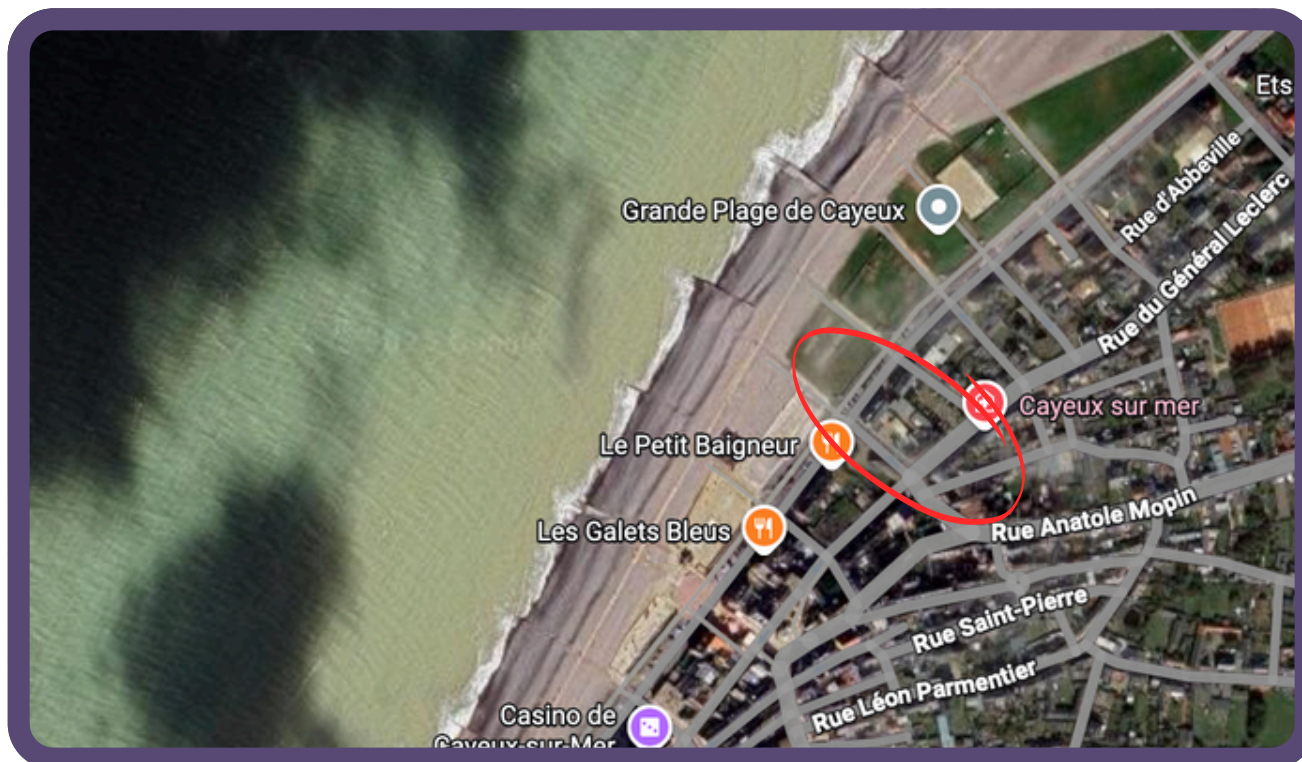
- Lot 1 : RDC T2 : 24m2
- Lot 2 : RDC T2 : 28m2
- Lot 3 : 1er étage T2 : 32m2
- Lot 4 : 1er étage T2 : 27m2
- Lot 5 : 2é étage T3 : 70m2
- Lot 6 : Maison T3, 55 m2
- Lot 7 : 1 Stationnement



EMPLACEMENT

La ville de Cayeux sur mer :

- Ville très prisée, au cœur de la Baie de Somme, site naturel classé.
- Fort attrait touristique toute l'année, surtout en haute saison. (casino)
- Proximité de Paris, Lille et Amiens
- Immeuble idéalement situé, à quelques pas du centre-ville, juste derrière le front de mer et une plage réputée





