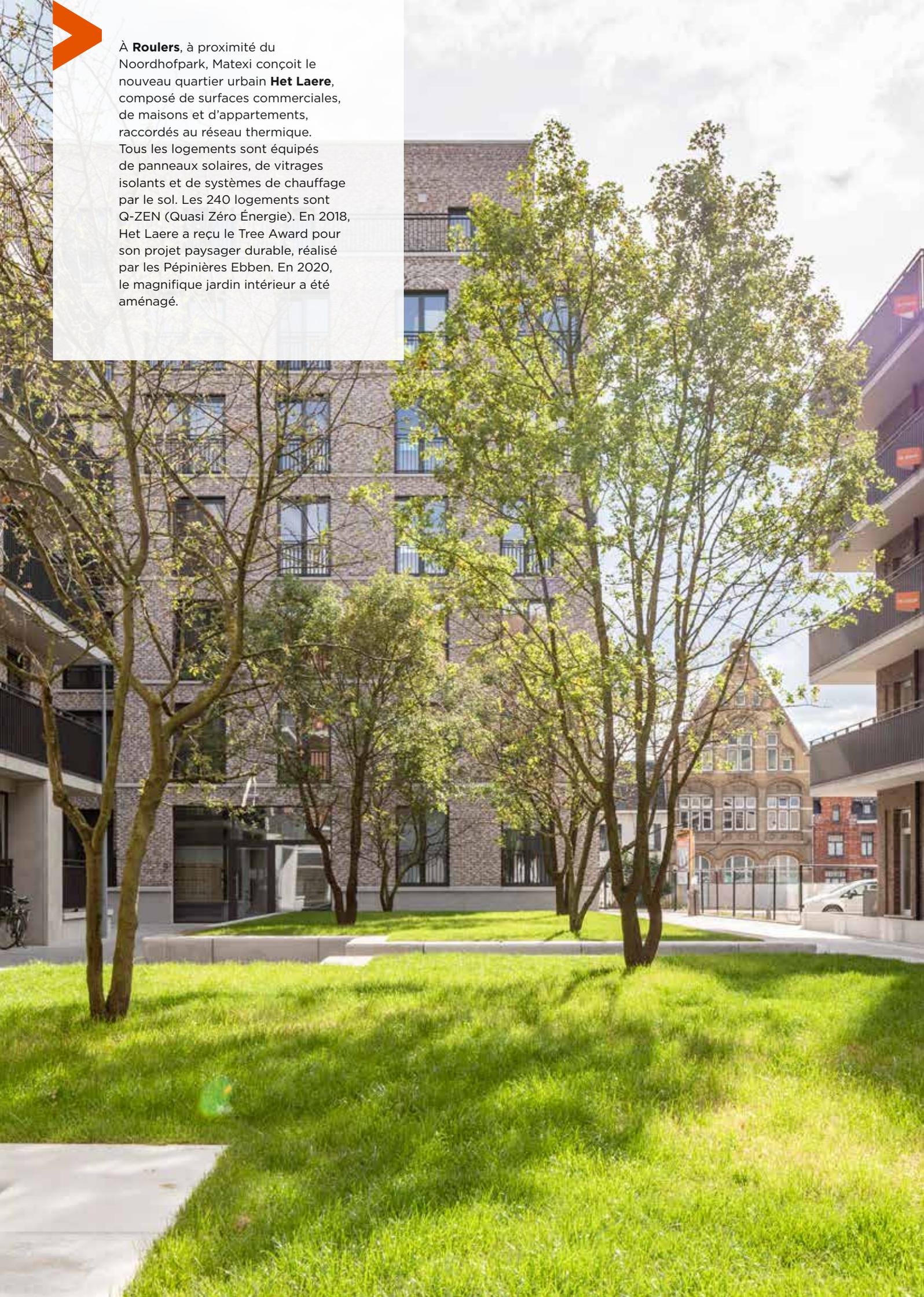




INTRODUCTION	5
Avant-propos	5
Covid-19	8
Matexi 2020 en 1 coup d'œil	11
À PROPOS DE MATEXI	13
Éthique	15
Just Cause	16
Mission	17
75 années d'expérience et de savoir-faire	19
Esprit d'entreprise	27
Ancrage local	29
La durabilité selon Matexi	31
Matrice de durabilité	31
Objectifs liés aux Objectifs de développement durable	33
Nos principes de développement	35
Implication sociétale	37
Valeurs	39
Stratégie	40
QUARTIERS À L'ÉTRANGER - STRIJP-S, EINDHOVEN, PAYS-BAS	43
GOVERNANCE	47
Bonne gouvernance	49
Conseil d'administration et comités	50
Conseil d'administration	50
Comité d'audit	51
Comité de nomination et de rémunération	51
Organes exécutifs	53
Comité de direction ou comité exécutif	53
Comité d'investissement	54
Management	55
QUARTIERS À L'ÉTRANGER - MITTE ALTONA, HAMBOURG, ALLEMAGNE	57
NOS ACTIVITÉS EN 2020	61
Analyse du marché immobilier résidentiel	63
Acquisition	67
Développement	71
Construction	75
Vente	79
QUARTIERS À L'ÉTRANGER - BELVÉDÈRE, MAASTRICHT, PAYS-BAS	83
PLANET	87
Attention portée à la planète	89
Mobilité douce	91
Gestion des eaux	93
Biodiversité	95
Circularité et gestion des déchets	97
Transition énergétique	99
PEOPLE	101
Attention portée à l'humain	103
Nos clients	105
Nos collaborateurs	107
Human Resources	107
Learning & Development	108
Riverains et autorités locales	111
Processus participatifs	112
Des pop-ups pour patienter	115
Un ouvrage inspirant: <i>Bienvenue dans votre quartier</i>	115
Matexi est actuellement active dans 329 villes et communes	117
Nos partenaires	119
La société et les autorités centrales	123
Propriétaires fonciers et immobiliers	127
Bailleurs de fonds	129
PROFIT	131
Attention portée à la plus-value	133
Structure du groupe	134
Les comptes annuels consolidés de Matexi SA	137
Gestion du risque	142
CONTACT	144



À **Roulers**, à proximité du Noordhofpark, Matexi conçoit le nouveau quartier urbain **Het Laere**, composé de surfaces commerciales, de maisons et d'appartements, raccordés au réseau thermique. Tous les logements sont équipés de panneaux solaires, de vitrages isolants et de systèmes de chauffage par le sol. Les 240 logements sont Q-ZEN (Quasi Zéro Énergie). En 2018, Het Laere a reçu le Tree Award pour son projet paysager durable, réalisé par les Pépinières Ebben. En 2020, le magnifique jardin intérieur a été aménagé.



Avant-propos

En 2020, Matexi a fêté son 75^e anniversaire. En janvier, nous avons pu donner le coup d'envoi de cette année de jubilé avec l'événement Matexi du Nouvel An, en compagnie de nos plus de 300 collègues. Dès le mois de mars cependant, le Covid-19 a changé la donne... Et c'est le cas depuis plus d'un an désormais. Mais si la pandémie nous a appris quelque chose, c'est que notre just cause est plus d'actualité que jamais.

UNE « JUSTE CAUSE » BASÉE SUR LE PRINCIPE ÉTHIQUE « PLANET-PEOPLE-PROFIT »

Nous visons cette *just cause* en prêtant une attention croissante à la capacité de charge de notre planète. « Planet-People-Profit » est un élément majeur de notre philosophie depuis de nombreuses années déjà. Voilà plus de 25 ans que nous sommes engagés dans le développement de quartiers durables. Dans ce cadre, nous tenons compte d'objectifs écologiques mais aussi d'objectifs sociaux et de la création de valeur pour toutes les parties prenantes. Nous nous efforçons de réaliser des projets qui répondent aux besoins de la génération actuelle sans compromettre les possibilités pour générations futures.

Plus que jamais, nous sommes conscients que tout le monde mérite de vivre dans un endroit agréable, dans un quartier inclusif qui invite au contact humain et à la création de liens. L'année dernière, l'importance d'une maison ou d'un appartement de qualité dans un quartier vert, avec des équipements à proximité, est devenue une évidence. Et le droit à un logement décent prévu par la Déclaration universelle des droits de l'homme prend d'autant plus de sens. Ce que nous avons vécu dans le monde entier en 2020 ne fait que renforcer notre idéal à long terme, notre *just cause* sur laquelle nous concentrons tous nos efforts et que nous contribuons à réaliser petit à petit : « *Everybody deserves a great place to live* ».

NOTRE APPROCHE DE LA DURABILITÉ

Lorsque nous passons au crible nos activités par rapport aux Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies, nous constatons que Matexi a un impact sur pas moins de 10 des 17 ODD. Depuis de nombreuses années, nous appliquons la philosophie Planet-People-Profit. Toutefois, pour rendre celle-ci encore plus concrète, nous avons lancé avec fierté notre approche renouvelée de la durabilité en 2020.

Dans le secteur de l'immobilier, il existe plusieurs méthodes de certification pour un environnement construit de manière durable. Notamment le BREEAM, l'indicateur flamand de durabilité des quartiers, et le référentiel quartiers durables en Wallonie. Dans la mesure où nous opérons à l'échelle internationale sur différents marchés locaux, le choix de la méthode n'est pas simple. C'est pourquoi nous avons développé notre propre matrice de durabilité afin de continuer à œuvrer à la durabilité de nos projets immobiliers et de notre entreprise. En tant que développeur de quartier, nous voulons avoir un impact positif sur l'environnement et la société, et ce faisant, nous nous attachons aux aspects où nous pouvons faire la différence.

Par cette matrice de durabilité, nous identifions les mesures que nous pouvons prendre à quatre niveaux : au profit des quartiers que nous développons, des maisons et des appartements individuels que comportent nos projets, de nos opérations commerciales et

de la coopération avec nos partenaires. Les actions concrètes que nous intégrons dans nos processus à chacun de ces quatre niveaux sont liées dans la matrice à un impact positif sur notre planète (Planet), sur les personnes (People) et sur la valeur ajoutée (Profit).

Nous avons besoin d'une base économique solide afin de pouvoir continuer à mener les actions nécessaires. Le profit n'est pas une fin en soi pour MATEXI, mais une condition nécessaire pour assurer notre existence et tenir nos engagements. De cette manière, nous réaffirmons clairement que, de notre point de vue, il s'agit d'une approche dont tout le monde sort gagnant et qui apporte une valeur ajoutée au quartier à tous égards : aux futurs résidents eux-mêmes (nos clients) aussi bien qu'aux riverains et à la communauté locale.

À Anvers, 't Groen Kwartier est un exemple typique de notre approche de la durabilité. Ce réaménagement d'un ancien complexe militaire est situé au centre-ville, dans un quartier plutôt vieillissant. Pourtant, nous avons réussi à transformer le site en une zone verte et sans voitures de 8 ha (Planet), avec de nombreux espaces de jeux, de loisirs et de rencontres (People), 398 unités résidentielles ainsi qu'un certain nombre de magasins, restaurants et bureaux, jusqu'à un boutique-hôtel. Et nous sommes convaincus que notre développement a donné un nouveau souffle au quartier environnant, avec, à la clé, une augmentation de la valeur des maisons adjacentes (Profit).

ENVIRONNEMENT, SOCIAL ET GOUVERNANCE

Le fait que notre approche de la durabilité, conformément à notre philosophie « Planet-People-Profit », s'intègre de plus en plus dans

nos activités quotidiennes est démontré par la nouvelle présentation de ce rapport d'activité, qui comporte trois chapitres correspondants. Nous y illustrons notre souci de la planète par de nombreux exemples de l'année écoulée. Dans notre attention portée aux personnes, nos sept parties prenantes occupent une place centrale. Le chapitre sur le profit souligne notre exigence d'apporter une valeur ajoutée à la société. Notre rapport d'activité intégré inclut enfin un chapitre distinct sur la gouvernance, ce qui en fait, en quelque sorte, un rapport environnemental, social et de gouvernance (ESG) au sens plein du terme.

Dans les années à venir, nous ne cesserons pas de nous lancer des défis dans le domaine de la durabilité. Nous voulons réaliser des progrès mesurables sur nos objectifs ESG et en rendre compte au fil du temps.

MATEXI CONFIRME EN 2020

2020 fut l'année de notre anniversaire, elle est devenue une année particulière pour d'autres raisons encore. Nous avons enregistré des ventes record de 1.605 maisons, appartements et terrains à bâtir, malgré les confinements mais précisément parce que les acquéreurs cherchaient un endroit agréable à vivre et l'ont trouvé chez nous. Nous avons livré 1.206 maisons et appartements et ainsi créé des foyers chaleureux pour autant de familles. L'impact limité du Covid-19, combiné à une réduction temporaire prévue des activités en Pologne, a porté le chiffre d'affaires 2020 à près de 400 millions d'euros. Cela confirme notre évolution vers le statut de champion local respecté sur chacun de nos marchés.

Dans ce rapport d'activité, nous revenons sur une série de réalisations remarquables effectuées au cours de l'année écoulée. Dans notre quartier 4 Fonteinen (Vilvorde), par

exemple, les travaux de construction d'un troisième immeuble d'appartements et d'un nouveau bâtiment scolaire ont débuté. À Anvers, les travaux de l'Antwerp Tower ont progressé très rapidement ; l'achèvement est prévu pour 2021. À Gand, la prévente de la Caserne Léopold a démarré. À Hasselt, les boutiques et restaurants du Quartier Bleu ont ouvert leurs portes et les 116 premiers appartements ont été livrés. À Alost, les travaux du Pier Kornel sont passés à la phase suivante et les appartements à assistance ont été livrés. Enfin, à Jodoigne, dans le quartier de Belle Vallée, nous avons livré une polyclinique qui a ouvert ses portes en septembre.

Au cours de l'année écoulée, nous avons également acquis de nouveaux projets urbains à Liège, Bruxelles, Varsovie et Cracovie, soit plus de 2.000 unités de logement. De quoi compléter notre réserve de projets pour les années à venir.

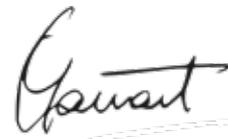
POURSUIVRE AVEC CONFIANCE SUR LA VOIE QUE NOUS AVONS CHOISIE

En 2020, nous avons célébré notre 75^e anniversaire. J'ai eu l'honneur d'être à la tête de l'entreprise pendant plus d'un quart de siècle, depuis 1994. Durant cette période, nous sommes devenus un *category maker* en matière de développement de quartier et le principal promoteur immobilier de Belgique. MATEXI est une entreprise financièrement solide, avec un actionnariat familial stable, un conseil d'administration très apprécié et

une équipe professionnelle. Les actionnaires familiaux, le conseil d'administration et moi-même sommes plus ambitieux que jamais pour MATEXI et nous désirons continuer à avancer à un rythme accéléré. C'est pourquoi nous jugeons crucial de renforcer la direction de MATEXI avec un manager très expérimenté, qui reprendra mon rôle de CEO. Dès l'assemblée générale du 5 mai 2021, c'est avec une grande confiance que je passerai le relais opérationnel à Olivier Lambrecht. Cela me permettra de me concentrer encore plus activement sur mon rôle d'actionnaire, d'administrateur et de président du comité d'investissement. Un rôle qui requiert encore plus d'attention au vu de la croissance de MATEXI. En tant qu'inspirateur, j'aiderai MATEXI à poursuivre le développement de sa stratégie à long terme, y compris son expansion géographique.

C'est donc avec une grande reconnaissance pour l'engagement de tous les professionnels de MATEXI et pour la coopération avec nos très nombreuses parties prenantes au cours de cette année exceptionnelle, que je vous soumetts ce rapport d'activité.

Gaëtan Hannecart
CEO de MATEXI



Covid-19

Au vu de la pandémie de Covid-19, il est de notre responsabilité de participer aux efforts qui visent à freiner la propagation du coronavirus et à garantir autant que possible la continuité économique. Nous avons défini deux priorités globales :

#1 « ralentir la propagation du virus et préserver la santé et la sécurité de nos collaborateurs, de leur famille et de tous nos contacts ».

#2 « soutenir l'économie et les activités des entreprises tout en appliquant les mesures imposées par notre gouvernement ».

NOUS ADAPTER RAPIDEMENT

Les collaborateurs de MATEXI ont réagi dès le début du mois de mars 2020 et conformément à ces deux priorités. Ils se sont adaptés en souplesse et ont fait montre d'une attitude « can do ». En matière de business, ils ont garanti au mieux la continuité des activités, dans le respect des limites imposées. Du côté du support, toutes les équipes (juridique, ICT, Communication, Finance, Ressources humaines et autres) ont continué de faire tourner l'entreprise.

Les systèmes informatiques ont notamment été optimisés afin que tous les collaborateurs puissent télétravailler, avec le soutien nécessaire des RH. En outre, la fréquence de la communication interne et des lettres du CEO a été accrue et l'équipe de direction s'est réunie virtuellement tous les mois. Enfin, un événement numérique pour le Nouvel An a été organisé pour la première fois, et avec succès !

UN CONTEXTE DÉFAVORABLE

Bien que nos activités ne relèvent pas des « espace insécable entre le guillemet ouvrant et activités », nous avons fait face à de nombreux obstacles dans la chaîne de valeur à la mise en œuvre des projets immobiliers durant le confinement du printemps 2020 :

- > les déplacements non essentiels des clients n'étant plus autorisés, le processus de vente a été mis sous pression ;
- > vu la fermeture des salles d'exposition, les clients n'ont pas eu l'occasion de choisir leur cuisine et/ou leur salle de bains ;
- > les entreprises d'utilité publique ont suspendu toutes les interventions non urgentes, ce qui a retardé le raccordement aux réseaux des chantiers, des maisons et des appartements ;
- > certains entrepreneurs ont suspendu plus d'activités que nécessaire ;
- > certains notaires n'ont plus voulu passer d'actes ;
- > l'Ordre des architectes a appelé tous les architectes à interrompre leurs activités ;
- > la livraison de certains matériaux de construction s'est faite plus difficilement.

La baisse du niveau d'activité et les retards pris n'ont rien d'étonnant. L'activité de construction dans les chantiers est retombée à environ 50 % du volume normal début avril 2020. À la fin du mois d'avril, l'activité de construction est toutefois remontée à quelque 90 % du volume normal. Nous avons accusé un retard d'environ 100 livraisons. En avril, le niveau des ventes était également inférieur de plus de moitié à celui du même mois de l'année précédente.

Début mai 2020, nous avons réussi à faire repartir l'activité de construction à plein régime. Le nombre de maisons et d'appartements livrés fin 2020 était comparable à celui de l'année précédente. Le nombre de leads et de rendez-vous avec nos Sales Consultants est aussi reparti à la hausse avant l'été. Nous avons clôturé 2020 avec un nombre record de maisons, d'appartements et de terrains à bâtir vendus. Au cours du second semestre, nous avons rattrapé le temps perdu dans ces domaines.

IMPACT LIMITE DU COVID-19

La pandémie a souligné une fois de plus l'importance des logements dans un quartier agréable qui mêle verdure et infrastructures « espace insécable entre infrastructures et les deux points » : c'est une exigence de base, désormais. Contribuer à la satisfaire demeure l'objectif central de notre stratégie, à plus forte raison depuis la pandémie de Covid-19.

Grâce aux efforts communs et à l'aide de tous nos collaborateurs et partenaires, nous avons non seulement rattrapé le retard accumulé, mais aussi jeté les bases de la croissance future. Malgré les retombées économiques mondiales de la pandémie, nous envisageons l'avenir avec confiance.

Je suis particulièrement fier et reconnaissant des efforts, de la flexibilité, de la résilience et du dynamisme exceptionnels de tous les collaborateurs de Matexi dans ce contexte difficile entraîné par la pandémie de Covid-19.

Gaëtan Hannecart
CEO de Matexi



Quartier Bleu, le tout nouveau quartier multifonctionnel sur le Blauwe Boulevard, est un projet immobilier exceptionnel. Le projet de transformation urbain sur le Kanaalkom à **Hasselt** a permis de convertir l'ancien site industriel en un véritable front de mer. Matexi y réalise 400 appartements, studios, logements urbains et penthouses, 25.000 m² d'espaces de vente au détail et de restauration ainsi que 2.500 places de parking souterrain. Ce site unique permet à la fois de vivre, travailler, faire des courses et stationner, mais aussi de profiter de la tranquillité de l'eau. Bien que l'ouverture prévue ait été reportée du fait des restrictions liées au Covid-19, l'inauguration des commerces en mai 2020 a rencontré un franc succès.

Matexi 2020 en 1 coup d'œil

- 75 ans d'expérience et de savoir-faire
- 527 quartiers en développement, dont 145 en phase de commercialisation
- 5 quartiers durables dotés d'un haut score reconnu au niveau national et international
- des activités dans 329 villes et communes
- plus de 300 collaborateurs
- plus de 3.000 emplois indirects
- partenaire de soutien et actif des initiatives sociales YouthStart et Guberna depuis plus de 20 ans
- 400 millions d'euros de chiffre d'affaires
- total du bilan de 1.052 millions d'euros
- actif en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne
- 14 Business Portfolios regroupés en 4 régions et des équipes centrales en soutien

À PROPOS DE MATEXI

Dans l'ombre du domaine naturel « De Kleiputten » à **Courtrai**, non loin d'un nouveau parc conçu par Matexi, nous réalisons le quartier **Schaapsdreef**. Au total, 165 ménages vivront dans ces logements semi-ouverts et ouverts. Les premiers habitants y ont emménagé dès 2018. Il est clair désormais que l'expérience d'espaces publics agréables et les possibilités d'interaction renforcent le sentiment d'appartenance au quartier.



Éthique

Planet People Profit

« People Planet Profit » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. Le concept est intégré à l'éthique de Matexi depuis de nombreuses années. Il vise avant tout le long terme. Si nous aspirons à un avenir durable, il est essentiel de prendre soin de la planète et de notre société. Nous avons cependant modifié l'ordre des mots : « Planet People Profit ». Le respect de la planète est primordial, sans quoi aucun avenir n'est possible pour les sociétés.

PLANET

Chez Matexi, nous pensons que la protection de notre planète prime sur tout le reste. En tant qu'entreprise familiale, nous voulons contribuer à une consommation intelligente et minimale des ressources naturelles de notre planète.

PEOPLE

À nos yeux que les personnes réalisent leur plein potentiel en interagissant avec les individus et le monde qui les entourent. Nous disposons des connaissances, des ressources et de la motivation nécessaires pour trouver des réponses à une question : comment développer des quartiers où les individus peuvent s'épanouir pleinement et sont socialement connectés ?

PROFIT

La responsabilité de l'entreprise implique que le profit soit un résultat et jamais une fin en soi. S'efforcer d'obtenir des ressources financières pour contribuer à une planète plus saine et à une société meilleure est non

seulement absolument nécessaire, mais aussi, à notre avis, une ambition des plus louable.

En tant que filiale du groupe Abacus, Matexi a choisi d'associer ces trois thèmes. Selon nous, les meilleures initiatives sont celles qui sont à la fois bénéfiques à l'environnement et aux individus, et qui contribuent à une base financière saine. C'est pourquoi nous créons des quartiers durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures. Nous adoptons une approche durable dans nos relations avec toutes nos parties prenantes et gardons toujours à l'esprit l'objectif d'une entreprise rentable et fiable.

Afin de pouvoir prendre des décisions concrètes et mesurables, nous avons mis en place notre propre matrice de durabilité, avec des initiatives à plusieurs niveaux : dans les quartiers que nous développons, dans les logements individuels de nos projets, dans nos opérations commerciales et enfin dans les relations avec nos partenaires. Le but ultime ? La durabilité de nos projets et de Matexi en tant qu'entreprise.

Vous en saurez plus sur l'approche de Matexi en matière de durabilité à partir de la page 31.



Just Cause « Everybody deserves a great place to live »

Chez Matexi, notre leitmotiv est le suivant : « Everybody deserves a great place to live ». C'est l'idéal à long terme auquel nous aspirons, en travaillant tous ensemble et en contribuant à le réaliser pas à pas.

Vivons-nous dans un monde à construire ou construisons-nous un monde à vivre ? Chez Matexi, nous pensons qu'un foyer - maison ou appartement - ne se limite pas à quatre murs et un toit. C'est aussi un lieu situé dans un quartier agréable et facilement accessible qui vous incite à profiter davantage de la vie.

Les individus s'épanouissent dans un environnement qualitatif, agréable, sain et durable et dans un quartier où ils sont connectés les uns aux autres. Le lien social, le sens du voisinage et la vie communautaire contribuent à la chaleur d'un foyer. C'est là que vous vivez, que vous expérimentez des étapes importantes et que vous profitez des

plus beaux moments, dans un environnement où vous passez votre temps libre, où vous faites des amis, où vous adhérez à une association et où vos enfants grandissent en toute sécurité.

Chez Matexi, nous sommes convaincus que le quartier est l'espace par excellence où pour construire des relations humaines, où s'engager dans des interactions qui ont lieu dans le monde réel. En tant que promoteur, nous voulons donc contribuer à des quartiers inclusifs dans lesquels cette interaction sociale s'opère facilement et où les habitants s'ouvrent à ceux qui les entourent.

Le domaine public à proximité immédiate du logement est le lieu où nous rencontrons nos voisins et où la vie de quartier peut se développer.

Erik Wieërs
Maître-architecte flamand

Mission

« Together, we create great places »

Matexi considère comme sa véritable mission de créer des lieux d'habitation et de vie agréables. Nous nous basons sur une conception lucide qui combine les exigences d'aujourd'hui (prix abordable, confort, emplacement, mobilité) à celles de demain (durabilité et qualité).

Dans nos quartiers, chaque logement est harmonieusement intégré dans un environnement global, avec le plus grand respect pour le paysage, le quartier et l'individu. Nous accordons une attention particulière à l'espace public et nous ajoutons, dans la mesure du possible, les infrastructures manquantes. C'est ainsi que les quartiers prennent vraiment vie. Et c'est à travers cet élan commun que Matexi contribue à un monde où il fait bon habiter et vivre.

Nous concevons des lieux qui améliorent les quartiers, en nous concentrant sur les projets de revalorisation intra-urbaine. Les collaborateurs de Matexi travaillent de façon franche et ouverte avec chaque partie intéressée : nos clients, les riverains, les administrations locales, les autorités centrales, les partenaires, les propriétaires fonciers et immobiliers ainsi que les investisseurs. Forts de notre expertise, de notre expérience, de notre ancrage local et de nos connaissances, nous incarnons un partenaire compétent et fiable à long terme.

Matexi affiche un parcours exemplaire sur trois générations : la croissance de ses activités, le renforcement et l'élargissement de sa vision du logement, la qualité générale de ses projets, la multiplication des chantiers au-delà de nos frontières, l'implication, le dynamisme et la compétence de ses collaborateurs à tous les niveaux, la satisfaction générale de ses clients, son engagement social, etc. Matexi est une véritable success-story.

En 1945, les trois frères Gérard, Robert et Herman Vande Vyvere rassemblent leurs activités immobilières au sein d'une société. Ils s'associent à leur beau-frère André Bostoën et à Maurice Verstraete, instituteur et géomètre. Les cinq associés réunissent un capital de départ de 1,5 million de francs belges. Martha Vande Vyvere (la sœur), Marie-Hélène Vande Kerkhove (la mère d'André Bostoën) et Jeanne Verstraete (la sœur de Maurice) détiennent aussi chacune des parts.

MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN

MATEXI

Burgerlijke immobiliën vennootschap onder vorm van naamlooze vennoot

DUUR: DERTIG JAAR

Gesticht bij akte verleden vóór Mijnheer Henri VAN CAILLIE, notaris te Brugge, ten jare negentienhonderd vijf en veertig, den tienden Juli.

Statuten verschenen in de bijlagen van het "Belgisch Staatsblad" den 30-31 Juli 1945, onder nummer 10356.

Jaarlijksche Algemeene Vergadering: Eerste Vrijdag der maand Juni en voor 't eerst in 1947.

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

vertegenwoordigd door 1.500 kapitaals aandelen op naam van 1.000 fr. nominale waarde ieder onderschreven in geld en volledig afbetaald.

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N^o 110

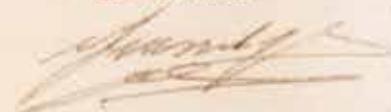
Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

Verdeeling van 't winstsaldo, volgens beslissing van den Beheerraad.

Een Beheerder,



Een Beheerder,



75 années d'expérience et de savoir-faire

Matexi est une entreprise à fort ancrage familial. Depuis sa création en 1945, elle réalise des projets immobiliers centrés avant tout sur les souhaits et les besoins de ses clients. Grâce à nos 75 années d'expérience et de savoir-faire, nous jouissons de la confiance nécessaire et disposons de la solidité indispensable à la réalisation des projets immobiliers les plus étonnants, en Belgique comme à l'étranger.

Victor Vande Vyvere et Clémence

Roels sont agriculteurs près de Meulebeke. Après le décès de Victor en 1917, Clémence se retrouve seule avec neuf enfants en bas âge. Elle prend la décision courageuse d'envoyer ses quatre fils et ses cinq filles au collège et en pension.

1945 > Matexi, Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën (entreprise pour l'exploitation immobilière), voit le jour à Meulebeke. Elle est alors active dans le commerce de terres agricoles.

En 1945, les trois frères **Gérard, Robert** et **Herman Vande Vyvere** créent Matexi, Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën (entreprise pour l'exploitation immobilière). Ils achètent de grandes parcelles de terres agricoles et les revendent en lots à des fermiers qui peuvent ainsi acquérir leur propre ferme. Martha Vande Vyvere, André Bostoen (marié à Godelieve Vande Vyvere), Camiel Bostoen, Maurice Verstraete (l'instituteur local) et Jeanne Verstraete en sont également actionnaires. Marie-Hélène Vande Kerkhove, la mère d'André Bostoen, détient aussi quelques parts. Maurice et Jeanne Verstraete quittent l'entreprise en 1950. La branche Bostoen disparaît quant à elle de l'entreprise en 1971.

1949 > Après un peu plus de 175 ans dans les mains de la famille Van Hoorebeke, la distillerie de genièvre Van Hoorebeke à Eeklo est rachetée par Matexi, qui la dirigera jusqu'en 1970.

1952 > Matexi ouvre le bureau régional du Brabant à Bruxelles.

1954 > Matexi lance son premier projet de lotissement à Mariakerke, près de Gand : Kolegem. Elle prévoit l'aménagement de routes, d'égouts, d'un réseau électrique et d'un réseau d'approvisionnement en eau sur un terrain de 15 ha.

1955 > Matexi a 10 ans et s'est considérablement développée ; sa valeur comptable est passée de 2 millions BEF en 1946 à 19,5 millions BEF.

> Matexi achète le château De Bist, un domaine de 32 ha à la frontière entre Lierre et Kessel. Elle l'exploite tout en le lotissant petit à petit.

1956 > Matexi ouvre un bureau dans une magnifique maison néogothique du centre de Gand. L'entreprise prend conscience de l'importance de l'ancrage local et de contacts cordiaux avec les administrations locales. Dans les années 50, Matexi entame plus de 10 projets en Flandre-Orientale et se lance dans le lotissement.

1957 > Matexi ouvre le bureau régional d'Anvers à Berchem.

1961 > Matexi reçoit un solide apport financier. Le capital social passe de 15 millions BEF à 120 millions BEF. Les fonds supplémentaires permettent à Matexi d'investir pleinement dans de nouveaux terrains et lotissements durant les Golden Sixties.

1962 > Matexi ouvre le bureau régional de Flandre-Occidentale à Courtrai.

En 1962, **Christian Vande Vyvere**, fils de Gérard, incarne la troisième génération de l'entreprise familiale. **Bernard**, fils de Robert, suit en 1965, et **Philippe**, fils d'Herman, rejoint Matexi en 1973. Ils resteront actifs au sein de l'entreprise respectivement jusqu'en 2002, 1990 et 2006.

1963 > Matexi constate une hausse de la demande de logements entièrement parachevés. Elle commence donc à construire sur les terrains qu'elle lotit. Elle crée ainsi de nouveaux quartiers composés de logements standardisés et abordables. Les premières maisons voient le jour à Zulte, puis à Oostkamp (100 logements) et Lochristi (400 logements dans le quartier Lobos).

1965 > Matexi construit le quartier Nachtegalenhof, à Hoboken, comprenant 600 maisons familiales.

1966 > Matexi achève le célèbre Altenawijk, à deux pas du couvent Altena à Kontich.

1971 > La loi Breyne sur la construction entre en vigueur : elle protège les acheteurs de maisons non encore construites contre les abus. Une garantie bancaire obligatoire assure une plus grande stabilité financière du côté du promoteur immobilier. La nouvelle loi améliore la transparence et la confiance dans le marché, ce qui profite à des entreprises solides comme Matexi.

> La famille Bostoën quitte le groupe, la famille Vande Vyvere reste le seul actionnaire familial de l'entreprise.

1972 > Le gouvernement lance les plans de secteur : les terrains disponibles en Belgique acquièrent une finalité fonctionnelle. Les plans de secteur apportent clarté et sécurité juridique, ce qui facilite les décisions d'achat de terrains de Matexi.

1973 > Matexi décide de développer de manière structurelle la construction de villas et d'habitations individuelles sur ses terrains. La construction de maisons individuelles clé sur porte est indépendante de l'activité de lotissement et cible le segment supérieur du marché résidentiel.

1974 > Matexi vend sa première maison à ossature bois à Oostrozebeke.

> Le siège social déménage de la maison de Gérard Vande Vyvere dans un petit immeuble de bureaux à Meulebeke.

1979 > En collaboration avec un partenaire, Matexi investit dans Sibomat (préfabrication), le spécialiste de la construction à ossature bois.

1984 > La crise qui éclate à la fin des années 70 crée aussi des opportunités. Les collègues ou concurrents en difficulté peuvent être rachetés à bon prix. En 1984, Matexi reprend Venneborg.

