

OPÉRATION **ACHAT / REVENTE**

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

2025/2026



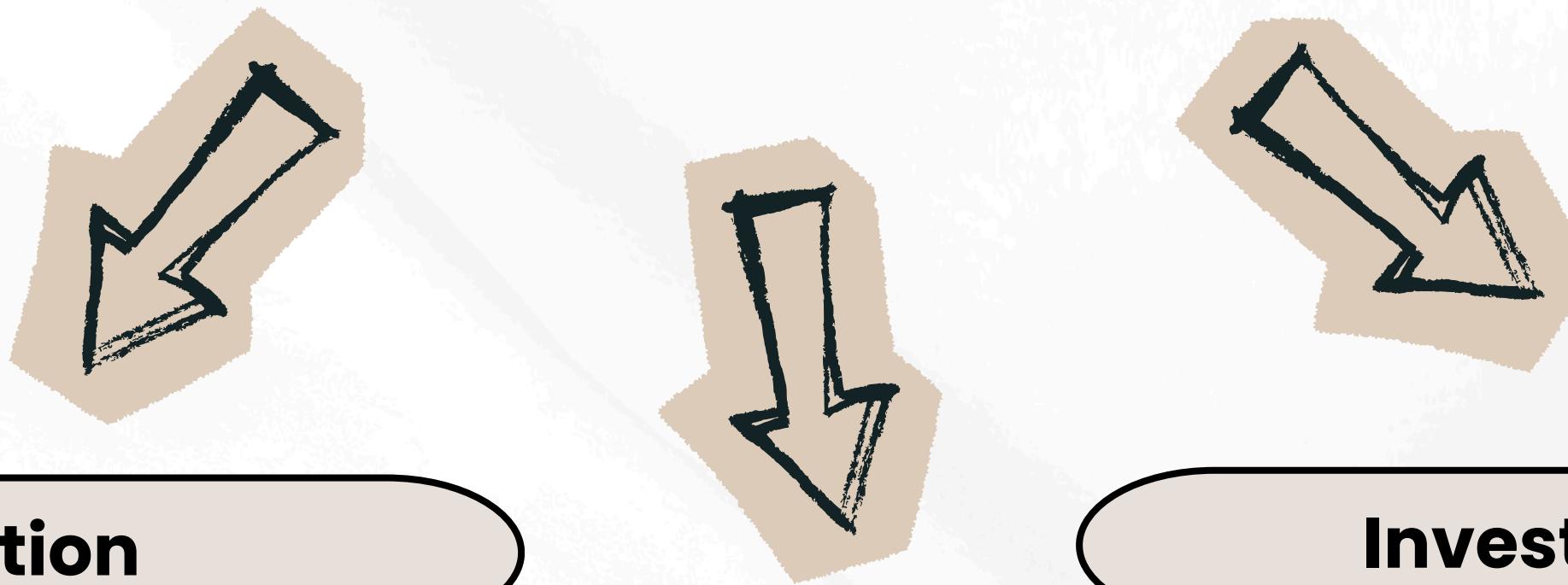


SOMMAIRE

- 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



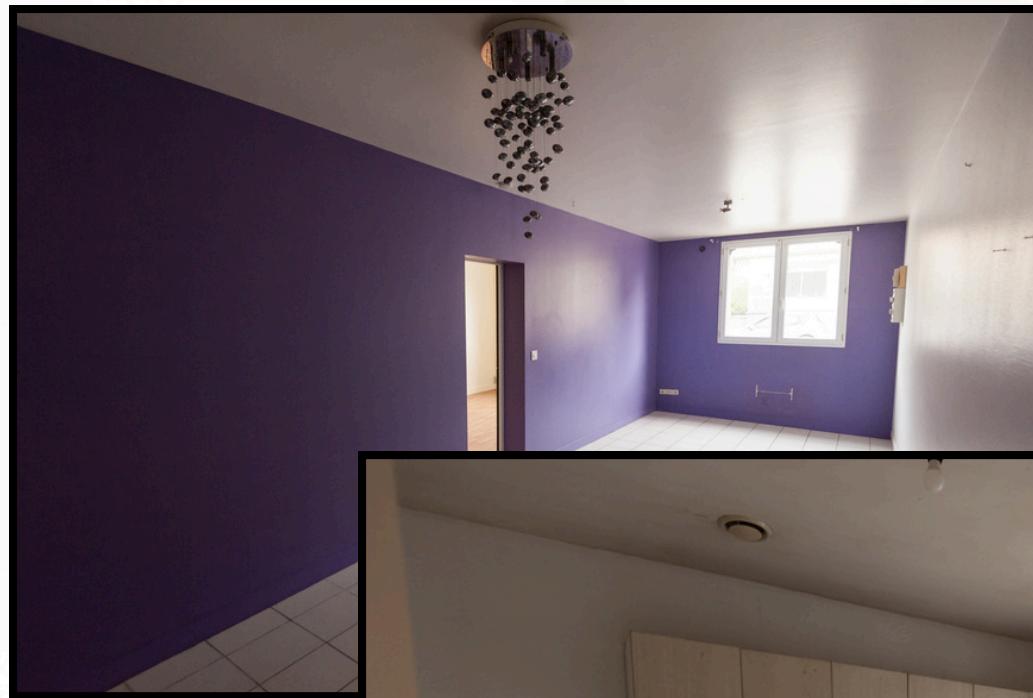


Éducation

Investissement

Communauté

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

Diplomé Licence de commerce

Commercial France , Groupe Verspieren

Expérience 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 garages 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 64m ²	336 000 €	346 000 €
Lot 2 : Maison T4 74m ²	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 exterieur

Le Flip :