Exterieur



Interieur





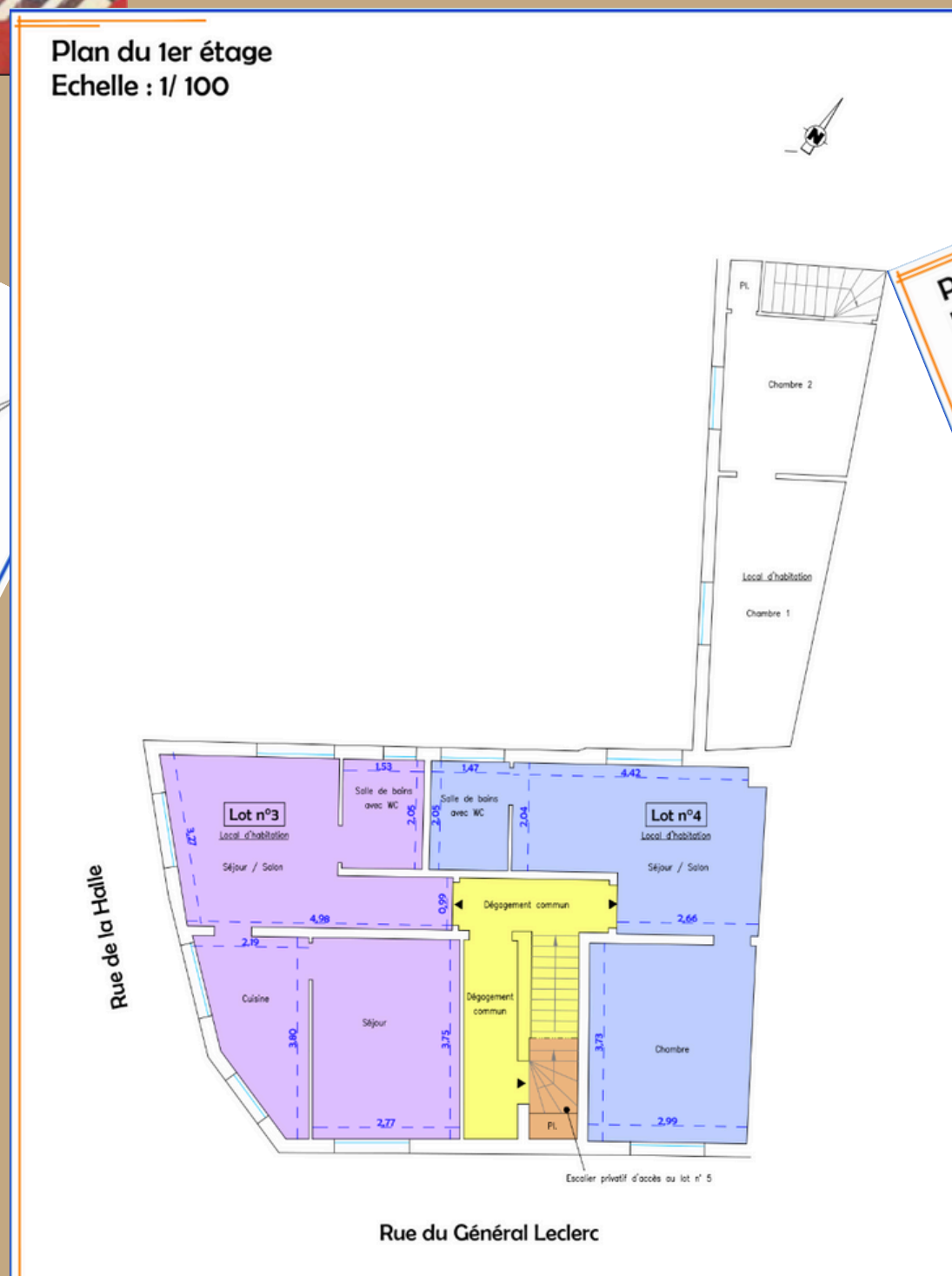
LA VILLA LE CAP

LBF
