

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2023

13ème rapport d'activité intégré sur Matexi Group SA



INTRODUCTION	4
Avant-propos	5
Matexi 2023 en coup d'oeil	9
À PROPOS DE MATEXI	11
Éthique	13
Just Cause	14
Mission	15
Bienvenue dans votre quartier	17
78 années d'expérience	19
La durabilité selon Matexi	26
Impact de Matexi sur les Objectifs de développement durable	
Matrice de durabilité Matexi	
Nos principes de développement	
Ancrage local	33
<i>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - MÜLLERPIER, ROTTERDAM, LES PAYS-BAS</i>	<i>34</i>
GOVERNANCE	37
Bonne gouvernance	39
Conseil d'administration et comités	40
Conseil d'administration	
Audit & Risk Committee	
Nomination & Remuneration Committee	
Finance Committee	
Investment Committee	
Management opérationnel	43
Comité de direction	
Management	
<i>QUARTIERS À L'ÉTRANGER- LA CONFLUENCE, LYON, FRANCE</i>	<i>46</i>
NOS ACTIVITÉS EN 2023	49
Analyse du marché immobilier	51
Acquisition	55
Développement	59
Construction	63
Vente	67
<i>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - FREDENSBORG HOUSES, FREDENSBORG, DANEMARK</i>	<i>70</i>
PLANET	73
Attention portée à la planète	73
Biodiversité	75
Circularité et gestion des déchets	77
Transition énergétique	79
Mobilité douce	81
Gestion de l'eau	83
	85
PEOPLE	87
Attention portée à l'humain	87
Implication sociétale	89
Nos clients	90
Nos collaborateurs	93
Valeurs	95
Young Professional Program	
Partenariat avec le COIB	
Riverains et autorités locales	
Processus participatifs	101
Analyse de quartiers	
Nos partenaires	
La société et les autorités centrales	109
Propriétaires fonciers et immobiliers	110
Bailleurs de fonds	113
	115
PROSPERITY	117
Attention portée à la plus-value	117
Structure du groupe	119
Les comptes annuels consolidés de Matexi SA	120
Gestion du risque	123
	128
CONTACT	131

Message du Président Exécutif du Conseil d'Administration

En ces temps agités marqués par des enjeux écologiques et sociaux, des conflits armés aux portes de l'Europe et des avancées technologiques qui s'enchaînent à un rythme effréné, Matexi entend contribuer à la création de lieux où il fait bon vivre ainsi qu'à la construction de maisons et d'appartements offrant aux familles un foyer doublé d'un havre de paix.

Il s'agit donc d'avoir un impact positif sur chacun des 14 marchés où Matexi opère. En tant que développeur de quartiers, nous voulons dès lors faire en sorte que chacun de nos projets immobiliers favorise l'écologie, la cohésion sociale, l'inclusion et la prospérité. Et ce, tant pour nos clients et les riverains que pour l'ensemble de nos parties prenantes. Planet-People-Prospérité, qui est notre philosophie depuis de nombreuses années, est de ce fait plus que jamais d'actualité.

PLANET, PEOPLE, PROFIT

Voilà déjà plus de 20 ans – bien avant l'apparition des critères ESG – que « Planet, People, Profit »* est le fil conducteur des développements de Matexi. Un objectif triple qui, aux côtés des conditions essentielles que sont la sécurité physique et l'intégrité, constitue notre philosophie. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet à partir de la p. 12 du présent rapport d'activité. En notre qualité de développeur de quartiers, nous cherchons à trouver le juste milieu entre ces trois objectifs, tant au niveau du quartier, des unités individuelles et de la gestion de notre entreprise que lors de la sélection des partenaires avec lesquels nous collaborons. Vu que chaque projet est différent, nous nous fions pour ce faire à notre matrice de durabilité ; un sujet que nous abordons plus en détail à la p. 31 et à partir de la p. 73.

Si nous voulons favoriser une société durable, ces trois objectifs doivent être en équilibre ou, mieux encore, se renforcer. Chez Matexi, nous sommes convaincus qu'il est de notre devoir, en tant que leader du marché et aux côtés de toutes nos parties prenantes, de continuer à accorder l'attention la plus totale

à notre planète, à l'être humain et à la société, à la valeur ajoutée et à la prospérité.

Pour avoir un sens, chaque projet que Matexi réalise doit dès lors créer une valeur ajoutée sur le plan écologique, social et économique.

PROFIT OU PROSPERITY ?

Matexi a récemment remplacé le terme Profit par celui de Prosperity, un choix qui reflète notre vision plus large de la valeur ajoutée et de la prospérité. Prosperity ne se limite en effet pas au Profit, c'est-à-dire les gains financiers de l'entreprise, qui constituent toutefois une condition sine qua non pour une gestion d'entreprise durable – car sans profit, pas de durabilité. Outre la valeur ajoutée écologique et sociale, Prosperity met davantage en avant la valeur ajoutée économique que nos projets apportent également aux habitants du quartier, à nos clients et à toutes les parties prenantes avec lesquelles nous travaillons.

DES LOGEMENTS ABORDABLES ET ÉCONOMES EN ÉNERGIE ?

Chaque jour, nos développements de quartier jouent un rôle clé dans le droit à un logement convenable inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme. Sur les marchés où Matexi est présent, la démographie ne cesse d'augmenter tandis que la taille des ménages ne cesse de se réduire. Cela signifie qu'il faut non seulement des logements de meilleure qualité et plus économes en énergie afin de remplacer les biens vétustes, mais qu'il en faut également davantage. Et étant donné que l'espace ouvert doit être préservé au maximum, il convient en toute logique d'oser accroître la densité de l'environnement bâti.

Chaque nouvelle maison ou nouvel appartement de qualité et économe en énergie, qui est bien intégré(e) dans le quartier où il/elle se trouve, contribue à un habitat amélioré et plus abordable. Grâce à nos habitations peu énergivores situées dans un quartier où il fait bon vivre, les familles peuvent s'épanouir dans un cadre de vie sûr, sain et confortable, et ce, quelle que soit leur composition ou leur origine. En 2023, nous avons livré 1 343 logements et en avons vendu 1 238. Tous ces logements sont « occupés », si ce n'est pas notre client lui-même, par un locataire. Depuis 1945, nous avons ainsi offert un foyer à plus de 47 100 ménages.