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

Configuration future

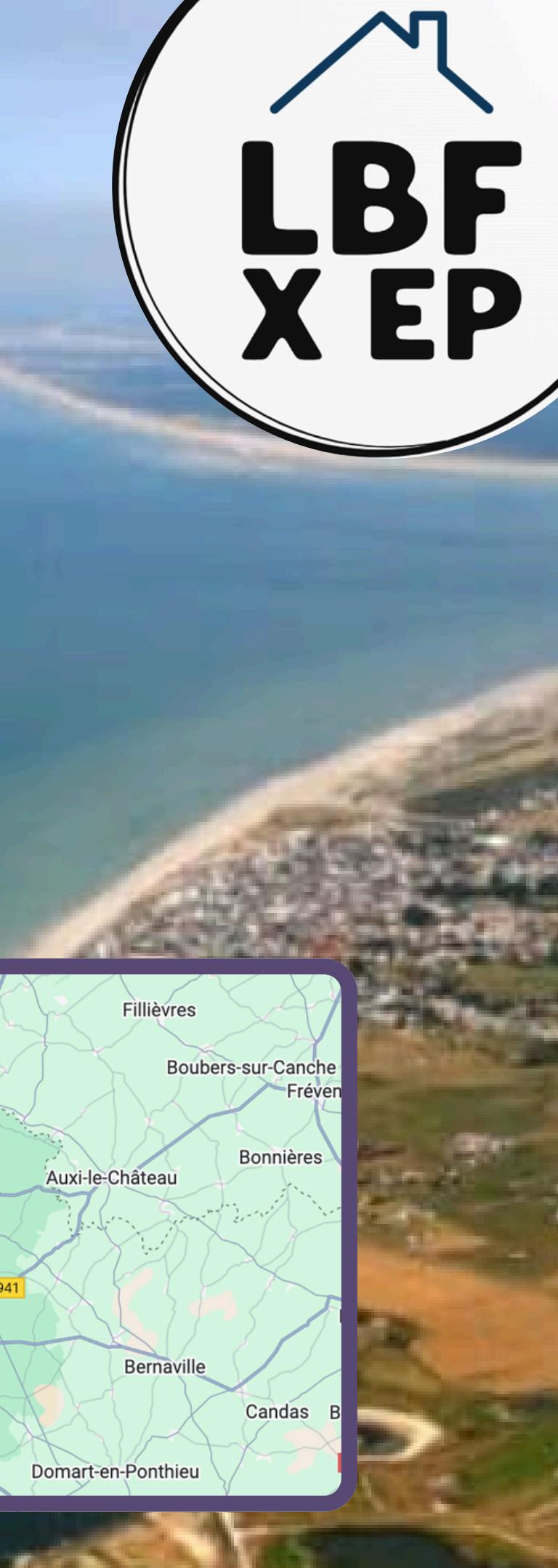
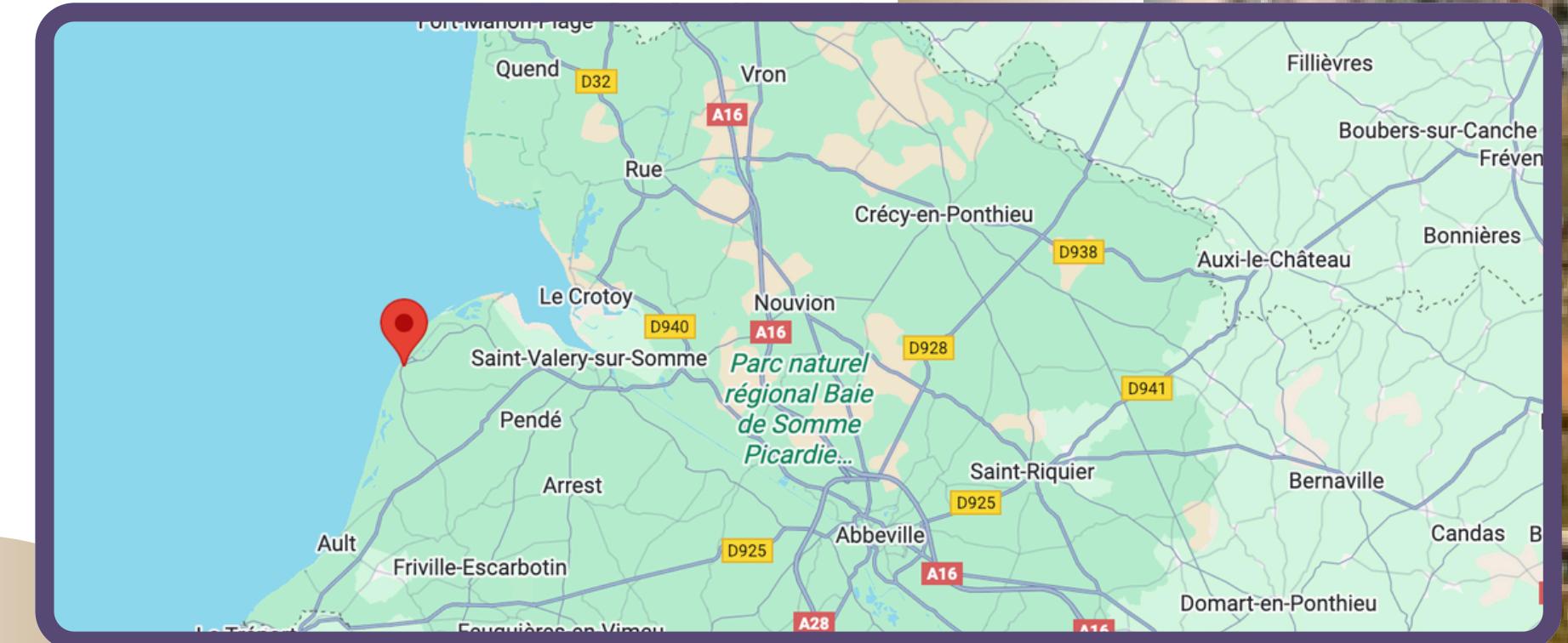