X EP

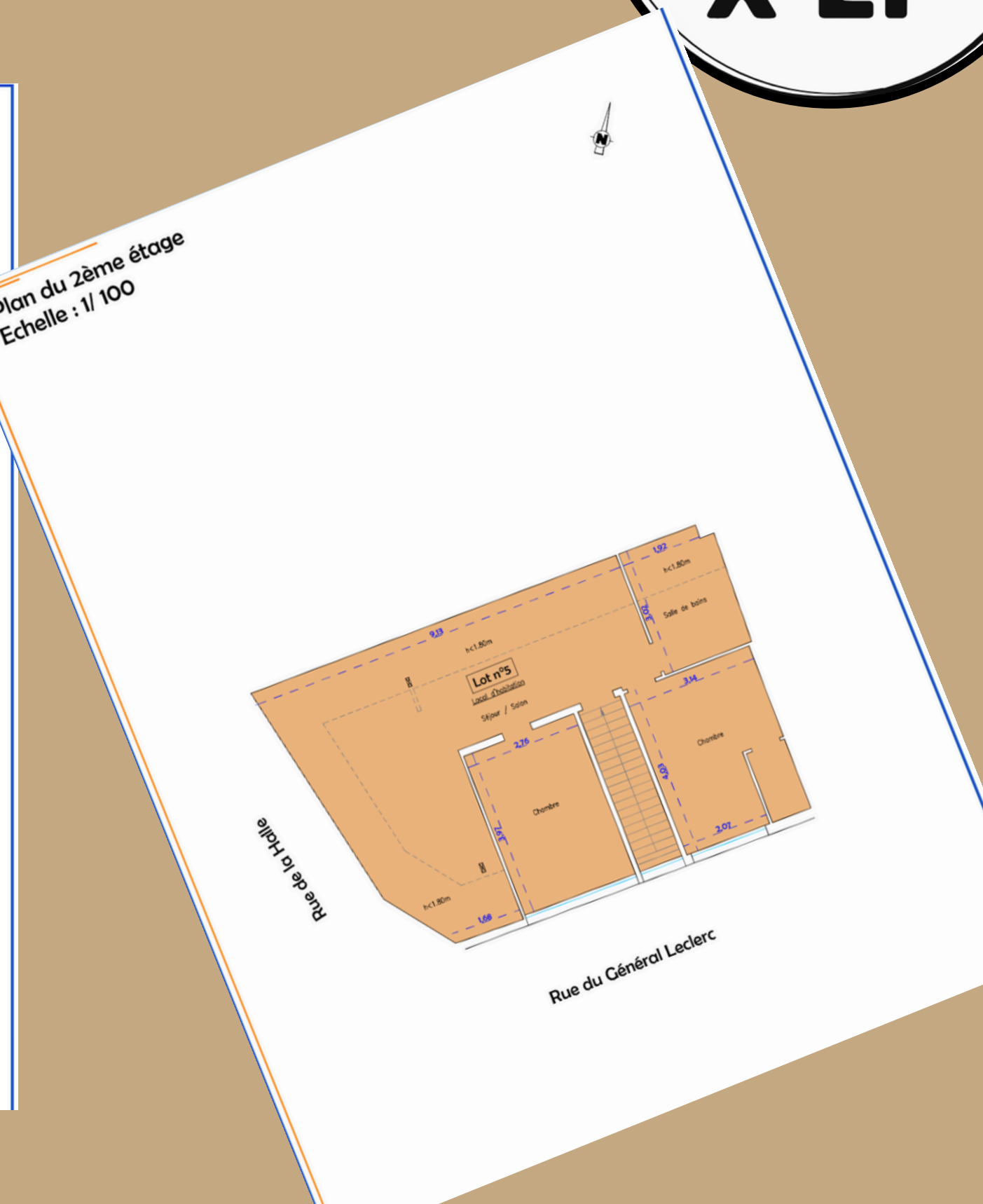
Plan du rez-de-chaussée
Echelle : 1/ 100