Mais les capacités financières des ménages sont sous pression. Les taux d'intérêt en hausse, l'augmentation du coût des matériaux et des salaires, la réglementation asphyxiante, les délais de délivrance des permis allongés ainsi que les taxes inconsidérées créent une « tempête parfaite » pour les acteurs fournissant des maisons et appartements écoénergétiques supplémentaires.

Dans ce contexte, nous devons veiller à ce que l'offre de logements supplémentaires reste suffisante. Or, les longs délais nécessaires aux villes et aux communes pour délivrer les permis jouent les trouble-fêtes. Nous déplorons également la réforme du gouvernement fédéral concernant le taux de TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction qui fait que la mesure passe totalement à côté de son objectif. Vu que le taux de TVA à 6 % n'est plus accordé qu'aux particuliers qui se chargent de démolir et de reconstruire eux-mêmes un bien ainsi qu'aux investisseurs-bailleurs, les projets de reconstruction de grande envergure dans les zones résidentielles deviendront tout bonnement impayables pour de nombreuses familles et ne seront par conséquent pas concrétisés.

La reconversion d'immeubles de bureaux inoccupés tels qu'Everegreen à Evere, d'anciens sites hospitaliers comme la clinique Saint-Joseph à Liège, d'usines désaffectées telles que l'usine textile De Porre à Gentbrugge, la fabrique de cigares Willem II à Pelt, les sucreries de Genappe et Waremmes... : ce ne sont là que quelques-uns de nos projets de reconversion (intra-urbaine) pour lesquels les futurs habitants seront pénalisés par un taux de TVA plus élevé.

Le Baromètre de la construction neuve de Matexi montre que les prix du segment des nouvelles constructions écoénergétiques évoluent autrement (à la hausse) que ceux des habitations énergivores existantes (qui ont plutôt tendance à baisser), et malgré tout, notre gouvernement continue de favoriser le segment des biens existants avec une TVA plus basse et des subsides. Les constructions neuves de qualité et économes en énergie ne sont dès lors accessibles qu'aux familles aisées. Cette politique irréfléchie passe complètement à côté des objectifs sociaux visés et ne bénéficie ni à la rénovation urbaine, ni à la transition énergétique, ni à l'abordabilité, ni à l'emploi.

Matexi continue dès lors à chercher des solutions sur le marché qui favorisent l'accessibilité financière. En collaboration avec BNP Paribas Fortis, nous avons par exemple lancé en 2023 la formule de location-achat HappyNest : les candidats-acquéreurs louent une construction neuve durable et écoénergétique qu'ils peuvent acquérir après quelques années, une partie des loyers déjà payés étant alors déduite du prix d'achat. Plus de 3 000 candidats ont déjà manifesté leur intérêt pour cette formule. Le succès rencontré par HappyNest dépasse toutes nos attentes et met en évidence une forte demande sur le marché de maisons et appartements abordables. Dans le contexte actuel, la formule de location-achat revêt une grande pertinence sociale.

Le développement de projets adaptés en Belgique et en Pologne et la vente de ces derniers à des fonds d'investissement immobilier nous permettent en outre de répondre à la demande croissante de biens de location. L'année dernière, nous avons ainsi vendu 43 appartements du projet liégeois Paradis Express à Vicinity Affordable Housing Fund et plusieurs autres transactions avec des fonds se profilent.

UNE VALEUR AJOUTÉE ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE POUR LE QUARTIER

En 2023, nous avons à nouveau activement cherché des solutions innovantes dans le cadre de notre ambition visant à réaliser une valeur ajoutée non seulement économique, mais également écologique et sociale pour les quartiers où nous sommes actifs. Certes, toujours en nous appuyant sur les technologies

qui ont fait leurs preuves, car nous souhaitons uniquement offrir à nos clients des maisons et des appartements « à l'épreuve du temps ».

À Geel, nous avons mis en service le premier réseau de chaleur résidentiel de Campine dans le quartier Laar. Les premiers occupants des 116 logements ne sont donc plus tributaires de la volatilité des prix du gaz, contribuent de manière positive au climat de par la réduction de leurs émissions de CO₂ et jouiront durant l'été du confort de pouvoir refroidir leur habitation au moyen du froid stocké dans le sol. Nous y avons également ouvert une salle communautaire qui jouxte la nouvelle place et le nouveau parc du quartier, les espaces intérieurs et extérieurs communs favorisant les rencontres et renforçant le lien social entre les voisins.

À Jodoigne, nous avons donné le coup d'envoi de l'installation d'un réseau de chaleur géothermique pour un programme mixte comptant 140 maisons et appartements au sein du quartier Belle Vallée. Une première en Wallonie ! Nous y avons accordé une attention particulière aux lieux de rencontre situés dans l'espace public, ce qui a conduit à la création d'un parc paysager doté d'un verger récréatif et éducatif.

Autant d'initiatives qui nous ont permis d'attribuer à 87 % de nos développements de quartier ayant débuté en 2023 un label durable par le biais de notre matrice de durabilité.

RELEVER ENSEMBLE LES DÉFIS

Malgré les défis récurrents auxquels est confronté l'ensemble du secteur immobilier belge, Matexi a su limiter la casse en 2023. Au cours des 78 dernières années, nous sommes parvenus à développer une plateforme de travail efficace. Une plateforme impliquant quatre régions, avec un ancrage local en profondeur sur 14 marchés et des processus efficaces, qui

peuvent néanmoins toujours être améliorés, dans le but de financer et de réaliser nos projets. C'est ainsi qu'avec toutes nos parties prenantes, partenaires financiers inclus, nous parvenons à créer une valeur ajoutée pour l'ensemble des quartiers où nous sommes actifs et à faire le bonheur d'un grand nombre de familles en leur offrant un nouveau foyer.

