



Serge Fraeijs de Veubeke

## Dénomination

Consortium Immobilier Général S.A.  
Avenue Franklin Roosevelt 8  
1050 Bruxelles  
Tel. : 02 646 03 59  
Fax : 02 646 02 52  
E-mail : sfp@sfp.be  
Website : www.immocig.be  
IPI : 101895

- **Année de création et nom du fondateur**  
Constituée le 12/07/1973 sous dénomination Consortium de gérance et changement de dénomination le 11/02/1983 sous Consortium Immobilier Général - Fondateur : Serge FRAEIJIS de VEUBEKE
- **Nombre de collaborateurs**  
2 vendeurs – 1 architecte – 2 projects manager – 1 secrétaire
- **Nature des activités**  
Promoteur et département de parachèvements + courtage (service vente) – maître d'ouvrage délégué pour compte de tiers
- **Secteur(s) géographique(s) des activités et/ou segment marché**  
Bruxelles et grand Bruxelles  
maisons et appartements neufs
- **Spécialisation**  
Outre la Promotion immobilière et ou co-promotion (maisons et appartements) CIG développe - via SFP - un service de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) pour le neuf et/ou la rénovation

### Clos de la Charmeraië à Uccle

Dans un cadre remarquable, entouré de zones vertes, 8 grandes maisons de ± 300 m<sup>2</sup> avec garage 2 voitures, jardins aménagés et clôturés ainsi qu'un petit immeuble de 14 appartements en cours de finition (60% du projet vendu). Constructions 'basse énergie'. (COPROMOTION : Immobel & Consortium Immobilier Général)



### Clos Bourgeois à Berchem-sainte-Agathe

Idealement située à proximité des écoles, commerces et transports en commun, le Clos Bourgeois propose un ensemble de 78 appartements (1 ch à 4 ch) aux finitions de qualité répartis dans 9 petits immeubles à l'architecture moderne. Projet en cours de construction. Construction passive et basse énergie.



## DONNER LES MOYENS AU MILIEU DE GAMME

### Comment jugez-vous le marché immobilier actuel et quelle évolution prévoyez-vous ?

S.Fraeys : L'essentiel de la demande du marché reste résolument axé sur les biens 'milieu de gamme' (2.100>2.300 €/m<sup>2</sup> + frais) et requiert donc de construire prioritairement dans ce segment.

Dans ce schéma, l'activité de CIG doit se voir à travers le développement de 3 grands axes :

#### 1/ DEVELOPPER et COMMERCIALISER

- Nous développons actuellement, en collaboration avec Immobel et la SDRB (citydev.brussels), l'ensemble 'Jardins du Nord' (Berchem) composé de 9 immeubles (78 appartements), dont la livraison s'étalera entre 2015 et 2016. Ce programme comprendra :

4 immeubles conventionnés, construits en mode passif et vendus par la SDRB (citydev.brussels), 5 immeubles libres, construits en mode basse énergie et vendus par CIG

Parallèlement nous commercialisons les 77 appartements du projet 'Belair' (Bruxelles - Tour des Finances)

#### 2/ CONSTRUIRE PASSIF et/ou BASSE ENERGIE en LOW COST

- Sur base des capitaux privés dont nous disposons, nous recherchons actuellement des terrains et/ou des biens à démolir afin de développer des immeubles d'appartements répondant de deux critères :

#### • Etre accessible (Low Cost) au plus grand nombre

Cette accessibilité doit notamment permettre aux jeunes ménages (30 > 40 ans) de devenir propriétaires pour une mensualité un peu supérieure à celle d'un loyer. Cet objectif peut être atteint via deux axes :

- Réduire la marge bénéficiaire du promoteur (12% au lieu de 20%) ;

- Procéder par renonciation aux droits d'accession : dans ce cas la fiscalité appliquée sera de 12,5% sur terrain + 21% TVA sur la construction + frais notariaux);

Dans ces conditions le prix de vente - frais inclus - d'un appartement équipé de 100 m<sup>2</sup> de 2 chambres s'établit à ± 2.150 €/m<sup>2</sup> (basse énergie) et ± 2.500/m<sup>2</sup> (passif)

Dans ce schéma, le Low Cost passif et/ou basse énergie ne consistent absolument pas à brader les prix au détriment de la performance mais bien à développer une stratégie financière favorable à l'acquéreur

#### • Faciliter et sécuriser l'emprunt

Pour faciliter et sécuriser cet accès à la propriété nous proposons en parallèle :

- des crédits hypothécaires à 125% ;  
- une assurance chômage de 12 mois dont l'objet est de réduire le risque d'une clientèle exposée aux aléas économiques.

#### 3/ MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE : GARANTIR LA QUALITE ET LE COÛT

**A travers SFP, vous proposez un service de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD). Qu'en est-il et quels en sont les avantages ?**

S. Fraeys : La Maîtrise d'Ouvrage Déléguée - qu'il s'agisse de construction neuve ou de rénovation - est une mission complète d'assistance au Maître d'Ouvrage dont les principaux intérêts sont :

- une gestion complète et professionnelle du programme de construction/rénovation : garantie de qualité;

- un coût moindre qu'une construction réalisée en entreprise générale. L'économie est de ± 10 %. En effet le MOD est payé aux seuls honoraires, ce qui n'est pas le cas d'une entreprise générale.

Dans la structure SFP mise en place à cet effet nous réalisons ainsi pour compte du Maître d'Ouvrage les opérations suivantes :

- Devis et métrés en vue d'établir un budget ET de le garantir
- Planning de chantier
- Etablissement du cahier des charges
- Choix des entreprises/fournisseurs : nous travaillons toujours en corps de métiers séparés, garantie d'un meilleur contrôle
- Bonne exécution des travaux ET suivi de chantier jusqu'à la réception du bien
- Gestion administrative et financière
- Parachèvements personnalisés
- Raccordements impétrants (eau, gaz, électricité, tv et téléphone)
- Aménagement des abords (trottoir, accès garage, jardin et clôture)
- Réception provisoire et définitive du bien

Il s'agit donc d'un service complet achevé par une réception clef sur porte. Pour le client (Maître d'Ouvrage) il n'y a donc plus qu'à emménager dans son nouveau bien... et procéder au transfert des compteurs !

En cas de rénovation, le service reste le même.

Interview de Serge Fraeijs de Veubeke  
Adm. Dél. Consortium Immobilier Général S.A.

(CIG)