- 1986** > À la fin des années 80, Matexi développe de nouveaux types de projets, notamment la construction de vastes parkings. C'est le cas à Ostende, où Matexi crée plus de 460 emplacements souterrains et en surface. Avec ce projet, Matexi se frotte pour la première fois aux constructions de plus grande ampleur et, surtout, au développement de projets intra-urbains.
- 1989** > Matexi participe à la création de la société immobilière Stad & Renovatie, en Flandre-Occidentale. Cette société investit dans le réaménagement de la digue de Blankenberge. En 1989, la société rachète le Grand Hotel, alors en mauvais état, pour le transformer en une résidence assortie de commerces. Quelques années plus tard, elle acquiert l'hôtel Majestic contigu et y aménage des appartements. Stad & Renovatie construit également une tour de parking juste à côté. Matexi sait donc, par expérience, à quoi s'attendre dans le cadre de projets urbains d'une telle complexité.
- 1992** > Matexi réorganise ses bureaux régionaux. Celui de Gand étant devenu trop petit, Matexi en construit un nouveau à Eke. Des points de vente basés sur des frontières provinciales claires s'avèrent plus efficaces pour le personnel. Le système est en outre plus lisible pour les clients et les partenaires.
- 1994** > Matexi rachète Tradiplan dans le segment des villas et des habitations de standing.
- 1995** > Matexi fête son 50^e anniversaire. Depuis sa création, l'entreprise a réalisé 16.000 logements dans 146 villes et communes. Matexi profite de ce jubilé pour présenter sa nouvelle mascotte : Texi, le castor bâtisseur.
- > Matexi acquiert une participation majoritaire dans la société immobilière bruxelloise Les Jardins de l'Échevinage - Het Schepenhof, qui se consacre essentiellement à la revalorisation intra-urbaine. Dans la Molenaarsstraat de Gand, la société transforme l'usine textile Florida en lofts et en bureaux.
- > Le CEO, Gaëtan Hannecart, rencontre Christian Lamot, de la brasserie malinoise du même nom, lors d'une balade à cheval en Argentine. Les deux hommes discutent du nouveau courant urbanistique, le « nouvel urbanisme », qui met l'accent sur la qualité de vie et la création de communautés. Maciej Mycielski fait office de pionnier en la matière. Cet urbaniste d'origine polonaise a grandi en Belgique et donne des cours à l'université de Miami. Gaëtan s'envole donc pour Miami. La rencontre entre les deux hommes enclenche un changement fondamental chez Matexi : l'entreprise passe du statut de lotisseur à celui de développeur de quartier.
- 1996** > Matexi acquiert 100 % des parts de Sibomat.
- > À Jette, Matexi mène à bien la revalorisation du complexe Charles Woeste, en décrépitude. Elle y aménage 417 appartements, un supermarché et une galerie commerçante. Le projet marque une étape importante sur la voie de la revalorisation intra-urbaine.
- > Matexi crée Renoplan. La société déploie pleinement par ce biais les connaissances accumulées dans le domaine de la rénovation, conquérant ainsi sa place sur le marché de la rénovation de logements.

La quatrième génération fait son apparition en 1994. **Gaëtan Hannecart**, époux de **Bénédicte Vande Vyvere**, la fille de Christian, rejoint l'entreprise familiale en 1994, suivi en 1996 par **Bruno Vande Vyvere**, fils de Christian.

- 1997** > Matexi attache énormément d'importance à la durabilité de ses quartiers. Elle crée un groupe de travail Urbanisme, qui réunit des experts de différents domaines et conçoit une utilisation réfléchie des terrains à bâtir et quartiers résidentiels disponibles.
- > Le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen et d'autres décrets changent la donne. Le Ruimtelijk Structuurplan incite Matexi à rester concentrée sur le développement de quartiers, l'exploitation de l'espace bâti et la revalorisation intra-urbaine.
- 1998** > Matexi lance Habitus®, des habitations prêtes à vivre intégrées dans un projet résidentiel intelligemment développé.
- > Matexi entame la reconversion de La Mondiale, dans le centre de Bruxelles, en un complexe comprenant des appartements, des commerces et l'hôtel The Dominican.
 - > Avec le principe de la « charrette », Matexi met en pratique un élément clé du nouvel urbanisme. Une « charrette » est une période d'activité intense de conception et de planification, qui laisse largement la parole aux parties intéressées. Matexi entend ainsi concevoir des quartiers qui bénéficient de l'appui de leur environnement. Pour l'anecdote : au XIX^e siècle, c'est sur une charrette que les étudiants de l'École des beaux-arts de Paris déposaient leurs projets, avec les versions alternatives conçues ensemble.
- 1999** > L'activité « construction de logements clé sur porte » est intégrée dans la société indépendante Matexi Woningbouw.
- > À Malines, Matexi se lance dans le réaménagement du nouveau quartier Lamot, sur l'ancien site de la brasserie Lamot, situé le long de la Dyle.
- 2000** > Matexi acquiert 50 % des parts de Wilma, le spécialiste des projets intra-urbains de grande envergure (développement et revalorisation), dotés d'un caractère mixte. L'entreprise participe donc notamment au projet Nieuw Helmond : un nouveau complexe résidentiel et commercial sur la Van Iseghemlaan à Ostende.
- > Matexi transforme l'ancienne poste de Hasselt en un complexe d'appartements et de commerces moderne.
 - > Matexi Anvers déménage de Berchem à Borsbeek, puis dans le centre d'Anvers en 2014.
- 2001** > Matexi conçoit le plan directeur du projet La Campagne du Petit Baulers, au nord de Nivelles. Elle organise une charrette de 10 jours avec tous les intervenants. Ce sont pas moins de 800 logements qui verront le jour à cet endroit.
- 2002** > Matexi transforme l'ancienne meunerie De Nieuwe Molens située le long du canal Bruges-Ostende en maisons et appartements.
- 2003** > Lancement des premières activités au Grand-Duché de Luxembourg.
- > Matexi crée Quaeroq. Quaeroq CVBA est un fonds d'investissement en actions cotées en Bourse et une société sœur de Matexi SA. Quaeroq est une SA depuis 2019.
 - > Matexi remporte le marché PPP pour la reconversion du Palais des fêtes et de la culture d'Ostende en un centre commercial avec patio et lofts.
 - > Matexi remporte le marché PPP pour le développement de l'ancien site ferroviaire des Centrale Werkplaatsen à Louvain. Le site sera transformé en un quartier polyvalent de 179 logements.

- 2004** > Matexi acquiert la totalité du contrôle de Wilma.
- 2005** > Le siège est transféré de Meulebeke à Waregem.
- > Matexi Woningbouw devient Entro.
 - > Matexi rationalise sa structure d'entreprise. Une vaste opération de fusion des sociétés est mise en place.
- 2006** > Matexi ouvre un bureau régional à Beaufays, une commune de Chaudfontaine située en province de Liège.
- 2007** > Le bureau régional pour le Brabant flamand, le Brabant wallon et Bruxelles est transféré dans un nouveau bâtiment à Grimbergen.
- > Matexi ouvre le bureau régional pour le Limbourg à Hasselt.
 - > Matexi Group SA est fondée en tant que société holding. Matexi SA devient une filiale à 100 % de Matexi Group SA.
 - > À Anvers, Matexi entame la réaffectation de l'ancien complexe militaire Het Militair Hospitaal en un quartier urbain vert, 't Groen Kwartier, qui apporte un nouveau souffle à l'ensemble du quartier environnant.
- 2008** > Le conseil d'administration est élargi et accueille trois administrateurs externes.
- > Matexi crée le bureau régional du Brabant wallon à Wavre.
- 2010** > Matexi fonde un bureau régional pour les provinces de Namur et du Hainaut à Bouge, près de Namur.
- > Dans la commune bruxelloise d'Etterbeek, Matexi réalise, en collaboration avec son partenaire Real Estate Development, un immeuble de bureaux durable et contemporain baptisé Fusio. Securex y installera son nouveau siège.
 - > Matexi crée le bureau régional de Varsovie en Pologne.
- 2011** > Le bureau régional pour les provinces de Liège et du Luxembourg déménage de Beaufays à Rocourt (Liège). Avec l'augmentation du nombre de bureaux en Wallonie, Matexi décide de miser sur l'ancrage local, tout comme en Flandre.
- 2012** > Le bureau régional pour le Grand-Duché de Luxembourg est établi à Steinfort.
- 2013** > Toutes les entreprises du groupe sont rassemblées sous une même enseigne : Matexi. Le nouveau slogan, « Bienvenue chez vous », traduit clairement la volonté de Matexi : créer des quartiers inspirants. Plusieurs entités (Tradiplan, Entro) intègrent Matexi. Seule Sibomat demeure une entité distincte en raison de la spécificité de la construction à ossature bois.
- > Matexi décroche le projet Quartier Bleu à Hasselt, qu'elle convertira, en collaboration avec un partenaire, en un tout nouveau quartier urbain durable.
 - > Le conseil d'administration est élargi et accueille un quatrième administrateur externe.
- 2014** > Le bureau régional pour la province du Brabant wallon s'installe dans son propre bâtiment à une localisation bien visible sur les hauteurs de Wavre.
- > Matexi livre son premier projet en Pologne.
 - > Matexi acquiert la tour Leopold, à Evere. Elle transformera cet immeuble de bureaux vétuste en un complexe résidentiel innovant comprenant des studios et des appartements.
- 2015** > Matexi entame la construction d'un nouveau quartier entre le canal et la Senne à Vilvorde : 4 Fontein. À terme, il accueillera 1.200 logements, une école, un supermarché et des infrastructures communautaires. Le centre culturel pop-up De Kruitfabriek donnera vie au site bien avant que les premiers habitants ne s'y installent.



Quand on souffle les bougies, le gâteau et les bulles sont indispensables ! Le 10 juillet, date de fondation de Matexi, son CEO **Gaëtan Hannecart** et **Bénédicte Vande Vyvere**, son épouse et actionnaire familiale, ont levé leur verre à la santé des 75 ans de l'entreprise. Lors d'une vidéoconférence internationale organisée avec les collègues de Belgique, du Grand-Duché de Luxembourg et de Pologne, nous avons fêté nos succès, et notamment la 10^e année d'existence de Matexi Pologne.



- 2016** > Nouvelle répartition familiale de l'actionnariat.
- > L'Antwerp Tower, un immeuble de bureaux vétuste datant de 1974 et bâti sur la De Keyserlei à Anvers, ouvre ses portes à diverses initiatives éphémères branchées. Le succès est au rendez-vous. Dans les années à venir, Matexi transformera cette tour de bureaux peu esthétique en une tour résidentielle flamboyante, qui deviendra du même coup la plus haute de la ville. Seule la cathédrale culminera encore plus haut.
- 2017** > La BU Pologne élargit ses activités à Cracovie, la deuxième ville de Pologne en nombre d'habitants.
- > Matexi remporte 2 marchés PPP pour des projets de revalorisation intra-urbaine : la réaffectation de la Caserne Léopold à Gand et le projet Machtig wonen in 1830 à Machelen.
- 2018** > Matexi Group, dont Matexi est une filiale, est rebaptisé Abacus Group.
- > 't Groen Kwartier, à Anvers, est réceptionné et mis en vente.
 - > Matexi reçoit plusieurs prix immobiliers. 't Groen Kwartier décroche le RES-Award du « meilleur projet résidentiel » et une mention honorable lors du Gubbio Prize italien. Het Laere, à Roulers, reçoit l'un des « Tree Awards », qui récompensent les projets dont la conception et la mise en œuvre accordent une place centrale aux arbres.
- 2019** > Matexi modifie son organisation et adopte une structure centrée sur les projets, avec une équipe pluridisciplinaire qui gravite autour. Les bureaux locaux sont regroupés en quatre grandes régions, gage d'un fonctionnement plus efficace.
- 2020** > Le CEO Gaëtan Hannecart est à la tête de Matexi depuis 25 ans.
- > À l'occasion de son 75^e anniversaire, Matexi organise une année de festivités dont les temps forts furent l'événement du Nouvel An au centre de conférence Lamot à Malines le 10 janvier 2020 et un toast d'anniversaire virtuel avec ses plus de 300 employés en Pologne, au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique le 10 juillet 2020.
 - > En raison de la pandémie de Covid-19, le Matexi Award annuel ne peut être décerné. Pour souligner l'importance des initiatives de construction de quartiers pendant l'année jubilaire, Matexi a créé le Livre de quartier,, présentant 75 initiatives inspirantes et qui favorisent le lien.
 - > Matexi Pologne célèbre son 10^e anniversaire.
 - > Matexi reprend la majorité des parts du Quartier Bleu à Hasselt.



Après la fusion avec Wilma Project Development, Matexi a réalisé en 2008 le centre de soins et de logement De Wingerd, une collaboration public-privé avec la Ville de **Louvain**.

De Wingerd est une maison réservée aux seniors atteints de démence, qui peut accueillir 128 personnes. Celles-ci reçoivent des soins intégraux durant toutes les phases de leur démence. Matexi suit pleinement les principes de l'« habitation normalisée à petite échelle », grâce à laquelle les résidents peuvent acquérir une certaine autonomie dans un environnement familial et familial.



Esprit d'entreprise

Dans notre métier, le développement des quartiers, tout part de l'esprit d'entreprise. Cet esprit d'entreprise, dans le secteur de l'immobilier, repose sur une approche et une collaboration multidisciplinaires.

Nos projets de développement sont relativement vastes, complexes et à forte intensité de capital. Ces aspects nécessitent, d'une part, une coopération entre plusieurs disciplines et, d'autre part, un dialogue continu avec les diverses parties prenantes. Et ce, pendant toutes les phases d'un projet. L'immobilier est un sport de contact, pour ainsi dire. En tant qu'entrepreneur, nous nous appuyons donc en permanence sur des relations et des collaborations professionnelles.

Le secteur est également caractérisé par les longs délais de réalisation des projets immobiliers. Nos projets durent de 5 à 25 ans ; nous travaillons toujours sur le long terme. Nous sommes tenus de regarder loin devant nous et de procéder à des évaluations à long terme aux niveaux opérationnel, commercial, financier et réglementaire. Nous ne voulons pas marquer des points à court terme en prenant un risque élevé. Travailler sur le long terme nous assure également la confiance de toutes nos parties prenantes.

Tous ces éléments font de chacun de nos projets immobiliers une quasi-entreprise à part entière, un produit unique.

Le changement est la seule constante, affirmait le philosophe grec Héraclite. Mais s'il y a bien une constante dans les 75 ans d'histoire de Matexi, c'est notre esprit d'entreprise. Matexi est par nature une entreprise d'entrepreneurs locaux et expérimentés. Ce sont aussi des entrepreneurs fiables, car ce qu'ils font pour nos parties prenantes, ils ne le feraient pas autrement pour eux-mêmes. Le respect de la parole donnée est le principe directeur de notre esprit d'entreprise. L'histoire de notre société témoigne de cet esprit d'entreprise intrinsèque. Depuis notre création en 1945, nous nous sommes réinventés plusieurs fois : de négociant en terres agricoles à lotisseur, puis de constructeur de maisons à développeur de quartiers durables.

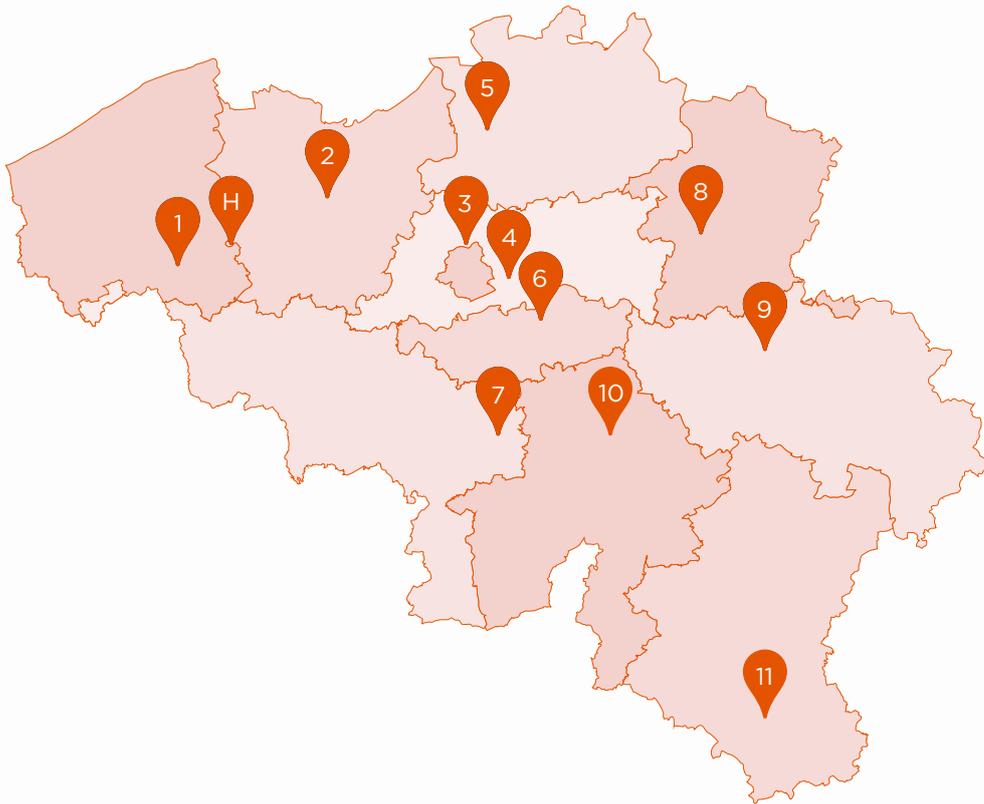
Vous le voyez : depuis 75 ans, l'esprit d'entreprise ne nous a jamais fait défaut !

Nos projets sont relativement vastes et s'étalent de 5 à 25 ans. Dans ce contexte, en tant qu'entrepreneur, nous ne voulons pas marquer des points à court terme en prenant un risque élevé.

Gaëtan Hannecart
CEO de Matexi

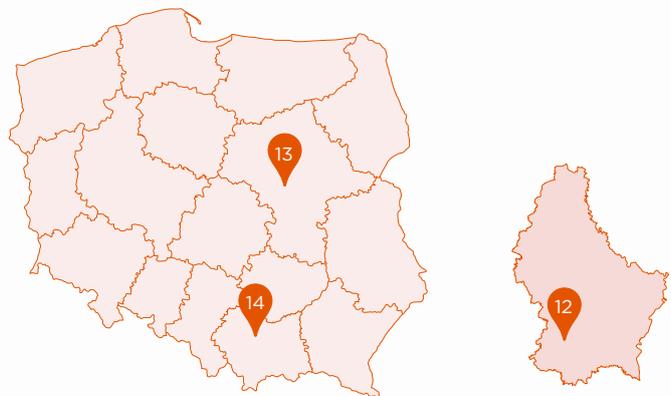


Chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous travaillons au départ de 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est de consolider et renforcer notre position de *respected local champion*.



MARCHÉS LOCAUX

- 1 Flandre-Occidentale depuis Courtrai
- 2 Flandre-Orientale depuis Eke
- 3 Brabant flamand depuis Grimbergen
- 4 Bruxelles depuis Watermael-Boitsfort
- 5 Anvers depuis Anvers
- 6 Brabant wallon depuis Wavre
- 7 Hainaut depuis Fleurus
- 8 Limbourg depuis Hasselt
- 9 Liège depuis Liège
- 10 Namur depuis Liège
- 11 Province de Luxembourg depuis Liège
- 12 Grand-Duché de Luxembourg depuis Mamer
- 13 Varsovie depuis Varsovie
- 14 Cracovie depuis Cracovie
- H Siège de Matexi depuis Waregem



Ancrage local

La promotion immobilière est et reste une activité géographiquement circonscrite. « La localisation, la localisation et la localisation sont les trois principales caractéristiques d'un projet immobilier réussi », dit-on volontiers dans le secteur.

C'est la raison pour laquelle, chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Tant nos Business Managers que nos collaborateurs connaissent mieux que quiconque les communes, les villes, les quartiers et les habitants de la région dans laquelle ils sont actifs. Les Business Managers sont les ambassadeurs de Matexi sur leur marché local.

Le résultat de cette proximité avec son environnement local ? Matexi décèle et identifie rapidement les opportunités présentes sur le marché.

De la sorte, nous parvenons également à mieux répondre au besoin d'intégration optimale de logements de qualité dans l'environnement existant. Un objectif auquel s'attelle Matexi à chaque nouvelle réalisation. Nous nous assurons aussi que chaque développement apporte une plus-value à tout le quartier.

Matexi et ses filiales emploient directement plus de 300 collaborateurs et fournissent un emploi indirect à plus de 3.000 personnes qui travaillent chaque jour sur nos chantiers.

Nous couvrons 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. En outre, nous disposons d'équipes distinctes pour nos trois plus grands projets A de transformation urbaine : **Quartier Bleu à Hasselt, 4 Fonteinen à Vilvorde et l'Antwerp Tower à Anvers.**

Depuis le siège de Waregem, les équipes centrales soutiennent les quatre régions :

- 1 : Flandre-Orientale et Flandre-Occidentale
- 2 : Anvers, Limbourg et Brabant flamand
- 3 : Bruxelles et Wallonie
- 4 : Grand-Duché de Luxembourg et Pologne

Matexi veut être un champion local respecté sur chaque marché où il est actif. J'aime comparer notre approche à celle d'un moteur V12, où les cylindres qui fonctionnent bien prennent le relais lorsque l'un ou l'autre n'est plus en mesure temporairement d'atteindre son plein potentiel. Le fonctionnement de Matexi est identique.



À Anvers, **'t Groen Kwartier** est un site urbain et professionnel. À partir de 2006, l'ancien hôpital militaire a été transformé en un projet intra-urbain de plus de 7 ha faisant la part belle à la durabilité. Au beau milieu de la ville, dans un espace interdit aux voitures, le quartier allie habitat, travail, shopping, loisirs et espaces de rencontre. Ce quartier a du reste déjà reçu plusieurs récompenses. En 2016, le jury des MIPIM Awards a nommé 't Groen Kwartier dans la catégorie Rénovation urbaine. En 2018, le projet a reçu le RES Award du « Best Residential Development » et la même année, il a été mentionné pour le prestigieux Gubbio Prize. En 2020, ce développement à succès a été totalement vendu.



La durabilité selon Matexi

En tant que développeur de quartier, nous avons un impact majeur sur la société et l'environnement. Nous en sommes pleinement conscients. Pour Matexi, la durabilité est donc un élément essentiel de nos développements de quartier et de notre culture d'entreprise. **Safety & Integrity** et **Planet People Profit** : telle est notre philosophie. Nous créons des quartiers durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre les besoins des générations futures. En outre, nous optons pour la durabilité dans nos relations avec toutes nos parties prenantes et nous gardons toujours à l'esprit l'objectif d'une entreprise rentable et fiable.

Matrice de durabilité de Matexi

Afin de pouvoir prendre des mesures concrètes ayant un impact mesurable sur les facteurs Planet-People-Profit, nous avons mis en place notre propre matrice de durabilité. Cette matrice identifie les mesures que nous implémentons à quatre niveaux : le quartier, le logement, notre entreprise et nos partenaires, et les juge selon leur impact positif sur la planète (Planet), l'individu (People) et la plus-value globale (économique - Profit). Ce faisant, une base économique robuste constitue un moyen de continuer à respecter cette éthique à long terme.

Nous illustrons cette matrice à l'aide de quelques exemples.

Au niveau du quartier, on peut citer le projet **'t Groen Kwartier à Anvers**. Ce réaménagement d'un ancien complexe militaire s'est organisé au centre de la ville. Pourtant, nous avons réussi à transformer le site en un quartier urbain vert, sans voitures, de 8 ha (Planet), avec beaucoup d'espace dédié au jeu, à la récréation et aux rencontres (People). Nous sommes convaincus que notre développement donnera un nouveau souffle au quartier et augmentera la valeur des maisons adjacentes (Profit).

Au niveau de l'unité/logement, le projet **Leopold Views à Evere** illustre parfaitement notre propos. Le toit de l'immeuble est équipé de panneaux solaires, qui produisent de l'énergie renouvelable pour les zones communes.

	 PLANET	 PEOPLE	 PROFIT
Neighbourhood			
House / apartment			
Company			
Partners			



À **Diepenbeek**, Matexi développe le projet de logement **Paul Piperslaan**, qui allie verdure, accessibilité et un habitat dans le centre-ville. Le quartier comprendra 16 maisons familiales abordables et 24 appartements à faible consommation d'énergie situés dans un environnement doté de nombreux équipements. Grâce à notre collaboration avec Werfwater, nous avons pu mettre gratuitement à disposition de l'eau de puits pour les habitants du quartier, les agriculteurs et les services communaux.



Ce qui permet non seulement de réduire les émissions de CO₂ (Planet), mais aussi d'alléger la facture énergétique de nos résidents (Profit). En outre, un jardin partagé doté d'une cuisine extérieure a été aménagé sur le toit, avec beaucoup d'espace pour les interactions sociales et les rencontres (People).

Au niveau de l'entreprise, l'offre de mobilité pour nos collaborateurs est un bon exemple. Nous basculons vers une flotte de modèles de véhicules hybrides et électriques, afin de limiter nos émissions de CO₂ (Planet). En outre, une offre attractive est en cours d'élaboration pour chaque employé, avec des options pour chaque budget (Profit). Par ailleurs, nous disposons de vélos partagés dans nos bureaux afin que nos employés puissent prendre l'air ou se détendre ensemble pendant leur pause déjeuner (People).

Enfin, le niveau des partenaires est parfaitement incarné par le pop-up De Kruitfabriek à **4 Fonteinen, à Vilvorde**. En collaboration avec nos partenaires Aquafin, NuReSys et la Ville de Vilvorde, nous avons mené un projet-pilote dans cette ancienne usine d'explosifs, où nous avons acquis une solide expertise en matière de politique intégrée de l'eau et de systèmes d'eau circulaires à petite échelle (Planet). De Kruitfabriek est également le point de convergence de toutes sortes d'événements créatifs et culturels, et accueille un certain nombre de magasins et d'initiatives sociales (People). Il va sans dire que les collaborations évoquées produisent une valeur ajoutée tant pour Matexi que pour nos partenaires, précisément parce que nous pouvons apprendre les uns des autres (Profit).

Objectifs liés aux Objectifs de développement durable

Depuis plus de 25 ans, Matexi s'engage en faveur du développement durable des communautés et occupe une position unique qui lui permet d'apporter une contribution durable à la réalisation d'objectifs non seulement écologiques mais aussi sociaux. Parce que nous trouvons important de lier nos efforts à des objectifs reconnus dans le monde entier, l'approche de Matexi en matière de durabilité repose sur les Objectifs de développement durable (ODD - Sustainable Development Goals) des Nations unies.

Grâce à une approche structurée, nous souhaitons réaliser des progrès mesurables dans la réalisation de nos objectifs à l'horizon 2030, en intégrant dans nos processus décisionnels un équilibre permanent entre bienveillance et profits. Nous rendons compte chaque année de nos réalisations et de nos ambitions.

Dans les années à venir, nous continuerons également de développer des quartiers toujours plus durables et de miser sur la durabilité dans notre activité.

Actuellement, Matexi a un impact sur 10 des 17 ODD :



ODD 3 - La santé et le bien-être sont fondamentaux pour bien vivre et travailler. Chez Matexi, nous nous concentrons sur le développement de quartiers sûrs et inclusifs, dans lesquels nous encourageons le lien social.



ODD 11 - Nous développons des quartiers inclusifs, sûrs et verts. Pour ce faire, nous créons des conditions qui offrent aux résidents une qualité de vie élevée et une stabilité sociale, tout en nous efforçant de minimiser la dégradation de l'environnement.



ODD 5 - Chez Matexi, nous croyons en l'égalité des chances pour tous, entre autres dans notre politique RH et dans les collaborations avec les fournisseurs.



ODD 12 - Circularité et gestion des déchets. Un autre des cinq piliers sur lesquels repose l'approche de Matexi en matière de protection de la planète. La réutilisation accrue des matériaux et le choix de matériaux durables sont essentiels dans le développement de nos quartiers durables. Nous nous engageons à produire et à consommer de manière plus durable, à la fois dans nos quartiers, dans nos bureaux et dans nos partenariats avec les fournisseurs et les contractants.



ODD 6 - Gestion de l'eau. L'un des cinq piliers au travers desquels Matexi prend soin de la planète. Nous nous sommes engagés à économiser davantage d'eau et à réutiliser davantage d'eau de pluie et d'eaux usées.



ODD 13 - Nous nous engageons à utiliser des sources d'énergie renouvelables et à réduire les émissions de gaz à effet de serre. La mobilité douce est donc un autre des cinq piliers qui permettent à Matexi de contribuer à une planète plus verte.



ODD 7 - Transition énergétique. Un autre des cinq piliers contribuant à la protection de la planète. Pour chaque projet, nous étudions la meilleure façon de réaliser une conception optimisée sur le plan énergétique et nous nous engageons à préparer le parc de logements à l'avenir énergétique. En tant qu'entreprise, nous nous efforçons également d'améliorer l'efficacité énergétique, dans nos bureaux et sur nos sites.



ODD 15 - Biodiversité. L'un des cinq piliers qui permettent à Matexi de contribuer à la protection de la planète. Nous créons des espaces verts dans nos quartiers, améliorons la biodiversité et sensibilisons toutes nos parties prenantes.



ODD 8 - Nous contribuons à la croissance économique et créons des emplois de valeur offrant de nombreuses possibilités. Nous soutenons le secteur de l'immobilier en partageant nos connaissances et offrons des opportunités aux jeunes ayant des ambitions entrepreneuriales par le biais de l'organisation YouthStart, dont Matexi est un partenaire fondateur.



ODD 17 - Nous sommes convaincus que le partage des connaissances et les collaborations sont essentiels pour une planète et une communauté plus durables. Cela se traduit par une contribution à de nombreux projets sociaux.

Nos principes de développement

Pour chaque projet, Matexi applique 12 principes de conception durable élaborés par notre équipe centrale Urban Planning & Design. Nous appliquons ces principes tant au niveau du quartier que du logement, et nous tentons toujours d'impliquer nos partenaires dans les choix que nous opérons.

Nous examinons les moyens d'exploiter l'espace disponible de manière durable via la densification et la construction compacte, sans toutefois compromettre la qualité spatiale et la qualité de vie. Nous suivons les développements sociologiques dans le domaine de l'habitat et du vivre-ensemble. Nous visons une architecture harmonieuse qui tient compte de l'environnement et qui renforce l'identité du quartier. Les 12 principes reposent sur le principe éthique « Planet, People, Profit » et ont comme point de départ les thèmes suivants : Participation, Architecture, Collectivité, Expérience, Accessibilité, Création de valeur, Durabilité, Domaine public, Gestion de l'eau, Écologie, Mobilité et Biodiversité.

Dans une perspective de long terme, Matexi mise sur le développement aux bons endroits. Les habitants s'installent dans un cadre bien pensé : mobilité, durabilité, interaction avec l'environnement, mais aussi présence de services indispensables à la vie quotidienne.

Depuis de nombreuses années, Matexi débute tous ses projets immobiliers par une analyse du quartier. C'est dans cette optique que Matexi a créé il y a six ans un outil innovant, le Baromètre de quartier, en collaboration avec l'université de Gand et sur la base d'un échantillon représentatif de 1.500 répondants. En plus de nous aider à identifier les endroits propices au développement d'un immobilier durable, cet outil nous offre la possibilité d'analyser les infrastructures nécessaires pour rendre un quartier encore plus humain et où il fait bon vivre.

Le baromètre analyse chaque quartier sous de nombreux angles. Outre un score général, il attribue un score par infrastructure et par sous-aspect. Nous pensons notamment à la mobilité, aux établissements de soins, aux écoles et aux terrains de jeux, à l'emploi, aux possibilités de loisirs, aux commerces, etc. Notre objectif est que chaque nouveau quartier obtienne un score d'au moins 60 % au Baromètre de quartier après sa réalisation.



Gaëtan Hannecart a découvert l'organisation-mère américaine de YouthStart durant ses études à la Harvard Business School. Son enthousiasme fut tel qu'il fonda YouthStart Belgium en 1998. La Reine Mathilde a offert son Haut Patronage à YouthStart pendant plusieurs années. La Reine insiste pour assister régulièrement aux sessions de formation afin de recueillir les idées de projets, les expériences et les rêves des jeunes. En juillet 2020, la Reine Mathilde a visité l'école d'été de YouthStart à Uccle.



Implication sociétale

Matexi s'engage à créer un impact positif sur les personnes et la société. C'est pourquoi nous pensons qu'il est important de partager les connaissances et d'apporter une contribution à la communauté et à l'économie dont nous faisons partie. Nous investissons dans des projets qui soutiennent une société inclusive, participons à des réseaux de connaissances et établissons des relations durables avec nos partenaires.

YouthStart Voici plus de 20 ans, Matexi fut l'un des partenaires fondateurs de la branche belge de YouthStart, une organisation sans but lucratif qui encourage les jeunes en quête d'opportunités à découvrir le statut d'indépendant. La Reine Mathilde accorde son Haut Patronage à YouthStart. Matexi accueille régulièrement des sessions de certification YouthStart. Nous recevons des jeunes qui présentent le business plan de leur entreprise virtuelle à un panel. À l'issue de ces sessions, des certificats sont remis. Lorsque nous avons transmis nos vœux de nouvel an en décembre 2020, nous avons fait don d'un montant par vœu envoyé numériquement plutôt que sur papier. Ce qui nous a permis d'offrir 5.000 euros à YouthStart.

ITINERA Nous soutenons l'itinera Institute depuis plus de 10 ans, en contribuant au débat social sur la croissance économique durable et la protection sociale.

GUBERNA Il y a 25 ans, Matexi fut le sponsor fondateur de Guberna, l'Institut des administrateurs qui promeut la bonne gouvernance d'entreprise. Gaëtan Hannecart est président du conseil d'administration.