Plan du 1er étage
Echelle : 1/ 100



Plan du 2ème étage
Echelle : 1/ 100



COÛT DE REVIENT



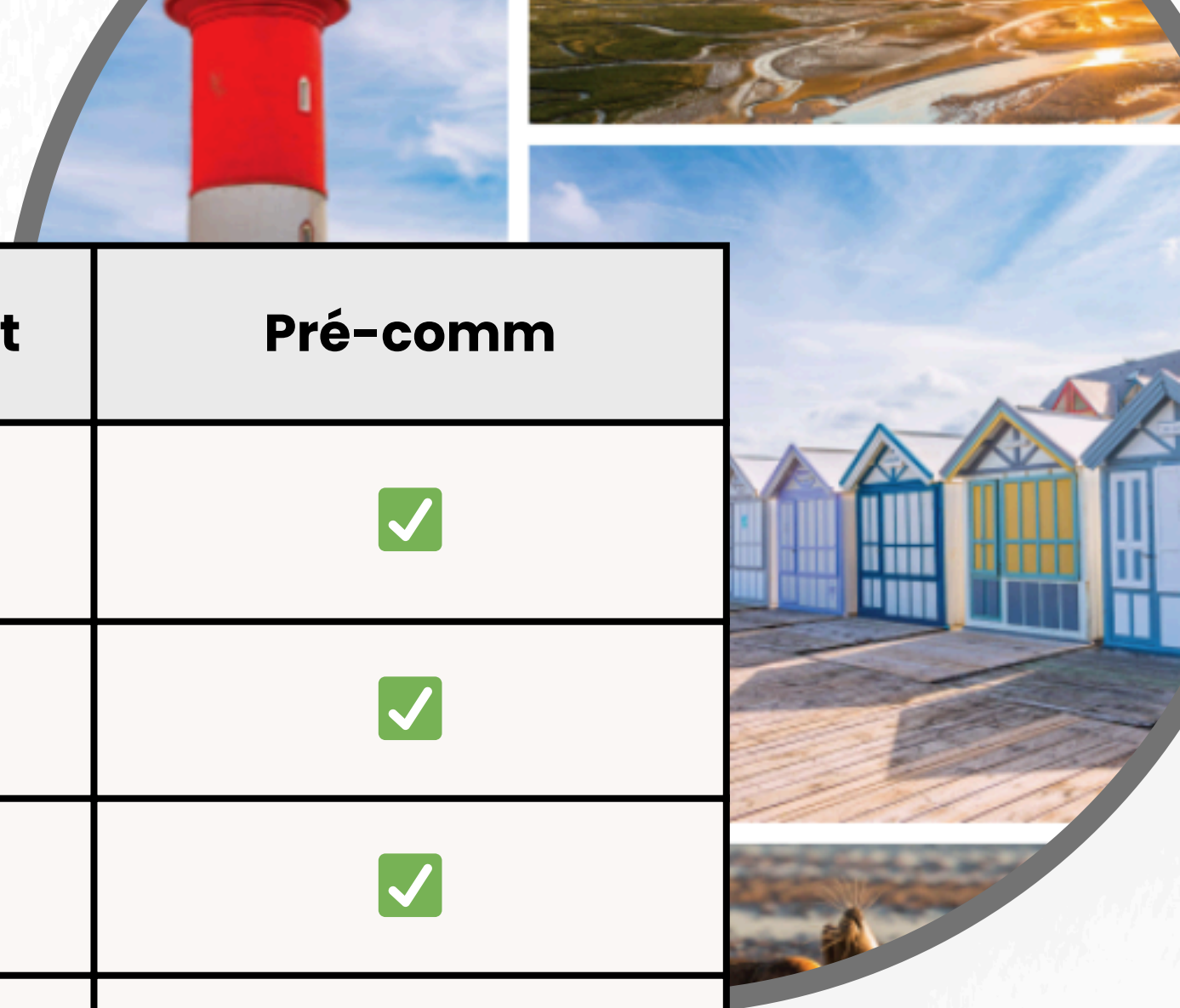
| Poste | Montant TTC |
|---------------------------------------|-------------|
| Prix d'achat FAI | 344 000 € |
| Frais de notaire 2,16 % | 7435 € |
| Ingenierie, Travaux, Mise en copro... | 366 000 € |