Ces processus reposent bien évidemment sur l'expertise et la confiance de professionnels. Matexi peut se targuer de disposer des connaissances et de l'expérience de plus de 300 collaborateurs. Nous travaillons en outre avec une multitude de partenaires des plus variés qui déploient plus de 3 000 travailleurs pour nos projets. Matexi accorde une grande importance à la chaleur humaine ainsi qu'au professionnalisme. C'est grâce à cette culture axée sur l'humilité, le bon sens et le dévouement au quotidien qu'en tant que développeur de quartiers, nous sommes en mesure de créer depuis des décennies une valeur ajoutée écologique, sociale et économique. Et malgré les obstacles qui se dressent devant nous, nous avons bien l'intention de poursuivre sur cette lancée à l'avenir.

À la lumière de ces obstacles et de la nécessité de ne pas laisser s'étioler notre orientation stratégique éprouvée, nous avons procédé à plusieurs changements au niveau de l'organisation fin 2023. Je tiens à remercier tous nos administrateurs familiaux et externes pour leur contribution, leur détermination et leur confiance. Depuis début 2024, j'ai repris le poste de président exécutif, aux côtés d'une nouvelle équipe. Ensemble, nous tâcherons non seulement d'affiner encore l'orientation stratégique éprouvée de Matexi, mais également de rester ouverts face aux évolutions qui s'imposeront sur nos marchés. Car tout le monde mérite un superbe endroit où vivre !



Gaëtan Hannecart
Président Exécutif du Conseil d'Administration

* « People Planet Profit » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. À l'occasion du Sommet mondial pour le développement durable de Johannesburg (2002), le P de Profit a été transformé en « Prosperity ».



Pour le projet de rénovation urbaine de grande envergure **Het Laere à Roulers**, le premier permis a été délivré en 2014. Après la vente des logements lors des première et deuxième phases, nous avons démarré en 2023, soit dix ans plus tard, la construction de la troisième et dernière phase comprenant un total de 210 logements.

Matexi 2023 en 1 coup d'œil

- 78 ans d'expérience et de savoir-faire
- actif en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne
- 17 Business Portfolios sur 14 marchés, regroupés en 4 régions et des équipes centrales en soutien
- 511 projets en développement
- actif dans 335 villes et communes
- haut scores reconnus au niveau national et international pour les développements de quartier durables
- 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
- 419 millions d'euros de chiffre d'affaires
- total du bilan de 1.130 millions d'euros

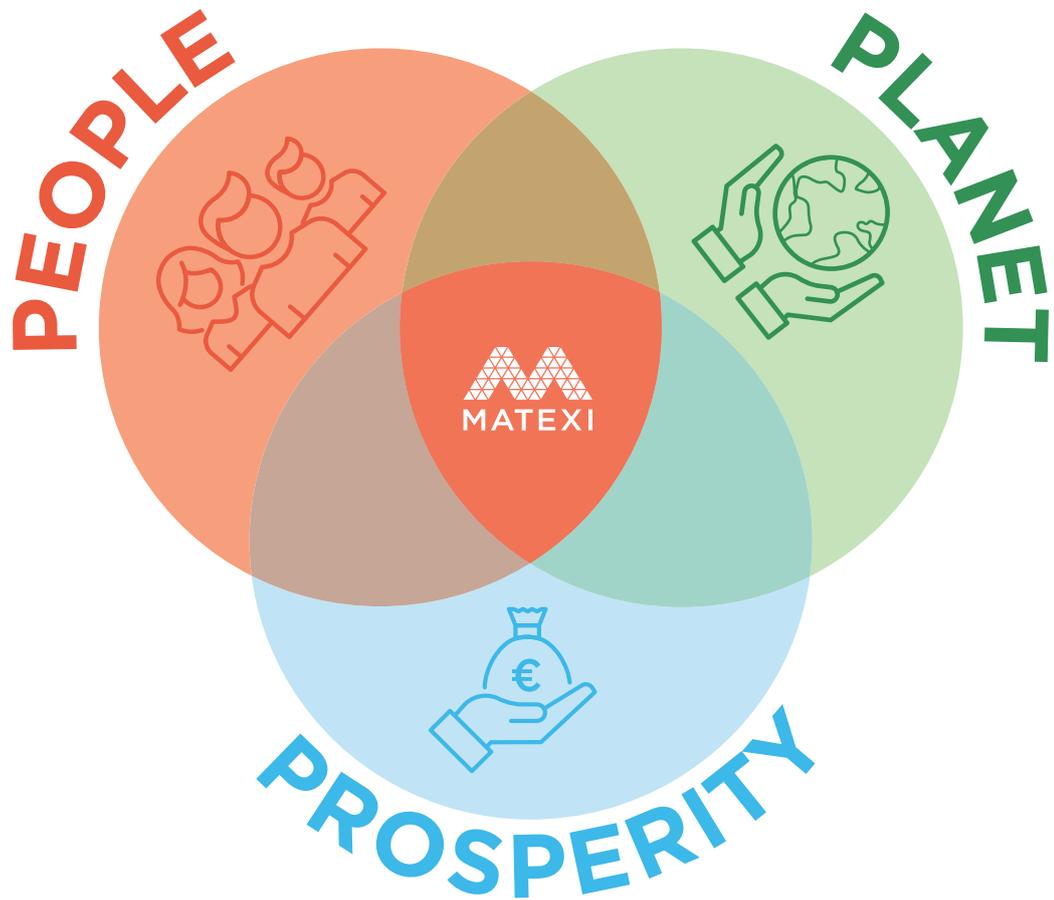
À PROPOS DE MATEXI



À l'heure où les critères ESG ne cessent de gagner en importance, Matexi peut être fier d'avoir depuis plus de 20 ans comme philosophie « Planet People Prosperity » et d'avoir abordé en 2012 déjà dans son premier rapport d'activité les quatre chapitres que sont Ecology, Social, Governance et Profit.

INTEGRITY

SAFETY



Éthique

Planet People Prosperity

« People Planet Profit » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. À l'occasion du Sommet mondial pour le développement durable de Johannesburg (2002), le P de Profit a été transformé en « Prosperity », afin de tenir également compte des bénéfices sociétaux. Le concept est intégré à l'éthique de MATEXI depuis plus de 20 ans. 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 Prosperity ». Le respect de la planète est primordial, sans quoi aucun avenir n'est possible pour les sociétés.