THE SHIFT En tant que membre de The Shift, un réseau belge autour du développement durable, Matexi s'engage à collaborer à des défis sociaux et à des projets innovants.

hoplr Hoplr est un réseau social qui rapproche les voisins. Depuis ses débuts il y a cinq ans, Matexi s'est engagée en tant qu'investisseur dans le déploiement de Hoplr dans de nombreux villes, communes et quartiers en Belgique et à l'étranger. Hoplr permet aux habitants du quartier d'entrer en contact les uns avec les autres de manière peu contraignante, de façon à activer le capital social du quartier.

MATEXI AWARD Début 2020, Matexi a remis le Matexi Award pour la cinquième année consécutive. Celui-ci récompense des projets réussis et prometteurs à l'échelle d'un quartier qui contribuent de manière tangible à une plus grande solidarité entre les habitants. De cette manière, Matexi souhaite renforcer le sentiment d'appartenance au quartier et souligner l'importance de quartiers agréables à vivre. L'importance d'un quartier agréable est de plus en plus reconnue : ces dernières années, près de 500 initiatives se sont inscrites pour le Matexi Award. Cependant, peu de temps avant le lancement du cinquième Matexi Award, notre pays a été confiné et nous avons été contraints de le reporter à 2021. Nous avons consciemment décidé de ne pas organiser une cérémonie de remise de prix virtuelle, car le Matexi Award symbolise le contact physique, direct et la connexion entre les personnes.

Pour soutenir l'ancrage et l'engagement locaux, nous apportons notre contribution au programme Matching Gift. Depuis plus de dix ans, nous contribuons à parts égales aux causes locales soutenues par nos employés.

Nous soutenons également un certain nombre d'initiatives sociales locales dans les différentes régions où nous opérons. En Belgique, nous sommes fiers d'être partenaires du Streekfonds West-Vlaanderen et du Streekfonds Oost-Vlaanderen (à partir de mars 2021). En Pologne, pour chaque appartement vendu, une somme est versée à une organisation caritative régionale. Le client peut choisir un favori parmi trois associations caritatives. En 2020, quelque 7.000 euros ont ainsi été collectés.



Toujours en 2020, Matexi a organisé plusieurs journées de visite un peu partout en Belgique. Comme ici aux **Jardins du Terril à Rocourt**, nos collaborateurs reçoivent les futurs habitants potentiels de nos quartiers dans nos maisons-témoins et répondent à leurs questions sur les plans, les prix, les choix, l'accompagnement et les garanties que nous offrons.

Nous accordons une attention particulière à l'enthousiasme des clients. Les scores de satisfaction sont inclus dans les critères d'attribution d'une prime collective liée aux résultats depuis 2008.



Valeurs

« KING »

Chaque jour, nous recherchons avec conviction de nouvelles manières d'améliorer notre fonctionnement. À cet égard, nos valeurs - résumées ici sous l'acronyme KING, reprenant les initiales de chaque thème en néerlandais - servent de repères à tous nos collaborateurs. Elles constituent une base solide pour toutes nos décisions et orientent toutes nos activités. C'est pourquoi nous cultivons systématiquement ces valeurs et les véhiculons avec enthousiasme.

ORIENTATION CLIENT

Chez Matexi, les souhaits et besoins de chaque client occupent une place centrale. Nous réalisons des logements de qualité dans des quartiers agréables, qui maximisent les possibilités de n'importe quel budget. Les clients enthousiastes sont nos meilleurs ambassadeurs.

INTÉGRITÉ

Chez Matexi, une parole donnée est une parole tenue. Nous ne nous contentons pas d'agir systématiquement selon les normes légales ; nous agissons conformément à des normes sociales, professionnelles et éthiques généralement acceptées. En cas d'imprévu, nous communiquons ouvertement et cherchons la meilleure solution en concertation avec toutes les parties concernées. Nous nous l'imposons dans le but d'asseoir notre réputation et nos relations à long terme.

EXACTITUDE

Notre longue expérience nous a appris qu'un résultat final de qualité passe nécessairement par l'établissement de bonnes bases sur les plans urbanistique, architectural, juridique, financier, architectural et administratif. Nous travaillons jour après jour avec minutie et selon des processus efficaces, car c'est dans les détails que le « meilleur » se démarque du « simplement mieux ».

ENTHOUSIASME

Chez Matexi, nous connaissons notre métier. Nous formons une équipe soudée. Nous faisons toujours preuve de volontarisme, d'engagement, d'enthousiasme et d'optimisme. Notre passion est la même que celle de nos clients qui attendent avec impatience leur nouvelle habitation.

De la sorte, nos valeurs n'existent pas seulement en interne ; nous les mettons en œuvre dans chacun de nos projets. Nos objectifs sont calqués sur ceux de nos clients : un logement bien conçu pour des habitants satisfaits apporte une plus-value humaine et matérielle au quartier. Et vice-versa.

Stratégie

10 leviers opérationnels

Une stratégie efficace requiert une organisation harmonisée, fondée sur des points de repère tangibles. C'est pourquoi nous avons défini 10 leviers opérationnels.

1. CONQUÉRIR, SUR LA BASE DE NOTRE EXPERTISE ET DU TRAVAIL D'ÉQUIPE, LE LEADERSHIP DANS NOS DOMAINES DE PRÉDILECTION

Matexi a toujours investi dans l'enrichissement de son expertise. Elle est aujourd'hui devenue une véritable entreprise de la connaissance. C'est à nos yeux la base essentielle pour réaliser des quartiers qui inspirent. Cette connaissance nous permet de toujours faire la différence sur le marché. Matexi brigue donc le statut de référence par excellence du développement de quartiers. C'est précisément pour cette raison que nous voulons enrichir sans cesse notre compétence multidisciplinaire dans tous les domaines qui revêtent une importance pour le développement optimal de quartiers : des coûts de construction à la durabilité, en passant par l'aménagement du territoire au sens le plus large du terme.

2. ÉLARGIR ET RENFORCER NOS RÉSEAUX LOCAUX ET SPÉCIALISÉS

Nous travaillons à renforcer notre ancrage géographique grâce à notre réseau de bureaux régionaux et à notre volonté de travailler ouvertement avec chaque partie intéressée. Nous veillons aussi aux fondamentaux techniques de la profession. De même, nous attachons beaucoup d'importance à un profond ancrage social par le biais d'un dialogue constant avec des groupes d'intérêt et des instances officielles.

3. CIBLER LES RÉSULTATS À COURT TERME EN PRÊTANT ATTENTION AU LONG TERME

La réflexion à long terme joue un rôle-clé dans l'approche de Matexi. L'entreprise conçoit des quartiers destinés aux générations actuelles et futures. Notre vision du long terme se reflète dans chaque projet, chaque négociation, chaque décision stratégique. Nous nous engageons en outre concrètement à réaliser les objectifs du

plan opérationnel et à mettre en œuvre les plans annuels.

4. ATTIRER DES PROFESSIONNELS PERFORMANTS ET CRÉER « A GREAT PLACE TO WORK » POUR TOUS LES COLLABORATEURS

Matexi se développe grâce à l'évolution de ses collaborateurs. Nous voulons combiner les avantages d'une PME et ceux d'une grande entreprise. Notre objectif ? Être une entreprise de la connaissance flexible et structurée, qui tient l'esprit d'entreprise en haute estime.

5. ENCOURAGER L'ENTHOUSIASME DE NOS CLIENTS

L'orientation client est l'une des valeurs de Matexi. Pour nous, l'« enthousiasme » dépasse la « satisfaction ». Les clients enthousiastes contribuent à véhiculer le message de Matexi. Ils sont nos ambassadeurs.

6. RÉDUIRE LES COÛTS DE CONSTRUCTION SANS COMPROMETTRE LA QUALITÉ

Le budget logement est l'un des critères de décision essentiels de nos clients. Il importe que Matexi commercialise de nouvelles constructions à un prix qui correspond au budget des clients potentiels. Nous voulons proposer à chacun un logement adapté à ses besoins, à un prix abordable et compétitif.

7. TRAVAILLER SELON DES PROCESSUS SIMPLES ET CLAIREMENT STRUCTURÉS

Nous sommes une entreprise organisée autour de processus, qui développe des quartiers avec professionnalisme en adaptant ses produits aux besoins locaux. Une application fluide des processus internes est une nécessité absolue lorsqu'on veut garantir la meilleure qualité à toutes les phases du développement de quartier.

8. MAINTENIR ET RENFORCER NOTRE SOLIDITÉ FINANCIÈRE

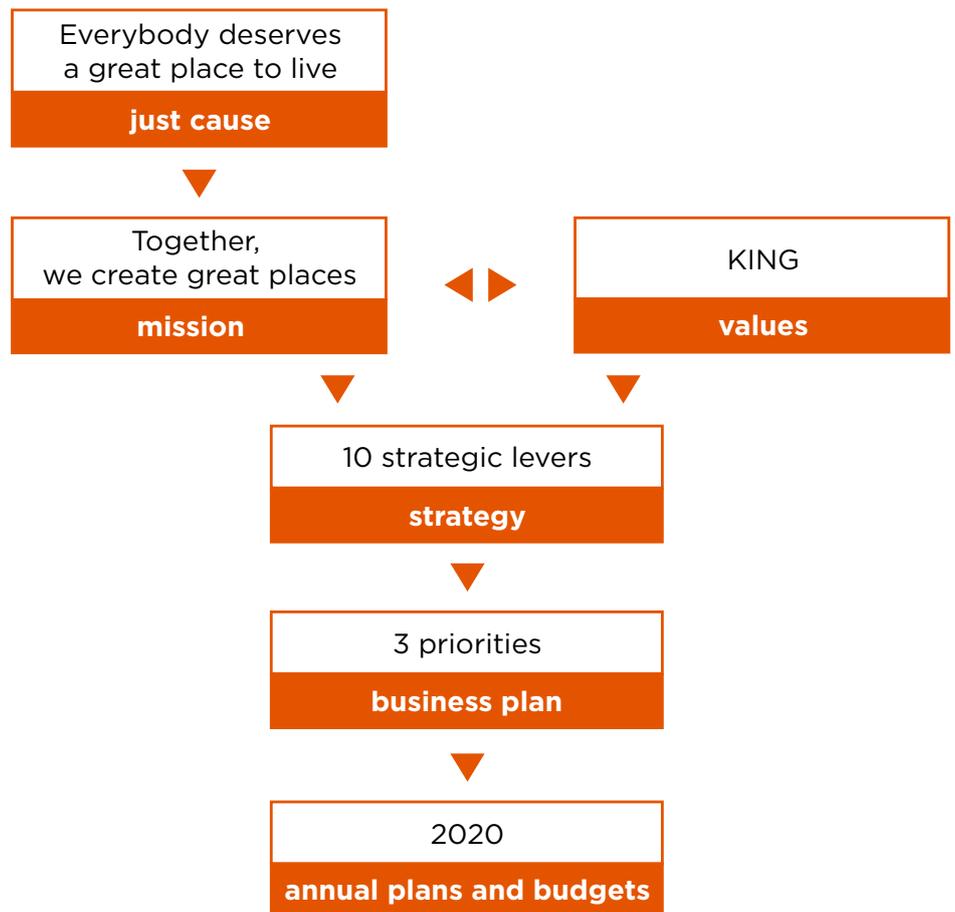
Le développement immobilier est une activité fortement capitalistique et risquée, liée aux cycles de l'économie, des taux d'intérêt et du marché. Nous voulons générer un rendement durable pour garantir la continuité de l'entreprise. Nous voulons en outre disposer d'une flexibilité et de ressources financières suffisantes afin de pouvoir réagir rapidement aux nouvelles occasions qui se présentent.

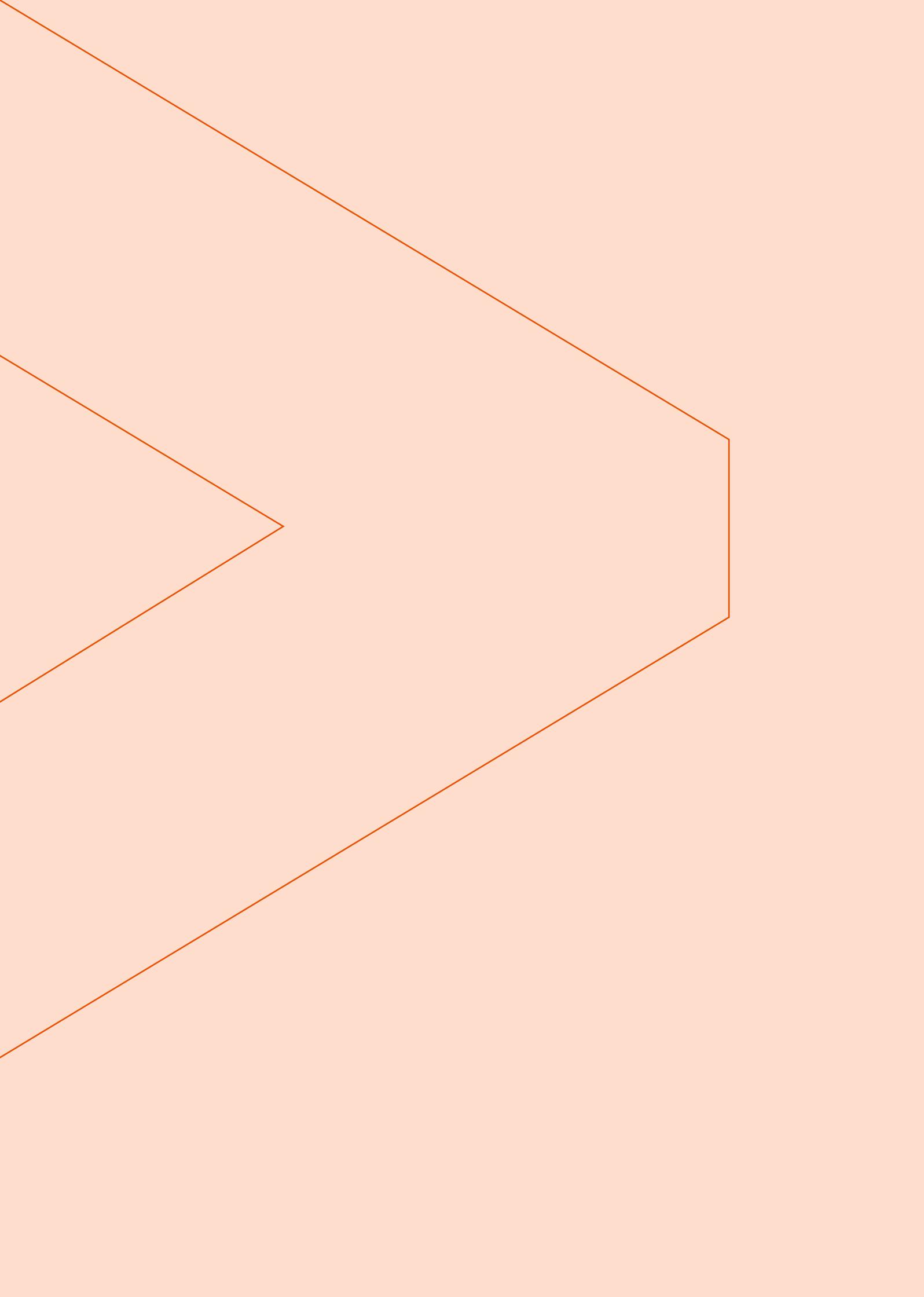
9. CHOYER ET VÉHICULER NOTRE SOLIDE RÉPUTATION

Avec Matexi, nous souhaitons maintenir notre solide réputation. Notre principal objectif ? Que toutes les parties prenantes aient une bonne image de Matexi.

10. RECHERCHER ET DÉVELOPPER DE NOUVEAUX SEGMENTS DE MARCHÉ TANT EN MATIÈRE DE PRODUITS QUE DE GÉOGRAPHIE

Nous formons une organisation flexible qui anticipe les évolutions externes et cherche de manière proactive de nouvelles opportunités commerciales, tant pour ce qui concerne les emplacements que les nouveaux produits.





QUARTIERS À L'ÉTRANGER

**STRIJP-S, LE CŒUR CRÉATIF
ET CULTUREL D'EINDHOVEN,
PAYS-BAS**

**Matexi apprend en observant.
Toujours en quête de solutions idéales
pour le développement des quartiers,
Matexi s'inspire des quartiers historiques
et contemporains et des projets
d'aménagement urbain qui ont démontré
leur excellence.**

Strijp-S, le cœur créatif et culturel d'Eindhoven

Strijp-S est une zone de 27 ha en bordure du centre d'Eindhoven. Pendant des décennies, le site a abrité le géant de l'électronique Philips. À la fin des années 90, le fabricant a décidé de se défaire du site industriel et de se retirer progressivement de cette zone désignée comme patrimoine industriel. En 2001, l'entreprise de construction VolkerWessels et la commune d'Eindhoven, réunies dans le PPP Park Strijp Beheer, ont racheté le site industriel. Leur objectif était de faire de Strijp-S le nouveau centre créatif d'Eindhoven, offrant une combinaison unique de logement, de travail, d'apprentissage et de détente.

L'agence West 8, dirigée par Adriaan Geuze, a été chargée d'élaborer le plan directeur. Le cœur de Strijp-S est constitué d'une avenue de 60 mètres de large : la Torenallee. Ce boulevard dominant pour les piétons et les cyclistes, agrémenté d'une double rangée de platanes, traverse toute la zone du projet comme une veine verte. En outre, Strijp-S est divisé en trois zones - Spoorzone, Kastanjevelden, Driehoek - auxquelles étaient attribuées à l'origine des fonctions différentes. Au fil des ans, la division stricte entre habitat, travail et loisirs a été abandonnée et le plan de zonage modifié. Aujourd'hui, ce sont des bâtiments accueillant des lofts d'habitation et de travail.

COMBINAISON UNIQUE DE MODERNITÉ ET D'HISTOIRE

Les premières maisons ont été construites en 2010 et le début de la quatrième et dernière phase est prévu pour 2022. Au fil des ans, plus de 4.000 nouveaux logements ont été construits, allant des lofts industriels de luxe aux appartements et aux condos : des espaces de vie compacts et abordables de 50 m² dotés d'installations communes. Une caractéristique du nouveau quartier est la combinaison de bâtiments neufs et historiques. Strijp-S garde une apparence imposante et robuste. Pour faire le lien avec le passé, les éléments industriels de l'espace public ont été délibérément laissés à l'état brut et un certain nombre de bâtiments d'usine emblématiques ont été conservés, comme autant de repères dans le quartier, tels que le Klokgebouw et le Hoge Rug.

Strijp-S est un quartier urbain créatif et innovant dans les domaines de l'art, du design et de la technologie. On y trouve un mélange d'entreprises technologiques internationales de renom, d'instituts de connaissances et de start-ups. La zone est parfaite pour les entrepreneurs et les fabricants. Il dispose de toutes les installations nécessaires pour tester et concrétiser de nouvelles idées. Les résidents sont activement encouragés à créer leur propre cadre de vie. Par ailleurs, de nombreux





festivals, événements pop-up et lieux sont prévus pour faciliter la rencontre spontanée des résidents. Par exemple dans la Zone 51 (le plus grand skate park couvert des Pays-Bas), au marché mensuel du dimanche FeelGoodMarket, au marché de produits frais Het Veem, à la maison de la culture Natlab, etc.

Strijp-S est aisément accessible, tant à vélo que par les transports publics. Le quartier est proche du centre d'Eindhoven, juste à côté de la gare « Strijp-S » et du périphérique intérieur. Le plan de mobilité de Strijp-S comprend non seulement des installations de base telles que des parkings et des abris à vélo, mais aussi un système sophistiqué de vélos, de scooters et de voitures électriques partagés avec l'infrastructure de recharge associée. Une planification de la mobilité en temps réel a été mise en place via une application, un guidage routier dynamique et une intégration avec les transports publics. Les cyclistes sont aussi gâtés, avec des pistes cyclables larges et bien éclairées et un espace suffisant pour garer les vélos en toute sécurité.

STRIJP-S, UN LABORATOIRE VIVANT

Pour rendre les villes plus sociales, plus confortables et plus durables, Strijp-S ambitionne de devenir un « laboratoire vivant » : un environnement dynamique où des produits et services innovants peuvent être déployés et développés sous forme de projets (-pilotes). Tout est axé sur la qualité de vie des résidents et des visiteurs. À Strijp-S, par exemple, des capteurs mesurent la qualité de l'air, mais on épinglera aussi l'éclairage intelligent et les caméras qui suivent et analysent les mouvements des transports. Ces caméras facilitent la recherche d'une place de stationnement libre, ce qui entraîne une diminution des kilomètres de recherche et donc des émissions de gaz d'échappement.

Strijp-S est largement considéré comme une conversion de site réussie et a été récompensé par deux prix. En 2013, le projet s'est vu décerner De Gulden Feniks dans la catégorie « Conversion de sites ». En 2019, le prix NEPROM lui a été attribué pour la collaboration efficace entre la commune et les développeurs, qui sont parvenus à convertir la zone en un quartier multifonctionnel tout en respectant les bâtiments existants et la structure sociale, et en déployant une grande ingéniosité.

GOUVERNANCE



Lors de la conception des quartiers, nous prenons en compte les équipements locaux nécessaires et la collectivité. **Belle Vallée à Geldenaken** en est un parfait exemple. En 2020, nous avons achevé la polyclinique, le verger dans un parc public, les 27 premières maisons et 28 appartements. La polyclinique de 1.300 m², qui propose plus de 15 spécialités et salles de consultation, a été construite en collaboration avec la Clinique Saint-Pierre. Elle a été inaugurée en septembre 2020. Les premiers résidents se sont installés à Belle Vallée l'année dernière.



Bonne gouvernance

La gouvernance d'entreprise est la manière dont les entreprises sont dirigées, gérées et contrôlées. Elle comprend un ensemble de règles et de procédures de prise de décision au sein de l'entreprise, répartissant ainsi le pouvoir et la responsabilité entre le conseil d'administration, les gestionnaires, les actionnaires, les sociétés et autres dirigeants. Au niveau mondial, la gouvernance d'entreprise est un facteur de plus en plus important pour mesurer le degré de durabilité d'une entreprise.

Matexi est une entreprise familiale depuis plus de 75 ans, et en 2020, les membres de la quatrième génération de la famille en sont actionnaires. Nous sommes fortement ancrés localement et nous nous engageons à respecter une structure d'entreprise transparente. Par exemple, nous encourageons les employés à partager leurs commentaires ouvertement (de manière anonyme si souhaité), et nous fournissons les ressources nécessaires à cet effet. En outre, nous menons régulièrement des enquêtes auprès de nos employés pour identifier les points forts et les possibilités d'amélioration. Matexi est également transparente à l'égard de ses finances : la situation financière est connue des employés et est rendue publique dans le rapport d'activité annuel.

En 2008, Matexi a choisi de renforcer son conseil d'administration par le biais d'administrateurs externes. Leur nombre n'a fait qu'augmenter ces dernières années, et fin 2020, plus de la moitié du conseil d'administration était composée d'administrateurs externes. Un comité d'audit supervise l'intégrité des informations financières, l'organisation administrative et les systèmes de contrôle interne, ainsi que

les systèmes de gestion des risques. Enfin, le comité de nomination et de rémunération conseille le conseil d'administration sur des questions telles que la politique des ressources humaines, la politique générale de rémunération, les indemnités et la planification de la succession des membres du conseil d'administration, du comité d'audit et du comité de nomination et de rémunération. Comme le conseil d'administration, les sous-comités et le comité exécutif comprennent plusieurs administrateurs externes.

En 2021, pour la première fois en 75 ans d'histoire, Matexi a opté pour un CEO non familial. Lors de l'assemblée générale du 5 mai 2021, Olivier Lambrecht succédera à Gaëtan Hannecart. Le fait que celui-ci ne reprendra pas par la suite la présidence du conseil d'administration est un autre exemple de bonne gouvernance au sein de Matexi. Un président du conseil d'administration professionnel et externe peut non seulement intervenir comme une sorte d'arbitre veillant à l'équilibre entre le CEO et les actionnaires familiaux, mais il est également source d'une plus grande clarté pour les collaborateurs.

Pour nous, l'entreprise ne sert pas la famille, au contraire : la famille sert l'entreprise. Cela signifie que, en tant que famille, nous nous mettons à son service.

Gaëtan Hannecart
CEO de Matexi

Conseil d'administration et comités

Conseil d'administration

Le conseil d'administration est chargé de l'approbation de la stratégie et de la politique générale ainsi que de la surveillance de l'exécution concrète du business plan et de la réalisation des objectifs opérationnels. Fin 2020, le conseil d'administration de Matexi SA se composait de huit membres : l'administrateur délégué, cinq administrateurs externes et deux représentants de la famille. Le conseil d'administration de Matexi s'est réuni à huit reprises en 2020.

- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)
 - administrateur et président du conseil d'administration de Matexi et Abacus Group
 - autres mandats : administrateur de Patinvest/SFI Luxembourg ; administrateur d'Inno.com ; administrateur de DeNil ; administrateur, président du comité d'audit d'Etex ; administrateur, président du comité d'audit et membre du comité de rémunération de Telenet ; administrateur de Franklinea Swiss Fund, Arboretum Wespelaar, Anti Cancer Fund et Kick Cancer
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - administrateur délégué de Matexi et Matexi Projects, Abacus Invest et Abacus Group ; administrateur de Matexi Real Estate Finance ; administrateur de Sibomat ; administrateur de Quaeroq
 - autres mandats : administrateur du Group Louis Delhaize, N-Side, SIPEF ; président de Financière de Tubize ; administrateur et cofondateur d'Itinera Institute ASBL ; président et cofondateur de YouthStart ASBL ; président de Guberna ASBL ; cofondateur et administrateur de Belgium's 40 under 40
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
 - administratrice de Matexi, Matexi Real Estate Finance, Abacus Invest et Abacus Group
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
 - administrateur de Matexi, Matexi Real Estate Finance, Abacus Invest et Abacus Group
- > **Bernard Delvaux** (pour BCConseil SPRL)
 - administrateur de Matexi
 - autres mandats : CEO de Sonaca Group ; président de HEC Liège Management School ; administrateur de Carmeuse ; administrateur de Gaming1 ; administrateur de Floridienne
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SPRL)
 - administrateur de Matexi
 - autres mandats : CEO du Royal Sporting Club Anderlecht ; administrateur de la ProLeague ; administrateur d'Eyckerheyde ASBL ; président de Sporta ASBL
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)
 - administrateur de Matexi
 - autres mandats : CEO de BPD Europe SA ; vice-président du Raad van Commissarissen Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel Erfgoed ; président de Bouwfonds Kunststichting ; administrateur de Bouwfonds Cultuurfonds ; administrateur d'International Foundation Housing Planning (IFHP) ; administrateur de l'International New Town Institute
- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SPRL)
 - administratrice de Matexi
 - autres mandats : CEO et Regional Director pour l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique chez Lloyd's Insurance Company ; administrateur et membre du comité d'audit de Kinopolis Group

Comité d'audit

Le comité d'audit est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi. Le comité d'audit surveille et évalue l'intégrité (exactitude et exhaustivité) de la transmission d'informations financières, de l'organisation administrative et des systèmes de contrôle interne et des systèmes de gestion des risques. Le comité d'audit supervise les travaux du commissaire et fait office de point de contact supplémentaire pour le commissaire, sans préjudice du rôle du conseil d'administration.

Le comité d'audit peut attribuer des missions d'audit au management ou à l'auditeur interne. Il discute des manquements ou faiblesses identifiés dans les systèmes de contrôle internes ainsi que d'un éventuel « plan de remédiation » avec le management et/ou le commissaire. À partir de mai 2021, le nom du comité d'audit deviendra « Audit, Risk & Finance Committee » et son champ d'action sera étendu à la politique financière et aux décisions majeures relatives au financement externe de projets ou d'entreprises et aux

engagements hors bilan (par exemple, lignes de garantie). Sa composition est renforcée d'un quatrième membre. Le comité d'audit se compose de trois membres, à choisir parmi les membres du conseil d'administration et dont la majorité doivent être des administrateurs externes. Est désigné président du comité d'audit un administrateur externe à choisir parmi les membres.

Le comité d'audit de Matexi se compose de :

- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SPRL)
 - membre et présidente
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
 - membre
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - membre (à compter du 5 mai 2021)
- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)
 - membre

Le comité d'audit rapporte sur base trimestrielle au conseil d'administration et s'est réuni quatre fois en 2020.

Comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi. Le comité de nomination et de rémunération délibère et formule des propositions au conseil d'administration autour des sujets suivants :

- > la politique RH de haut niveau ;
- > la composition du conseil d'administration, du comité d'audit, du comité de nomination et de rémunération et du comité exécutif ;
- > la politique de rémunération des membres du conseil d'administration, du comité d'audit et de BenRemCo ;
- > la politique de rémunération générale et les packages salariaux individuels des membres du comité exécutif ;
- > la planification de la succession des fonctions au sein du comité exécutif

Le comité de nomination et de rémunération se compose d'au moins trois membres à choisir

parmi les membres du conseil d'administration et dont la majorité doivent être des administrateurs externes. Est désigné président du comité de nomination et de rémunération un administrateur externe à choisir parmi les membres.

Depuis fin 2020, le comité de nomination et de rémunération de Matexi se compose de :

- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)
 - membre et président
- > **Bernard Delvaux** (pour BCConseil SPRL)
 - membre
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - membre
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)
 - membre

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni cinq fois en 2020.

A close-up, profile view of a man with grey hair and glasses, wearing a light-colored sweater, looking at a tablet. The tablet displays a video call with another man in a light blue shirt. The man is on a balcony with a decorative metal railing, overlooking a green landscape with trees and a building in the background. The lighting suggests it's late afternoon or early morning.

À partir de l'assemblée générale du 5 mai 2021, **Olivier Lambrecht** reprendra le poste de CEO et la direction opérationnelle de **Gaëtan Hannecart**. Gaëtan Hannecart, CEO : « Les actionnaires familiaux, le conseil d'administration et moi-même nourrissons plus que jamais de grandes ambitions pour Matexi et souhaitons continuer sur la voie empruntée. C'est pourquoi nous considérons important aujourd'hui de renforcer davantage Matexi en le dotant d'un manager très expérimenté, qui reprendra mon rôle de CEO. Ce qui me permettra de me concentrer sur la vision et la stratégie de l'entreprise. »

Organes exécutifs

Comité de direction ou comité exécutif

Le comité de direction est chargé de formuler des propositions liées à la stratégie et à la politique, d'exécuter les projets commerciaux et d'approuver et de suivre les projets opérationnels destinés à mettre en œuvre cette stratégie et cette politique.

Le comité exécutif est composé de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - CEO, président du comité exécutif (jusqu'au 4 mai 2021)
- > **Olivier Lambrecht** (pour Realize SRL)
 - membre du comité exécutif (à partir du 17 février 2021)
 - CEO (à partir du 5 mai 2021)
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SComm.)
 - Chief Construction Officer
- > **Dirk Blendeman** (pour Shinrai SRL)
 - Chief People & Process Officer (jusqu'au 14 mars 2021)
- > **Frederik Van Damme** (pour Fortjen SRL)
 - Regional Business Director Région Flandre-Orientale et Flandre-Occidentale
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
 - secrétaire général
- > **Jimmy Sterckx** (pour Sterckx Business Services SRL)
 - Regional Business Director Région Anvers - Limbourg - Brabant flamand
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director a.i. (à partir du 22 mars 2021)
- > **Luc Parmentier** (pour Meeùs & Parmentier Properties SPRL)
 - Regional Business Director Région Bruxelles - Wallonie

- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
 - Sales, Marketing & Communication Director
- > **Mirosław Bednarek**
 - Regional Business Director Région Internationale
- > **Philip Goris** (pour PG Consulting SComm.)
 - Chief Financial Officer
- > **Wouter Coucke** (pour Lires SRL)
 - Acquisition & Development Director (jusqu'au 22 mars 2021)

Olivier Lambrecht a rejoint MATEXI en février 2021. À compter de l'assemblée générale annuelle du 5 mai 2021, il occupera le poste de CEO et reprendra la direction opérationnelle de Gaëtan Hannecart. Olivier Lambrecht est titulaire d'une maîtrise en sciences économiques appliquées et en ingénierie commerciale de l'université d'Anvers. Il a commencé sa carrière en 1993 chez Accenture. En 2005, il a rejoint AB InBev où il a occupé divers postes au niveau corporate et régional, principalement dans les fonctions RH et organisationnelles. En 2015, il est passé à The Kraft Heinz Company en tant que vice-président People & IT et, au cours des trois dernières années, il a été responsable RH du groupe et responsable de la transformation chez Emaar, la plus grande société immobilière de Dubaï, active dans le développement communautaire, les centres commerciaux, l'hôtellerie et le divertissement au Moyen-Orient et en Asie.

Comité d'investissement

Le comité d'investissement est responsable de l'évaluation des propositions d'investissement et de la prise de décisions à six moments-clés d'un projet immobilier.

Le comité d'investissement se compose de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - CEO, président du comité d'investissement
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
 - administrateur et Business Manager
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SComm)
 - Chief Construction Officer
- > **Ivan Van de Maele**
 - (pour De Blauwhoeve SRL)
 - secrétaire général
- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
 - Sales, Marketing & Communication Director
- > **Kristoff De Winne**
 - (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director a.i. (à partir du 22 mars 2021)
- > **Philip Goris** (pour PG Consulting SComm)
 - Chief Financial Officer
- > **Wouter Coucke** (pour Lires SRL)
 - Acquisition & Development Director (jusqu'au 22 mars 2021)

Les propositions d'investissements sont présentées par trois Leads qui assument ensemble la responsabilité d'un projet immobilier : le Business Lead, le Construction Lead et le Finance & Administration Lead. Selon le marché et la région, le Regional Business Director et le Business Manager concernés participent à la prise de décision. En fonction de la spécificité d'un projet, le Chief People & Process Officer ou des experts sont impliqués dans le processus décisionnel. En 2020, le comité d'investissement s'est réuni une fois par semaine.

À partir de mai 2021, le comité d'investissement deviendra un sous-comité formel du conseil d'administration, auquel ce dernier délèguera l'autorité pour certaines décisions d'investissement, conformément à la politique d'investissement définie par le conseil d'administration.