| | |
|----------------------|-----------|
| COUT TOTAL DU PROJET | 717 435 € |
|----------------------|-----------|



PRÉVISIONNEL

| Description | Le Flip Réaliste | Le Flip Parfait | Pré-comm |
|--------------------------|------------------|------------------|----------|
| Lot 1 : T2 RDC 24m2 | 138 000 € | 138 000 € | ✓ |
| Lot 2 et 7 : T2 RDC 28m2 | 128 000 € | 128 000 € | ✓ |
| Lot 3 : T2 1er 32m2 | 128 000 € | 128 000 € | ✓ |
| Lot 4 : T2 1er 27m2 | 105 000 € | 115 000 € | ✗ |
| Lot 5 : T3 2e 70m2 | 238 000 € | 250 000 € | ✗ |
| Lot 6 : Maion 55 m2 | 195 000 € | 195 000 € | ✓ |
| Total | 932 000 € | 954 000 € | |



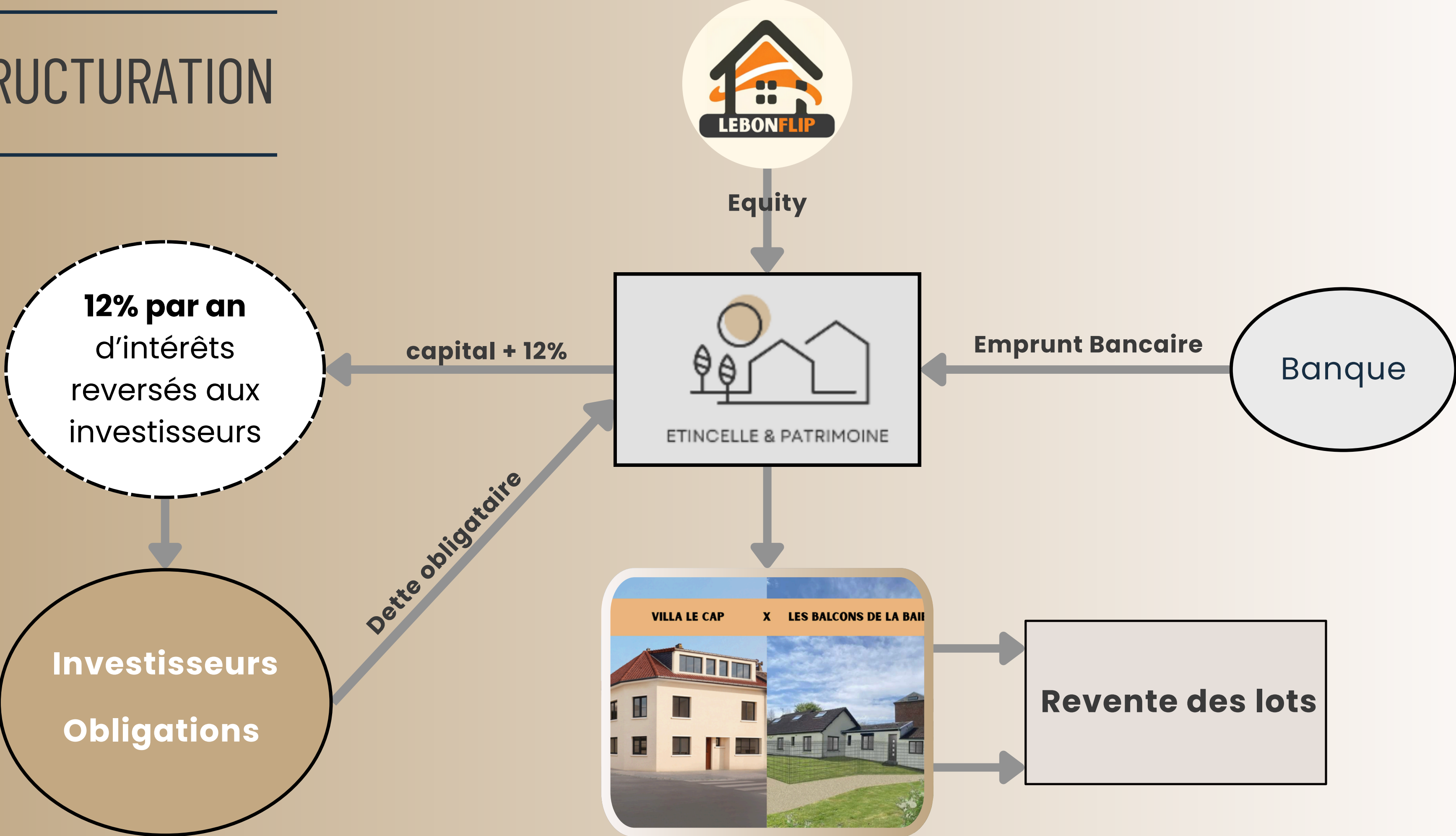
MONTAGE FINANCIER

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Cout de revient | 717 435 € |
| Financement Caixa | 631 000 € |
| Financement Obligataire | 80 000€ < > 90 000 € |

| | |
|---|-----------|
| Prix de vente réaliste | 932 000 € |
| Marge brut | 214 565 € |
| Rémunération investisseurs (12 mois) | 10 800 € |
| Rémunération LBF X EP | 203 765 € |
| Impôts sur les sociétés | 46 691 € |



STRUCTURATION





DISTRIBUTION INVESTISSEUR

| Description | Chiffres |
|--|-------------|
| Projet Global | 1 302 800 € |
| Levée de fonds | 200 000 € |
| Ticket minimum | 5000€ |
| Rémunération (Contractuelle par an) | 12 % |
| Durée cible | 12 Mois |

Exemple chiffré

Investissement **15 000 €**
Durée 12 mois

Rendement **12%**
Rémunération **16 800 €**
Soit **1 800€** avant impôts

LES ÉTAPES POUR INVESTIR



- 1** **REMPLEIS LE FORMULAIRE KYC**