Pour ce faire, nous travaillons toujours dans un cadre précis et avec les deux conditions préalables claires suivantes.

INTÉGRITÉ

Nous n'agissons pas seulement dans le respect des normes juridiques, mais aussi dans le respect des normes sociales, professionnelles et éthiques généralement acceptées.

SÉCURITÉ

Nous ne faisons aucun compromis en matière de santé et de sécurité.

PLANET

La protection de notre planète prime sur tout le reste comme l'objectif principal. 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 ?

PROSPERITY

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.

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 la prospérité pour toutes nos parties prenantes, dont nos clients. C'est pourquoi nous créons des maisons 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 mesurer notre impact positif sur le « Planet-People-Prospérité », nous avons créé la 'MATEXI Sustainability Matrix'. De plus, cet instrument de mesure contient des initiatives concrètes pour rendre nos projets plus durables. Nous définissons à la fois les incontournables et les choses agréables à avoir qui exercent un impact positif sur la planète (Planet), sur les personnes et la société (People) et sur la valeur ajoutée (Prosperity).

Vous trouverez plus d'informations sur l'approche de la durabilité de MATEXI à la page 26.

Just Cause « Everybody deserves a great place to live »

Chez Matexi, notre *just cause* 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.

« Habiter » est un verbe qui couvre toujours plus que le confort d'un logement personnel. Habiter, ça implique aussi de s'engager auprès des gens vivant dans notre environnement direct, de se soucier d'eux et de l'espace ouvert que l'on partage avec eux.

Erik Wieërs

maître architecte flamand, dans sa lettre ouverte « Open brief Samenwonen », septembre 2023

Mission

« Together, we create great places »

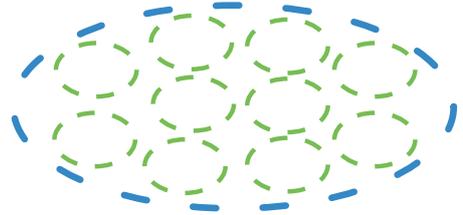
Matexi considère comme sa véritable mission de créer des lieux d'habitation et de vie agréables, en collaboration avec nos collègues et nos partenaires. En intégrant, outre des logements, des services locaux et des infrastructures de quartier dans nos projets résidentiels, nous réalisons des lieux pouvant offrir une valeur ajoutée à l'ensemble du quartier. Mieux encore : ensemble, nous rendons les quartiers meilleurs !

Nous réalisons nos projets de quartier toujours dans le respect du contexte urbain et régional, de manière à les intégrer harmonieusement dans l'environnement global (niveau macro). Ce faisant, nous nous efforçons toujours d'améliorer les quartiers, par exemple au moyen de projets de revalorisation intra-urbaines ou en proposant des infrastructures et services locaux (niveau méso). Pour terminer, nous accordons une attention particulière à l'espace public et nous ajoutons, dans la mesure du possible, des infrastructures de quartier (aires de stationnement, arrêts de bus, commerces, parcs) (niveau micro).

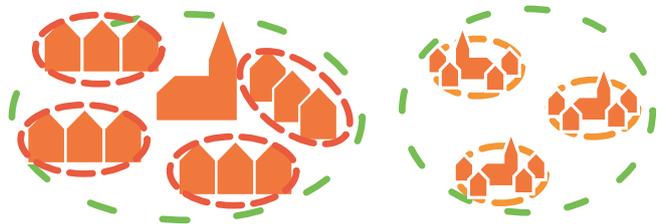
Nos collègues entament pour ce faire un dialogue ouvert avec toutes les parties prenantes concernées : les clients, les riverains, les administrations locales, les autorités centrales, les partenaires, les propriétaires fonciers et immobiliers ainsi que les investisseurs. Nous avons la conviction qu'une telle approche participative est la solution idéale afin de parvenir au meilleur résultat possible pour chaque projet. Forts de notre expertise, de notre expérience, de notre ancrage local et de nos connaissances, nous sommes en outre un partenaire compétent et fiable à long terme.

Trop de familles vivent encore dans des logements insalubres, qui consomment trop d'énergie et manquent d'équipements de base.

Marché



Ville
Région



Quartier
Village



Endroit



Objet



Unité



Bienvenue dans votre quartier

« Bienvenue dans votre quartier » est la devise de Matexi. Depuis 1995, nous nous considérons comme un développeur de quartiers durables, un développeur qui améliore les quartiers. Le mot « quartier » ne figure pas dans notre juste cause « Everybody deserves a great place to live », ni dans notre déclaration de mission « Together, we create great places », mais il fait pourtant partie intégrante de notre identité.

C'est le propre de l'être humain de vouloir appartenir à une communauté, de vouloir se sentir chez soi quelque part. C'est précisément pour cette raison que les gens se sentent liés au quartier dans lequel ils vivent, plus qu'à leur ville ou à leur région, à leur rue ou même à leur maison. La définition substantielle et urbanistique d'un quartier est assez stricte : par exemple, un quartier moyen a un rayon d'environ 400 mètres (environ 10 minutes à pied) ou un quartier est délimité par une frontière dure, telle qu'une voie ferrée, une voie de raccordement ou un cours d'eau. Quelque 1 000 à 2 500 familles y vivent également.

Selon cette définition, Matexi a développé ces dernières années deux quartiers : **Campagne du Petit Baulers à Nivelles** et **4 Fontainen à Vilvorde**. D'autre part, nous avons déjà développé des dizaines de milliers d'habitations durables dans des centaines de lieux de résidence et d'habitation agréables en Belgique, en Pologne et au Grand-Duché de Luxembourg, chaque fois avec les équipements de quartier supplémentaires nécessaires. Cette approche ajoute clairement de la valeur aux quartiers existants.