Management

La Regional Management Team connaît le marché et ses possibilités. Elle adopte une approche centrée sur le projet. Dans ce cadre, le Business Lead, le Construction Lead et le Finance & Administration Lead s'approprient le projet et sont conjointement responsables de sa réussite.

Les 14 marchés locaux sont dirigés par les Business Managers, qui gèrent les Business Portfolios (BP). Leur rôle est varié : entretenir de bonnes relations avec les organisations publiques, les pouvoirs publics et les propriétaires fonciers ; chercher, analyser et acheter des terrains ; examiner et réaliser des possibilités de développement immobilier sur les terrains achetés ; coordonner les demandes de permis ainsi que la construction et la commercialisation des quartiers ainsi développés. En outre, trois Business Managers coordonnent nos principaux projets : **Quartier Bleu à Hasselt, Antwerp Tower à Anvers et 4 Fontainen à Vilvorde.**

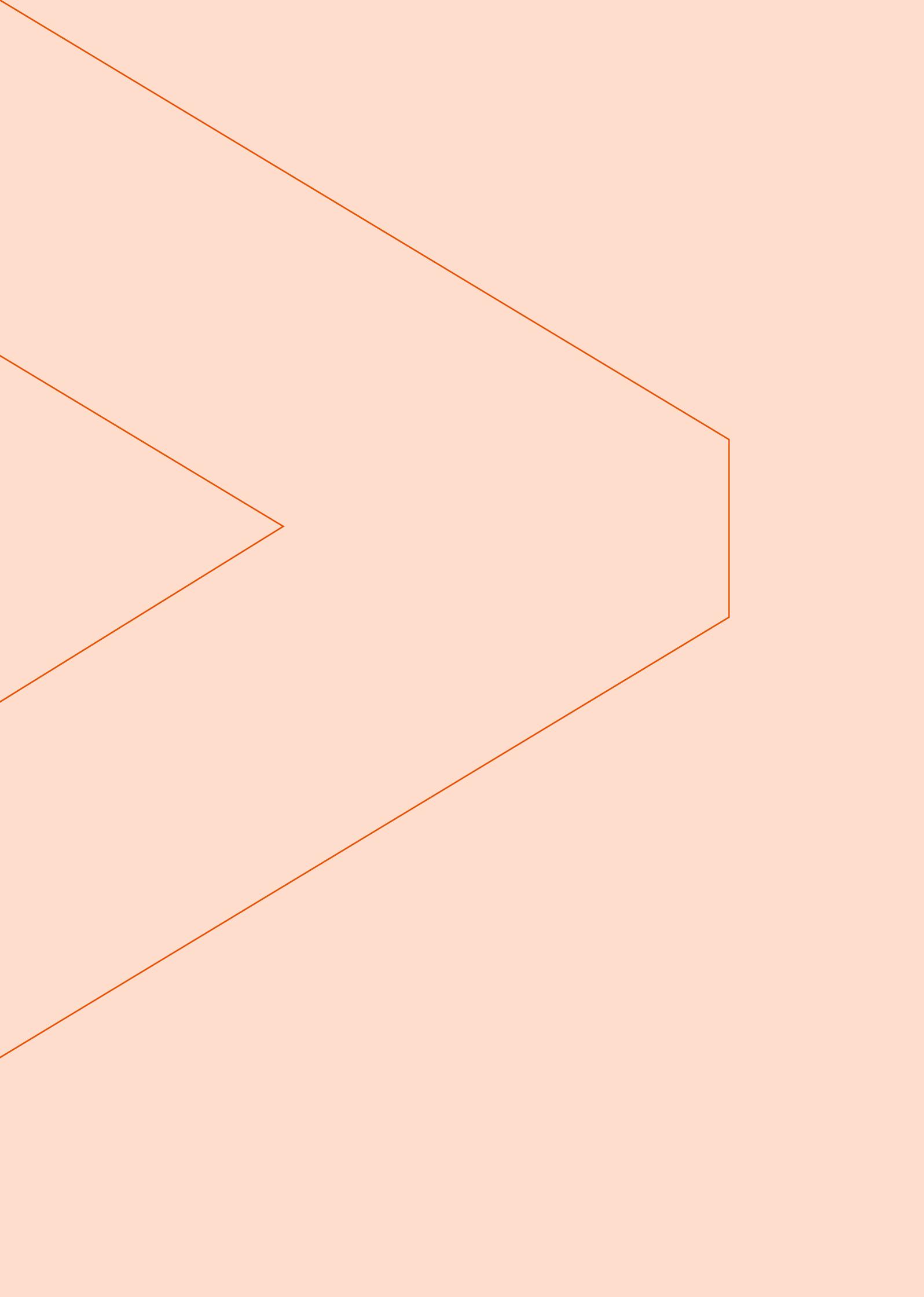
- > **Bart Van Caenegem** (pour Cevima SRL)
 - Business Manager BP Flandre-Occidentale
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
 - Business Manager BP Anvers (jusqu'au 1^{er} février 2021)
- > **Caroline Franz**
 - Business Manager BP Brabant flamand
- > **Didier van Ingelgem** (pour BeetoBe SRL)
 - Business Manager BP Bruxelles
- > **Gil Lavend'Homme** (pour Mamedo SRL)
 - Business Manager BP Hainaut
- > **Klaas Lombaert** (pour LO-CO SRL)
 - Business Manager « A Project 4 Fontainen »
- > **Luc Van Rysseghem** (pour Varires SRL)
 - Business Manager « A Project 4 Fontainen »
 - Business Manager BP Anvers (à compter du 1^{er} février 2021)
- > **Luc Parmentier** (pour Meeùs & Parmentier Properties SPRL)
 - Business Manager BP GD Luxembourg a.i.
 - Business Manager BP Brabant Wallon (jusqu'au 28 février 2021)
- > **Monika Perekitko**
 - Business Manager BP Varsovie
 - Business Manager BP Cracovie (jusqu'au 28 février 2021)

- > **Piotr Byrski**
 - Business Manager BP Cracovie (à compter du 1^{er} mars 2021)
- > **Régis Ortman** (pour R Ortman SRL)
 - Business Manager BP Liège, Namur, Prov. Luxembourg
- > **Renaud Naiken** (pour INMOVE)
 - Business Manager BP Brabant wallon (à compter du 1^{er} mars 2021)
- > **Tom Van Becelaere** (pour AnnTo SRL)
 - Business Manager BP Limbourg
- > **Trui Tydgat** (pour CNSLT SRL)
 - Business Manager BP Flandre-Orientale

La Regional Management Team pour Construction et F&A se compose de :

- > **Eric Renier** (pour EL²A SRL)
 - Regional Construction Manager RBWL
- > **Henk Carron**
 - Regional Construction Manager ROWV
- > **Marek Straszak**
 - Regional Construction Manager RINT
- > **Wim Smekens** (pour Zafferana SRL)
 - Regional Construction Manager RALV (jusqu'au 30 avril 2021)
- > **Koenraad Van den Broek** (pour Lemon Shark SRL)
 - Regional F&A Manager RALV
- > **Stijn Grymonpré**
 - Regional F&A Manager ROWV
- > **Xavier Robeyns**
 - Regional F&A Manager RBWL
- > **Zofia Szymonska**
 - Regional F&A Manager RINT

Depuis le siège de Waregem, les équipes centrales soutiennent les régions au sein des groupes de connaissances. Via les équipes centrales, Matexi acquiert une expertise liée à des thèmes spécifiques. De la sorte, nous pouvons gérer plus efficacement des missions vastes et complexes et réagir plus rapidement aux changements intervenant sur le marché ou au plan technologique.



QUARTIERS À L'ÉTRANGER

**QUARTIER ACCUEILLANT POUR
LES FAMILLES MITTE ALTONA,
HAMBOURG, ALLEMAGNE**

**Matexi apprend en observant.
Toujours en quête de solutions idéales
pour le développement des quartiers,
Matexi s'inspire des quartiers
historiques et contemporains et des
projets d'aménagement urbain qui ont
démontré leur excellence.**

Plus d'espace habité, plus d'espace public, plus d'Altona

Altona est le quartier le plus occidental de la ville allemande de Hambourg, sur la rive droite de l'Elbe. Pendant de nombreuses années, une friche industrielle située au milieu du quartier a abrité la brasserie Holsten et la gare de marchandises d'Altona. En raison du grand besoin de logements durables dans les centres-villes, il a été décidé de revaloriser cette zone en un quartier varié et accueillant pour les familles : « Mitte Altona ».

En 2010, la Ville de Hambourg a organisé un concours assorti d'une longue liste d'exigences à l'intention des cabinets d'architectes participants. Avant le concours, les citoyens de Hambourg, les experts, les investisseurs et les autres parties prenantes ont eu l'occasion d'exprimer leurs souhaits et leurs suggestions pour le nouveau quartier lors de divers ateliers. Sur la base de ce processus intensif d'information et de participation, les bureaux hambourgeois lauréats André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA et arbos Freiraumplanung ont élaboré un plan directeur que le parlement a approuvé à une large majorité en 2012. Le plan avait trois objectifs fondamentaux : faire de Mitte Altona un quartier passionnant et vivant, où chacun pourrait participer de manière égale à la vie sociale et où prévaudrait un plan de mobilité innovant.

QUARTIER INCLUSIF AVEC PROJET D'INTÉGRATION

Mitte Altona, comprendra à terme 3.500 unités résidentielles sur une superficie de 26 ha. La première phase de construction a débuté en 2015 avec l'aménagement de 1.600 appartements et se terminera en 2022 avec l'achèvement de la nouvelle école de quartier.

Le quartier compte également quatre crèches, un parc central et deux places communautaires. On y trouve de petites boutiques, des cafés, des restaurants et un centre commercial dans l'ancien dépôt de marchandises. En termes d'aspect et d'atmosphère, Mitte Altona s'harmonise bien avec les quartiers environnants grâce à ses blocs de construction de hauteur, de largeur, de conception et d'apparence similaires. Pour ne pas oublier l'histoire mouvementée du quartier, des structures historiques ont été intégrées et des monuments préservés comme points d'orientation et d'identification. Par exemple, le château d'eau, l'ancien dépôt ferroviaire et la Kleiderklasse - le bâtiment des uniformes du personnel ferroviaire - ont été entièrement préservés.





Mitte Altona est un quartier inclusif où plusieurs types de ménages - familles, isolés, personnes nécessitant des soins - et de groupes de revenus trouvent un foyer. Un autre tiers sociaux, un tiers des logements sont en location et le lde est occupé par les propriétaires. Certains des bâtiments sont réservés à des projets d'intégration. Tous les habitants de Mitte Altona peuvent participer de manière égale à la vie sociale quotidienne, quels que soient leur sexe, leur âge, leur origine sociale ou culturelle. Des espaces et des bâtiments publics accessibles, des informations publiques simples et facilement compréhensibles, un système d'orientation pour les aveugles et les malvoyants sont autant de facteurs qui y contribuent.

UN PARC NÉ GRÂCE AU PROJET DE PARTICIPATION

Bien sûr, un parc était indispensable dans une zone qui sera un jour habitée par une dizaine de milliers de personnes. Le parc, d'une superficie de pas moins de 8 ha, est situé au centre du quartier. Dans le cadre d'un processus de participation en plusieurs phases, des personnes d'origines, de milieux, d'âges et de styles de vie différents ont eu l'occasion de s'exprimer sur leur vision du parc futur. L'entreprise suisse Rotzler Krebs und Partner Landschaftsarchitekten a remporté le

concours et le nouveau parc a été aménagé sous la forme d'une prairie fluide s'étendant vers le sud sur l'ensemble de la zone. Le parc comprend des aires de jeux et des terrains de sport, des terrasses ensoleillées, une petite forêt, un jardin de ville, une fontaine de jeux et un amphithéâtre.

Mitte Altona est une zone à faible trafic avec des rues et des places sans obstacles, adaptées aux piétons et aux cyclistes. Peu de places de stationnement publiques, une mobilité innovante, des transports publics efficaces et des pistes cyclables et pédestres attrayantes devraient inciter les habitants à laisser leur voiture au garage. La station de mobilité propose différents types de vélos à la location, tels que des vélos porteurs électriques, des pousse-pousse, des vélos pliants ainsi que des chariots à vélo et des transporteurs de fauteuils roulants. Outre les systèmes de voitures partagées et de covoiturage, il existe de nombreuses lignes de bus et de S-Bahn ainsi qu'un service de mobilité qui offre des conseils pour se déplacer dans la ville sans voiture. Pour l'anecdote, la plupart des rues de Mitte Altona portent le nom de femmes importantes originaires de Hambourg.

NOS ACTIVITÉS EN 2020



En 2020, Matexi a déposé une demande de permis pour réaménager le site des **Bétons Lemaire**, situé au cœur d'**Ottignies**. Cette zone de 8,6 ha sera ainsi réaménagée avec la construction de 600 logements. La première phase concerne la zone située entre la rue du Monument et la Dyle ; la deuxième, sur la menuiserie Decoux, côté voie ferrée (qui sera la porte d'entrée du futur écoquartier) ; la troisième, le site Bétons Lemaire, entre les deux voies ferrées, sur lequel 80 appartements et maisons seront construits. Un skate park et des jeux laser ont d'ores et déjà aménagés sur le site, en concertation avec le voisinage.



Analyse du marché immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et au Luxembourg 2020

Le marché de l'immobilier résidentiel a connu une année 2020 mouvementée, qui a bien sûr été largement marquée par les effets de la pandémie de Covid-19. Dans les différents pays où nous opérons - Belgique, Pologne et Grand-Duché de Luxembourg -, le confinement général a d'abord provoqué une nette baisse d'activité au premier semestre de 2020. À partir de juin cependant, un mouvement de rattrapage puissant s'est amorcé. Cela s'explique d'une part par le déséquilibre temporaire du marché immobilier et, de l'autre, part par l'évolution des préférences des acquéreurs, qui ont opté plus systématiquement pour des maisons avec jardin ou des appartements avec terrasse. En outre, l'incertitude (économique) et les faibles taux d'intérêt sur l'épargne ont permis que l'immobilier demeure une alternative intéressante en tant qu'investissement.

MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

Au 1^{er} janvier 2020, la Belgique comptait 5.577.016 unités de logement réparties dans 4.573.099 bâtiments. Par rapport à l'année précédente, le nombre d'unités de logement a augmenté de 62.684, soit 1,1 %, ce qui est conforme aux attentes. L'augmentation fut la plus prononcée en Flandre avec 1,3 %, contre 1,1 % à Bruxelles et 0,9 % en Wallonie. Avec près de 1,5 million de logements, soit 26,9 % du parc immobilier belge total. Les appartements sont les plus représentés et constituent de loin le type de logement le plus courant dans la Région de Bruxelles-Capitale. En Flandre et en Wallonie, les constructions ouvertes restent le type de logement le plus diffus. L'âge des bâtiments varie encore beaucoup d'une région à l'autre. En Flandre, 32,4 % des bâtiments ont été construits après 1981, tandis qu'en Wallonie, ce chiffre est de 21,4 % et dans la Région de Bruxelles-Capitale, seulement 6,8 %.

Au cours des neuf premiers mois de 2020, des permis de construire ont été délivrés en Belgique pour 40.399 nouveaux logements, répartis sur 21.418 nouveaux bâtiments. En outre, des permis de construire ont été délivrés pour la rénovation de 22.004 bâtiments. En conséquence, tant le nombre de permis de construire délivrés pour des bâtiments neufs (-3,3 % par rapport à la même période en 2019) que le nombre de permis de construire

pour des rénovations (-2,8 %) ont diminué. Cette diminution est principalement due au ralentissement de l'activité dans les villes et villages en raison de la pandémie de Covid-19. Parmi les permis de construire délivrés pour de nouvelles unités résidentielles, 54 % concernaient des appartements et 46 % des maisons d'habitation.

En 2020, le nombre de transactions immobilières a reflué de seulement 2,7 % par rapport à l'année précédente, selon le Baromètre des notaires. On s'attendait à ce que le nombre total de transactions soit encore plus faible, du fait du confinement du printemps. En avril et mai 2020, par exemple, le nombre de transactions était encore inférieur de 23,8 et 29,7 % à celui de l'année précédente, respectivement. À partir de juin, cependant, un net rattrapage s'est amorcé, de sorte que le nombre total de transactions n'a finalement que légèrement diminué en 2020. La baisse du nombre de transactions fut principalement visible à Bruxelles (-4,8 %) et en Flandre (-4,2 %). En Wallonie, le nombre de transactions immobilières a même légèrement augmenté, en l'occurrence de 0,8 % par rapport à l'année précédente.

Le Covid-19 a non seulement provoqué un glissement de l'activité sur le marché immobilier, mais a également eu un effet significatif sur les prix de l'immobilier.



À l'est de Middelkerke-bad, entre Oostendelaan et la zone de polders ouverte, Matexi développe le quartier résidentiel adapté aux enfants de **Middelkerke Oostendelaan**. Au total, il accueillera 89 nouvelles maisons, réparties entre bâtiments fermés, semi-ouverts et ouverts, toutes avec trois ou quatre chambres. Le plus grand atout de cette zone résidentielle à faible trafic est son emplacement à quelques pas de la plage, non loin du paysage ouvert des polders et d'un nouvel espace vert ouvert de 10 ha. Avec des zones vertes et aires de jeux et à proximité de plusieurs carrefours cyclables, ce projet attirera à la fois les nouveaux résidents et les propriétaires de résidences secondaires.



Après une longue période d'inactivité sur le marché de l'immobilier, les acheteurs potentiels se sont empressés d'acquiescer des biens immobiliers au second semestre de l'année. Ce processus de rattrapage a créé un déséquilibre temporaire du marché, à la suite duquel les prix des maisons d'habitation en Belgique ont augmenté de 5,7 %, pour atteindre une moyenne de 276.993 euros. Une tendance similaire a été observée du côté des appartements, dont les prix ont augmenté de 6,8 %, à 244.112 euros. Ces augmentations peuvent aussi être partiellement attribuées au fait que les maisons et les appartements ont été vendus principalement dans le segment le plus cher. Les acheteurs ont plus souvent opté pour des maisons dotées d'un jardin, d'un balcon ou d'un espace supplémentaire afin de pouvoir travailler à partir de chez eux en toute tranquillité. La demande a également été soutenue pour les propriétés de luxe et les résidences secondaires sur la côte belge, entre autres.

Alors que le Baromètre des notaires ventile la demande par régions et provinces, l'indice des prix de l'immobilier résidentiel (Statbel) opère une distinction entre les logements existants et les logements neufs. Au cours du troisième trimestre de 2020, les prix de l'ensemble des maisons et appartements ont augmenté de 3,1 % par rapport à l'année précédente. En glissement annuel, la hausse des prix des maisons existantes a atteint 4,1 % et celle des prix des maisons et appartements neufs 0,3 %.

Enfin, malgré la pandémie de coronavirus, l'année 2020 fut aussi favorable au marché immobilier belge en raison de la persistance de taux hypothécaires bas. En novembre 2020, la Banque nationale de Belgique rapportait un taux d'intérêt de 1,40 % pour les prêts destinés à l'achat d'une maison, associés à une échéance initiale à taux fixe de plus de 10 ans. Ce chiffre était encore inférieur de 0,29 point de pourcentage à celui de janvier 2020. Les faibles taux d'intérêt hypothécaires, combinés à l'incertitude économique et politique (notamment les conséquences du Covid-19 et du Brexit), ont largement contribué à maintenir l'intérêt pour l'investissement dans l'immobilier, tant pour les logements propres qu'au titre de placement.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN POLOGNE

On peut qualifier le marché de l'immobilier résidentiel polonais de particulièrement

résilient. Après une brève période d'inactivité et de baisse des prix due au Covid-19, le marché immobilier polonais s'est redressé dès le mois d'avril 2020. En fait, selon les données d'Eurostat, les prix des logements en Pologne en 2020 ont connu la deuxième croissance la plus rapide au niveau européen, derrière le Grand-Duché de Luxembourg. Comme en Belgique, l'augmentation de la valeur des biens immobiliers en Pologne a été soutenue par les faibles taux d'intérêt. Il convient également de noter la demande croissante de logements dotés d'un jardin/balcon et/ou d'une pièce (bureau) supplémentaire, nourrie par la pandémie de Covid-19 et le télétravail obligatoire.

En 2020, 221.978 logements ont été finalisés en Pologne. Ce nombre a augmenté de 7 % par rapport à l'année précédente (207.425). Les promoteurs immobiliers se sont taillé la part du lion dans la production totale de logements, avec 143.770 unités, soit 64,8 %. Compte tenu de la surface habitable supplémentaire totale de 19,6 millions de mètres carrés, la surface moyenne d'un logement supplémentaire s'élevait à 88,5 m².

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL AU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Comme en Belgique, le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg a connu une longue période d'inactivité due à la pandémie. Selon le Bureau national des statistiques et plusieurs études économiques, le nombre de ventes, tant des appartements que des maisons individuelles et des terrains, fut inférieur d'environ 20 % aux premier et deuxième trimestres par rapport à la même période en 2019. Au cours du second semestre, après le confinement, le nombre de ventes est revenu à un niveau normal, voire supérieur. Malgré la pandémie, les prix de l'immobilier au Grand-Duché de Luxembourg ont augmenté d'environ 15 % en 2020, le taux le plus élevé d'Europe.

Au Grand-Duché de Luxembourg, des permis de construire ont été délivrés pour 3.693 logements supplémentaires au cours des neuf premiers mois de 2020. Cela représente une baisse de 12,1 % par rapport à la même période en 2019, où 4.201 permis de construire avaient été délivrés. La majorité (2.479) des permis de construire, soit 67,3 %, ont été délivrés pour des logements multifamiliaux.



Bukowińska, dans la capitale polonaise **Varsovie**, est en plein développement. Grâce aux lignes de tramway, de métro et de bus, les futurs résidents pourront profiter de sa pleine accessibilité. Le quartier comptera environ 180 unités résidentielles et un espace commercial. Les nombreuses installations feront de Bukowińska un nouveau quartier très recherché. Matexi Pologne, qui souffle ses 10 premières bougies cette année, a pu acquérir cinq nouveaux projets en Pologne en 2020.



Acquisition

Le processus de développement entraîne souvent un long, voire un très long délai de réalisation. Les quartiers de Matexi requièrent également des investissements financiers substantiels. Du fait de ces longs délais de réalisation et des importants investissements requis, il est essentiel de développer aux meilleurs endroits le produit adéquat, à un prix ajusté. Une bonne connaissance locale est à cet égard primordiale et les petits détails peuvent avoir un impact énorme.

La première étape du processus de développement consiste à acquérir des terrains et des sites. Il s'agit de plus en plus souvent de sites industriels abandonnés, d'anciennes usines et d'immeubles de bureaux inoccupés. Ce sont les éléments principaux du processus de développement. Viennent ensuite le développement de quartiers agréables, l'obtention des permis, la construction et la vente. À la clé? Des clients enthousiastes qui vivent dans des quartiers conviviaux.

L'acquisition est souvent complexe. Le site acquis est généralement détenu par plusieurs propriétaires. La valeur d'un terrain ou d'un bâtiment dépend du développement potentiel, des délais de réalisation et des risques inhérents au processus. Nous évaluons le site concerné sur le plan financier, mais nous l'étudions évidemment aussi à la lumière de la vision de Matexi : existe-t-il un potentiel suffisant pour créer un nouveau quartier de bonne qualité ou pour améliorer le quartier existant ? De ce fait, l'acquisition est un parcours difficile qui exige parfois une grande créativité.

Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est d'étendre et de renforcer notre position de champion local respecté. En 2020, Matexi a investi 55 millions d'euros dans l'acquisition de nouveaux terrains et immeubles.

Nous avons acquis de nouveaux projets urbains, représentant plus de 2.000 unités résidentielles, à Liège, Bruxelles, Varsovie et Cracovie, entre autres. Le pipeline est donc bien rempli de projets pour les années à venir. Il est impossible d'établir la liste complète de nos acquisitions dans ce rapport d'activité. Nous énumérons seulement quelques exemples.

RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

À **Gentbrugge**, nous avons participé à un concours PPP pour le développement d'un nouveau quartier. Il s'agit d'un projet résidentiel visant à renforcer le centre sur un site de 1,2 ha, tout en tenant compte de l'histoire du site. Le gagnant n'est pas encore connu, du fait de la pandémie de coronavirus.

RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

À **Asse**, nous avons acquis l'ancien site industriel du fabricant de matières plastiques **Stillemans**. Le site, d'une superficie de 5 ha, est lourdement pollué et délabré. Sur la base d'un processus participatif avec les résidents locaux, nous prévoyons un quartier sans voitures devant accueillir plus de 400 familles. Il comprendra un mélange de maisons familiales, d'appartements et de fonctionnalités qui soutiennent le quartier. La moitié du domaine sera vert.



Depuis que Matexi s'est ancrée en Pologne voici 10 ans, nous y avons réalisé 25 projets. Matexi Pologne travaille actuellement sur le projet **Switezianki à Cracovie**. Unique tant en termes d'emplacement que d'architecture et de finition, ce nouveau développement comprendra 71 unités résidentielles dans une zone où la mobilité douce ira de pair avec l'accessibilité par les transports publics.



À **Genk**, nous nous sommes portés candidats, dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP), à la reconversion de l'ancien WZC Herfstvreugde. Sur une surface de 9.200 m², nous prévoyons un nouveau quartier plaçant l'accent sur la vie intergénérationnelle. Du fait de la pandémie de coronavirus, le gagnant n'est pas encore connu.

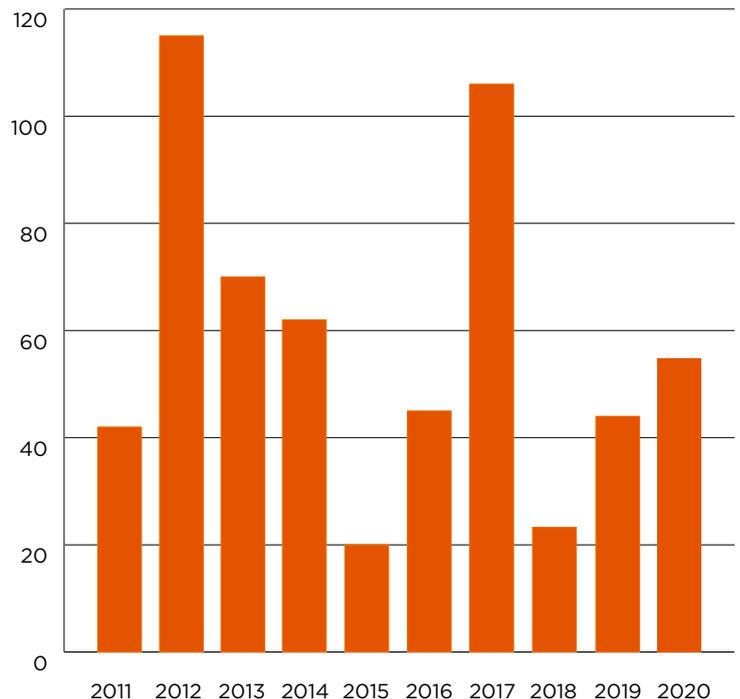
RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

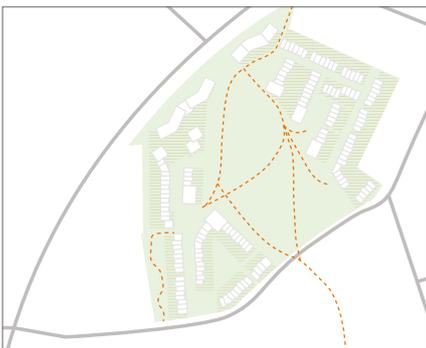
Nous avons signé le compromis pour un site dans le quartier liégeois de **Burenville**. Il s'agit d'un ancien site du charbonnage de l'Aumonier que nous allons réaménager en un nouveau quartier.

RÉGION INTERNATIONALE

En Pologne, nous nous sommes principalement concentrés sur la croissance par acquisitions. Nous avons acquis trois nouveaux projets à **Varsovie** : **Sokrates** avec 100 unités dans une ancienne salle d'exposition de voitures avec atelier, **Bukowińska** avec 180 unités et **Improwizacji** avec 200 unités, adjacentes à l'actuel projet **Na Bielany**. À **Cracovie**, nous avons acquis deux nouveaux projets : **Switezianki** avec 71 unités (district de Śródmieście) et **Facimiech** avec 70 unités (district de Prokocim).

ACQUISITIONS - M€





Accessibilité



Espace public bleu et vert



Construction

Plan d'aménagement provisoire du projet Ertbrugge à Wijnegem

L'aménagement implique une analyse approfondie du site, du quartier et des environs, la création d'un projet et l'obtention des permis. Avec nos projets, c'est à l'ensemble du quartier que nous nous attachons : non seulement nous planifions des maisons et des appartements, mais nous veillons à d'autres aspects qui contribuent à créer un quartier agréable, parmi lesquels la mobilité, l'espace public, les espaces verts et la gestion de l'eau.

Développement

La deuxième phase du processus de Matexi est le développement. Cette étape comprend une analyse approfondie du site, du quartier et des abords, et la création d'un concept, toujours en concertation avec les riverains et les mandataires locaux.

En notre qualité de promoteur immobilier expérimenté, doté d'une vision et du sens des réalités, nous voulons, grâce à nos projets, être le moteur du quartier dans son ensemble. Nous prévoyons non seulement des maisons et des appartements de manière optimale, mais nous y intégrons aussi les autres aspects d'un quartier de qualité, comme la mobilité, l'urbanisme, l'archéologie, la gestion des eaux souterraines, l'écologie, les espaces verts, les espaces publics et l'infrastructure. Cette phase inclut également l'obtention des permis nécessaires à la réalisation du projet.

La promotion immobilière est une activité liée aux sites locaux, dans laquelle l'ancrage local et le développement de notre position de champion local constituent des piliers importants. En 2020, Matexi a obtenu des permis d'urbanisme pour 1.242 logements. Nous constatons un ralentissement général dans l'obtention des permis. En cause ? La complexité de la législation, les avis contradictoires et les comités de quartier. Pour y remédier, nous misons sur la communication et la participation avec les autorités locales et le quartier. De quoi obtenir le soutien des riverains pour le projet. Un aperçu complet des permis obtenus est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous nous limiterons donc à quelques exemples.

RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

Dans cette région, nous avons obtenu un permis pour 112 appartements à **Blankenberge**. À **Courtrai**, un permis d'aménagement urbain a été accordé pour huit appartements et un rez-de-chaussée commercial le long de la M. Liebaertlaan.

Il s'agit d'une partie du futur projet d'insertion entre la M. Liebaertlaan et le Vlaanderenkaai. Nous y réaliserons un total de 58 appartements et 17 maisons familiales sur le site de l'ancienne usine Bruynooghe's Koffie. Dans le cadre de cet aménagement, nous accordons une attention particulière à la création d'espaces verts et à la sécurité des usagers vulnérables de la route. Le nouveau quartier disposera d'un espace public de qualité avec des places engazonnées, un oued, un lieu de rencontre partiellement couvert, des abris pour vélos, des bancs, etc.

RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

Dans le cadre du développement du nouveau quartier résidentiel d'**Ertbrugge** à **Wijnegem**, nous avons organisé une semaine de co-création avec la commune : une série de consultations avec les résidents et des ateliers dirigés par une équipe de conception. Plus de 200 personnes intéressées ont donné leurs idées. Nous avons versé ces données dans un plan directeur qui constitue la base du développement futur de la zone résidentielle.

Dans le quartier résidentiel **Eksterlaer** à **Deurne**, nous avons obtenu un permis pour 49 unités résidentielles. Le site de 15 ha se compose de plusieurs zones résidentielles à faible trafic où 580 familles trouveront finalement un nouveau foyer. Trois hectares du quartier sont réservés à des zones vertes et à une grande pièce d'eau.

Toujours dans la province d'Anvers, à **Willebroek**, nous transformons l'ancien site de l'usine de papier **De Naeyer** en un quartier vivant, familial et à faible trafic, qui comprendra un total de 350 logements, dont

An aerial photograph of Courtrai, Belgium, showing a dense urban area with a central green space and a parking lot. The image captures a mix of residential buildings, including houses and multi-story structures, with a prominent green area in the center. A parking lot with several cars is visible in the lower-middle section. The surrounding area is filled with more buildings and trees, extending to the horizon under a clear sky.

Après plusieurs concertations dans le cadre du processus de participation pour **Vetex** à **Courtrai**, un plan directeur solide a été élaboré. Celui-ci prévoit un parc urbain spacieux de 1,5 ha et un espace public dédié à divers sports et jeux, auquel sera intégré le jardin anglais existant. La zone résidentielle à faible trafic comprend 33 habitations dans un mix de maisons unifamiliales hors sol, de maisons superposées et de logements multifamiliaux. En outre, le projet prévoit des installations telles qu'une crèche, une école et des espaces de détente.

64 maisons familiales. En 2020, nous avons obtenu un permis pour 20 unités de logement.

La ville de **Tirlemont** a approuvé le permis d'environnement pour le projet résidentiel **Donsite**. Sur le site de l'ancienne école technique du centre-ville, nous développerons un quartier résidentiel sans voitures de 55 ares, pouvant accueillir une cinquantaine de familles, avec des espaces verts de qualité, et notamment un potager commun.

RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

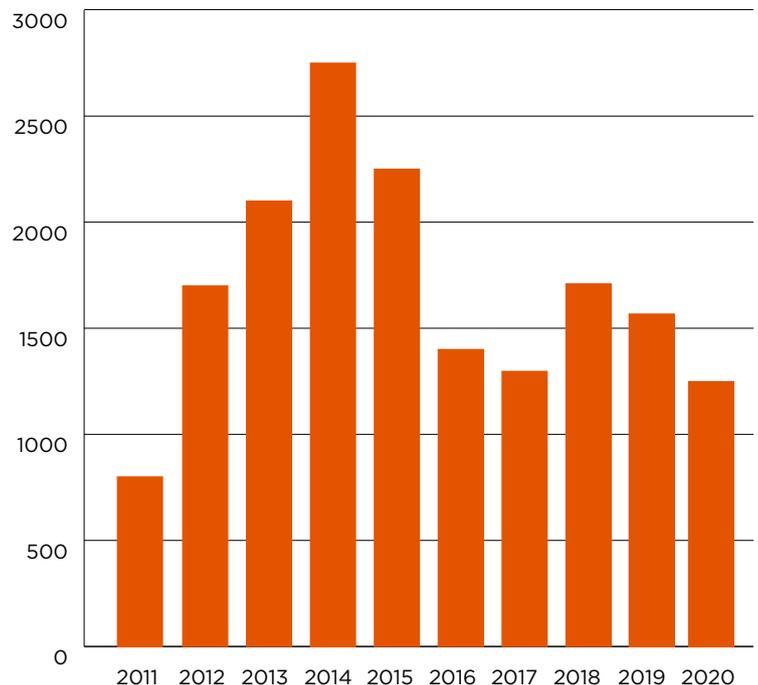
Nous avons obtenu le permis résidentiel pour le projet **La Régence** dans le district du **Grand Léopold** à Liège. Le bâtiment situé à l'angle des rues Cathédrale et Régence sera démoli pour faire place à un immeuble de six étages comprenant dix appartements et une zone commerciale au rez-de-chaussée.

Le réaménagement de l'ancien site de l'entreprise de construction **Bétons Lemaire** à **Ottignies** a démarré fin 2020 avec la demande de permis pour la première phase du nouveau quartier. En trois phases, ce site de 8,6 ha sera réaménagé en un écoquartier de 600 logements. La première phase, « Les rives d'Ô », comprendra environ 80 appartements et plusieurs espaces commerciaux répartis sur deux bâtiments avec un parking souterrain.

RÉGION INTERNATIONALE

À **Varsovie**, en Pologne, le projet **Zeromskiego**, composé de 153 appartements et de 11 espaces commerciaux, a obtenu un permis. Nous installerons également des nichoirs dans la façade du bâtiment. Le projet **Grzybowska**, qui compte 232 appartements, comprend une station de chargement de véhicules électriques et un point de collecte de colis.

UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS



La caserne Léopold à Gand,

un site militaire historique, devient un quartier dynamique où histoire, durabilité et dynamisme se conjuguent harmonieusement. Avec Ciril, Matexi crée une zone comprenant 82 appartements, 10 maisons et de nombreux espaces commerciaux et socioculturels. Notamment, la Province de Flandre-Orientale aura bientôt son propre espace dans une nouvelle Maison Provinciale. Le site prévoit aussi un hôtel contemporain, une crèche et des salles de classe. En outre, le jardin intérieur deviendra une place verte vivante au cœur du quartier des musées de Gand, avec le SMAK, le MSK et le site Bijloke à deux pas.



Construction

Pour la construction de nos quartiers, nous ne travaillons que dans le cadre de relations à long terme avec nos partenaires privilégiés en matière de construction. Nous entretenons des relations durables avec des centaines d'entrepreneurs et de sous-traitants compétents et loyaux.

Pour nos grands chantiers, nous nous appuyons sur des acteurs régionaux et nationaux. Nous tenons également à ce que nos fournisseurs soient implantés localement, car cela nous rapproche du client et nous permet de réagir rapidement.

Nos plus de 70 Project Engineers, Construction Planners, Construction Managers et Customer Advisors contrôlent chaque jour les entrepreneurs sur nos sites. Ils restent en contact permanent avec eux et contrôlent ainsi la qualité de nos sites.

1.206 UNITÉS DE LOGEMENT LIVRÉES

Grâce à notre relation de confiance avec les entrepreneurs (sous-traitants) nationaux, régionaux et locaux, nous renforçons également notre position de champion local apprécié sur chacun des marchés locaux sur lesquels nous opérons. En 2020, Matexi a livré 1.206 maisons et appartements. Parmi les unités résidentielles livrées, 618 sont des appartements et 588 des maisons. La balance penche donc de plus en plus en faveur du logement multifamilial. Un aperçu complet de nos activités de construction en 2020 est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous les illustrons à l'aide de quelques exemples.

RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

La conversion de **la Caserne Léopold**, à **Gand**, d'un complexe militaire obsolète et fermé en un espace urbain multifonctionnel et vivant, a commencé par la construction d'un espace souterrain multifonctionnel qui abritera un dépôt, des archives et un parking. D'ici à la fin de l'année 2023, on y trouvera 82 appartements, 10 maisons et de nombreux espaces commerciaux et socioculturels.

Toujours en Flandre-Orientale, le bourgmestre d'Alost, **Christoph D'Haese**, et l'échevine chargée de l'aménagement du territoire, **Caroline Verdoodt**, ont donné le premier coup de pioche en juin de De Weverij, le prochain bâtiment sur le site de **Pier Kornel**. Il s'agit du nouveau quartier résidentiel que nous construisons avec Revive sur l'ancien site de Tupperware. De Weverij sera un immeuble mixte comprenant 15 maisons de ville et 50 appartements rassemblés autour d'un jardin intérieur collectif.

RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

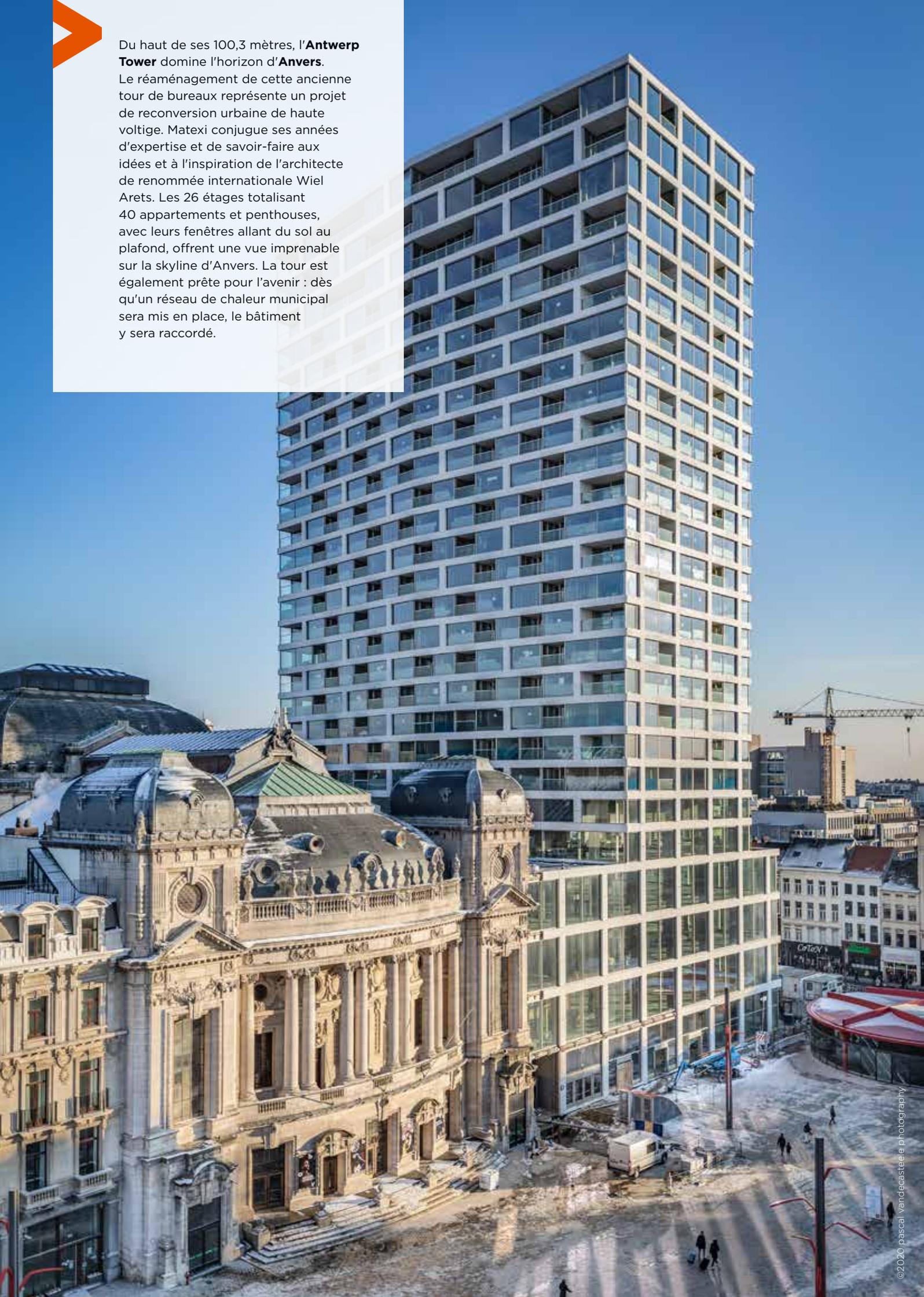
Dans le **Quartier Bleu**, le nouveau quartier du Kanaalkom de Hasselt, le Covid-19 a contrecarré l'inauguration festive tant attendue des commerces et restaurants prévue fin mars 2020. Mi-mai, les visiteurs ont été invités à découvrir le boulevard commercial comprenant 22.000 m² de concepts de vente au détail attrayants et 3.000 m² de locaux horeca, mais en respectant des mesures de sécurité strictes. Nous avons également été en mesure de livrer les 116 premiers appartements. Nous avons livré la **résidence Alba** sur le Boerenkrijgsingel à **Hasselt**. Cet immeuble résidentiel et de bureaux doté d'une façade remarquable comprend 52 appartements, quatre bureaux, des parkings souterrains, et constitue un point de repère visuel en bordure de ville.

Toujours dans le Limbourg, à **Diepenbeek**, nous construisons un nouveau quartier durable sur la **Paul Piperslaan**, avec 16 maisons et 24 appartements. Nous intégrons les précieux arbres du site dans une zone de parc de 3.000 m². Les eaux souterraines que nous avons pompées pendant les travaux de construction ont pu être réutilisées par les résidents, les services municipaux et les agriculteurs locaux.



Du haut de ses 100,3 mètres, l'**Antwerp Tower** domine l'horizon d'**Anvers**.

Le réaménagement de cette ancienne tour de bureaux représente un projet de reconversion urbaine de haute voltige. Matexi conjugue ses années d'expertise et de savoir-faire aux idées et à l'inspiration de l'architecte de renommée internationale Wiel Arets. Les 26 étages totalisant 40 appartements et penthouses, avec leurs fenêtres allant du sol au plafond, offrent une vue imprenable sur la skyline d'Anvers. La tour est également prête pour l'avenir : dès qu'un réseau de chaleur municipal sera mis en place, le bâtiment y sera raccordé.



De cette manière, nous continuons à contribuer à la gestion durable de l'eau.

L'**Antwerp Tower** était autrefois la tour de bureaux la plus disgracieuse d'**Anvers**.

Grâce à d'intenses travaux de rénovation en 2020, la transformation est presque terminée : désormais se dresse une belle tour résidentielle de 240 appartements, dotée d'espaces commerciaux, de restaurants et d'un parking souterrain.

Malgré la pandémie de coronavirus, les travaux du nouveau quartier urbain **4 Fonteinen** à **Vilvorde** se sont poursuivis sans relâche. À terme, un millier de familles y éliront domicile. Les résidences Waterzicht et 't Brughuis ont surgi du sol. À 't Brughuis, comme le veut la tradition, l'arbre de mai a été planté.

RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

Dans le Brabant wallon, à **Geldenaken**, le nouveau quartier résidentiel **Belle Vallée** prend forme. À terme, 300 familles y trouveront un foyer. Les premiers résidents ont déjà emménagé et la nouvelle polyclinique, en collaboration avec la Clinique Saint-Pierre, est terminée. Le projet comprend également

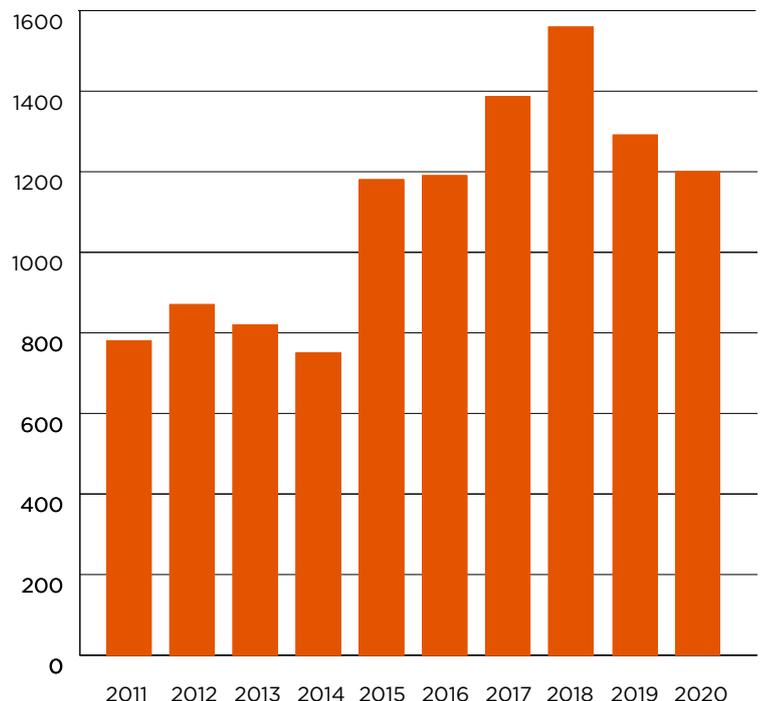
un parc paysager avec un verger récréatif et éducatif, ainsi que la construction d'un ring pour soulager le trafic dans le centre de **Geldenaken**.

Quelque 161 maisons durables, 130 appartements, une maison de quartier, une crèche, un verger, un potager collectif, des aires de jeux et des commerces de proximité : **I-Dyle**, l'écoquartier de **Genappe**, répond à 22 des 25 critères du guide de référence des quartiers durables publié par la Région wallonne. Il s'agit notamment de la biodiversité, de la gestion des déchets, de la lumière en façades et de la lumière naturelle, d'une bonne mixité fonctionnelle et sociale et du respect du patrimoine. Après de nombreux travaux de construction, les premiers habitants ont emménagé dans ce quartier durable.

RÉGION INTERNATIONALE

Dans la capitale polonaise de **Varsovie**, la construction de la première phase du projet **Na Bielany** a débuté. Sur le site de 2,4 ha, deux bâtiments de cinq étages seront érigés, qui comprendront 159 appartements, un espace commercial au rez-de-chaussée et un parking souterrain pouvant accueillir plus de 250 véhicules.

RÉCEPTIONS





Le **Quartier Bleu**, le plus vaste projet immobilier de Belgique avec plus de 400 appartements, offre une large gamme de logements. Les résidents ont le choix : des appartements et des studios aux maisons de ville et aux penthouses. Grâce à la combinaison idéale d'habitat, de shopping, de détente et de stationnements juste à côté de l'eau du Boulevard bleu, **Hasselt** est devenu la capitale du shopping du Limbourg. Les ventes réussies en 2020 démontrent la grande popularité du Quartier Bleu.



Vente

La quatrième et dernière étape de notre processus commercial consiste à faire en sorte que chaque client trouve - en toute confiance - un logement adapté dans un quartier où il se sent bien.

Nos Sales Consultants guident le client dans cette recherche. Après la vente, nos conseillers clientèle utilisent un plan clair, étape par étape, pour guider le client de manière personnalisée jusqu'au moment de la livraison. Ainsi, depuis la création de Matexi en 1945, nous avons rendu plus de 42.500 familles heureuses avec un logement de qualité dans un quartier agréable.

Grâce à notre position de champion local, nous avons réussi à vendre un nombre record de logements en 2020. Nous avons réalisé les rêves de logement de 1.605 familles, en vendant 487 maisons, 868 appartements et 250 terrains. Un aperçu complet des ventes est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Quelques exemples sont donnés ci-dessous.

RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

Le lotissement **Wolputstraat à Oostakker** a été complètement vendu. Les trois maisons sur mesure du Centre de services Mozaïek ASBL sont une caractéristique de ce quartier. Quinze personnes présentant un handicap mental y vivent désormais aux côtés d'une centaine d'autres familles. Grâce à ce programme

d'habitat inclusif, elles peuvent organiser leur vie de manière aussi autonome que possible. Toujours en Flandre-Orientale, le début de la vente des unités résidentielles à **De Kazerne** (l'ancienne Caserne Léopold) a été minutieusement préparé en 2020.

RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

Dans le **Quartier Bleu**, le nouveau quartier branché de **Hasselt**, l'offre résidentielle s'est élargie avec les résidences Docksite et The Connector. Les deux nouveaux ajouts au Blauwe Boulevard comprennent un mélange de studios, d'appartements et de penthouses. Les deux bâtiments se distinguent par leur petite échelle.

À **Tirlemont**, les ventes ont commencé pour la dernière phase de **'t Lycée**. Sur le site d'une ancienne école située à proximité du centre, nous développons un nouveau quartier urbain comprenant 87 appartements, 25 logements, trois espaces dédiés aux activités communautaires et un parc communautaire servant de lieu central de détente et de rencontre. Les résidents peuvent stationner leur voiture dans le parking souterrain, qui peut accueillir 160 véhicules.



À **Andenne**, nous développons le **Clos des Ours**. Situé entre Liège et Namur, ce nouveau quartier offre une belle étendue de verdure dans un environnement calme, tout en étant proche de la ville et de ses infrastructures. Pour ce nouveau quartier, une grande attention a été accordée à l'aménagement extérieur avec de grands espaces verts qui s'intègrent à l'âme rurale environnante. Les aménagements extérieurs des maisons du Clos des Ours sont conçus pour favoriser la tranquillité, avec des sentiers sans voiture qui se rejoignent et un espace extérieur central où les enfants peuvent jouer en toute sécurité. Les 32 appartements avec terrasse et parking, répartis sur trois bâtiments, donnent le sentiment de vivre au milieu d'un parc.



RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

Dans la province de Namur, la vente de ces deux projets s'est déroulée sans encombre : le premier des trois îlots du quartier du **Clos des Ours à Andenne** est vendu.

À **La Clé des Champs à Bouge**, la première et la deuxième phases de cet écoquartier ont été complètement vendues. La première phase du lotissement **Belle Vallée à Geldenaken** a également rencontré un franc succès parmi les acheteurs.

RÉGION INTERNATIONALE

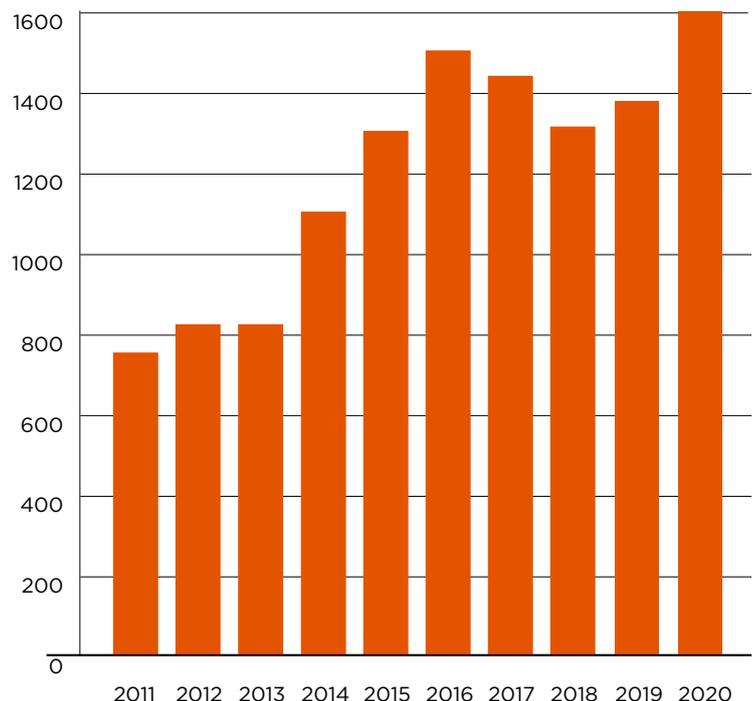
En Pologne, nous avons vendu la tour résidentielle **Pulawska 186** au groupe Aurec Capital. L'immeuble compte 17 étages et plus de 200 unités résidentielles ainsi que 86 places de stationnement. Il constituera un point de repère architectural majeur dans le quartier de Mokotów à **Varsovie**.

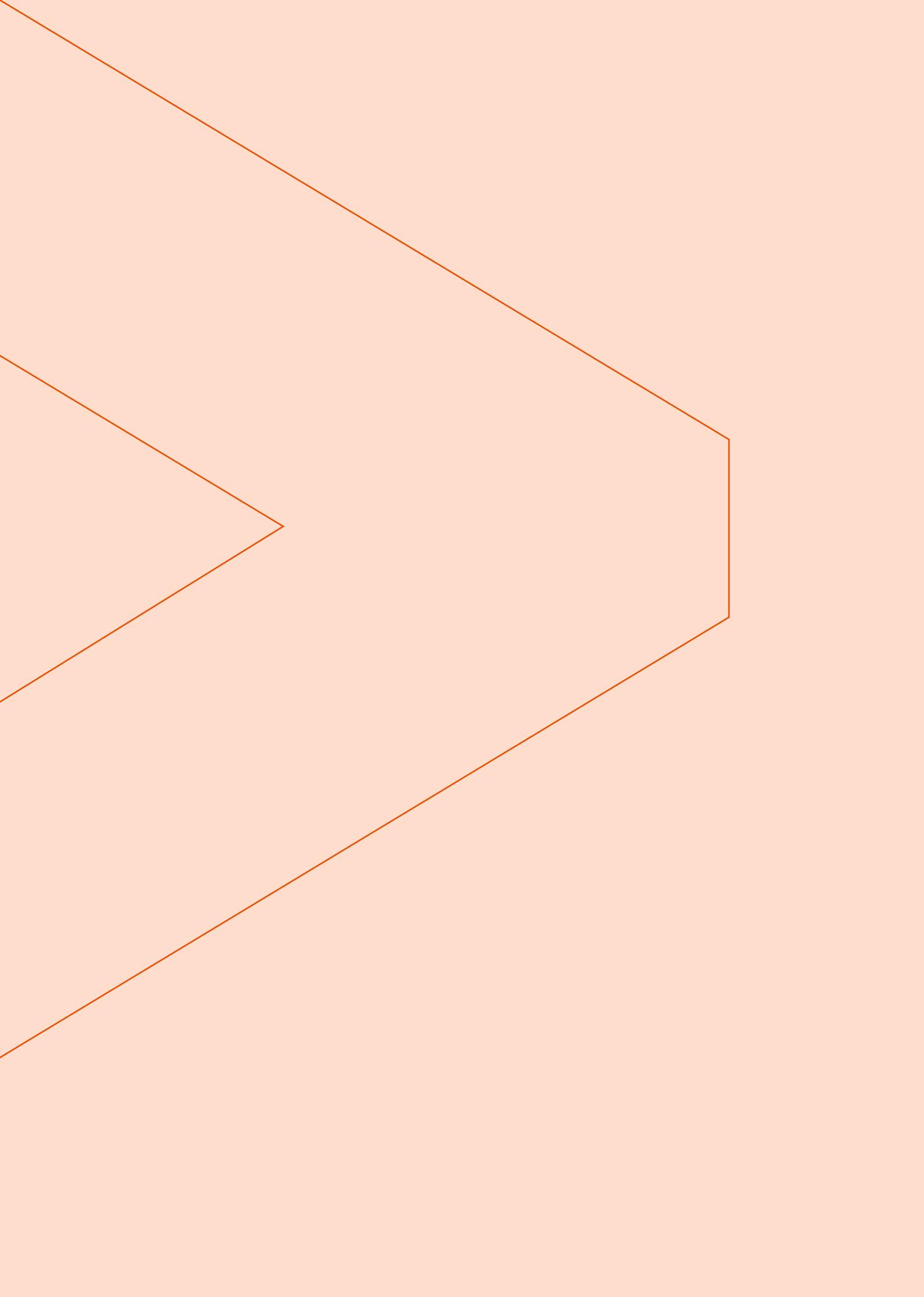
Avec une valeur de plus de 100 millions de zlotys polonais (environ 22 millions d'euros), cette vente est l'une de nos plus importantes transactions sur le marché locatif privé polonais.

Toujours en Pologne, la vente de la troisième et dernière phase du complexe résidentiel **Omulewska 26** a débuté. Grâce à leur conception élégante et à leur environnement unique, nous nous attendons à ce que les 139 appartements de cette phase rencontrent autant de succès que les unités des premières phases. **Omulewska 26** contient un total de 479 unités et est situé à quelques centaines de mètres seulement du rond-point Wiatraczna de **Varsovie**, qui procure un excellent accès au centre-ville.

Enfin, au Grand-Duché de Luxembourg, nous avons vendu neuf appartements pour un montant brut de 9,1 millions d'euros à l'investisseur AMFIE, qui louera les appartements à long terme. Le projet devrait être finalisé et livré en octobre 2021.

CONSTRUCTIONS VENDUES





QUARTIERS À L'ÉTRANGER
BELVÉDÈRE, MAASTRICHT,
PAYS-BAS

**Matexi apprend en observant.
Toujours en quête de solutions idéales
pour le développement des quartiers,
Matexi s'inspire des quartiers
historiques et contemporains et des
projets d'aménagement urbain qui ont
démontré leur excellence.**



D'ancien site industriel à quartier valorisé

Au nord-ouest de la ville néerlandaise de Maastricht, on trouve une zone de 300 ha appelée Belvédère, qui s'étend du port Het Bassin, dans le centre de la ville, au village de Smeermaas, à la frontière belge. La région comprend des industries anciennes et nouvelles, des sites historiques et une nature exceptionnelle.

Le développement du projet Belvédère a débuté en 2003 par un partenariat public-privé (PPP) entre la Ville et plusieurs investisseurs. Après la crise de 2008, les investisseurs et les promoteurs de projets ont été contraints de se retirer, et de nouveaux plans de développement ont été nécessaires. La Ville a adopté une vision particulière du réaménagement urbain : transformation organique, fonctions temporaires et permanentes et réaffectation en furent les points de départ. L'image finale n'est donc pas figée. La Ville crée les conditions préalables et laisse l'interprétation aux résidents et aux utilisateurs, où la durabilité et la cocréation jouent un rôle majeur.

UN ESPACE VERT SAUVAGE DEVIENT UN PARC CULTUREL ET PAYSAGER

De vastes travaux d'infrastructure, tels que la construction d'une liaison par tramway entre Maastricht et Hasselt et le déplacement du Noorderbrug sur la Meuse, caractérisent le développement de Belvédère. Le détournement du pont, en particulier, s'est avéré être un énorme catalyseur de développement.

En premier lieu, la circulation automobile s'est fluidifiée, ce qui fut bénéfique pour la qualité de vie et de l'air dans la ville. En outre, le centre-ville de Maastricht a été étendu sur le côté nord, ce qui a permis le développement de plusieurs sous-projets. Notamment, la réalisation d'un nouveau parc urbain - le Frontenpark - et le développement d'un nouveau quartier urbain offrant de vastes espaces dédiés à la culture, l'innovation, le commerce, la restauration, l'éducation et l'habitat : le Sphinxkwartier.

Le Frontenpark est une zone comprenant des fortifications des XVIII^e et XIX^e siècles, des bâtiments de la période industrielle et

une nature rare. En raison de sa mauvaise accessibilité, de sa végétation dense et de l'absence de sentiers de randonnée, la zone a été abandonnée pendant de nombreuses années. Avec le détournement du pont, le Hoge et le Lage Fronten ont été reconnectés l'un à l'autre par un fossé sec, et le parc s'étend désormais sur plus de 20 ha. Petit à petit, la ville a transformé la réserve naturelle sauvage en un parc culturel et paysager. Une grande pelouse verte permet de jouer au football et de pique-niquer, et un vaste espace est prévu pour les événements et les spectacles. Le parc a été délibérément laissé dans un état quelque peu sauvage, avec des chemins bosselés et des ponts en acier Corten. Le parc est le pendant du parc municipal existant sur le côté sud de Maastricht.

100.000 M² DE PATRIMOINE PRÊTS À ÊTRE RÉAFFECTÉS

À côté du Frontenpark et à deux pas du centre historique, un nouveau quartier de la ville est né : le Sphinxkwartier. Près du port intérieur Het Bassin, une quinzaine de bâtiments d'usine appartenaient au fabricant de verre et de céramique Koninklijke Sphinx. Ce sont 100.000 m² de patrimoine industriel prêts à être réaffectés. Aujourd'hui, les usines sont le cadre idéal pour des entrepreneurs créatifs et culturels et des projets surprenants. Le quartier du Sphinx est connu pour sa mentalité de renouveau, d'innovation, de création et d'entrepreneuriat, et deviendra le lieu par excellence pour les étudiants, les expatriés,

les jeunes professionnels, les jeunes familles et les personnes âgées qui veulent profiter des plaisirs de la vie en ville.

En outre, le quartier du Sphinx est aisément accessible en voiture et par les transports publics. Le nouveau quartier aura son propre arrêt de tramway et se trouve à 10 minutes à vélo de la gare de Maastricht. De là, il est facile de prendre un train vers diverses destinations aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Grâce au nouveau tunnel de l'autoroute A2, Maastricht est également facilement accessible en voiture.

Les premiers logements du quartier du Sphinx sont finalisés et occupés. Il s'agit d'un mélange d'appartements spacieux, de penthouses de luxe, de park houses et de belles maisons de ville avec jardin. Dans les années à venir, la construction se poursuivra : au total, 700 maisons et appartements seront construits, dont certains projets uniques de CPO. La Collective Private Ownership (propriété privée collective) signifie que les résidents gardent le contrôle de leur projet dès le départ et choisissent eux-mêmes l'architecte et l'entrepreneur, tout en préfinançant entièrement le projet. Le quartier aura une mixité de fonctions avec de nombreux magasins, restaurants, cafés et lieux culturels. C'est un quartier où la durabilité, la coopération et les rencontres sont centrales.

Source : www.belvedere-maastricht.nl



PLANET

L'ambition de Matexi est de transformer l'ancien site minier du **Charbonnage du Hasard**, situé dans l'entité de **Cheratte** à Liège, en un quartier durable, tout en respectant bien sûr son patrimoine. Nous nous efforçons de réaliser 80 maisons, avec plus de 2,2 ha d'espaces verts, que pourront apprécier à la fois les résidents, les cyclistes et les promeneurs.



Attention portée à la planète

Chez Matexi, nous voulons contribuer à un meilleur cadre de vie et augmenter notre impact positif sur l'environnement de manière structurelle. Voulons-nous vivre dans un monde où nous épuisons les ressources naturelles et détruisons la biodiversité ? Notre réponse est non. Le choix de quartiers solidaires et durables n'est pas un luxe mais une nécessité. C'est pour cette raison que, chez Matexi, l'écologie est une composante essentielle de chaque processus de développement. Nous créons des quartiers durables qui répondent aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

C'est pourquoi nous intégrons notre souci de préserver la planète dans nos projets et dans l'activité de Matexi au travers de cinq thèmes. Nous voulons notamment produire un impact majeur dans les domaines de la mobilité douce, de la gestion de l'eau, de la biodiversité, de la circularité et de la gestion des déchets, ainsi que de la transition énergétique.

Dans la mesure où nous jugeons important de lier nos efforts écologiques à des objectifs reconnus dans le monde entier, ces thèmes sont également alignés sur les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies. Pour en savoir plus sur Matexi et les Objectifs de développement durable, consultez le chapitre « La durabilité selon Matexi » en page 31.

QUARTIERS DURABLES AYANT OBTENU UN SCORE ÉLEVÉ

Un impact positif sur la planète passe aussi par un reporting clair. C'est pourquoi nous évaluons régulièrement nos quartiers à l'aide d'un paramètre de durabilité. Une méthode que Matexi utilise fréquemment est le Tableau de bord flamand de la durabilité des quartiers. Il a été développé par le gouvernement flamand et est basé sur le certificat BREEAM Communities, reconnu internationalement. Cet outil - la méthode d'évaluation environnementale du Building Research

Establishment - attribue une note au quartier dans les domaines suivants : assurance qualité, bien-être et prospérité, mobilité, environnement physique, développement des espaces verts et de la nature, déchets et énergie, utilisation de l'eau et matériaux.

Nous sommes fiers de présenter les quartiers durables suivants, qui ont obtenu un score excellent :

1. La transformation de **la caserne Léopold à Gand** a été examinée sous le spectre du certificat BREEAM, reconnu internationalement. Le projet vise à obtenir le label « Very Good » pour son impact minimal sur l'environnement.
2. Le quartier **I-Dyle à Genappe** est développé sous le label « Ecoquartier » décerné par le gouvernement wallon.
3. Le quartier **Bétons-Lemaire à Ottignies** est développé selon le label « Ecoquartier » du gouvernement wallon.
4. Le quartier **4 Fonteinen à Vilvorde** est développé selon les principes du Tableau de bord flamand de la durabilité des quartiers. Un score ambitieux de 85 % a été fixé ici, ce qui correspond au label « Outstanding ».
5. Nous évaluons également le quartier de **Kerremans à Asse** à l'aune du Tableau de bord flamand pour la durabilité des quartiers. Nous visons ici un score de 70 % et le label « Excellent ».



À 10 minutes du centre de **Varsovie**, Matexi Pologne a transformé un site industriel en un merveilleux quartier urbain. **Kolska** est un projet moderne situé dans le quartier bien connu de Wola. Ce projet présente une architecture magnifique. En rendant l'ensemble du projet sans voitures - un nombre suffisant de places de stationnement souterrain a été prévu - Matexi a porté une grande attention aux loisirs et aux rencontres, notamment au travers d'un jardin commun, d'un parc et de nombreuses possibilités de jeu pour les jeunes et les moins jeunes. Un total de 569 appartements - tous vendus - ont été construits en quatre phases, ainsi que des installations centrales.