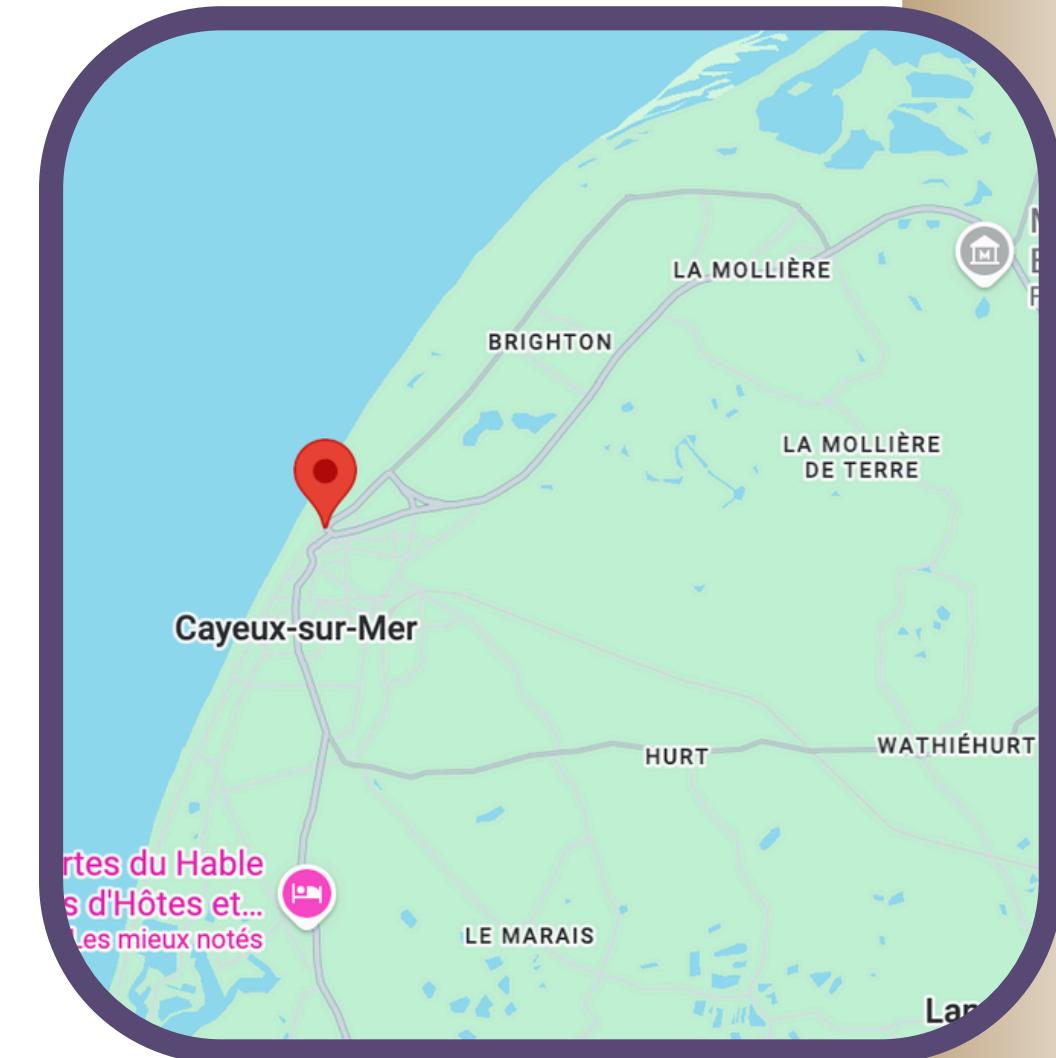
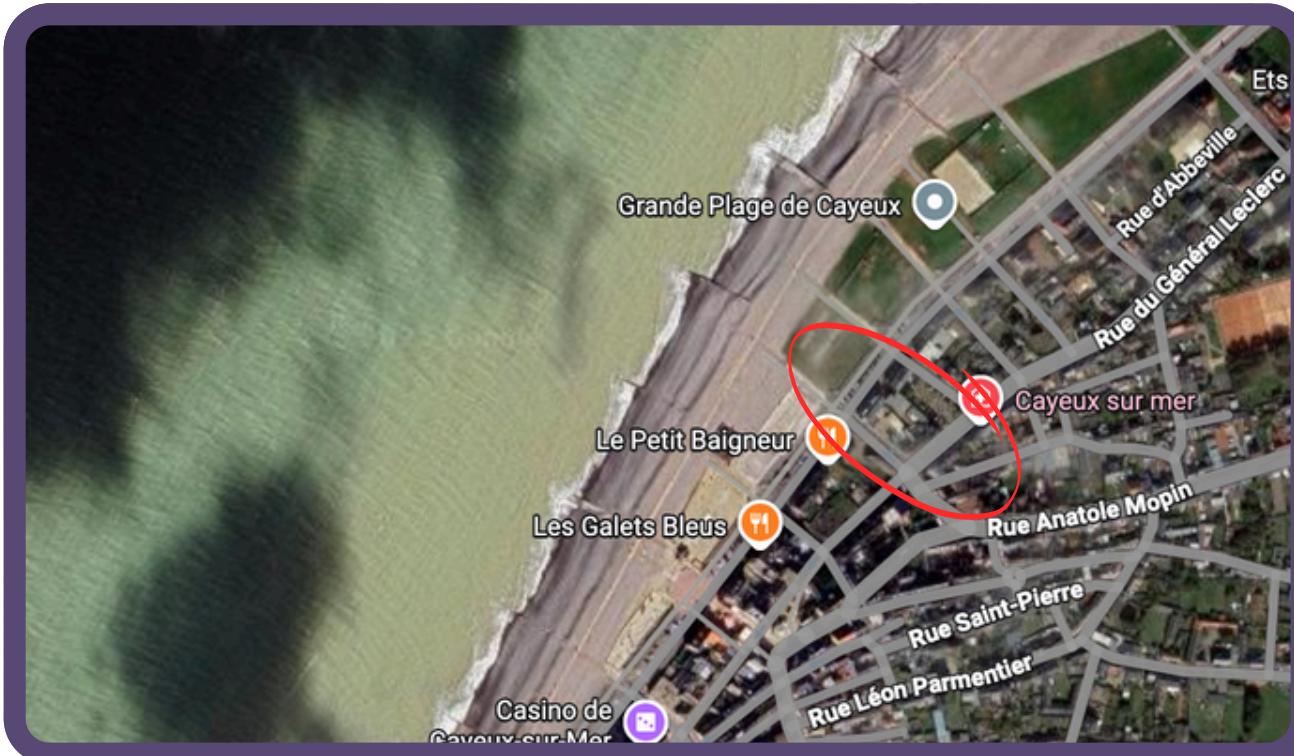
- Lot 1 : RDC T2 : 24m²
- Lot 2 : RDC T2 : 28m²
- Lot 3 : 1er étage T2 : 32m²
- Lot 4 : 1er étage T2 : 27m²
- Lot 5 : 2é étage T3 : 70m²
- Lot 6 : Maison T3, 55 m²
- Lot 7 : 1 Stationnement