Gaëtan Hannecart, Président Exécutif du Conseil d'Administration et inspirateur de la stratégie de Matexi, l'exprime ainsi : « Avec nos collègues et nos parties prenantes, nous développons des unités de logement, des services locaux et des équipements de quartier. Ces unités peuvent être des appartements, des maisons, mais aussi des places, des parkings, des magasins ou des bureaux. Ensemble, ces unités forment un objet : l'immeuble d'appartements ou la rangée de maisons que nous réalisons en une seule fois. En réalisant ces objets, nous créons des endroits où il fait bon vivre (niveau micro), toujours dans le but d'améliorer les quartiers (niveau méso), et toujours dans le respect des autorités locales et du contexte urbain et régional (niveau macro). De cette manière, nous établissons un lien maximal entre notre juste cause « Everybody deserves a great place to live » ou « Tout le monde mérite une maison chaleureuse dans un quartier agréable » et notre mission « Together, we create great places » : créer des lieux qui apportent une valeur ajoutée à l'ensemble du quartier. Cela signifie 'Bienvenue dans le quartier', cela signifie notre identité en tant que développeur de quartier. »

Matexi s'appuie sur différents domaines d'expertise pour aborder chaque quartier de manière globale, l'objectif étant - par le biais du développement visé - de renforcer le quartier et la ville.

Gaëtan Hannecart
Président Exécutif du Conseil d'Administration

En 1945, les trois frères **Gérard, Robert** et **Herman Vande Vyvere** (fils de Clémence Roelens) fondent Matexi, la Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën. Ils achètent de grandes étendues de terres agricoles et les vendent par petites portions à des agriculteurs qui peuvent ainsi acquérir leur propre exploitation.

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.

Jaarlijkse 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.

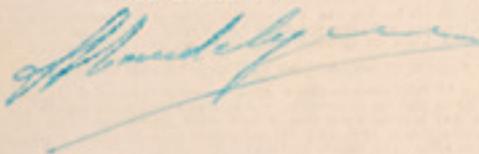
Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N^o 110

Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

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

Een Beheerder,



Een Beheerder,



78 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 77 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 Roelens 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. Désormais, tout promoteur immobilier doit déposer un dépôt auprès de la banque. Le système de garantie protège les acheteurs contre l'incapacité financière du maître d'ouvrage s'il leur impose un bien inachevé. 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 peuvent s'adresser à Matexi. 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 (Zeeparking). 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.

La quatrième génération fait son apparition dans les années 90. **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.

1994 > Matexi rachète Tradiplan dans le segment des villas et des habitations de standing.

1995 > Matexi fête son 50e 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. Depuis sa création en 1945, Matexi s'est réinventée à plusieurs reprises : de négociant en terres agricoles à subdiviseur, puis de constructeur de maisons à développeur de quartiers durables.

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.

1997 > Matexi attache énormément d'importance à la durabilité de ses projets. 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 quartier agréable à vivre.
 - > 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 projets de quartier qui bénéficient de l'appui de leur environnement. Pour l'anecdote : au XIXe 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, le réaménagement du nouveau quartier Lamot, sur l'ancien site de la brasserie Lamot, situé le long de la Dyle est lancé.
- 2000** > Matexi acquiert 50 % des parts de Wilma Project Development, 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.
 - > Matexi transforme l'ancienne meunerie De Nieuwe Molens située le long du canal Bruges-Ostende en maisons et appartements.
- 2002** > Matexi transforme l'ancienne meunerie De Nieuwe Molens située le long du canal Bruges-Ostende en maisons et appartements.
 - > 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.
 - > 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.
- 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.
 - > 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 des actions de Wilma.
 - > Le siège de Matexi est transféré de Meulebeke à Waregem.
 - > Matexi Woningbouw devient Entro.
 - > Matexi rationalise sa structure d'entreprise. Une vaste opération de fusion des sociétés est ensuite mise en place.
- 2005** > Le siège de Matexi est transféré de Meulebeke à Waregem.
 - > Matexi Woningbouw devient Entro.
 - > Matexi rationalise sa structure d'entreprise. Une vaste opération de fusion des sociétés est ensuite mise en place.
- 2006** > Matexi ouvre un bureau régional à Beaufays, une commune de Chaudfontaine située en province de Liège.
 - > 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).

- 2013** > Toutes les entreprises de construction et de développement au sein du groupe – en ce compris Tradiplan, Wilma et Entro – sont rassemblées sous une même enseigne : Matexi. Le nouveau slogan, « Bienvenue dans votre quartier », traduit clairement la volonté de Matexi : créer de la valeur ajoutée dans les quartiers. 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 Fonteinen. À terme, il accueillera 1.200 logements, une école, un supermarché et des infrastructures communautaires.

 - > Le conseil d'administration s'enrichit d'un cinquième administrateur externe.

- 2016** > Nouvelle répartition familiale de l'actionnariat.

 - > Dans l'attente d'un réaménagement, l'Antwerp Tower ouvre ses portes à plusieurs initiatives pop-up branchées, qui rencontrent un franc succès.
 - > Matexi décerne le Matexi Award pour la première fois. Cette récompense - désormais annuelle - récompense les initiatives de quartier les plus connectées en Belgique.

- 2017** > Matexi Pologne élargit ses activités à Cracovie, la deuxième ville de Pologne en nombre d'habitants.

- 2018** > Le holding Matexi Group, dont Matexi est une filiale, est rebaptisé Abacus Group.

 - > 't Groen Kwartier, à Anvers, est réceptionné et mis en vente.

Le ministre flamand du Logement, Matthias Diependaele, à propos de HappyNest, la formule de location-achat de Matexi et BNP Paribas Fortis : « HappyNest est l'un de ces développements de marché intéressants qui aident actuellement les jeunes à acquérir un chez-eux. Côté gouvernement également, nous essayons de soutenir et de préserver l'accès à la propriété pour les jeunes générations d'aujourd'hui et de demain. »

Welkom
in de
buurt.



- > '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 le "Tree Award" pour le rôle central de la verdure dans la conception du quartier.

2019 > Matexi modifie son organisation et adopte une structure centrée sur les projets.

2020 > Le CEO Gaëtan Hannecart est à la tête de Matexi depuis 25 ans.

- > À l'occasion de son 75e anniversaire, Matexi organise une année de festivités.
- > Matexi Pologne célèbre son 10e anniversaire et peut se targuer de brillantes réalisations.
- > Matexi reprend la majorité des parts du Quartier Bleu à Hasselt.

