LUXIO
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 Bourgoin, marchand de biens depuis 18 ans, + de 200 acquisitions, connaît bien l'immobilier.

Je suis spécialisé dans l'acquisition de biens immobiliers sans condition de financement, couvrant un large spectre de propriétés : immeubles, corps de ferme, ensembles immobiliers, terrains, usines à diviser, propriétés avec terrains divisibles, et grandes maisons avec un potentiel de création d'appartements.

Mon parcours : Avec une solide expérience en tant qu'ancien agent immobilier, (5 agences) j'apporte une vision experte et des conseils stratégiques aux agents immobiliers pour optimiser leurs projets. Je suis féru de formation continue, ce qui me permet d'anticiper les évolutions juridiques et de maintenir une expertise à la pointe du secteur.

Expertise · Conseil · Efficacité · Confiance · Réactivité

LUXIO en quelques chiffres

+200 Biens · **18 Ans d'Expérience** · **+150 Partenaires** · **+800 Lots** · **6 M € d'Achat sans condition de financement**

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 accroitre votre visibilité

MES INTERVENTIONS À DÉCOUVRIR

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

NOUS RECOMMANDONS VIVEMENT FRANÇOIS BOURGOIN

François Bourgoin 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 !

Vincent Lejeune,
Briis Immo

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.

Sylvia Martin,
IAD

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.

Florent Noel
Noël Diagnostics immobilier

Ma rencontre et mon partenariat professionnel avec François m'a redonné confiance en cette profession. Il m'a prouvé qu'on pouvait concilier valorisation immobilière, valeurs humaines et intérêts de tous les parties. Notre première affaire s'est très bien déroulée, transparence, délais et engagements tenus! Un professionnalisme et une rigueur rare.
Vivement les prochains dossiers!

Marco Farina
Orpi Manager Transactions

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.

Fabrice Lesur,
Lesur Immobilier

La qualité des dossiers fournis par François Bourgoin 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 revente, 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.

Laurent Larrive,
Century 21 Dourdan

Etant moi même Marchand de Biens, François est un partenaire avec qui je collabore régulièrement. Sa force ? Une expérience rare dans le métier, à savoir 18 années et 200 opérations réalisées, un réseau de partenaires de confiance tous domaines confondus, ainsi qu'une rigueur, un professionnalisme et une transparence envers tous les acteurs. Enfin, François est un passionné de l'immobilier, toujours ouvert à l'échange avec d'autres mordus du domaine.

Alexandre GUERMYET Marchand de biens
AFD REAL ESTATE

LOTISSEMENT,UN CHANTIER PAS COMME LES AUTRES.

Création de 10 lots à Mereville 91

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.

- ✓ 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

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

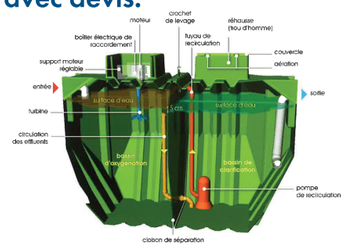
- ✓ Acquisition de 2 maisons gardes barrière, propriété de la SNCF, important propriétaire foncier et immobilier.
- ✓ Réalisation du dossier technique pour mise en oeuvre de l'assainissement individuel. Revente par lot.

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.



IMMEUBLE DE PLUS DE 700M², 2 COMMERCES, 11 LOGEMENTS

Sureses, 92

- ✓ Immeuble de plus de 700m²,
- ✓ 2 commerces,
- ✓ 11 logements.
- ✓ Mise en copropriété,
- ✓ EED, DTG, diagnostiques et RCP.
- ✓ Le cloisonnement des caves a été revu et l'électricité refaites aux normes.
- ✓ Le reste de l'immeuble en parfait état avec un ascenseur installé en 2021.

DIVISION D'UNE MAISON DE PLUS DE 300M²

Clamart, 92

Bâtisse de plus de 300m² habitable à rénover, en vente depuis plus de 2 ans.

Un bien idéal pour le marchand de biens.

La négociation avec les vendeurs a duré plus de 8 mois.

Division d'une maison de plus de 300m² en 3 lots.

- ✓ Ravalement de la façade, viabilisation, séparation des lots,
- ✓ Création des trémies et pose des escaliers.
- ✓ Création d'un accès véhicule sur le côté.
- ✓ Vues 2D/3D réalisées pour les futurs acquéreurs afin qu'ils se projettent.

ENSEMBLE DE 3 MAISONS SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Versailles, 78

Ensemble de 3 maisons sur la même unité foncière.

- ✓ Division de l'ensemble avec un accès en indivision commun aux trois lots.
- ✓ Réfection de l'accès commun, séparation des pluviales et TAE
- ✓ Changement des canalisations
- ✓ Création d'un puisard, finition avec un enrobé.

DIVISION D'UN IMMEUBLE DE 2 LOTS

Berck sur mer, 62

Immeuble de 2 lots.

- ✓ Mise en copropriété,
- ✓ EED, DTG, diagnostiques et RCP.

Pour la partie urbanisme:

- ✓ Demande d'un CUb,
- ✓ DP de division sur cette commune,
- ✓ DP travaux et création accès.

