



Marchand de biens
PROMOTEUR-RÉNOVATEUR

L'AVENIR

SE PRÉPARE AUJOURD'HUI ...

MES INTERVENTIONS À DÉCOUVRIR :
DIVISION, MISE EN COPROPRIÉTÉ, RÉNOVATION, SUCCESSION, LOTISSEMENT...

MARCHAND DE BIENS ET CONSEILLER IMMOBILIER : UN PARTENARIAT GAGNANT-GAGNANT

François Bourgoïn, marchand de biens depuis plus de 15 ans, connaît bien l'immobilier.

Il a dirigé plusieurs agences immobilières pendant 9 ans. Bosseur, tenace en affaires, il est reconnu comme professionnel de confiance, fiable menant à terme ses projets... en respectant les règles.

Formations (CNAM-ICH) en droit de l'urbanisme, fiscalité, droit de la propriété... font partie de son quotidien. Investi dans sa profession il est adhérent de l'UNIS (syndicat immobilier) et membre de la Commission Marchands de biens. Adhérent CPME (confédération des petites et moyennes entreprises) également.



Expertise



Conseil



Efficacité



Confiance



Réactivité

POURQUOI FAIRE APPEL À UN MARCHAND DE BIENS QUAND ON EST CONSEILLER IMMOBILIER ?



Tout simplement parce qu'un marchand de biens peut être considéré comme une véritable aide à la vente et un partenaire.



Diviser un bien en plusieurs lots, revaloriser une propriété foncière en déshérence facilite la vente.

Cela va aussi vous permettre de :



Obtenir plus de mandats en exclusivité



Augmenter votre chiffre d'affaire



Réaliser plus de ventes



Gagner en notoriété et accroître votre visibilité



MES INTERVENTIONS À DÉCOUVRIR

NOUS RECOMMANDONS VIVEMENT FRANÇOIS BOURGOIN



Projet de lotissement



Achat cash d'appartement



Mise en copropriété



Devis de réhabilitation



Division de terrain et de propriété



Succession

LES AVANTAGES

- ✓ AIDE À LA VENTE
- ✓ PAIEMENT SANS CONDITION DE PRÊT
- ✓ GAIN DE TEMPS
- ✓ ADAPTABILITÉ À TOUT TYPES DE BIENS
- ✓ ENSEMBLE DES LOTS REDONNÉ EN EXCLUSIVITÉ
- ✓ PAS DE BUDGET, SEULE LA RENTABILITÉ DE L'OPÉRATION COMPTE



Fabrice Lesur,
Lesur Immobilier

J'apprécie de travailler avec François qui apporte des options de vente sur certains produits. Son positionnement est clair avec les vendeurs et les acquéreurs. Un contact professionnel que je recommande dans le monde des marchands de biens.



Sylvia Martin,
IAD

François est un partenaire qui fait confiance lorsqu'il donne des mandats de vente issus d'une division. Il est exigeant mais c'est normal. Il ne veut pas perdre de temps avec des dossiers acquéreurs dont le financement n'ira pas au bout. Ce professionnel maîtrise parfaitement ses dossiers et se forme en permanence (sur les fosses, les copros, les méandres de l'urbanisme, le juridique). Je lui fais confiance, j'apprends à ses côtés et j'aime travailler avec lui.



Laurent Larrive,
Century 21 Dourdan

La qualité des dossiers fournis par François Bourgoïn est appréciable pour notre agence, nos conseillers, nos clients. François est plus qu'un « marchand de biens ». Il achète le plus souvent au juste prix des biens que beaucoup ne pourraient pas acheter, rénover ou diviser. Puis il met en place un réel projet de vente, très pro avec l'aide de géomètres, d'architectes, des services d'urbanisme, de son notaire et des agences partenaires. Un doute ? Il sait se rendre disponible pour nous éclairer. Nous sommes contents de ce partenariat et avons hâte de lui confier d'autres projets immobiliers.



Vincent Lejeune,
Briis Immo

François Bourgoïn est un client important car nous lui vendons des biens qu'il nous « re-confie » à la vente en exclusivité. Mais c'est surtout un partenaire agréable toujours prêt à donner conseil et qui tient ses engagements envers nous, bien sûr, mais également envers nos clients vendeurs ! Essentiel car notre image est en jeu !



Florent Noël
Noël Diagnostics Immobilier

J'ai fait le choix de ne plus travailler avec les marchands de biens, François BOURGOIN est l'exception car il est carré en affaires. Facture émise = facture réglée. Il me sollicite dès l'achat d'un bien afin de réaliser le plus possible de diagnostics mais non obligatoires afin que les futurs acquéreurs aient une meilleure information.

LOTISSEMENT, UN CHANTIER PAS COMME LES AUTRES.