Entre 2020 et 2022, Clémence Hannecart rejoint l'entreprise : elle est la première à représenter la cinquième génération.

- 2021** > En tant que CEO non familial, Olivier Lambrecht succède à Gaëtan Hannecart à la direction opérationnelle.
- > La reconversion de l'Antwerp Tower est achevée, ce qui en fait l'un des projets de reconversion les plus ambitieux de Matexi dans les centres-villes.
 - > Les bureaux régionaux des provinces du Limbourg et d'Anvers déménagent dans des quartiers que Matexi a développés elle-même : Le Quartier Bleu (Limbourg) et 't Groen Kwartier (Anvers).
 - > Juste à côté de l'aéroport de Varsovie-Chopin à Pologne, nous avons fait l'acquisition d'un terrain de 3,5 hectares où se situe notamment le Sangate Hotel Airport et qui accueillera à terme plus de 1 000 unités. Il s'agit du plus important développement de Matexi en Pologne à ce jour.

2022 > Matexi vend un immeuble à Quartier Bleu (Hasselt) à Home Invest Belgium. L'immeuble résidentiel est destiné au marché de la location.

- > Matexi vend à Baloise Insurance un immeuble commercial situé dans le socle de l'Antwerp Tower.
- > Matexi crée la société de services énergétiques (ESCO) Geiser pour exploiter le réseau de chaleur dans le Quartier Bleu.
- > Nous livrons les trois premiers immeubles résidentiels avec 71 appartements au total de notre projet Facimiech à Cracovie.

2023 > Nous vendons un immeuble à appartements de Paradis Express (Liège) à Vicinity, qui proposera les 43 appartements sur le marché locatif.

- > Nous entamons les forages en vue du premier réseau de chaleur géothermique de Wallonie, qui est destiné à un programme mixte de maisons et d'appartements. Nous mettons en outre en service le premier réseau de chaleur résidentiel de Campine dans notre quartier Laar à Geel.
- > En collaboration avec la plateforme immobilière Realo, Matexi lance le Baromètre de la construction neuve, le premier baromètre qui suit l'évolution réelle des prix sur le marché de la construction neuve en Belgique.
- > En collaboration avec BNP Paribas Fortis, nous lançons en Flandre la formule de location-achat HappyNest: les candidats-acquéreurs louent une construction neuve durable et écoénergétique qu'ils peuvent acquérir après quelques années, une partie des loyers déjà payés étant alors déduite.
- > En lieu et place d'une ancienne usine de torréfaction, le projet Grzybowska à Varsovie accueille ses premiers résidents.
- > Fin 2023, le mandat de CEO d'Olivier Lambrecht prend fin et la structure de Matexi est revue selon un modèle de gouvernance moniste.

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. « Planet People Prosperity » : telle est notre philosophie. Nous créons des logements 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.

L'impact de Matexi sur les Objectifs de développement durable

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.

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

Grâce à une approche structurée, nous souhaitons réaliser des progrès mesurables dans la réalisation de nos objectifs, 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.

Actuellement, Matexi a un impact sur dix des dix-sept 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 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 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 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 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 11 - Nous contribuons à la création de 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 réduire au maximum la dégradation de l'environnement.



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 projets, dans nos bureaux et dans nos partenariats avec les fournisseurs et les contractants.



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 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 le quartier, améliorons la biodiversité et sensibilisons toutes nos parties prenantes.



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.

De tous les ODD, l'ODD 11 " Villes et communautés durables " est le plus proche du cœur de métier de Matexi. Nous contribuons au développement de quartiers inclusifs, sûrs et durables en créant des conditions qui offrent aux résidents une qualité de vie élevée et une stabilité sociale, tout en nous efforçant de minimiser notre impact sur l'environnement.

Nos principes de durabilité

Afin de concilier notre impact sur les objectifs de développement durable avec notre philosophie « Planet People Prosperity », nous avons défini 14 principes de durabilité : des thèmes tangibles qui offrent un cadre clair pour chaque prise de décision. Nous appliquons ces principes tant au niveau de nos développements de quartier que de notre organisation, et nous tentons toujours d'impliquer nos partenaires dans les choix que nous opérons. Nous intégrons ainsi au maximum notre préoccupation pour la planète, pour l'individu et pour la valeur ajoutée dans nos projets et notre culture d'entreprise.

NOS CINQ THÈMES LIÉS À L'ÉCOLOGIE



Pour MATEXI, la biodiversité ne consiste pas uniquement à verdurer les quartiers : nous partons du principe que nos projets sont non seulement agréables pour les personnes, mais aussi pour les animaux qui y vivent.



La circularité et la gestion des déchets. Nous nous concentrons sur un processus de construction durable, privilégiant la réutilisation des matériaux, et réaffectons des biens (patrimoniaux) existants quand c'est possible. Nous tâchons de limiter au maximum les déchets.



La transition énergétique. L'échelle d'un quartier permet de partager l'énergie verte renouvelable et de la maintenir à un prix abordable. En tant que développeur de quartiers, nous souhaitons donc montrer l'exemple en la matière. En tant qu'employeur,

nous optons résolument pour une flotte automobile zéro émission.



La mobilité douce. Outre la transition énergétique, nous favorisons également, en tant que développeur de quartiers, la transition vers une mobilité durable. Nous donnons la priorité aux liaisons douces pour les déplacements à pied, à vélo ou en trottinette.



La gestion de l'eau. Le Green Deal européen appelle à prendre des mesures pour lutter contre le gaspillage de l'eau. MATEXI s'engage à encourager la conservation de l'eau, la réutilisation de l'eau, la création de zones tampons et l'infiltration dans le sol.

Vous trouverez plus d'informations sur nos préoccupations à l'égard de la planète et nos thèmes liés à l'écologie à la page 73.

NOS CINQ THÈMES LIÉS À LA DURABILITÉ SOCIALE



Le quartier solidaire. MATEXI entend contribuer à des quartiers au sein desquels un lien social unit les individus. Nous accordons par conséquent une attention particulière à l'espace public et nous ajoutons, dans la mesure du possible, des lieux de rencontre.