Mobilité douce

Le Green Deal européen plaide en faveur de la mobilité durable : les émissions de gaz à effet de serre liées au transport doivent diminuer de manière drastique d'ici à 2050. En tant que développeur de quartier, nous voulons apporter notre contribution à cet objectif en encourageant la mobilité douce et en guidant la transition vers la mobilité durable.

À DISTANCE DE MARCHÉ OU DE VÉLO

Matexi crée des quartiers dans des endroits où les équipements de base sont pleinement disponibles, ou ajoute de nouveaux équipements au nouveau quartier. Il est important qu'un nombre suffisant d'équipements soient accessibles à pied ou à vélo. En outre, nous concevons nos quartiers selon le principe 'STOP' : d'abord les marches, puis les escaliers, puis les transports publics et seulement enfin les transports privés (la voiture).

Plusieurs de nos quartiers sont donc sans voitures : la voiture est pour ainsi dire inutile et les places de stationnement disparaissent sous terre ou sont regroupées à la périphérie du quartier. Dans l'optique d'un transport durable, nous installons des parkings à vélos en nombre suffisant dans nos quartiers et mettons en place des partenariats avec des fournisseurs de mobilité partagée, tant pour les vélos que pour les voitures. En outre, depuis 2020, nous installons systématiquement des bornes de recharge pour les voitures électriques dans les quartiers où cela est possible. En tant qu'entreprise, nous prenons également des mesures en faveur d'une flotte à zéro émission.

NOS RÉALISATIONS

- > **t' Groen Kwartier à Anvers** est un quartier sans voitures, où seuls les cyclistes et les piétons peuvent circuler. Les voitures sont garées en sous-sol et des points de recharge pour les vélos et les voitures électriques ont été prévus.
- > Le quartier **Pier Kornel à Alost** est presque entièrement dépourvu de voitures, ce qui laisse beaucoup de place à la verdure et aux jeux.
- > Le quartier **4 Fonteinen à Vilvorde** dispose d'un mobipoint avec un arrêt de bus, cinq vélos partagés, un abri à vélos, deux voitures électriques partagées et une station de recharge. Il s'agit du premier point de mobilité en Belgique placé par un développeur privé.
- > Dans le quartier **Rogalskiego de Cracovie**, nous installons des bornes de recharge pour voitures électriques.





Chez Matexi, l'écologie est une composante essentielle de chaque processus de développement. Le projet **Terneuzenwegel** à **Saint-Nicolas** en est un bon exemple. Dans ce quartier écologique situé à côté d'un parc de 4 ha récemment construit, la gestion intégrale de l'eau et la biodiversité ont été prises en compte. La structure des canaux forme un réseau d'une grande valeur écologique. En outre, des prairies fleuries ont été semées, de sorte que les abeilles et les oiseaux se sentent plus que bienvenus ! La première phase du projet permettra d'accueillir 400 logements à faible consommation d'énergie, un nombre qui sera étendu dans la phase suivante pour inclure des installations telles que des écoles, des garderies et un magasin local.



Gestion des eaux

Dans les pays où MATEXI est actif - Belgique, Grand-Duché de Luxembourg et Pologne - le stress hydrique est en augmentation. Le Green Deal européen demande donc que des mesures soient prises pour lutter contre le gaspillage de l'eau. En tant que développeur de quartier, nous avons la responsabilité importante de garantir l'accès à l'eau pour l'avenir. Nous nous engageons à encourager les économies d'eau, à réutiliser davantage d'eau et à permettre à une plus grande quantité d'eau de s'infiltrer dans le sol.

PLANS D'EAU INTELLIGENTS

Pour ce faire, nous ne proposons que des robinets et des douches économes en eau dans le pack sanitaire, et nous raccordons toujours les toilettes et les machines à laver des appartements du rez-de-chaussée à l'eau de pluie. En outre, nous prévoyons une capacité de tampon naturel et d'infiltration suffisants en intégrant les oueds dans l'aménagement paysager de nos quartiers. Ces bassins recueillent l'eau de pluie lors de fortes averses et permettent à l'eau de s'infiltrer progressivement dans la nappe phréatique. Dans les jardins et les espaces publics, nous limitons la proportion de surfaces pavées afin d'assurer une meilleure infiltration de l'eau. Enfin, nous mettons autant que possible les eaux souterraines à la disposition du quartier au lieu de les laisser s'écouler dans les égouts.

NOS RÉALISATIONS

- > Dans le quartier des **4 Fontainen** à **Vilvorde**, nous avons mené, jusqu'en janvier 2021, un projet de recherche de deux ans visant à recycler et à réutiliser les eaux usées. L'eau est collectée et purifiée grâce à un système innovant. L'eau peut être utilisée pour les toilettes, les machines à laver, le nettoyage et même l'agriculture urbaine ou la production d'eau potable.
- > À **Diepenbeek**, nous avons mis gratuitement l'eau de drainage à la disposition du quartier, en coopération avec la commune et l'organisation Werfwater.
- > Sur le projet **Terneuzenwegel** à **Saint-Nicolas**, la structure du canal forme un réseau de grande valeur écologique. C'est également une solution fonctionnelle pour la gestion des eaux.





À **Genk**, Matexi construit le quartier résidentiel de la **Veldstraat**. Situé à 2,5 km du centre de Genk, il constitue un point de départ intéressant pour les pôles de croissance Thor Park et C-Mine et le Welzijns-campus, en plein développement. Le nouveau quartier comprendra un total de 49 maisons, un ensemble de terrains à bâtir libres et de bâtiments ouverts/semi-ouverts/fermés. Sur le site de 3 ha, un parc central sera le lieu de rencontre du quartier. Étant donné la proximité d'infrastructures telles que les écoles, les commerces et les loisirs, nous visons les jeunes familles et les familles à deux revenus, un groupe qui, par le passé, se retrouvait souvent dans les banlieues de Genk.



Biodiversité

Avec sa stratégie en faveur de la biodiversité, l'Union européenne a élaboré un plan ambitieux. Elle veut mettre la biodiversité européenne sur la voie de la restauration d'ici à 2030, avec des avantages pour les personnes, le climat et la planète. MATEXI s'y engage et met explicitement l'accent sur la biodiversité dans les quartiers qu'elle crée.

PLUS DE VERT DANS LE QUARTIER

Lors du développement de chaque quartier MATEXI, nous examinons les structures vertes et bleues existantes (et précédentes) et nous voyons comment le nouveau quartier peut contribuer à la diversité écologique du site et de ses environs. En outre, nous intégrons toujours des éléments verts, par exemple avec des jardins collectifs ou des (mini-)parcs. Nous concevons également de nombreux toits verts. Le toit vert a de nombreux effets positifs: il absorbe l'eau de pluie, transforme le CO₂ en oxygène, abaisse la température ambiante et contribue à la biodiversité locale.

Enfin, nous préservons autant que possible les arbres précieux et ajoutons beaucoup d'espaces verts dans le quartier en plantant de nouveaux arbres ou en semant des prairies fleuries. Ce qui rend nos quartiers agréables non seulement pour les personnes, mais aussi pour les animaux qui y vivent, comme les insectes et les oiseaux.

NOS RÉALISATIONS

- > Le quartier **Het Laere à Roulers** a reçu le Tree Award pour ses toits verts. Les quartiers **Pier Kornel à Alost**, **Kouterdreef à Gand** et **Marymont à Varsovie** disposent également de toits verts.
- > Dans le quartier de **Belle Vallée à Geldenaken**, nous avons planté un verger qui fournit des fruits aux habitants et a une fonction éducative.

- > Sur le **site de Dony à Tirlemont**, à **'t Groen Kwartier à Anvers** et dans le quartier de **Kolska à Varsovie**, les habitants ont partagé des potagers. Au **Quartier Bleu à Hasselt**, nous avons intégré un potager sur le toit vert.
- > Dans le cas de la **Rue du Bambou à Forest**, il était hautement prioritaire de préserver les arbres existants sur le site. Les vieux arbres sont désormais des éléments définissant l'image du jardin collectif et le pavage est minimal, de sorte que l'impact sur les racines des arbres est réduit.
- > Dans le projet **'t Groen Kwartier à Anvers** et le projet **Veldstraat à Genk**, nous avons intégré de vieux arbres précieux dans la conception du nouveau quartier.
- > À **Terneuzenwegel à Saint-Nicolas** et aux **Promenades d'Uccle**, des prairies fleuries ont été semées et les abeilles et les oiseaux s'y sentent plus que bienvenus. Dans ce dernier projet, des nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris ont également été maçonnés.
- > Dix cabanes à oiseaux ont été placées au **17 Żeromskiego à Varsovie**.



BIODIVERSITY



Leopold Views à Evere est un pur projet de transformation. Entre 2016 et 2018, l'ancien immeuble de bureaux y s'est métamorphosé en un lieu attrayant pour la ville. Matexi contribue à une amélioration urbaine durable en réaffectant un bâtiment vide. Le toit de Leopold Views est également équipé d'installations d'énergie renouvelable. Le projet comprend 201 unités résidentielles, à la fois des studios et des appartements. Le supermarché bio, le cabinet du dentiste, le centre et l'aéroport sont facilement accessibles à vélo ou en transports publics.



Circularité et gestion des déchets

Dans divers secteurs, des matériaux sont encore extraits ou traités de manière polluante, causant des dommages aux personnes et à l'environnement. Pour atténuer ce phénomène, l'UE encourage les techniques neutres en CO₂ et des politiques sont mises en œuvre pour réduire les déchets. Le principe de l'économie circulaire, qui prévoit que les matériaux soient réutilisés à la fin de leur cycle de vie, peut avoir un impact positif très important dans le secteur de la construction.

EXPÉRIENCE EN MATIÈRE DE RECONVERSION, DE DÉMOLITION ET DE RECONSTRUCTION

Chez MATEXI, nous sommes actifs depuis plus de 20 ans dans les activités de centre-ville, avec la reconversion, la démolition et la reconstruction de bâtiments obsolètes et inappropriés (avec la réutilisation de matériaux), et la décontamination de sites pollués. En outre, tant dans nos développements de quartiers que dans nos propres bureaux, nous sommes attentifs à la manière dont nous traitons les matières premières et les déchets. Par exemple, nous recherchons activement des matériaux de construction plus durables pour nos projets et nous appliquons la technologie BIM afin de limiter autant que possible la perte de matériaux. Dans la réalisation de nos projets, nous veillons à l'utilisation réfléchie des ressources naturelles. Nous utilisons autant que possible des produits et des matériaux locaux dans nos projets afin de limiter les transports et la pollution. Nous transportons également de la terre, du sable et du ciment par bateau au lieu de camions lorsque c'est possible. De cette façon, nous réduisons largement les émissions de CO₂.

NOS RÉALISATIONS

- > **Leopold Views à Evere** est un ancien immeuble de bureaux des années 70 qui a été entièrement rénové. Nous avons conservé la structure en béton et l'avons recouverte d'un nouveau revêtement pour transformer la tour en appartements contemporains de haute qualité.
- > Sur le site de **Pier Kornel à Alost**, nous avons conservé et restauré la structure du toit en appentis du bâtiment de l'ancienne usine. Il sert désormais de lieu de détente et de rencontre pour les habitants.
- > Au **Quartier Bleu à Hasselt**, 400.000 m³ de terre ont été enlevés par bateau, ce qui a permis d'éviter 40.000 voyages en camion. Nous avons également installé une centrale à béton mobile sur le chantier. Le sable et le ciment nécessaires ont également été livrés par voie fluviale.
- > Dans le quartier **4 Fonteinen à Vilvorde**, nous avons transporté l'équivalent de 1.500 camions de terre via le canal. Ici aussi, le sable et le ciment destinés à la centrale à béton mobile du site sont arrivés par bateau.



CIRCULARITY



À **Alost**, sur la Dendre, Matexi et Revive développent le quartier urbain **Pier Kornel**. Cet ancien site industriel est appelé à devenir un quartier intergénérationnel, avec un total de 450 unités d'habitation composées de maisons familiales, d'appartements et de logements protégés. Dans le respect du patrimoine industriel - les célèbres toits en shed du site ont été préservés - ce projet accorde une grande attention à la durabilité : le quartier est totalement dépourvu de voitures et, avec l'installation de panneaux solaires et de toits verts à forte capacité de stockage d'eau, nous répondons aux changements climatiques. Pour donner vie au quartier, un jardin collectif, des magasins, des équipements communautaires et une brasserie ont été prévus. La livraison complète est prévue pour 2022.



Transition énergétique

Pour ralentir les effets du changement climatique, il faut réduire les émissions mondiales de CO₂. Nous devons passer des sources d'énergie fossiles et non renouvelables aux énergies propres. Le secteur de l'immobilier joue également un rôle important dans cette transition énergétique. C'est pourquoi Matexi s'engage pleinement en faveur d'une part croissante d'énergie renouvelable, d'une plus grande efficacité énergétique et d'une infrastructure énergétique propre.

UN PLAN ÉNERGÉTIQUE BIEN PENSÉ

Nous concevons des maisons à faible consommation d'énergie dotées d'une solide enveloppe de bâtiment - la méthode de construction traditionnelle avec une isolation optimale - et de nœuds de construction conformes à la norme EPB pour éviter les pertes de chaleur dans l'enveloppe. Les maisons répondent de manière optimale à l'orientation par rapport au soleil : murs vitrés ou fermés aux bons endroits, disposition des pièces, position de la cuisine, de la salle de bains et des chambres. Nous appliquons également les énergies renouvelables dans nos projets, avec des panneaux solaires, des pompes à chaleur, des sources géothermiques ou un réseau de chaleur. Nous examinons ces possibilités projet par projet.

Depuis plus de 20 ans, Matexi investit également massivement dans les « city transforming projects », en contribuant à la rénovation du parc immobilier obsolète et en le rendant plus économe en énergie. Dans tous les cas, nos maisons répondent aux exigences strictes de la législation énergétique des régions où nous construisons et aux nouvelles normes climatiques européennes. Un aspect important de cette démarche est que nous nous efforçons toujours d'offrir un mode de vie économe en

énergie et abordable. Pour nos clients, le caractère abordable d'une maison revêt une grande importance. Lorsque nous évaluons les solutions énergétiques, nous tenons donc compte à la fois de la durabilité et du respect du budget.

NOS RÉALISATIONS

- > Le **Quartier Bleu à Hasselt** est entièrement chauffé et refroidi grâce à l'énergie géothermique.
- > Sur le toit de l'immeuble d'appartements **Leopold Views à Evere**, nous avons installé des panneaux solaires pour alimenter les parties communes en électricité. Nous avons également installé des panneaux solaires à **Het Laere à Roulers**, **Pier Kornel à Alost** et **'t Groen Kwartier à Anvers**.
- > **Het Laere à Roulers**, l'écoquartier **I-Dyle** en construction à **Genappe** et plusieurs projets à Varsovie sont à énergie quasi nulle (ZEN), car nous les connectons au réseau de chaleur urbain. L'**Antwerp Tower**, à **Anvers**, est prête à être raccordée au réseau de chaleur dès sa construction.



PEOPLE



À nos yeux, il est important de nous engager fermement avec toutes nos parties prenantes, grâce à une reply policy à 100 %, et en privilégiant la durabilité dans toutes nos relations. En outre, nous nous engageons à favoriser l'apprentissage tout au long de la carrière de nos employés. Une organisation apprenante telle que Matexi encourage ses employés à continuer à évoluer tant sur le plan professionnel que privé, par le biais de formations internes et externes.

Attention portée à l'humain

Chez Matexi, nous attachons une grande importance à la connectivité sociale ; nous nous engageons à créer un impact positif sur les personnes et la société. Nous développons des quartiers qui incitent les gens à profiter davantage de la vie ensemble, à développer tout leur potentiel et vivre, faire leurs cours, travailler et se détendre dans des conditions agréables.

Pour Matexi, un quartier inclusif est un quartier où tout le monde se sent bienvenu, où il y a une interaction sociale et où les gens se sentent liés au quartier et les uns aux autres. C'est pourquoi Matexi crée une offre de logements répondant au plus grand nombre possible de besoins résidentiels.

En tant qu'entreprise familiale et cofondateur d'initiatives sociales, nous attachons également une grande importance aux opportunités et au bien-être de chacun. Nous embrassons la diversité et l'utilisons au profit de la société. C'est pourquoi nous nous engageons à être durables dans nos relations avec les autres. Toutes nos parties prenantes méritent notre attention et notre reconnaissance. C'est aussi pourquoi nous jugeons important de nous engager fermement avec nos employés, nos clients, les autorités locales et les résidents, nos partenaires, la société et les gouvernements centraux, les propriétaires fonciers et immobiliers, et les fournisseurs de capitaux.

Nous nous concertons avec eux et cherchons ensemble les meilleurs moyens de parvenir à des situations gagnant-gagnant. C'est le sens fondamental de notre mission : « *Together, we create great places* ».

Nous sommes fiers de notre engagement envers nos parties prenantes, mais parallèlement, nous nous remettons sans cesse en question. C'est pourquoi nous avons élaboré un plan d'action solide pour faire encore mieux dans les années à venir. Dans la mesure où il est essentiel selon nous de lier nos efforts sociaux à des objectifs reconnus dans le monde entier, notre plan d'action est également aligné sur les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies.

Pour en savoir plus sur Matexi et les Objectifs de développement durable, consultez le chapitre « La durabilité selon Matexi » en page 31.

En 2020, les journées portes ouvertes furent quelque peu différentes. Mais dans la mesure où peu de gens achètent ou louent une maison ou un appartement sans l'avoir vu(e), nous avons continué à proposer ces visites, en prenant les mesures de sécurité nécessaires. Chaque visite était méticuleusement organisée : sur rendez-vous uniquement, avec une ventilation suffisante, un maximum d'un couple à la fois et en prévoyant un important intervalle de temps entre les visites.



Nos clients

En tant que développeur de quartier, nous souhaitons contribuer à créer des quartiers favorisant l'interaction sociale et l'ouverture des habitants sur le monde. Matexi aspire à pouvoir proposer en toute confiance à ses clients une habitation à leur goût, dans un environnement où ils se reconnaissent, où ils se sentent bien et qui correspond à leurs attentes dans la vie. Ce doit être une habitation de qualité et fiable, qui maximise le potentiel de chaque budget et dont la valeur reste également garantie grâce à la conception durable et à la qualité des logements comme de leur environnement.

SONDER L'ENTHOUSIASME

Chez Matexi, nous accordons une attention particulière à l'enthousiasme de nos clients. Nous ne voulons pas seulement combler leurs attentes, nous voulons les dépasser. C'est de cette façon que Matexi s'est forgé une solide réputation auprès de plus de 42.500 ménages. Cette réputation est, pour nous, un atout essentiel pour garantir l'avenir de notre organisation. Depuis 2008, nous confions à un bureau externe le soin de mesurer l'enthousiasme de nos clients. Depuis 2017, nous utilisons une nouvelle méthode et travaillons avec un nouveau bureau d'études à cet effet.

Nous demandons un feed-back approfondi sur 39 engagements concrets, bien répartis tout au long du processus client (points de contact du client avec Matexi), tels que : « toutes les informations sont aisément accessibles sur le site Web », « vous n'avez eu aucune mauvaise surprise lors de la réception provisoire », ou encore « vous avez été prévenu à temps de la visite des équipes pour le suivi ». Nous demandons en outre un feed-back qualitatif additionnel sur chacun des processus-clés. Depuis 2017, nous mesurons ces résultats à deux moments : un mois après l'acte et trois mois après la réception provisoire. À l'avenir, un moment de mesure supplémentaire sera également prévu deux ans après la réception provisoire.

DE HAUTS SCORES DE SATISFACTION

Outre ce feed-back détaillé, nos clients sont invités à indiquer un score de satisfaction générale sur une échelle de 1 à 10. À partir d'une note de 7/10, nous considérons le client comme satisfait et, à partir d'une note de 9/10, nous le considérons comme enthousiaste. Nous partons du principe que les clients enthousiastes sont liés de manière rationnelle mais aussi émotionnelle à notre entreprise. Ces clients sont loyaux et recommanderont activement Matexi à leurs amis et à leur famille.

L'orientation client est l'une des quatre valeurs fondamentales de Matexi. Depuis 2008, nous intégrons les scores de satisfaction de la clientèle à nos critères de calcul des avantages non récurrents liés aux résultats de tous les employés. En 2020, le pourcentage de clients enthousiastes s'élevait à 20,6 %, tandis que celui de clients satisfaits se montait à 77,1 %.

Les points considérés par nos clients comme étant les plus positifs sont un service correct et fiable, le bon contact avec les collaborateurs, la bonne coopération au cours du processus de construction et la qualité de l'exécution. De nombreux clients ont mentionné explicitement « une nouvelle construction sans souci ». Matexi analyse la satisfaction des clients par phase de projet, par Business Portfolio et par type de produit. Si un client suggère des éléments d'amélioration, nous les étudions et les mettons en œuvre dès lors qu'ils sont réalisables. Nous nous employons ainsi constamment à asseoir notre réputation.



En 2020, Matexi a fêté ses 75 ans et cet anniversaire devait être célébré. En début d'année, nous nous sommes réunis, comme le veut la tradition annuelle, pour l'événement du Nouvel An, au centre de conférence du **Lamot** à **Malines** développé par Matexi. Le message transmis est toujours d'actualité : « Grateful for the past, ambitious for the future ».



Nos collaborateurs

Chaque année, nos employés passent une grande partie de leur temps chez Matexi. Leur santé et leur bien-être, leur développement de carrière et l'importance que nous accordons à la diversité et à l'inclusion sont essentiels au bon fonctionnement de l'entreprise. Notre politique du personnel offre donc à ses employés toutes les assurances en termes de sécurité, de soins et de retraite, mais se concentre également sur le bien-être quotidien.

Matexi est une entreprise en pleine croissance. Ces 10 dernières années, l'accent a surtout été mis sur les projets de revalorisation intra-urbaine à grande échelle. Avec cette croissance,

Matexi a évolué vers une approche centrée sur leur projet, et celle-ci est soutenue à la fois au niveau des Human Resources (HR) et du Learning & Development (L&D).

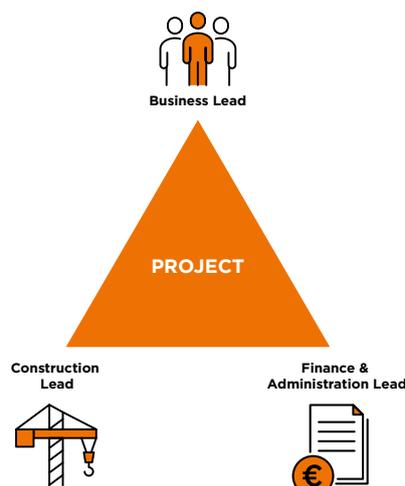
Human Resources chez Matexi

Matexi vise une croissance durable et rentable. L'évolution vers une organisation efficace fondée sur les projets est essentielle à cet égard. Avec l'approche Project Centric, les projets immobiliers occuperont une place encore plus centrale dans notre méthode de travail. L'accent sera plus clairement mis sur les activités-clés de Matexi : l'acquisition, le développement et la vente de projets immobiliers rentables.

Une équipe est désormais mise en place pour chaque projet. Elle se compose de trois Project Centric Lead Roles : un Business Lead, un Construction Lead et un Finance & Administration Lead. Ils assurent ensemble

la réussite du projet (joint-ownership) et sont individuellement chargés d'un domaine fonctionnel. Les employés auront davantage de possibilités de créer un parcours de carrière interne dans lequel ils pourront évoluer en termes de compétences et de responsabilités.

L'approche centrée sur les projets s'est traduite par la normalisation, à l'échelle de l'organisation, de notre « chaîne de valeur des projets immobiliers ». Nous avons traduit visuellement et documenté nos processus optimisés dans le nouveau portail numérique, The Matexi Way, la source de référence pour nos collaborateurs sur notre méthode de travail standard efficace.



Le processus de transformation centré sur les projets s'est concrétisé début 2020, lorsque la pandémie de Covid-19 a éclaté. La crise a eu un impact majeur sur notre façon de travailler au quotidien.

Du jour au lendemain, en mars, nos employés ont adopté le télétravail. Ils ont ainsi fait preuve d'une formidable résilience. Le travail à domicile n'a pas seulement nécessité des changements pratiques, comme l'installation d'un poste de travail ergonomique et l'accès à distance à nos réseaux TIC. Pour pouvoir effectuer les tâches quotidiennes à distance, nos employés ont également fait montre de la flexibilité, de l'attitude positive et de la résilience mentale nécessaires.

Dès le début de la pandémie, nous avons adopté plusieurs initiatives à l'échelle de l'organisation pour continuer à connecter et à engager nos collègues, par-delà les langues et les frontières nationales. Nous avons mis en place des contrôles quotidiens au sein de l'équipe, partagé des conseils et organisé un séminaire en ligne sur le travail sain et sûr à la maison. Nous avons également soutenu nos responsables du personnel dans ces domaines. Nous avons facilité le travail en équipe multidisciplinaire à distance au sein de notre entreprise, d'une part, et l'équilibre entre vie professionnelle et vie privée de nos employés, d'autre part. Grâce à la mise en place des Pulse

Surveys, nous avons pu - et continuons de - monitorer la situation.

Très rapidement après l'apparition de la pandémie, nous avons également déployé un leadership inspirant par voie numérique. Notre CEO a envoyé un courriel personnel chaque semaine pour informer les employés de nos priorités et de notre stratégie pendant la pandémie. Dans les moments difficiles, il a communiqué en direct via MS Teams avec nos plus de 300 employés.

En tant qu'entreprise chaleureuse et attentive à l'être humain, nous avons organisé un certain nombre d'événements d'une manière différente et numérique afin de créer un engagement durable dans des circonstances peu conventionnelles (travail à domicile). L'apéritif organisé à l'occasion de notre 75^e anniversaire, l'événement du Nouvel An et d'autres initiatives plus modestes comme le lancement d'un panneau d'affichage numérique et une surprise dans la boîte aux lettres n'en sont que quelques exemples.

Afin de consolider notre croissance, nous avons accueilli plus de 60 nouveaux employés aux profils variés. Grâce à un processus d'onboarding numérique, les RH et les responsables du personnel ont guidé leurs débuts de la meilleure façon possible.

Learning & Development chez Matexi

Des employés en bonne santé physique et mentale font une entreprise en bonne santé. Nous en sommes bien conscients chez Matexi. Une politique du personnel solide est essentielle pour le bien-être social au travail, la satisfaction des employés et la productivité. C'est pourquoi Matexi est une organisation apprenante qui encourage ses collaborateurs à s'épanouir dans la sphère privée comme sur le plan professionnel, via des formations internes et externes. Outre des connaissances spécifiques et actualisées, les nombreux projets complexes nécessitent une capacité à collaborer, à échanger des expériences et à se développer proactivement en fonction des nouveaux projets.

Des collaborateurs et des cadres motivés font de Matexi « a great place to work ». L&D s'efforce de proposer des parcours de développement clairs et attrayants pour les fonctions-clés de l'approche Project Centric. En 2020, les parcours de développement pour les fonctions essentielles de Project Developer, Project Engineer et Project Controller ont été renforcés. L'approche a également été modifiée : l'apprentissage sur le lieu de travail et les moments de suivi sur l'assimilation de la matière font l'objet d'une attention plus poussée. Cette approche implique un passage de l'apprentissage traditionnel en classe à un apprentissage social plus étalé.

En 2020, aucun voyage d'études n'a pu être organisé avec l'équipe Leadership. Bien sûr, des expériences ont été partagées, tant en interne que par voie numérique, de manière à être exploitées dans les projets actuels et futurs de Matexi.

La Matexi Academy offre un cadre global et professionnel pour la coordination des formations internes et externes dispensées au sein de Matexi. Depuis 2020, notre catalogue de formations internes et externes est mis à disposition par voie numérique afin que nos collaborateurs puissent facilement consulter les offres actuelles et s'inscrire en ligne. Nous proposons des formations dans les domaines suivants : accueil des nouveaux collaborateurs (Onboarding), Communication, ICT & Tooling, Project Management, Sales & Marketing, Health & Wellbeing, Safety & Environment, Personal Skills, Acquisition & Development, Construction, Finance & Accounting, Tax & Legal et Leadership.

Matexi considère la Matexi Academy comme un avantage stratégique grâce auquel elle contribue largement à soutenir les stratégies actuelles et futures, la croissance, la productivité et les processus de transformation.

L&D joue un rôle stratégique dans sept domaines au sein de Matexi :

1. Attraction et rétention des talents
2. Motivation et implication des collaborateurs
3. Promotion de la mise en pratique des connaissances, des compétences et des attitudes
4. Création d'une culture basée sur les valeurs
5. Développement des capacités des collaborateurs par des chemins de croissance
6. Soutien de la stratégie de l'entreprise
7. Acquisition, garantie, partage des connaissances

Après avoir travaillé pendant 20 ans en tant qu'agent immobilier et expert indépendant, j'ai choisi de développer de nouveaux quartiers avec Matexi. Je peux compter sur une équipe formidable qui construit l'avenir !

Stefan Verboven
Project Developer



À Alost, le bourgmestre **Christoph D'Haese** et l'échevine **Caroline Verdoodt** ont donné le coup d'envoi de la construction de la nouvelle phase du projet de construction d'un nouveau bâtiment De Weverij sur le site **Pier Kornel**. Cet ancien site industriel les pieds dans l'eau fait place à un nouveau quartier de grande qualité où des personnes de tous âges pourront vivre ensemble en harmonie, avec un total de 450 unités de logement réparties en maisons familiales, appartements et résidences-services. La première phase a débuté en 2020, la fin est prévue pour 2022.



Riverains et autorités locales

Matexi crée des quartiers accueillants pour tous. Dans ce processus de développement, nous entrons donc en dialogue avec nos clients et les habitants des nouveaux quartiers. En tant que développeur de quartier, nous avons la possibilité de répondre aux souhaits des personnes qui y vivent et y travaillent. Nos propres études démontrent que pas moins de 80 % des gens considèrent que le quartier est tout aussi important que la maison elle-même. Une raison suffisante pour que nous le concevions avec de nombreux lieux de rencontre, des aires de jeux et de la verdure.

Matexi a développé une vision à long terme et opte pour le développement dans des localisations bien étudiées. Plusieurs facteurs jouent ici un rôle important : mobilité, durabilité, interaction avec l'environnement, mais aussi présence de services indispensables à la vie quotidienne. Nous analysons minutieusement les quartiers potentiels et nous affinons sans relâche notre méthodologie. Nous évaluons de la sorte la manière dont nos plans complètent ou renforcent l'offre déjà présente, puisque ces fonctions ont un impact considérable sur la mobilité et stimulent la création d'une cohésion de voisinage et constituent une plus-value pour les riverains. Les infrastructures locales sont du reste garantes d'une mobilité accrue, puisque les courtes distances peuvent être parcourues sans voiture.

Les équipes des marchés locaux de Matexi accordent une attention particulière aux contacts cordiaux et à une collaboration constructive avec les administrations locales. Nous échangeons en effet des connaissances et des expériences avec les autorités locales. Bon nombre de nos collaborateurs siègent dans une CCATM, une commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité. Grâce à leur expérience et à leur savoir-faire, ils contribuent à la mise en place, dans leur commune, d'une politique d'aménagement du territoire de qualité. Dans le cadre de cet échange de connaissances, Matexi a dressé, pour chaque commune de

Belgique, une fiche d'identité intéressante et riche en informations utiles telles que l'évolution des prix de l'immobilier et des terrains, le nombre de familles, les tranches d'âge des citoyens, le nombre de nouveaux arrivants et le nombre d'habitants qui déménagent dans d'autres villes ou communes (et lesquelles). Matexi l'a fournie gratuitement à toutes les villes et communes afin de se profiler comme un partenaire fiable dans le cadre de partenariats public-privé.

À l'occasion du renouvellement de ce partenariat, Matexi devait soutenir le 10^e Trefdag de la Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) le 20 octobre 2020. En raison de la pandémie de Covid-19, cette grande journée pour les autorités locales et leurs employés n'a malheureusement pas pu être organisée. Matexi s'engage à soutenir à nouveau la VVSG en 2021 avec l'élaboration du « Tour des Flandres », un événement virtuel qui offre une alternative au Trefdag.

Nos activités apportent en outre un concours à l'économie locale. Matexi cherche notamment, via ses activités locales, à collaborer au maximum avec des entrepreneurs issus du réseau des entreprises à proximité des quartiers que nous développons. En 2019, Matexi était active dans plus de 329 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3.000 personnes dans le secteur de la construction et les secteurs connexes.

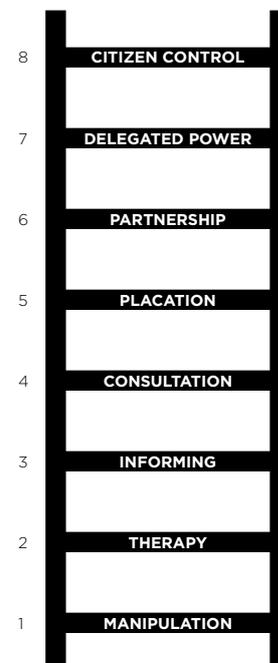
Processus participatifs

Les cadres de vie créés par Matexi constituent une valeur ajoutée pour les riverains et la communauté locale. Chaque quartier se fonde sur la coopération, car un développement de quartier est un processus où de nombreuses parties prenantes sont impliquées : les riverains, les futurs habitants, les futurs utilisateurs du domaine public, l'administration locale, les groupes d'intérêt, etc. Matexi estime important d'engager un dialogue ouvert avec les bonnes personnes et au moment adéquat et ce, depuis plusieurs années déjà. Matexi fut par exemple le premier à impliquer les riverains dans la réflexion autour des quartiers à construire.

Une échelle de participation indique schématiquement le degré de participation. Il en existe plusieurs versions, la plus célèbre étant celle d'Arnstein. Plus bas on se situe sur l'échelle, moins il est question de participation. Il n'est pas question de participation pour les deux échelons inférieurs : les initiateurs essaient d'y rééduquer les parties prenantes. Les troisième et quatrième échelons offrent aux parties prenantes la possibilité d'entendre et d'être entendus. Sur le cinquième échelon, les parties prenantes peuvent prodiguer des conseils, mais la décision finale incombe toujours aux initiateurs. À partir de l'échelon six, les citoyens ont la possibilité de se mettre dans une position de négociation avec les initiateurs. Aux septième et huitième échelons, les citoyens se voient attribuer la plus grande part dans la décision.