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



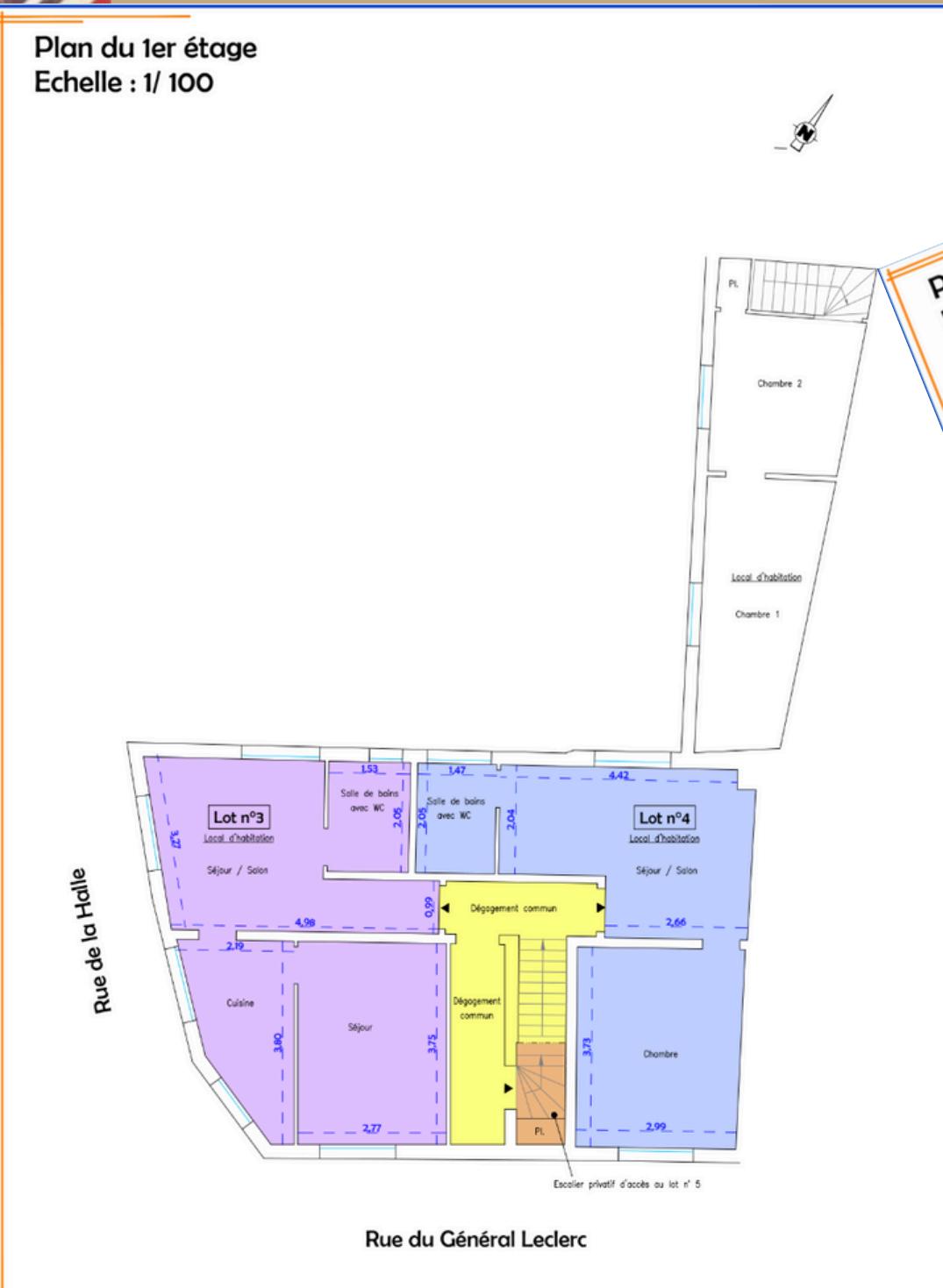