Création de 10 lots à Mereville 91



- ✓ Etude de faisabilité
- ✓ Devis création voirie
- ✓ Devis avec les différents concessionnaires
- ✓ Echange avec la mairie sur le projet
- ✓ Dépôt d'un permis d'aménager
- ✓ Pré-commercialisation
- ✓ Travaux réalisés en 4 mois
- ✓ Afin de réduire les couts et pour une meilleure gestion, installation de candélabre à led et solaire

Travaux réalisés en 4 mois :

- ✓ Nettoyage, décapage du terrain.
- ✓ Haies, arbres conservés.
- ✓ Tranchées, pose réseau tout à l'égout.
- ✓ Passage des réseaux EAU, téléphone, ENEDIS.



ACHAT D'APPARTEMENTS / MAISONS CASH

Boigneville, 91



- ✓ Un propriétaire privé à besoin de vendre rapidement 2 lots restant de son immeuble en copropriété.
- ✓ achat cash et immédiatement
- ✓ sans financement bancaire
- ✓ aucune condition.

ACHAT DE BIENS ATYPIQUES

Voves et Theuville, 28

- ✓ Acquisition de 2 maisons gardes barrière, propriété de la SNCF, important propriétaire foncier et immobilier.
- ✓ Réalisation du dossier technique pour mise en oeuvre de l'assainissement individuel. Revente par lot.



SOLUTION POUR ASSAINISSEMENT NON CONFORME

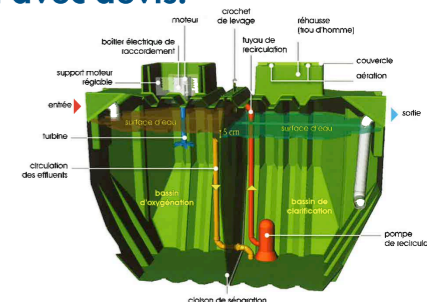
Baudreville, 28



- ✓ Achat d'une maison avec garage indépendant sans assainissement individuel conforme.

Solution proposée :

- ✓ installer une fosse toutes eaux dans le garage et transformer le puisard en puits d'infiltration.
- ✓ Validation par le SPANC(2).
- ✓ Vente du bien avec devis.

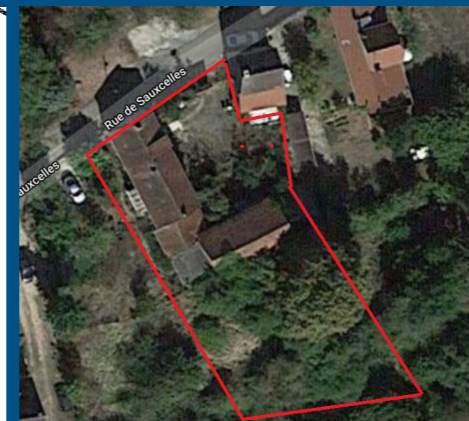
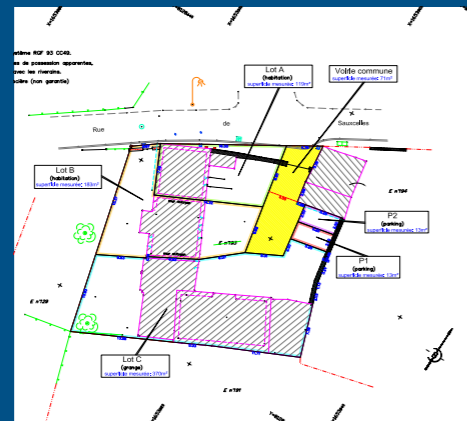


DIVISION AVEC PROJET DE RÉNOVATION

Prunay sur Essonne 91



✓ Division en 3 lots, CUB(3) déposé, grange (150 m²) vendue avec PC(1), devis de rénovation fourni aux acquéreurs.



ACHAT D'UNE USINE SUR PLUS D'UN HECTARE

Ferrière la Grande 59



Le projet consiste à garder la vocation artisanale / industrielle du site :

✓ Proposer des surfaces de hangars correspondant à la demande des petites et moyennes entreprises.

INTERVENTION LORS DE SUCCESSION

Mérobert, 91

2 maisons abandonnées et 1 terrain au coeur d'une succession bloquée depuis 19 ans. Les héritiers recherchent un acheteur unique pour les 3 biens prenant en charge l'ensemble des diagnostics immobiliers.

✓ Achat en direct sans financement bancaire. Division des parcelles, création de 5 lots remis en vente par le partenaire immobilier, apporteur de l'affaire.



NETTOYAGE, REMISE EN ÉTAT, DÉFRICHAGE

Boisville-la-Saint-Père, 28

Achat sans condition d'un pavillon en mauvais état des années 1980, suite à un divorce. Travaux réalisés :

✓ Ravalement du mur extérieur, nettoyage et défrichage du terrain.
✓ Maison vidée, mise en peinture, nettoyage du ravalement.



MISE EN COPROPRIÉTÉ D'IMMEUBLE

Saclas, 91

Achat d'un immeuble de 15 appartements avec et sans locataire.