La diversité et l'inclusion. En tant que développeur de quartiers, nous créons des quartiers inclusifs où chacun se sent le bienvenu et estimons important d'offrir des opportunités à chacun.



La santé et le bien-être sont fondamentaux pour bien vivre et travailler. Un thème sur lequel nous misons pleinement en tant que développeur de quartiers et en tant qu'employeur.



La participation. Un dialogue ouvert nous permet d'impliquer l'ensemble de nos parties prenantes dans la réalisation d'un nouveau développement de quartier. De cette manière, un projet résidentiel est véritablement « porté » par l'ensemble du quartier.



Pour MATEXI, la gestion des parties prenantes implique de tout mettre en œuvre pour atteindre des solutions et des objectifs communs et fait par conséquent partie intégrante d'un entrepreneuriat durable.

Vous en apprendrez davantage sur l'attention que nous portons à l'humain et à nos différentes parties prenantes dès la p. 87.

NOS QUATRE THÈMES LIÉS À LA CRÉATION DE VALEUR AJOUTÉE

 L'abordabilité. Matexi a pour ambition de réaliser des logements durables et abordables sans compromettre la qualité spatiale, esthétique et technique. Une valeur surprenante pour votre budget, telle est notre devise.

 Le Baromètre des quartiers. Chaque projet résidentiel est l'occasion de créer une valeur ajoutée pour le quartier. Matexi se base donc toujours sur une analyse du quartier à l'aide de notre Baromètre des quartiers.

 L'emploi. Avec plus de 300 collaborateurs de Matexi et quelque 3 000 emplois indirects, Matexi apporte déjà une belle contribution au secteur immobilier belge, qui représente 13 % du produit intérieur brut.

 La rentabilité. Le profit n'est jamais une fin en soi, mais une condition essentielle pour continuer à respecter notre éthique. Sans profit, une entreprise ne peut en effet pas avoir un impact durable.

Vous trouverez plus d'informations sur notre préoccupation en matière de valeur ajoutée à la p. 117.





En 2023, nous avons reçu de la part de la Ville de Gand le permis d'environnement pour la réalisation du quartier résidentiel à la **Meerhoutstraat** à **Oostakker**. En collaboration avec les architectes B2Ai, nous avons au préalable organisé une séance d'information et informé une soixantaine de riverains à propos de l'urbanisme, l'aménagement paysager, la mobilité (douce), la gestion de l'eau... sur le site, dont 2/3 seront aménagés en domaine public verdoyant et 1/3 en logements.



Matrice de durabilité de Matexi

Un impact positif sur la planète, les êtres humains et la valeur ajoutée passe par un reporting clair. Voilà pourquoi nous évaluons nos projets résidentiels de grande envergure à l'aide d'instruments de durabilité tels que BREEAM ou le Référentiel Quartiers Durables de la Wallonie. Pour nous assurer que nos plus petits projets sont également conçus et réalisés de manière plus durable, nous avons mis en place la « Matexi Sustainability Matrix ». Cet instrument de mesure contient des initiatives concrètes pour rendre nos projets de quartier plus durables. Et parce qu'en tant qu'entreprise, nous voulons être en avance sur les réglementations strictes que l'Union européenne imposera dans un avenir proche, nous tenons déjà compte au maximum des critères de la taxonomie de l'UE et de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) dans cette matrice de durabilité.

La matrice définit à la fois les choses à faire et à avoir à quatre niveaux : le quartier, la maison, l'appartement ou l'unité de vente, l'organisation et nos partenaires. C'est ainsi que nous cartographions l'impact positif sur la planète (Planet), sur les personnes (People) et sur la valeur ajoutée (Prosperity). À la fin du parcours, chaque projet se voit attribuer une note de durabilité et un label correspondant : "durable" ou "très durable". En 2023, 87 % de nos projets de quartier ont obtenu un label durable dès la phase de construction.

Nous illustrons volontiers notre Sustainability Matrix à l'aide de quelques exemples.

Dans le cadre du thème Planet, par exemple, nous nous efforçons d'utiliser des systèmes de chauffage non fossiles (quartier) et nous préférons les haies plantées pour clôturer les jardins privés (unité). Nous informons également les habitants de nos projets

résidentiels sur la durabilité. Nous leur offrons des conseils et des astuces durables pour contribuer à un faible impact environnemental (organisation). Enfin, dans la mesure du possible, nous assurons un transport alternatif des matériaux (par exemple par bateau), afin de réduire considérablement nos émissions liées au transport (partenaires).

Afin de garantir un impact positif sur les personnes et la société (People), nous fournissons souvent des espaces pour la récréation, le sport, le jeu et la socialisation tels qu'un terrain de sport ou une aire de jeux (quartier). Au niveau des unités, nous installons, entre autres, des emplacements pour vélos afin de stimuler autant que possible la mobilité durable. Afin d'impliquer au maximum les riverains, nous organisons des processus de participation lors du développement (organisation). Nous mettons également plusieurs de nos bâtiments ou sites vacants à la disposition de partenaires pour une occupation temporaire ou pop-up, ce qui contribue à la création d'un quartier vivant (partenaires).

Dans le cadre du thème de Prosperity, nous prévoyons dans plusieurs de nos projets la possibilité de se connecter à un réseau de chaleur ou de froid (quartier). Cette forme d'énergie durable se traduit par une facture énergétique moins élevée pour nos résidents. La présence de panneaux solaires a également un effet similaire (unité). En outre, nous appliquons la technologie BIM pour minimiser les pertes de matériaux (organisation). Enfin, avec un bilan fermé, non seulement nous limitons nos émissions de transport, mais nous évitons également les coûts associés au transport de terre par camion vers ou depuis le site (partenaires).