- 2** **ACCÈDE AUX DOCUMENTS OFFICIELS (PROMESSE DE VENTE, DEVIS, PLANS, PHOTOS, OFFRE DE PRÊT,...) APRÈS VALIDATION DE TON KYC (SOUS 48H)**
- 3** **COMPLÈTE LE BULLETIN DE SOUSCRIPTION.
LA COLLECTE DÉMARRE LE 5 DÉCEMBRE**
- 4** **EFFECTUE TON VIREMENT POUR VALIDER TA PARTICIPATION**
- 5** **REJOINS LE GROUPE PRIVÉ INVESTISSEURS POUR SUIVRE LE PROJET EN TEMPS RÉEL ET POSER TOUTES TES QUESTIONS.**



TIME LINE

| 2025 | du 05 au 19 décembre | Fin décembre 2025 |
|--|----------------------------|-------------------|
| Signatures PUV Modélisation Pré-commercialisation Cayeux | Collecte levée obligatoire | Réitération |

| janvier 2026 | juin 2026 | décembre 2026 |
|--|--|--|
| Début des travaux commercialisation | Fin des travaux Commercialisation derniers lots | Vente derniers lots Remboursements obligatoires |

LISTING ANNEXES

RESERVÉ AUX INVESTISSEURS

- Attestation de valeurs
 - Etude concurrence
 - Plans
 - Photos intérieurs / extérieurs
 - Tableau prévisionnel
- Présentation détaillée Etincelle
 - PC, DP
 - Offre de prêt
 - Devis
 - Promesses de ventes
 -

The background of the entire image is a soft-focus photograph of a wooden desk. On the desk, there is a white computer keyboard, a calendar showing the month of June 2016, and a silver pen. The text is overlaid on this background.

LEBONFLIP.COM/FAQ/

Les réponses à quelques questions en suivant ce lien :

[Foire aux questions](#)

MERCI

POUR ALLER PLUS LOIN : [LEBONFLIP.COM/KYC](https://lebonflip.com/kyc)

[Lien vers le formulaire KYC](https://lebonflip.com/kyc)