Chez Matexi, nous estimons que l'information de nos parties prenantes est un minimum absolu. Nous préférons la participation active et nous sommes à l'écoute des parties prenantes, nous tenons compte de leurs conseils et nous veillons à les appliquer lorsque nous réalisons nos développements de quartiers.

Chaque quartier Matexi contribue à un meilleur cadre de vie. Nous créons de l'espace pour chacune des parties impliquées. Nous aboutissons, sur la base de ces apports, à un plan soutenu plus largement pour intégrer de manière optimale nos réalisations dans le tissu local. « Bienvenue chez vous », c'est cela aussi. Le rôle des pouvoirs publics dans la planification diffère donc du rôle des riverains. Nous prévoyons un moment de concertation spécifique que nous choisissons en fonction du groupe-cible et de la situation : une réunion de lancement, une journée thématique, une soirée de rencontre, un atelier de conception ouvert ou fermé, une structure de concertation régulière, une structure de validation, une cellule de qualité, une soirée d'information et enfin une « charrette ». Grâce à cette méthodologie, nous pouvons parler de « coproduction » ou de « cocréation ».



Depuis 1998, Matexi a organisé ces processus de « charrette » plus de 20 fois pour des développements de quartier complexes. Il s'agit d'un vaste processus de participation intensif qui alterne la recherche d'informations, la réflexion et l'évaluation. Une étude approfondie est suivie de plusieurs jours d'ateliers de conception sur site. Ces processus sont exigeants, mais Matexi y voit un investissement durable. Matexi entend ainsi concevoir des quartiers qui bénéficient de l'appui de celles et ceux qui les entourent. Pour l'anecdote : au XIX^e siècle, c'est sur une charrette que les étudiants de l'École des beaux-arts de Paris déposaient leurs projets, avec les versions alternatives conçues ensemble.

En raison de la pandémie de Covid-19, 2020 fut une année difficile pour la participation. Mais même si les événements physiques furent difficiles, voire impossibles à organiser, Matexi a choisi de ne pas reporter ni annuler la participation. Des outils numériques ont été utilisés, ou Matexi a organisé des événements en prévoyant une distance physique suffisante. De cette manière, un certain nombre de processus ont été menés à bien. Ce processus d'apprentissage portera également ses fruits à l'avenir : Matexi a désormais encore plus de possibilités de toucher les personnes concernées.

Juste avant le confinement général en mars 2020, Matexi a organisé une charrette à Wijnegem autour du projet Ertbrugge. Pendant une semaine entière, des séances d'information et des ateliers ont été organisés, et des idées échangées. Deux cent citoyens des environs ont pu s'entretenir avec des géographes, des architectes et le maître-architecte flamand, Leo Van Broeck. Des questions importantes ont été abordées, telles que l'accessibilité, l'habitabilité et la durabilité. L'équipe de conception a élaboré un plan directeur sur la base de ces préoccupations, questions et commentaires.

À Oostkamp, une réunion d'information numérique a été organisée avec la commune et d'autres partenaires. Les résidents ont assisté à une présentation générale, après quoi ils ont pu dialoguer en petits groupes.

CHARRETTES ET PROCESSUS PARTICIPATIFS

1997	Knokke – Heulebrug
1998	Oostkamp – Fabiolalaan
1999	Zottegem (Godveerdegem) – De Lelie
2001	Nivelles – Campagne du Petit Baulers
2002	Laethem-Saint-Martin – Hooglatem
2003	Turnhout – Melkhoek
2004	Vivegnis – Rue Fût-Voie Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehault Liège – La Chartreuse Bouge – Rue de la Poteresse
2006	De Pinte – Moerkensheide
2007	Waremme – Site de l'ancienne sucrerie Tawern – Plateau 27
2008	Evergem – Droogte
2009	Izegem – Wallemote Tawern – Plateau 27
2010	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehault Overpelt – Zuid
2011	Liège – Bavière Waremme – Site de l'ancienne sucrerie
2012	Saint-Nicolas – Rue des Noyers
2013	Courtrai – Vetex Ath – Rue des Sports Genappe – I-Dyle
2015	Roulers – Gitsestraat Beveren – Middenheide Torhout – Ruddervoordestraat Deinze – Astene Wavre – Galerie des Carmes
2016	Oostkamp – Fabiolalaan Ottignies – Bétons Lemaire Vilvorde – 4 Fontainen Wavre – La Promenade (suite)
2017	Ottignies – Bétons Lemaire (suite) Geel – Laar
2018	Gand – Caserne Léopold Courtrai – Minister Liebaertlaan
2019	Asse – Kerremans Boechout – Zuiderdal Tirlemont – Donystraat (2 phases) Wommelgem – Kapelaan Staslaan Ranst – Kapelstraat
2020	Wijnegem – Ertbrugge Oostkamp – Fabiolalaan Paal – Heideveldstraat Oostakker – Meerhoutstraat Courtrai – Vetex

Depuis 2016, Matexi décerne son Matexi Award aux initiatives riveraines les plus inspirantes de l'année. En 2020, nous avons profité de notre 75^e anniversaire pour regrouper les 75 meilleures initiatives dans le livre *Bienvenue dans votre quartier*. Ainsi Matexi, en plus d'être très active dans ses différents quartiers, continue d'inspirer au sein et en dehors du secteur. L'ouvrage a été préfacé par **Herman Van Rompuy**, ancien président du Conseil européen.



Des pop-ups pour patienter

Nos projets se caractérisent souvent par de longs délais de réalisation. Élaborer un plan directeur, obtenir les autorisations requises, trouver les bons partenaires... tout cela prend du temps. En attendant, les bâtiments restent vides et les terrains restent ouverts. MATEXI les met donc à la disposition de toutes sortes de pop-ups, créant ainsi des lieux de rencontre dynamiques, créatifs, culinaires, culturels et sociaux.

Aménagé dans l'ancienne usine d'explosifs au plein cœur du quartier **4 Fontein**, le pop-up De Kruitfabriek accueille depuis 2014 des événements créatifs et culturels très populaires. Depuis 2018, il abrite diverses boutiques et initiatives sociales, regroupées sous la dénomination MAG44. On y trouve notamment un atelier de réparation de vélos de Groep Intro et une ASBL qui aide les personnes précarisées à trouver un emploi sur le marché du travail classique.

Toujours à De Kruitfabriek, nous avons travaillé sur un projet-pilote pour une gestion intelligente de l'eau en collaboration avec Aquafin, le fournisseur de technologie NuReSys et la Ville de **Vilvorde**. Pendant deux ans, Aquafin a exploité les installations de De Kruitfabriek pour le traitement local des eaux usées et la récupération du phosphore dans l'urine. En retour, nous avons pu développer une expertise autour de la politique intégrée de l'eau au niveau des quartiers et sur les systèmes d'eau circulaires à petite échelle.

En 2020, nous avons également mis à la disposition du quartier une salle du projet **Tirlemont - Dony**. Une association locale de carnaval a pu utiliser librement la salle de quartier pour façonner ses chars. Malheureusement, cette activité a été interrompue en raison de la pandémie de Covid-19.

Un ouvrage inspirant : 'Bienvenue dans votre quartier'

En 2020, nous avons saisi l'occasion de notre 75^e anniversaire pour rassembler les 75 meilleurs projets dans le livre 'Bienvenue dans votre quartier'.

Les 75 projets de quartier inspirants surprennent toujours par leur inventivité - les grandes idées se cachent souvent dans de petits coins. Ils vont toujours un peu plus loin : il s'agit de projets dans lesquels les habitants se sontentraîdés, où ils se sontattaqués à un problème, où ils ont travaillé ensemble pour rendre leur quartier plus agréable. Avec ce livre, nous voulons inspirer d'autres collectivités locales et quartiers à organiser leur propre initiative afin de renforcer le plaisir de vivre ensemble. Car lorsque les autorités locales et les voisins travaillent de concert pour

créer un environnement chaleureux et durable, nous savons que non seulement le quartier lui-même en tire des bénéfices, mais aussi les quartiers environnants et même la commune ou la ville entière. Lorsque des voisins unissent leurs forces pour réaliser quelque chose ensemble, ils créent autant de moments particuliers qui ont une valeur ajoutée pour l'ensemble de l'environnement. C'est pourquoi nous pensons que les quartiers inclusifs et écologiques sont si importants.

Herman Van Rompuy, ancien président du Conseil européen, a écrit la préface du livre. Il y souligne que l'engagement, le bénévolat et l'enthousiasme sont encore vifs, et que nous devons continuer à les encourager.



À **Wijnegem**, les voisins et les résidents des quartiers proches ont entamé un dialogue avec les géographes, les architectes et les concepteurs du nouveau quartier résidentiel d'**Ertbruggestraat** dans le cadre de séances de concertation. La commune, Matexi et notre partenaire Novus ont organisé cette semaine de cocréation au cours de laquelle les questions et les préoccupations des intervenants ont été abordées. Pour la commune, un cadre de vie accessible, sans voiture et avec suffisamment d'espace vert public, revêtait une grande importance.



Matexi est actuellement active dans 329 villes et communes

- Aarschot
- Aarsele
- Aartrijke
- Aartselaar
- Aat
- Affligem
- Aiseau
- Alost
- Amay
- Andenne
- Anderlecht
- Anderlues
- Anhée
- Ans
- Anvers
- Anzegem
- Arendonk
- Arlon
- Asse
- Assenede
- Attert
- Auderghem
- Bachte-Maria-Leerne
- Baelen
- Balen
- Barchon
- Beaufays
- Beernem
- Beerse
- Belsele
- Berchem-Sainte-Agathe
- Beringen
- Berlare
- Berneau
- Bertrange
- Beveren Roulers
- Beveren-Waas
- Beyne
- Bièrges
- Bilzen
- Binche
- Blankenberge
- Blégny
- Boechout
- Boom
- Boortmeerbeek
- Borgloon
- Borsbeek
- Bouge
- Bourg-Léopold
- Brecht
- Broechem
- Bruges
- Bruxelles
- Céroux
- Charleroi
- Chastre
- Chaudfontaine
- Cheratte
- Court-Saint-Étienne
- Courtrai
- Cracovie
- Cuesmes
- De Klinge
- De Pinte
- Deinze
- Destelbergen
- Deurne
- Diekirch
- Diepenbeek
- Dilbeek
- Dilsen
- Drogenbos
- Drongen
- Eigenbrakel
- Ekeren
- Émines
- Eppegem
- Erembodegem
- Erpent
- Ertvelde
- Esch
- Essen
- Etterbeek
- Eupen Nussfeld
- Evere
- Evergem
- Familleureux
- Fléron
- Florenville
- Fosses
- Franière
- Gand
- Geel
- Geldenaken
- Genappe
- Genk
- Gentbrugge
- Grâce-Hollogne
- Grez-Doiceau
- Grimbergen
- Grivegnée
- Haaltert
- Haccourt
- Haecht
- Halen
- Halle
- Hamme
- Haren
- Hautem-Saint-Liévin
- Heist
- Herentals
- Herk-de-Stad
- Herstal
- Herzele
- Hesperange
- Heule
- Heusden (Destelbergen)
- Heusden-Zolder
- Hillegem
- Hoboken
- Hoeilaart
- Hoogstraten
- Hotton (Fronville)
- Houthalen
- Hove
- Hubermont
- Huldenberg
- Humbeek
- Ingelmunster
- Ixelles
- Izegem
- Jabbeke
- Jemeppe
- Jette
- Kachtem
- Kampenhout
- Kapellen
- Kasterlee
- Kessel
- Kluisbergen
- Koekelberg
- Koningslo
- Kontich
- Kooigem
- Koolkerke
- Krombeke
- Kurne
- La Hulpe
- La Louvière
- Laarne
- Laethem-Saint-Martin
- Lanaken
- Landen
- Lebbeke
- Leefdaal
- Leeuw-Saint-Pierre
- Lembeek
- Lendeledede
- Les Fossés
- Leudelange
- Lichtervelde
- Liedekerke
- Liège
- Lièrre
- Limal
- Limelette
- Lint
- Lochristi
- Loenhout
- Lokeren
- Lommel
- Loncin
- Londerzeel
- Louvain
- Lummen
- Luxembourg-Ville
- Maaseik
- Machelen
- Maldegem
- Malines
- Malmédy
- Marche-en-Famenne
- Marcinelle
- Mariakerke
- Mazenzele
- Meise
- Melsele
- Membach
- Menen
- Merchtem
- Merelbeke
- Merksplas
- Meulebeke
- Middelkerke
- Modave
- Mons
- Mont-Saint-Amand
- Mont-Saint-Guibert
- Moorsele
- Mortsels
- Namur
- Nazareth
- Neder-Over-Heembeek
- Neerijse
- Niel
- Nieuport
- Nieuwerkerken
- Nivelles
- Olsene
- Oostakker
- Oostkamp
- Oostmalle
- Oostwinkel
- Orbais
- Orp-Jauche
- Ostende
- Ottignies
- Oud-Turnhout
- Overijse
- Overpelt
- Paal
- Péronnes
- Perwez
- Profondsart
- Pulle
- Putte
- Puurs
- Quaregnon
- Ranst
- Reet
- Rekkem
- Relegem
- Remonval
- Bernister
- Retinne
- Rixensart
- Rocourt
- Roosbeek
- Rosport
- Roulers
- Rouvieux Liège
- Rumst
- 's Gravenbrakel
- Saint-André-lez-Bruges
- Saint-Gilles
- Saint-Nicolas
- Saint-Nicolas Liège
- Saint-Trond
- Sart-Melin
- Schaerbeek
- Schelle
- Scherpenheuvel
- Schoten
- Schriek
- Seraing
- Sijsele
- Silly
- Sint-Denis-Westrem
- Sleidinge
- Soignies
- Steenokkerzeel
- Stekene
- Sterrebeek
- Strassen
- Strombeek-Bever
- Suarlée
- Temse
- Tenneville
- Tervuren
- Thorembais
- Tielrode
- Tielt
- Tielt Winge
- Tirlimont
- Torhout
- Tournai
- Trazegnies
- Trooz
- Tubeke
- Tuntange
- Turnhout
- Turpange
- Uccle
- Varsenare
- Varsovie
- Vichte
- Vilvorde
- Vive-Saint-Bavon
- Vive-Saint-Éloi
- Vivegnis
- Voeren
- Vorst
- Vosselaar
- Waardamme
- Waarloos
- Wachtebeke
- Walhain
- Waregem
- Waremme
- Wavre
- Wemmel
- Wenduine
- Wespelaar
- Wetteren
- Wichelen
- Wieze
- Wijnegem
- Wijtschate
- Willebroek
- Wilrijk
- Wingene
- Woluwe-Saint-Lambert
- Wolvertem
- Wommelgem
- Wortegem
- Wuustwezel
- Zandhoven
- Zaventem
- Zellik
- Zelzate
- Zemst
- Zoerle
- Zoersel
- Zonhoven
- Zottegem
- Zulte
- Zwevegem
- Zwijndrecht

Le site de 1,6 ha **Paradis Express**, le long de **l'Esplanade des Guillemins**, sera réaménagé. Dans quatre de ses sept bâtiments, Matexi construit 115 appartements et studios, pour une surface habitable de 11.500 m², ainsi que 1.600 m² d'espaces pour la restauration, les services et les professions libérales, et 400 m² de commerces. Le cinquième bâtiment abritera un concept de cohabitation via Yust (Young Urban Style). Befimmo développe deux bâtiments à usage de bureaux d'une superficie de 21.000 m².



Nos partenaires

Matexi collabore avec de nombreux entrepreneurs et fournisseurs, souvent locaux, créant ainsi pas moins de 3.000 emplois indirects. Nous concluons également des partenariats durables avec ces parties, car nous avons une responsabilité envers l'ensemble de la chaîne économique. Matexi noue des relations professionnelles à long terme et s'impose comme un partenaire fiable et stimulant. L'objectif ? Mettre en place une collaboration fructueuse sur la base d'engagements clairs, qui correspondent aux attentes et aux exigences de toutes les parties concernées.

COLLABORATION DE LONG TERME AVEC DES PARTENAIRES RECONNUS

Matexi collabore depuis des dizaines d'années avec des partenaires reconnus dans différents domaines : partenaires de conception (bureaux d'urbanisme, architectes et bureaux d'études), partenaires exécutants (entrepreneurs et sous-traitants), producteurs (fabricants de matériaux), partenaires financiers (banquiers et compagnies d'assurances), partenaires juridiques (notaires et avocats) et partenaires commerciaux (agents immobiliers et agences de marketing). En sa qualité de promoteur et de maître d'ouvrage, Matexi met ainsi en place une véritable chaîne économique.

En concertation avec toutes ces parties, nous recherchons activement des possibilités de travailler ensemble sur un processus et un résultat final plus durables. En 2020, nous avons donc lancé une évaluation des accords existants avec les fournisseurs et les entrepreneurs. Matexi accorde de l'importance à ce que les responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption soient intégrées dans ces contrats. Nous définissons également ce que nous attendons de nos partenaires en termes de mobilité, d'eau, de biodiversité, de circularité et de déchets, ainsi que de consommation d'énergie. Enfin, nous étudions comment définir les responsabilités sociales. En 2021, nous lancerons une charte pour rappeler à nos fournisseurs et entrepreneurs leurs responsabilités envers les personnes et la planète.

Nous évaluons la collaboration à intervalles réguliers. Nos partenaires nous présentent aussi régulièrement de nouveaux services, produits, matériaux et techniques et nous leur fournissons des informations sur nos projets. Nos partenaires peuvent donc prendre part à notre réflexion et nous soumettre leurs idées innovantes. C'est un bon moyen d'encore améliorer la qualité de nos cadres de vie. Concrètement, en 2020, nous avons augmenté la fréquence de notre bulletin d'information électronique numérique destiné à nos contacts business-to-business. De cette façon, nous tenons nos partenaires informés de notre vision du développement des quartiers, de nos ambitions et des projets de référence dans notre portefeuille. Cette décision a montré sa valeur ajoutée lorsque la pandémie de Covid-19 a sévèrement réduit les contacts physiques.

Nous concluons des accords de longue durée avec nos partenaires en matière de tarification. Ces accords nous garantissent la stabilité et la sécurité et offrent également un avantage aux clients. Par ailleurs, la qualité, la fiabilité de réception, le soutien et l'innovation revêtent une importance primordiale pour construire ensemble notre avenir. Matexi a élaboré un système destiné à évaluer les fournisseurs ainsi que les prestations de nos principaux fabricants et entrepreneurs au regard de critères objectifs et mesurables.



À **Vilvorde**, Matexi a développé un quartier totalement neuf et durable, où la dynamique de la vie urbaine et la tranquillité de la verdure créent un ensemble harmonieux. **4 Fonteinen** se compose de plusieurs résidences : 't Sas, 't Brughuis et Waterzicht. Au total, il comptera environ 1.200 logements et 3 ha d'espaces verts. Les travaux ont commencé en 2013. Actuellement, la construction de la troisième phase du Waterzicht bat son plein et la passerelle pour cyclistes et piétons qui traverse le canal est en cours de construction. À l'été 2021, un tout nouveau magasin Albert Heijn ouvrira ses portes. En outre, le quartier se verra doté d'une toute nouvelle école dans le cadre du programme « Écoles de demain ».



Nous collaborons avec des centaines de sous-traitants compétents et fidèles. Pour les grands chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. Enfin, nous attachons une grande importance à l'ancrage local de nos fournisseurs, car cela nous rapproche du client et permet une plus grande flexibilité et des délais de réaction réduits. Une fois par an, chaque bureau local organise une journée d'échanges avec ses partenaires locaux, où nous discutons avec eux de l'état d'avancement des projets autour d'un verre et d'une collation. En 2020, malheureusement, l'événement n'a pas pu être organisé de la manière habituelle. Nous avons cherché un moyen infaillible de remercier les partenaires de nos sites pour avoir, entre autres, rattrapé le retard sur le travail accusé pendant le confinement du printemps.

Nous avons dès lors eu une pensée gourmande : au **Quartier Bleu**, tout le monde a pu déguster des frites ; sur le chantier de l'**Antwerp Tower**, un barbecue à l'épreuve du coronavirus a été organisé, et sur le site des **4 Fontein**, des petits-déjeuners ont été livrés.

Nous organisons aussi chaque année des formations avec nos fournisseurs et producteurs. Nous les invitons à nos « réseaux apprenants », où le partage des connaissances occupe une place centrale. MATEXI a de nombreux projets et, grâce à ces réseaux apprenants, nous sommes en mesure d'ajuster

immédiatement nos processus, ce qui fait de nous une entreprise à apprentissage rapide. Ces réseaux apprenants ont eux aussi dû s'adapter aux exigences du Covid-19.

Nous collaborons par ailleurs étroitement avec des bureaux d'architectes et des bureaux d'études afin d'intégrer harmonieusement nos projets dans le cadre environnant. Le projet **Omulewska**, en **Pologne**, illustre bien la mise en adéquation des aspects fonctionnel et architectural grâce à une collaboration avec les architectes. Pour certains projets de grande ampleur, MATEXI travaille avec d'autres sociétés immobilières, par exemple Revive pour **Pier Kornel** à **Alost** et Ciril pour **De Kazerne** à **Gand**.

Pour **Paradis Express** à **Liège**, nous collaborons avec le spécialiste immobilier Befimmo, et les travaux se sont poursuivis en 2020. Ce projet maintes fois récompensé sera un authentique écoquartier de 35.000 m² qui comprendra de nouveaux logements, des bureaux, une crèche, des établissements horeca, des commerces de proximité et une débauche d'espaces verts. Situé à proximité de la gare de Liège- Guillemins et de la nouvelle ligne de tram, Paradis Express sera un quartier parfaitement intégré, idéalement situé dans la Cité ardente. Les travaux ont débuté à l'été 2019. La réception des premiers bâtiments est prévue pour le courant 2021.

Grâce à une coopération à long terme, vous avez le sentiment de faire partie de MATEXI. Nous avons la possibilité de rencontrer d'autres entrepreneurs et de discuter dans une atmosphère détendue avec les personnes avec lesquelles nous travaillons souvent. C'est un plaisir d'être impliqué dans l'ensemble du projet. MATEXI respecte notre travail : elle paie des prix corrects et nous donne le temps dont nous avons besoin pour fournir un travail de qualité.

Hans Moerman
Entrepreneur en bâtiment

La ministre flamande de l'Environnement, **Zuhal Demir**, à propos de la réutilisation des eaux de drainage à **Diepenbeek - Paul Piperslaan** : « L'eau est notre or bleu. Nous voulons devenir plus résistants à la sécheresse et cela nécessite des efforts de la part du gouvernement, de l'industrie, de l'agriculture, des développeurs de projets - bref, de tout le monde. Le fait que Matexi, dans le Limbourg, prenne l'initiative d'utiliser à bon escient les eaux de drainage des puits de construction peut, espérons-le, inspirer d'autres opérateurs à faire de même. C'est ainsi que nous transformerons les puits de construction en mines d'or bleu. »



La société et les autorités centrales

Matexi suit en continu les évolutions du secteur de l'immobilier. Habitat abordable, aménagement du territoire, construction durable, logements sociaux... Nous suivons ces questions de près et formulons des avis sur le sujet.

Nous recevons des décideurs politiques de tous niveaux et leur rendons visite, nous participons à des journées d'étude en tant qu'invité ou orateur. Nous engageons aussi le dialogue avec des universitaires et acteurs de la société civile. Nous sommes par ailleurs un membre actif d'organisations sectorielles. Nous participons de la sorte à la recherche de solutions qui contribuent à l'équilibre et à la stabilité du marché du logement. Tous les niveaux de pouvoir belges influencent nos activités à leur manière.

Matexi analyse en profondeur les déclarations gouvernementales et les notes de politiques des ministres chargés des compétences les plus pertinentes pour nous. Nous respectons scrupuleusement la réglementation régissant nos activités. Nous nous concertons régulièrement, directement ou par le biais des fédérations professionnelles, avec les pouvoirs publics ou ceux-ci nous consultent. Matexi est membre actif d'un certain nombre de fédérations et organisations professionnelles régionales, nationales et internationales (notamment l'Union professionnelle du secteur immobilier, la Confédération Construction, la CIB, Bouwunie, Fedustria et le Voka). Certains de nos collaborateurs y siègent au conseil d'administration ou y sont présidents et/ou experts de groupes de travail (par exemple chez BVS et FOW).

Il s'agit de l'un des canaux par lesquels nous faisons entendre notre voix auprès du monde politique. Chaque année, nous organisons également des stages avec le Voka, où les décideurs politiques s'immergent pendant une journée dans les rouages de Matexi et du secteur. En 2020, ces stages n'ont pas pu avoir lieu à cause du Covid-19.

Matexi est partenaire/membre de plusieurs organisations sectorielles, dont le Steunpunt Publieke Ruimte, la Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) et la Chambre des urbanistes de Belgique (CUB). Notre direction et nos collaborateurs interviennent régulièrement en qualité d'orateurs et sont invités par les pouvoirs publics, les institutions académiques, les associations et la presse à participer à des panels et des groupes de réflexion. En 2020, nous avons participé numériquement à Circular Real Estate, au Belgian Communication Summit et à la table ronde de la Confédération Construction intitulée « La construction durable dans un nouveau contexte économique ». Les experts de Matexi sont également invités à donner des conférences dans une série d'établissements d'enseignement tels que la KU Leuven et l'UGent.



GÉNÉRALISATION DE LA TVA À 6 % POUR LA DÉMOLITION ET LA RECONSTRUCTION

Nous faisons régulièrement entendre notre voix dans les médias, via des articles d'opinion et des interviews. Nous plaidons en faveur d'une généralisation de la réduction de la TVA pour la démolition et la reconstruction et ce, pour tous les projets de reconversion urbaine et pour tous les clients de ces projets, qui sont aussi nos clients. Parce que seuls les développeurs professionnels ont l'expertise, les ressources et la capacité de s'attaquer à des projets de reconversion complexes. Une réduction générale de la TVA pour la démolition et la reconstruction rendrait les logements plus abordables et créerait des logements supplémentaires sans occuper d'espace ouvert. Grâce à une telle réduction de la TVA, le gouvernement pourrait beaucoup mieux adapter la politique fiscale aux objectifs territoriaux. En 2020, le gouvernement a suivi cet avis et prolongé temporairement le taux de TVA de 6 % sur la démolition et la reconstruction de logements privés du 1^{er} janvier 2021 à la fin de décembre 2022.

Matexi croit fermement à l'utilisation de la démolition et de la rénovation comme un instrument-clé pour la mise en œuvre de la politique territoriale. Jusqu'en 2020, la politique fiscale était diamétralement opposée à cette importante forme de développement urbain. Le taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction ne s'appliquait alors que dans 32 villes-centres et uniquement aux constructeurs qui démolissaient, reconstruisaient et occupaient ensuite eux-mêmes le bâtiment. Les particuliers achetant un logement dans le cadre d'un vaste projet de reconversion ont payé 21 % de TVA. Par conséquent, les nouvelles constructions après démolition dans notre pays ont principalement donné lieu à de petits projets individuels ayant peu ou pas d'impact sur la dynamique de régénération urbaine. Le changement que nous devons opérer peut désormais se faire beaucoup plus rapidement. Après tout, c'est l'expérience des promoteurs, leurs connaissances techniques et leurs ressources, combinées à un plan d'action bien pensé, qui transformeront véritablement nos villes. Nous préconisons donc que la mesure soit prolongée au-delà de décembre 2022. Grâce à la démolition et à la reconstruction, nous n'empiétons pas sur les espaces ouverts et nous pouvons augmenter le parc de logements de manière durable.

AVANTAGES DE L'UNIFORMISATION DE LA TVA SUR LA CONSTRUCTION ET LA RÉNOVATION

Nous plaidons aussi en faveur d'un traitement fiscal identique pour la construction et la rénovation. La Belgique a besoin de 32.000 logements supplémentaires par an, principalement en raison de l'accroissement de la population, de la réduction de la taille des ménages et du vieillissement de la population. Le parc résidentiel existant est vétuste, énergivore, précaire et polluant. Malgré des années de subsides et de primes de rénovation coûteuses, les chiffres s'améliorent à peine. Si nous continuons sur cette lancée, nous n'atteindrons pas les objectifs climatiques de l'UE à l'horizon 2050. La principale explication de l'obsolescence rapide de notre parc résidentiel est la discrimination fiscale de 6 % pour la rénovation, contre 21 % pour la construction. Matexi plaide en faveur d'une uniformisation. Une étude du Bureau fédéral du Plan confirme que la construction est l'un des secteurs qui réagissent le plus fortement à une modification de la TVA.

Une baisse de la TVA sur le neuf ne s'étend pas dans le temps et a par conséquent un impact immédiat sur le pouvoir d'achat du consommateur.

Une TVA uniforme pour le neuf et la rénovation a de nombreux avantages :

- Les pouvoirs publics mobilisent une épargne en sommeil sans devoir toucher aux taux d'intérêt (affectation efficace du capital).
- Cette épargne est consacrée à l'augmentation de l'offre de logements, ce qui est nécessaire au vu de la démographie en hausse et pour faire face à la réduction de la taille des ménages.
- De nouvelles constructions économes en énergie sont à nouveau accessibles pour de nombreuses familles, ce qui augmente l'efficacité énergétique du parc résidentiel.
- Une offre de logements plus économes sur le plan énergétique contribue, via la chaîne du déménagement, à appréhender la problématique du logement social.
- Une TVA uniforme pour la construction et la rénovation générerait quelque 11.000 emplois, dont 7.500 dans le secteur de la construction.
- À volumes identiques, la mesure est au minimum neutre pour le Trésor. Des études universitaires démontrent toutefois que le volume de constructions neuves augmentera substantiellement, ce qui permettrait à la mesure de générer jusqu'à 600 millions d'euros de recettes pour l'État.

STOP AU BÉTON

Un nombre accru de nouvelles constructions n'implique en aucun cas une mainmise sur une plus grande partie de l'espace disponible. Matexi soutient la vision « Stop au béton ». Nous devons mettre un terme à l'habitat linéaire et à la construction irréfléchie. Une étude sur l'évolution de l'utilisation de l'espace montre qu'un grand nombre de logements supplémentaires pourraient encore être mis en œuvre, sans pour autant devoir accaparer l'espace disponible. Matexi plaide en faveur d'une densification à proximité des nœuds de transports en commun et dans les centres des villes et villages. On observe également une révolution en matière de mentalité et de superficie d'habitation. Nous vivons déjà de manière plus compacte qu'auparavant et cette tendance se poursuit. Cela est suffisant pour faire face à la croissance attendue du nombre de familles. Épinglons également la tendance à l'appartementisation. Il convient néanmoins de nuancer le débat : afin d'optimiser l'aménagement de l'espace dont nous disposons, nous devons opérer une distinction beaucoup plus ferme entre les zones urbaines et rurales.

La densification urbaine peut parfaitement passer par la conception de quartiers avec plus d'appartements, de manière à créer plus d'espace pour le « dénoyautage », des espaces verts comme un parc de quartier ou l'intégration sociale. Une succession d'immeubles composés de trois à six niveaux peut constituer un ensemble harmonieux

autour d'un centre de quartier avec des infrastructures locales, des transports en commun et des services. Cela ne requiert pas de grandes innovations, mais uniquement un esprit ouvert afin d'observer les quartiers les plus réussis dans les villes attrayantes. De son côté, une densification respectueuse dans les communes rurales passe par plus d'habitations mitoyennes dans le centre des villages, éventuellement complétées par un nombre limité d'immeubles à appartements peu élevés articulés autour de petites places vertes et de charmantes ruelles, sur le modèle de nos villages historiques. Cela permettrait non seulement de créer plus d'espace vierge et public, mais aussi des villages à la fois compacts et accueillants, afin d'attirer de nouveaux habitants et générer ainsi une base suffisante pour rendre les infrastructures locales viables. Malheureusement, en 2019, le « Stop au béton » a été reporté aux élections. En 2020, les partis majoritaires flamands ont trouvé un accord politique sur la façon d'occuper moins d'espace ouvert en Flandre et la compensation à recevoir par les propriétaires de ces terrains, sans faire dérailler les finances publiques. En Wallonie, « Stop au béton » est inscrit dans le Schéma de développement du territoire (SDT), qui sera traduit en mesures concrètes de mise en œuvre.

Enfin, nous continuons d'exhorter le gouvernement à travailler sur des procédures de permis plus rapides, juridiquement sûres et flexibles.

La stratégie de Matexi souscrit aux principes de ce que l'on appelle le « Stop au béton », et depuis plus de 20 ans, le groupe se concentre sur les projets d'élargissement, de densification et de renforcement des noyaux. Grâce à des années d'application de notre Baromètre de quartier, quelque 97 % des logements et des appartements que nous proposons à la vente sont situés dans des endroits idéaux.



Sur l'ancien site de l'usine d'embouteillage et de la brasserie **Lamot à Malines**, MATEXI a développé le nouveau quartier Lamot entre 1999 et 2004. Habitat, travail, shopping et détente sont intégrés de manière optimale dans ce partenariat public-privé avec la Ville de Malines et la Région flamande. Le site comprend des appartements, des maisons de ville, des lofts, des magasins, des établissements de restauration et des parkings souterrains. La cerise sur le gâteau est arrivée en 2020 : le site de Lamot a été reconnu Flanders Heritage Venue, et a été inclus dans le réseau des lieux de rencontre inspirants.



Propriétaires fonciers et immobiliers

Leader du marché et forte d'une excellente santé financière, Matexi offre aux propriétaires fonciers une valorisation professionnelle et juste de leur terrain ainsi qu'un engagement concret. Matexi possède en toutes circonstances la créativité et l'enthousiasme nécessaires pour trouver des solutions optimales pour toutes les parties concernées. Par ailleurs, Matexi offre la tranquillité d'esprit aux propriétaires fonciers et immobiliers : les terrains sont utilisés pour des projets offrant une réponse de qualité aux besoins importants de la société actuelle.

RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

Terrains et bâtiments sont souvent proposés par des propriétaires ou agents immobiliers. Matexi recherche toutefois personnellement des opportunités de réaliser de nouveaux développements de quartier. Nous cherchons des emplacements au sein des villes, ainsi que des fonctions intéressantes en périphérie de celles-ci ou à proximité des nœuds de transports en commun. Il peut s'agir de projets de reconversion de petite, moyenne ou grande envergure.

Nous analysons entre autres les terrains en jachère, les bâtiments industriels abandonnés, les chancres urbains, les parcelles de terrain attenantes appartenant à différents propriétaires et les lotissements existants. Nous analysons les possibilités et les limites du terrain ou du bâtiment en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. À cet égard, le promoteur tient compte de ce qui est autorisé et possible.

PROJETS EN COLLABORATION

Dans certaines circonstances, Matexi développe un projet en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. Il peut s'agir aussi bien de pouvoirs publics que d'entreprises ou propriétaires privés. Quelques exemples : la rénovation du centre du village de Machelen dans le cadre d'un partenariat public-privé, **Willebroek – De Nayer**, où la famille De Nayer est toujours impliquée aujourd'hui, **Gand – Kouterdreef**, où Matexi collabore avec KBC, et **Anvers – 't Groen Kwartier**, où Matexi collabore notamment avec l'entreprise chargée du développement urbain, AG Vespa.

En 2020, Matexi a investi 55 millions d'euros dans l'acquisition de nouveaux terrains et locaux, pour la construction de plus de 2.000 logements. À **Asse**, par exemple, nous avons acquis l'ancien site industriel du fabricant de plastiques **Stillemans**. Nous avons également signé le compromis pour un site dans le quartier de **Burenville à Liège**.

Pour un aperçu plus détaillé de nos acquisitions et développements, veuillez consulter la section sur nos activités à partir de la page 61.

Le projet répond à toutes nos attentes, tant d'un point de vue humain qu'environnemental. Tout a été fait pour permettre aux gens de se rencontrer dans le quartier.

Jean-Luc Meurice

Bourgmestre de Jodoigne, au sujet du nouveau quartier Belle Vallée implanté dans sa ville



À **Varsovie**, Matexi réalise le projet immobilier **Pulawska**. Ce projet résidentiel est situé dans le quartier de Mokotów, l'un des quartiers les plus branchés et les plus verts de la capitale polonaise. Le projet consiste en un immeuble de 17 étages et présente un aspect moderne grâce à sa forme triangulaire et à sa façade en verre. En 2020, Matexi Polska et Aurec Capital Poland ont signé un accord faisant de Pulawska l'une des plus importantes transactions sur le marché locatif privé en Pologne.



Bailleurs de fonds

Grâce à sa vaste expertise, son portefeuille de projets diversifié et ses réserves financières, Matexi est un partenaire fiable et de choix pour les acteurs qui souhaitent confier leurs ressources financières à long terme à une entreprise qui développe des projets locaux.

RÉSERVES FINANCIÈRES

Leaders dans notre secteur, forts d'une expérience de 75 ans, nous pouvons présenter un bilan irréprochable et disposons en outre de la garantie de larges réserves dans nos divers portefeuilles pour réaliser des projets résidentiels durables riches en défis tant en Belgique qu'à l'étranger. Ces réserves financières nous permettent de continuer à investir, même en période difficile.

DIVERSIFICATION DU RISQUE

Matexi répartit ses projets géographiquement sur les différents portefeuilles. Au sein des portefeuilles, l'objectif est également de répartir les projets entre différents projets présentant des caractéristiques distinctes : centre-ville ou périphérie, court terme ou long terme, exclusivement résidentiel ou plutôt mixte. En outre, l'importante réserve foncière, le portefeuille de projets existant et les acquisitions supplémentaires garantissent un avenir reposant sur un solide portefeuille de projets.

INVESTISSEMENT DANS UN AVENIR DURABLE

Mais nous offrons avant tout la possibilité d'investir du capital dans des projets offrant une réponse de qualité aux besoins importants de la société actuelle. Pour Matexi, un avenir durable implique de prendre soin de la planète et de la société. C'est pourquoi nous développons des quartiers durables qui satisfont les besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures.

Nous rendons compte annuellement de nos réalisations et de nos ambitions afin d'informer toutes nos parties prenantes et de nous conformer aux exigences légales dans les régions où nous développons des quartiers.

Nous sommes très satisfaits de la manière dont la collaboration s'est déroulée avec le groupe PZU, un investisseur majeur. Le fait qu'une institution financière polonaise de premier plan ait accepté de prendre en charge la totalité de l'obligation est une belle preuve de confiance.

Zofia Szymońska

Regional F&A Manager au sujet de la première émission obligataire de Matexi en Pologne

PROFIT

Nous avons ouvert une maison-témoin dans le nouveau quartier de **Belle Vallée à Geldenaken**. Grâce à cette maison-témoin, les futurs résidents peuvent faire pleinement l'expérience de leur maison potentielle. Ce qui rend le nouveau quartier plus concret. Les clients potentiels peuvent également y trouver de l'inspiration et des conseils de décoration intérieure. Le succès du nouveau quartier est démontré par la vente, en 2020, de presque tous les logements de la première phase. À terme, 300 familles y trouveront leur nouveau foyer.



Attention portée à la plus-value

Une entreprise doit être rentable, au risque de disparaître. Chez Matexi, le profit n'est pas une fin en soi mais une condition essentielle pour pouvoir continuer à respecter la philosophie « Planet, People, Profit » à long terme. Une base économique solide est nécessaire pour pouvoir entreprendre des actions concrètes ayant un impact positif mesurable sur la société et l'environnement.

De plus, pour Matexi, le développement immobilier consiste à créer de la valeur ajoutée pour toutes nos parties prenantes. Nous apportons une valeur ajoutée économique en nous concentrant sur l'innovation, la qualité et la durabilité, et nous le faisons pour nos clients, les quartiers dans lesquels ils vivent et les partenaires avec lesquels nous travaillons.

Ainsi chaque projet est-il une occasion pour Matexi de créer une valeur ajoutée pour le quartier. Nous analysons les équipements nécessaires pour rendre le quartier encore plus convivial et résidentiel, et nous les complétons dans la mesure du possible. Nous offrons à nos clients une maison de qualité fiable qui maximise les possibilités de tout budget. La valeur est également garantie par l'approche durable et la qualité des logements.

Dans un environnement qui crée de la valeur ajoutée, les maisons sont également faciles à louer. Ce qui fait de nos développements un investissement intéressant et sûr.

Enfin, en tant que développeur et client, Matexi met en mouvement toute une chaîne économique. Le secteur immobilier belge, dont relève la construction, représente 13 % du produit intérieur brut et emploie pas moins de 369.000 personnes. Avec quelque 3.000 emplois indirects, allant des urbanistes, architectes, bureaux d'études aux entrepreneurs d'infrastructures, entreprises de construction, entreprises de finition et entreprises de services publics, Matexi y apporte déjà une contribution appréciable.

Structure du groupe

Matexi SA est une filiale d'Abacus Group SA et d'Ankor Real Estate SA. Avec ses filiales, Matexi SA est active dans le développement de terrains et de projets.

Ce rapport d'activité concerne la consolidation de Matexi SA et de ses filiales. Au total, 57 sociétés sont intégrées dans la consolidation. Par rapport à l'exercice précédent, deux sociétés ont été ajoutées au périmètre de consolidation à la suite de leur acquisition par Abacus Group SA : Matexi Real Estate Finance SA et De Burkel SA. Les sociétés Poortkwartier SA et Groen Kwartier SA sont sorties du périmètre de consolidation à la suite d'une liquidation. Enfin, Matexi Namur-Hainaut SA, Matexi Liège SA et Nussfeld SA ont quitté le périmètre de consolidation à la suite d'une fusion avec Matexi Wallonie.

Consécutivement à une acquisition supplémentaire d'actions, le pourcentage de contrôle est passé de 50 % à 100 % dans les trois sociétés impliquées dans le projet de redéveloppement à grande échelle du centre-ville de Hasselt, Quartier Bleu : Kanaalkom SA, Kanaalkom Development SA et Quartier Bleu Retail SA. À partir du 1^{er} juillet 2020, elles seront consolidées par intégration globale (c'est-à-dire à 100 %) et non plus par intégration proportionnelle à 50 %.

Les terrains et bâtiments qui se trouvent dans différentes phases de développement ont été transférés aux filiales de Matexi SA – les sociétés de « banques foncières » régionales – et répartis dans les régions en fonction de leur localisation :

- > Matexi Antwerpen SA est active dans le développement de terrains dans la province d'Anvers.
- > Matexi Wallonie SA est active dans le développement de terrains en Wallonie.
- > Matexi Brussels SA est active dans le développement de terrains et de projets en Région de Bruxelles-Capitale.
- > Matexi Limbourg SA est active dans le développement de terrains dans la province de Limbourg.
- > Matexi Oost-Vlaanderen SA est active dans le développement de terrains dans la province de Flandre-Orientale.
- > Matexi Vlaams-Brabant SA est active dans le développement de terrains dans la province du Brabant flamand.
- > Matexi West-Vlaanderen SA est active dans le développement de terrains dans la province de Flandre-Occidentale.

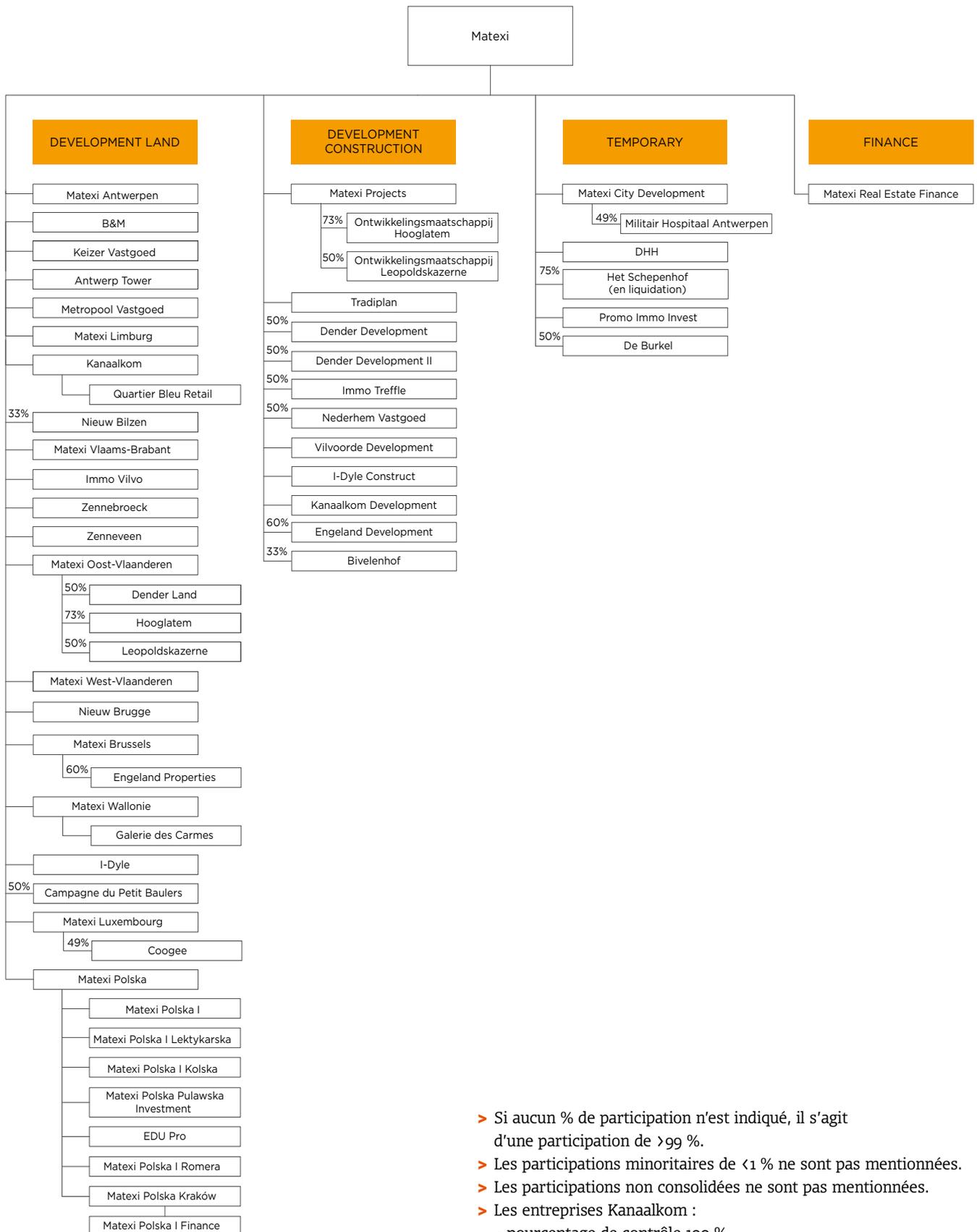
Matexi Projects SA est active dans le développement de projets immobiliers, ce qui comprend la conception, la construction et la vente des bâtiments (maisons, appartements, parkings, commerces, etc.), ainsi que l'aménagement de l'infrastructure. Il est de plus en plus souvent question de projets de reconversion intra-urbaine. Cela se fait tant sur des terrains de tiers que sur des terrains appartenant à des entreprises liées, ou éventuellement dans le cadre d'un partenariat public-privé.

Matexi City Development SA est active dans le développement de projets intra-urbains. Les activités de cette société sont progressivement intégrées dans celles de Matexi Projects SA. Matexi Luxembourg SA est active en tant que société de développement de projets au Grand-Duché de Luxembourg. Matexi Polska Sp. z o.o. et ses filiales développent actuellement des projets résidentiels à Varsovie et à Cracovie (Pologne).

Diverses sociétés de projets sont également intégrées, en joint-venture ou non, comme Kanaalkom Development SA (développement d'un projet intra-urbain de grande envergure à Hasselt), Quartier Bleu Retail SA (location et exploitation du shopping center et de l'horeca pour le projet Quartier Bleu à Hasselt), Hooglatem SA (développement de zones résidentielles à Laethem-Saint-Martin), Militair Hospitaal Antwerpen SA, Campagne du Petit Baulers SA (projet résidentiel à Nivelles), Engeland Development SA (développement du projet Les Promenades d'Uccle à Uccle) et Dender Development SA (développement du quartier Pier Kornel sur le site de l'ancienne usine Tupperware à Alost), Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (rénovation et redéploiement de De Kazerne dans le centre-ville de Gand).

Matexi Real Estate Finance SA, filiale de Matexi SA depuis 2020, est bailleur de fonds pour les projets immobiliers intragroupe.

Une liste de ces entreprises est visible ci-après.



- > Si aucun % de participation n'est indiqué, il s'agit d'une participation de >99 %.
- > Les participations minoritaires de <1 % ne sont pas mentionnées.
- > Les participations non consolidées ne sont pas mentionnées.
- > Les entreprises Kanaalkom :
 - pourcentage de contrôle 100 %

La reconversion de l'angle **Cathédrale-Régence à Liège** créera de la valeur ajoutée pour le quartier de manière innovante, en jetant un pont vers les rues environnantes et le centre historique de la Cité ardente. Matexi et Altiplan veulent redonner vie à l'ancien quartier Grand Léopold et ramener les familles au centre-ville au travers de logements de caractère, économes en énergie et abordables. La Ville de Liège a accordé le permis pour ce projet de reconversion en 2020.



Les comptes annuels consolidés de Matexi SA

L'application correcte des principes comptables belges (BE GAAP) implique que la valeur comptable du stock de terrains reflète la valeur d'acquisition historique et non la valeur réelle ou la valeur marchande. Le bilan donne donc une image incomplète de la valeur immobilière du groupe. Afin de refléter la réalité de manière plus complète et plus fidèle, nous élaborons une version interne des comptes annuels depuis une quinzaine d'années. Ci-après la version interne du bilan et du compte de résultat consolidés de Matexi SA.

La version interne des comptes annuels consolidés présente les capitaux réévalués. La réévaluation est le résultat de l'addition des valeurs estimées de l'actif et du passif. Une valorisation interne du stock de biens immobiliers est systématiquement réalisée chaque année en interne, compte tenu de l'état du terrain, de la situation, du statut urbanistique, du potentiel de développement de l'endroit et du programme susceptible d'être réalisé. Les règles d'évaluation appliquées sont restées identiques au fil des années, à quelques détails près.

Le principe de précaution prévaut. À titre de contrôle, un commissaire-réviseur choisit chaque année un échantillon d'environ 25 terrains dont la valeur est ensuite évaluée par un géomètre-expert externe indépendant. La valeur marchande déterminée par l'évaluateur externe est systématiquement supérieure à l'évaluation interne de Matexi. Une latence fiscale est déduite des plus-values latentes. Le résultat de l'ensemble des plus-values de réévaluation n'est pas intégré au compte de résultat, mais est directement comptabilisé en capitaux propres.

Les comptes annuels consolidés statutaires conformes aux principes comptables BE GAAP ont été déposés auprès de la Banque nationale de Belgique et peuvent y être consultés.

La version interne et la version statutaire des comptes annuels consolidés ont toutes deux été contrôlées par le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC.

ACTIFS (en euros)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Frais d'établissement	988.161	650.986	672.015
Actifs immobilisés	33.172.574	35.216.851	82.082.499
Immobilisations incorporelles	388	8.957	46.711
Écarts de consolidation (goodwill)	0	0	0
Immobilisations corporelles	8.362.555	8.105.043	77.087.181
Terrains et constructions	8.057.263	7.788.463	7.375.228
Mobilier et matériel roulant	234.797	189.664	133.256
Autres immobilisations corporelles	70.495	42.733	22.895
Immobilisations en cours et acomptes versés	0	34.624	65.759.425
Ecart de consolidation sur autres immobilisations corporelles	0	0	3.496.340
Actifs en cours de construction et paiements anticipés	0	49.560	300.037
Immobilisations financières	24.809.630	27.102.851	4.948.606
Entreprises liées: participations	0	750	0
Entreprises liées: créances	21.452.701	25.027.709	1.889.989
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation: participations	75.381	69.668	51.452
Autres entreprises: participations	10.253	0	8.924
Autres créances et participations	0	0	0
Cautionnements en numéraire	3.271.294	2.004.725	2.998.241
Actifs circulants	981.160.721	951.866.186	969.638.254
Créances à plus d'un an	7.253.579	3.292.729	3.303.516
Impôts différés	3.105.087	3.496.692	5.385.958
Stocks et commandes en cours d'exécution	902.785.642	846.522.984	894.027.459
Stocks	871.983.003	808.712.602	871.678.434
Immeubles destinés à la vente	619.734.569	529.318.532	583.428.820
Constructions	252.018.678	265.377.375	265.468.357
Différences de consolidation (stock)	229.756	14.016.695	22.781.257
Acomptes versés	1.480.132	8.508.346	3.615.886
Commandes en cours d'exécution	29.322.508	29.302.036	18.733.139
Créances à un an au plus	31.322.970	26.347.876	24.300.495
Créances commerciales	24.904.988	23.100.441	20.608.766
Autres créances	6.417.982	3.247.435	3.691.729
Trésorerie et équivalents de trésorerie	36.263.334	68.727.140	37.405.485
Comptes de régularisation	430.108	3.478.764	5.215.341
TOTAL	1.015.321.455	987.734.023	1.052.392.769

La mutation au niveau des plus-values de réévaluation (essentiellement sur le stock immobilier) ne transite pas via le compte de résultat, mais est directement comptabilisée en capitaux propres.

CAPITAUX PROPRES & PASSIF (en euros)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capitaux propres	306.270.523	322.854.844	383.591.298
Capital souscrit	23.000.000	23.000.000	23.000.000
Plus-values de réévaluation	209.568.075	181.110.973	182.902.467
Acompte des actionnaires (Abacus Group)	-20.000.000	0	44.685.383
Réserve légale	93.976.678	118.681.577	135.616.467
Écarts de consolidation négatifs	6.817	0	0
Écarts de conversion	-281.047	62.294	-2.613.019
Subsides en capital	1.841.436	2.183.247	113.253
Subsides en capital	1.841.436	2.183.247	113.253
Provisions et impôts différés	7.766.825	10.076.405	12.912.431
Provisions	916.783	1.261.571	3.292.548
Impôts différés	324.657	284.171	212.660
Impôts différés sur plus-values de réévaluation	6.525.386	8.530.663	9.407.223
Dettes	699.442.670	652.619.527	655.775.787
Dettes à plus d'un an	530.337.126	409.267.755	313.087.577
Emprunts obligataires subordonnés	140.000.000	140.000.000	50.000.000
Emprunts intra-groupe subordonnés	49.300.000	18.500.000	0
Emprunts non subordonnés	18.140.330	0	16.252.059
Dettes de location-financement et dettes assimilées	0	0	0
Établissements de crédit	313.077.521	230.082.808	238.332.676
Autres emprunts	5.344.317	14.155.024	5.745.719
Dettes commerciales	3.187.020	2.047.020	2.532.123
Acompte reçus sur commandes	0	0	0
Autres dettes	1.287.938	4.482.903	225.000
Dettes à un an au plus	159.631.312	235.149.740	334.480.032
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	61.155.305	91.713.231	137.141.059
Emprunts intra-groupe subordonnés	10.800.000	19.400.000	0
Emprunts obligataires non subordonnés	40.000.000	0	90.000.000
Établissements de crédit	5.750.000	66.000.000	40.175.884
Dettes diverses	4.605.305	6.313.231	6.965.175
Dettes financières < 1 an	21.124.064	38.611.637	81.027.601
Établissements de crédit	20.244.890	37.714.808	80.664.624
Autres emprunts	879.174	896.829	362.977
Fournisseurs	55.973.574	62.131.128	70.960.265
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.996.970	12.219.165	14.537.955
Acomptes reçus sur commandes	13.281.357	27.068.029	26.976.779
Autres dettes	1.100.042	3.406.549	3.836.372
Comptes de régularisation	9.474.233	8.202.032	8.208.177
TOTAL	1.015.321.455	987.734.023	1.052.392.769

COMPTE DE RÉSULTATS (en euros)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Ventes et prestations	412.365.992	483.546.769	403.871.023
Chiffre d'affaires	406.158.175	472.786.272	345.900.641
Production immobilisée	18.767	0	51.514.430
Autres produits d'exploitation	5.270.389	10.648.537	6.454.869
Produits d'exploitation non récurrents	918.660	111.961	1.084
Coût des ventes et des prestations	-357.991.619	-415.750.288	-368.137.634
Approvisionnements et marchandises	-281.539.747	-349.748.700	-302.900.338
Amortissements sur écarts de consolidation (immob.)	-1.058.525	-219.081	-1.085.541
Services et biens divers	-46.825.447	-41.503.906	-37.198.560
Rémunérations, charges sociales et pensions	-24.221.997	-20.669.620	-20.237.602
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-957.643	-727.780	-2.415.409
Amortissements sur écarts de consolidation (goodwill)	0	0	-2.308
Autres charges d'exploitation	-3.378.427	-2.847.476	-4.297.877
Charges d'exploitation non récurrentes	-9.833	-33.726	0
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	54.374.373	67.796.481	35.733.389
Produits financiers	12.044.701	3.156.514	2.972.714
Produits financiers récurrents	3.653.279	3.146.514	2.847.714
Produits financiers non récurrents	8.391.422	10.000	125.000
Charges financières	-21.435.915	-20.896.208	-16.926.205
Charges financières récurrentes	-21.332.917	-19.186.643	-16.678.317
Charges financières non récurrentes	-102.998	-1.709.566	-247.887
BÉNÉFICE (PERTE) AVANT IMPÔTS	44.983.159	50.056.786	21.779.899
Impôts sur le résultat	-9.230.085	-3.271.128	-4.845.390
Impôts	-9.059.818	-3.704.514	-4.217.575
Prélèvements sur les impôts différés	-170.266	433.386	-627.815
Amortissements sur écarts de consolidation (impôts)	0	0	0
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	35.753.074	46.785.658	16.934.509

ACTIF

Le total des actifs s'élève à plus de 1 milliard d'euros et a augmenté de 6,5 % par rapport à 2019. Le stock de biens immobiliers a augmenté de 63 millions d'euros en 2020 et, avec une valeur totale de 872 millions d'euros, il constitue la principale composante du bilan. Ce qui suppose que le portefeuille de projets est solidement garni pour le futur.

Les immobilisations financières totalisent 5 millions d'euros. Les travaux en cours d'exécution ont diminué de 10 millions d'euros et s'élèvent à 18,7 millions d'euros.

PASSIF

Les fonds propres consolidés réévalués s'élèvent à 383,6 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 60,7 millions d'euros par rapport à l'année précédente.

Les dettes à plus d'un an ont diminué de 409,3 millions d'euros à 313 millions d'euros et se composent principalement d'emprunts obligataires (66,3 millions d'euros) et de dettes bancaires (238,3 millions d'euros).

Les dettes à plus d'un an venant à échéance dans l'année sont passées de 91,7 millions d'euros en 2019 à 137,1 millions d'euros en 2020.

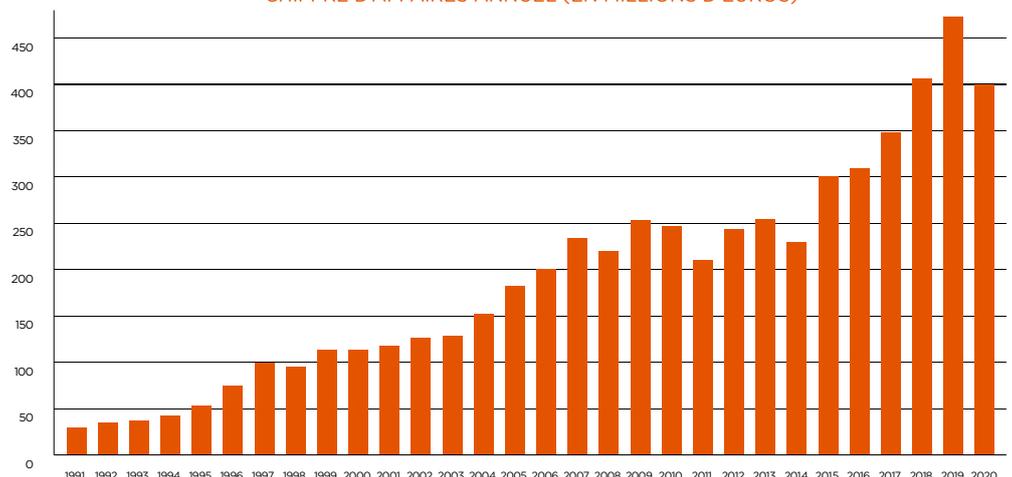
Les dettes financières à un an au plus sont passées de 38,6 millions d'euros à 81 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé (y compris les actifs immobilisés autoproduits) s'élève à 403 millions d'euros pour l'exercice 2020 et se situe donc à peu près au même niveau qu'en 2018. En 2019, le chiffre d'affaires a atteint 472 millions, notamment en raison de certaines transactions uniques.

Le résultat opérationnel (EBITDA) passe de 68,8 millions d'euros en 2019 à 39,2 millions d'euros en 2020. L'EBIT recule de 67,8 millions d'euros à 35,7 millions d'euros. Le résultat 2020 se clôture par un bénéfice consolidé - après comptabilisation des amortissements liés aux écarts de consolidation (goodwill) et après impôts - de 17 millions d'euros.

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL (EN MILLIONS D'EUROS)



Gestion du risque

Matexi est une entreprise de construction et de développement de quartiers active dans le secteur de l'immobilier résidentiel, un secteur qui dépend fortement (directement et indirectement) de la conjoncture économique. Les règlements et les politiques ont un impact sur l'environnement d'entreprise et le comportement des acteurs sur le marché. Le secteur se caractérise en outre par de longs délais de réalisation des projets, ce qui oblige Matexi à se projeter dans l'avenir et à procéder à des estimations à long terme sur les plans opérationnel, commercial, financier et réglementaire sur la base des données actuellement disponibles. Une entreprise a en effet tout intérêt à identifier les principaux risques auxquels elle est exposée, de façon à pouvoir prendre à temps les mesures d'atténuation qui s'imposent. Les principaux risques identifiés peuvent être répartis en quatre catégories :

Risques de marché :

- > Recul de l'économie
- > Baisse des prix de l'immobilier
- > Durcissement de la concurrence

Risques opérationnels :

- > Mauvais investissements
- > Problèmes imprévus lors du processus de développement
- > Problèmes imprévus lors du processus de construction
- > Forte accélération de l'inflation
- > Catastrophes naturelles, force majeure ou dégâts involontaires

- > Illiquidité du portefeuille
- > Gestion inadéquate de la croissance
- > Rotation du personnel aux postes-clés
- > Mauvaise conduite dans le chef des collaborateurs ou des fournisseurs
- > Faillite de contractants
- > Arrêt ou panne du système informatique
- > Détérioration de la réputation
- > Conflits dans le cadre de joint-ventures

Risques financiers :

- > Risque de liquidité
- > Non-respect des obligations débitrices
- > Non-respect des conditions de garantie
- > Risque de taux
- > Augmentation des primes de risque
- > Volatilité des taux de change
- > Garanties insuffisantes

Risques liés au cadre réglementaire :

- > Non-respect des prescriptions urbanistiques
- > Non-respect des prescriptions environnementales
- > Changements de législation ou de réglementation administrative
- > Expropriation
- > Procédures juridiques et réclamations en dommages et intérêts
- > Augmentation des impôts directs et indirects
- > Résultats imprévus des audits juridiques et des déclarations d'impôts

Si possible, diverses mesures destinées à évaluer, à maîtriser, à limiter ou à éliminer les risques sont prises. La gestion des risques - sur tous les terrains - fait partie de notre pratique quotidienne. Grâce aux efforts d'une organisation professionnelle et à la longue expertise du groupe, nous estimons pouvoir affirmer que les risques inévitables inhérents à notre activité sont maîtrisés autant que faire se peut.

Matexi suit de près la conjoncture et évalue, lors de toutes ses décisions d'investissement, ses commercialisations et ses éventuels désinvestissements, les évolutions économiques futures afin de les anticiper et d'en atténuer l'impact. Nos dizaines d'années d'expérience nous procurent à cet égard des références pertinentes. Les comités d'investissement évaluent tous les projets sur la base de six points de contrôle, et ce, tout au long du processus de développement. Afin de limiter les risques inhérents aux activités, Matexi veille à ce que son portefeuille d'opérations immobilières soit suffisamment diversifié.

Les comités d'investissement et le conseil d'administration s'assurent que chaque projet est conforme à la politique financière générale du groupe et respecte les équilibres financiers. Ils veillent en outre à leur exécution dans le respect des engagements pris. Matexi accorde toujours une attention particulière à l'emplacement de ses projets.

L'entreprise réalise préalablement des études urbanistiques, commerciales, techniques, environnementales et de faisabilité financière. Pour ce faire, Matexi fait appel à des équipes internes spécialisées qui garantissent au maximum le bon déroulement des projets, le cas échéant en collaboration avec des tierces parties et/ou des conseillers externes.

Une attention particulière est également accordée à la situation financière et à la dette. Dans le cadre de la mise à disposition des crédits à long terme (tant pour ce qui concerne le financement de projets que les gros investissements), Matexi se préserve des conséquences des fluctuations des taux d'intérêt.

Dans le cadre de sa politique du personnel, Matexi tente de recruter les meilleurs collaborateurs. L'entreprise applique en outre une politique de rétention active. Matexi prend des mesures actives contre toute personne qui ternit sa réputation par sa mauvaise conduite, par exemple.

Matexi respecte strictement la réglementation qui encadre la sécurité, la santé et l'hygiène de ses travailleurs. L'entreprise prend toutes les mesures qui s'imposent pour éviter de nuire à l'environnement. La sécurité est aussi au centre des priorités sur les chantiers de construction.

Siège de Matexi

Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
Belgique

T +32 56 62 74 00
E info@matexi.be

Votre feed-back est le bienvenu et nous sommes toujours ouverts aux questions, aux idées et aux suggestions, y compris pour des projets. Pour ce faire, n'hésitez pas à contacter :

Kristoff De Winne
kristoff.dewinne@matexi.be

BELGIQUE

Flandre-Occidentale

Spinnerijstraat 101 bus 21
8500 Kortrijk
T +32 56 36 99 99
westvlaanderen@matexi.be

Bruxelles

Bd du Souverain 36 bte 1
1170 Watermael-Boitsfort
T +32 2 761 70 60
brussel@matexi.be

Limbourg

Broekermolenplein 2
3500 Hasselt
T +32 11 260 740
limburg@matexi.be

Flandre-Orientale

Eedstraat 47
9810 Eke
T +32 9 280 20 20
oostvlaanderen@matexi.be

Anvers

Lange Lozanastraat 270 bus 3
2018 Antwerpen
T +32 3 320 90 70
antwerpen@matexi.be

Liège, Namur et province de Luxembourg

Rue Visé Voie 81 bte 1
4000 Liège
T +32 4 361 18 04
liege@matexi.be

Brabant flamand

Brusselsesteenweg 146
1850 Grimbergen
T +32 2 270 07 45
vlaamsbrabant@matexi.be

Brabant wallon

Rue de Champles 50
1301 Wavre
T +32 10 23 79 50
brabantwallon@matexi.be

Hainaut

Rue du Berlaimont 1
6220 Fleurus
T +32 71 87 01 90
hainaut@matexi.be

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Route d'Arlon 85
L-8211 Mamer
T +352 26 108 525
info@matexi.lu
www.matexi.lu

POLOGNE

Varsovie

Al. Jana Pawla II 27
00-854 Warszawa
T +48 22 653 92 92
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

Cracovie

ul. Limanowskiego 5
30-551 Kraków
T +48 530 100 501
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