LA VILLA LE CAP

LBF
X EP

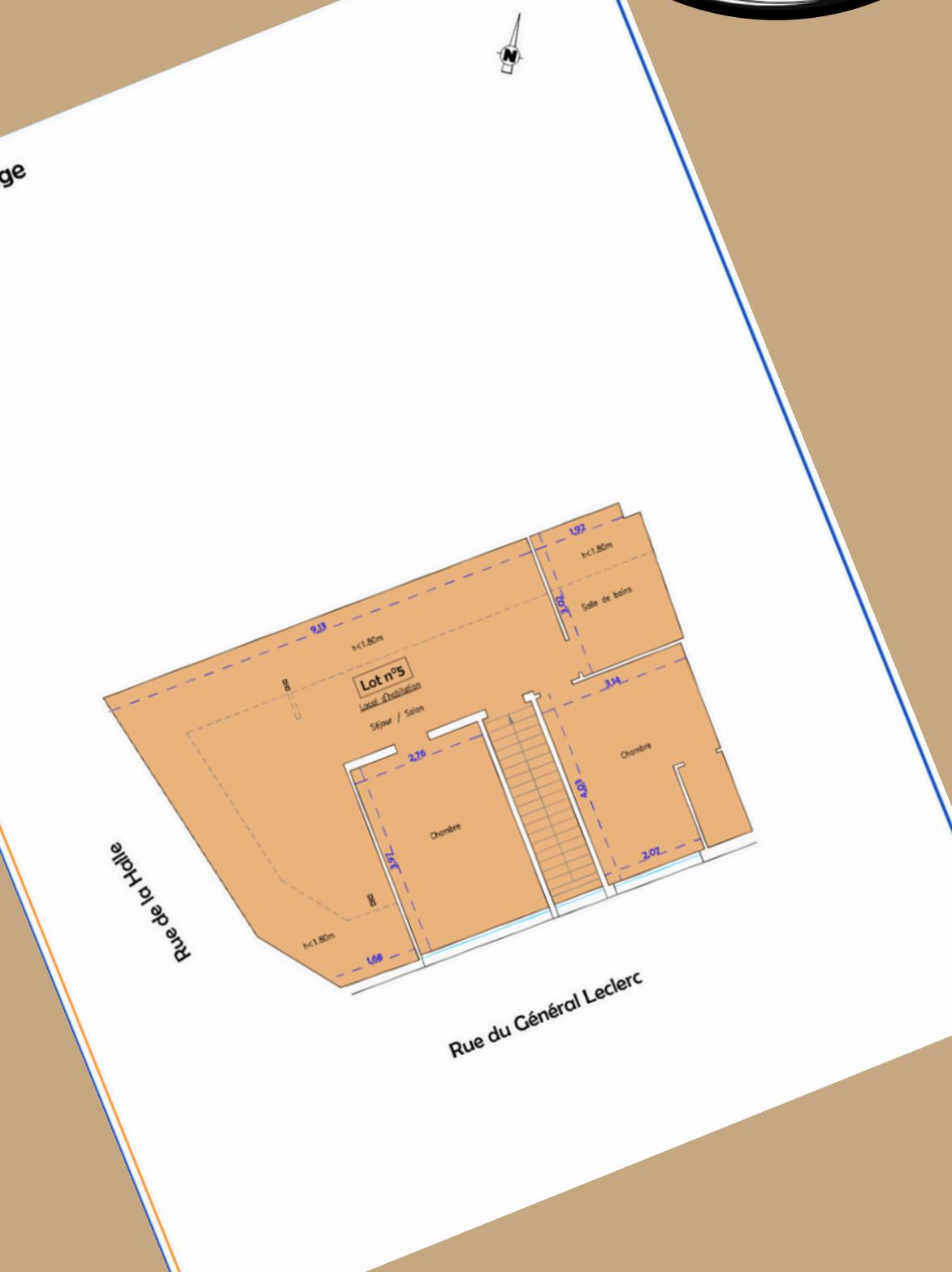
Plan du rez-de-chaussée
Echelle : 1/ 100