RÉTROSPECTIVE

ALLIANCE TIGER AVEC
PATRICK PHAVORACHIT FONDATEUR

AMIENS, SOIRÉE IMMO AVEC WILLIAM BELLICHA

REMERCIEMENTS DE LA DIRECTION DE LA BANQUE
CAIXA POUR MON INTERVENTION

PODCAST RÉALISÉ
PAR MAXIME WAFFART

ITALIE, MIKE FERRY AVEC FABRICE LESUR

MASSY, INTERVIEW PAR
YONI LE MARCHAND DE BIENS

INAUGURATION MA BRICK IMMO
AVEC Y. BENET ET P-B ROBERT
FONDATEURS

NAINVILLE LES ROCHES ,SOIRÉE KW AVEC P MILLOUR,
A. CATHERINE ET H. RABANE

BARBECUE PASSION IMMO À PONS ORGANISÉ
PAR WILLIAM BELLICHA

BOULOGNE, LPGI AVEC TOM DE LAEY

CARREFOUR DE L'IMMOBILIER CAPI FRANCE

LILLE SOIRÉE IMMO W BELLICHA AVEC
CHARLES LENOBLE

PARIS, FORMATION MARCHANDS DE BIENS
RÉALISÉE PAR DORIAN FOURNIER, ANCIEN
NOTAIRE.

LES TEMPS FORTS DE LUXIO

NICE, SOIRÉE IMMO AVEC W. BELLICHE, D. FOURNIER,
L. DELANNOY.

PRÉSENTATION MÉTIER MDB
SIÈGE BANQUE CAIXA

DEJEUNER FLORIAN ABEL ET YASSIR
RABANE GROUPE BMF PATRIMOINE

INAUGURATION AGENCE
GUY HOQUET IVRY SUR SEINE

TOULOUSE, SOIRÉE IMMO ORGANISÉE PAR W. BELLICHA

PARIS, FORMATION VICES CACHÉS
PAR GILLES NOUGARET AVOCAT DROIT IMMO

LUXIO SPONSOR
LES PETITS GÉNIES DE L'IMMOBILIER 2023

PRESENTATION DU METIER MDB AUX BTS IMMO EVRY

DISTRIBUTION AUX PARTENAIRES
CALENDRIERS LUXIO

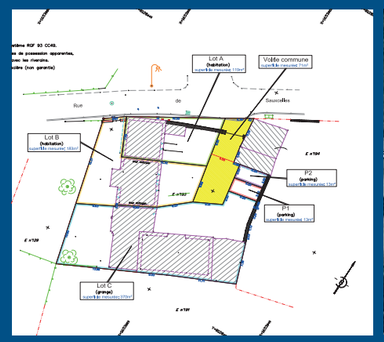
MAROLLES, SALON DES COMMERÇANTS
AVEC CENTURY 21 ET CAPI FRANCE

INTERVENTION AU GROUPE
INCUBATEUR DE YONI LE MDB À LYON

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.
✔ Ces espaces créés, seront conçus pour s'adapter à une large gamme de métiers et de secteurs industriels ou artisanaux, tels que la production, l'assemblage, le stockage, ou encore la maintenance.

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 réalésés :

✔ 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.

CRÉATION D'UN LOTISSEMENT ET DÉMOLITION DES ANCIENNES GRANGES

La Chapelle Moutils, 77

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

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

DIVISION D'UN CORPS DE FERME

Baudreville, 28

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

Résultats:

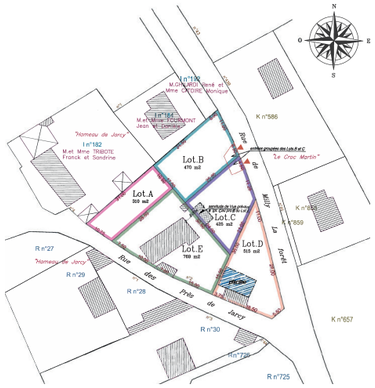
- ✓ 8 lots: 2 maisons, 6 granges à transformer en habitation
- ✓ création d'une voirie et éclairage à led
- ✓ viabilisation des lots
- ✓ étude d'assainissement, validation par le SPANC et devis
- ✓ PC(1) pour les granges

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.



(1) PC : permis de construire - (2) Service public d'assainissement non collectif - (3) Certificat d'urbanisme opérationnel

ON SE VOIT QUAND ?

06 13 22 08 76

f.bourgoin@luxio.fr

luxio.fr

François BOURGOIN

LUXIO Marchand de biens

@luxio-91

Unis Les professionnels de l'immobilier

cpme 91 ESSONNE

LUXIO
Marchand de biens
PROMOTEUR-RÉNOVATEUR

POUR ÉTUDIER UN DOSSIER PENSEZ AU :

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

L'AVENIR SE PRÉPARE AUJOURDHUI

Responsable de publication: François Bourgoin LUXIO 815 032 719 R.C.S. EVRY luxio.fr
Réalisation et impression par ip-creation.fr marque de la société IP Consulting 814487211 R.C.S. EVRY ip-consulting.pro