Mise en copropriété :

- ✓ diagnostics immobiliers des parties communes et de chaque appartement
- ✓ état descriptif de division
- ✓ règlement de copropriété
- ✓ immatriculation de la copropriété.

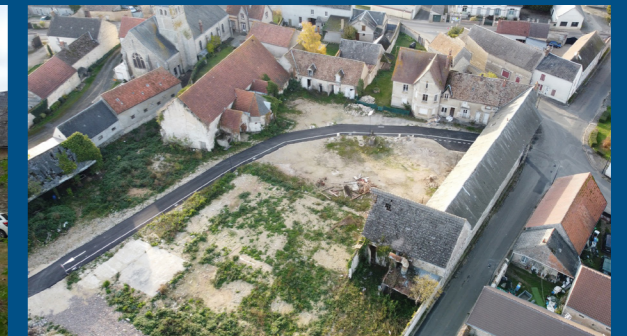
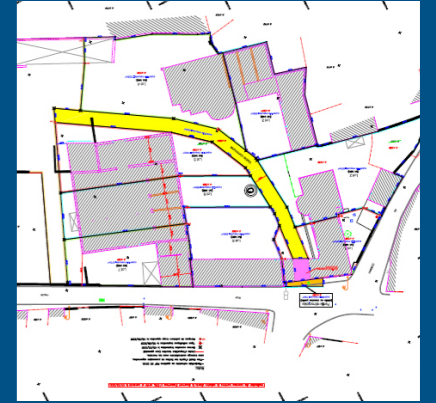


DIVISION D'UN CORPS DE FERME

Baudreville, 28

Ensemble bâti de 2 000 m² + 6 000 m² de terrain en coeur de village. Travail préparatoire : démontage, nettoyage de la machinerie, des silos à blés. Démolition d'une grange en mauvais état. Division en concertation avec la mairie. Résultat :

- ✓ 8 lots : 2 maisons, 6 granges à transformer en habitation
- ✓ création d'une voirie et éclairage à led
- ✓ viabilisation des lots
- ✓ étude d'assainissement, validation par le SPANC et devis
- ✓ PC(1) pour les granges.



CRÉATION D'UN LOTISSEMENT ET DÉMOLITION DES ANCIENNES GRANGES

La Chapelle Moutils, 77

Acquisition d'un ensemble immobilier sur une parcelle de 4500 m². Analyse des besoins immobiliers locaux pour un projet :

- ✓ de lotissement de 5 terrains à bâtir de 540 m² à 700 m², en concertation avec la mairie :
 - ✓ division réalisée avec géomètre expert
 - ✓ démolition de bâtiments en très mauvais état avec entrepreneurs locaux pour créer les terrains à bâtir
 - ✓ rétrocession à la commune pour alignement de sauvegarde
 - ✓ mise en place d'accès regroupé
- ✓ 1 lot de 770 m² avec maison à rénover
- ✓ 1 lot de 600 m² avec grange à transformer en habitation.

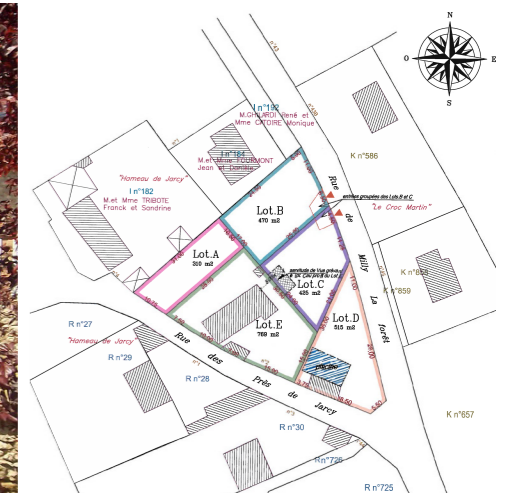


DIVISION PRÉSERVANT LES ATOUTS DU BIEN

Boutigny sur Essonne, 91

Propriété de 2 489 m² avec maison de 250 m², piscine et beaux arbres. Importante réflexion et recherche pour diviser sans détruire l'existant.

- ✓ 5 lots créés : 1 maison + 4 terrains à bâtir avec les arbres préservés et la piscine attachée à un lot.





ON SE VOIT QUAND ?



Membre de l'Union des
Syndicats de l'Immobilier



Marchand de biens
PROMOTEUR-RÉNOVATEUR



06 13 22 08 76



f.bourgoïn@luxio.fr



luxio.fr



François BOURGOÏN



LUXIO Marchand de bien



@luxio-91

**POUR ÉTUDIER
UN DOSSIER
PENSEZ AU :**

- ✓ Plan de cadastre
- ✓ Plan de zonage
- ✓ PLU
- ✓ Photos
- ✓ Prix de vente futurs lots

L'AVENIR SE PRÉPARE AUJOURD'HUI