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 €



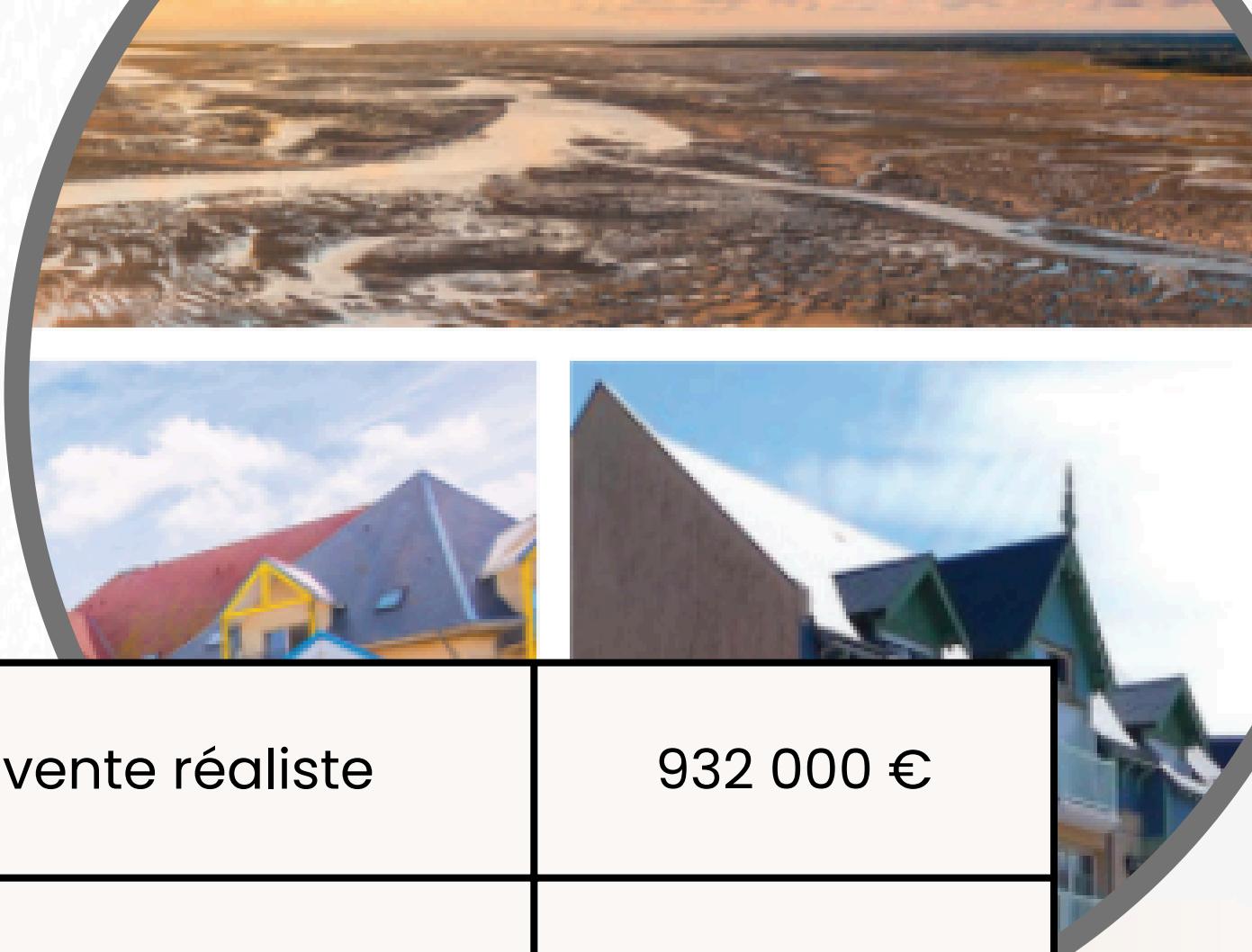
PRÉVISIONNEL

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 €	

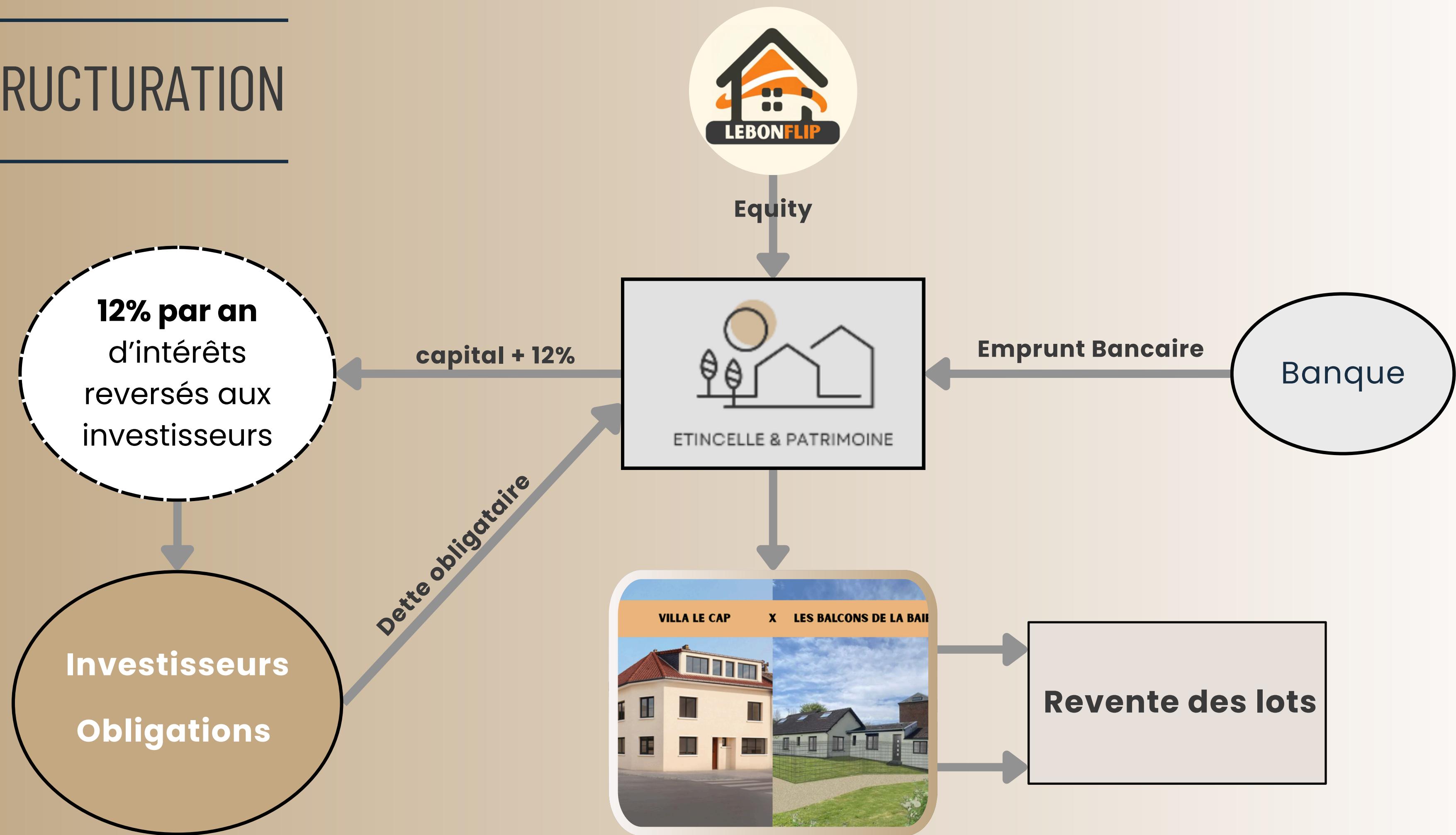
MONTAGE FINANCIER

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 REMPLIS 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 obligataire	Réitération

janvier 2026	juin 2026	décembre 2026
Début des travaux commercialisation	Fin des travaux Commercialisation derniers lots	Vente derniers lots Remboursements obligataires

LISTING ANNEXES RESERVÉ AUX INVESTISSEURS

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

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)