	PLANET	PEOPLE	PROSPERITY
Neighbourhood			
Unit / house / apartment			
Organisation			
Partners			

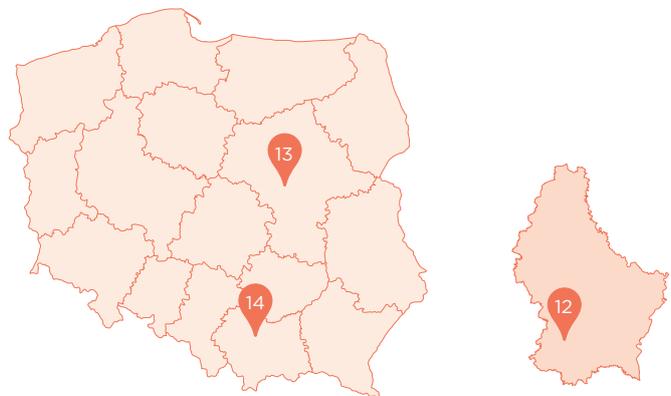


Chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous travaillons au départ de 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est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

Tout part de nos quatre régions : Région Flandre orientale et Flandre occidentale ; Région Anvers, Limbourg et Brabant flamand ; Région Bruxelles, Wallonie et Grand-Duché de Luxembourg, et Région Pologne. Nos Business Managers sont les ambassadeurs de Matexi sur les marchés – 14 locaux au total – situés dans ces régions. Aux côtés de leurs collègues, ils connaissent les villes et communes mieux que personne et s'efforcent de consolider et de renforcer notre position de « champion local respecté ».

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 cherchons pour notre ville des partenaires de qualité souhaitant participer à notre réflexion et osant aller plus loin dans le domaine de la durabilité ou de l'innovation, par exemple. Matexi se distingue ainsi des autres développeurs.

Wim Dries
Bourgmestre de Genk

QUARTIERS À L'ÉTRANGER

MÜLLERPIER, ROTTERDAM, PAYS-BAS

Matexi apprend en observant. Dans sa recherche permanente de bonnes solutions pour le développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets de développement urbain qui ont fait leurs preuves.

Rotterdam est une ville qui ne recule nullement devant les projets audacieux, qu'il s'agisse d'un développement ou d'une revalorisation. De nombreux quartiers revalorisés situés en bordure de la Nouvelle Meuse jouissent d'un attrait particulier grâce aux superbes projets de construction neuve et de rénovation ainsi qu'à un aménagement du territoire bien pensé. Le Müllerpier est assurément l'un d'eux : ce lieu intrigant chargé d'histoire regorge de perles architecturales, d'innovation urbanistique et d'un éventail d'infrastructures fonctionnelles. Cette ancienne jetée a fait l'objet d'une véritable métamorphose et est aujourd'hui connue comme étant un lieu de vie et de travail dynamique où trouver le juste milieu entre calme et animation.

Le Müllerpier est une langue de terre de six hectares située entre les ports Parkhaven et Sint-Jobshaven, dans la partie ouest du centre de Rotterdam. La zone, qui est encerclée d'eau de trois côtés, doit son nom à la société de transport et de commerce de l'industriel allemand Wilhelm Müller, qui s'y est installé en 1908. Un caractère industriel dont la jetée s'est défait en 1970. À la suite de la démolition de plusieurs anciens entrepôts, elle s'est vu offrir temporairement une deuxième vie en tant que site événementiel où organiser des foires, des démonstrations et des fêtes. Depuis plusieurs années, le Müllerpier renaît de ses cendres tel un phénix. Aujourd'hui, il forme avec le Lloydpier ce qu'on appelle le « Lloydkwartier », le quartier le plus créatif de Rotterdam.

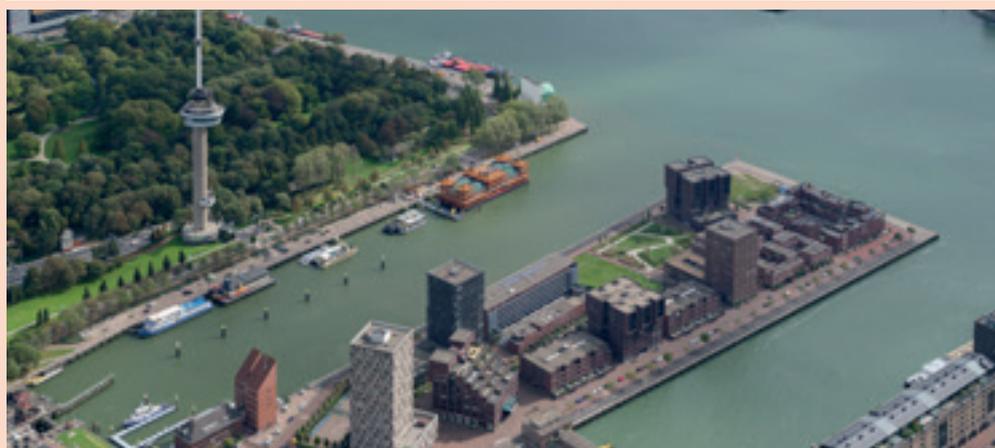
UNE RECONVERSION AVEC QUATRE CATÉGORIES DE BÂTIMENTS

La reconversion du Müllerpier était prévue depuis longtemps. À la fin des années 90, Kees Christiaanse et Ruurd Gietema du cabinet d'architectes KCAP basé à Rotterdam en ont élaboré le masterplan définitif, pour le compte de l'administration communale et de Müllerpier CV (composé des promoteurs immobiliers AM et Blauwhoed). Ils se sont ensuite associés à Neutelings Riedijk, de Architecten Cie. et EGM architecten afin de mettre en pratique leur concept urbanistique mûrement réfléchi. Ils

ont défini quatre catégories de bâtiments : le grand bloc urbain mixte, le petit bloc doté de logements avec emprise au sol, le cube de taille moyenne et la haute tour surmontant un socle. Bien que les appartements y soient prédominants, des maisons urbaines et unifamiliales y ont donc également trouvé une place. Autre particularité de ce projet : les 28 lots prévus pour l'autoconstruction, où les futurs habitants ont pu bâtir la maison de leurs rêves à condition de respecter un certain nombre de directives fixes, le tout sous la supervision de KCAP. Cette diversité architecturale a donné lieu à un paysage urbain dynamique et animé qui est résolument contemporain tout en faisant joliment référence au passé.

DE L'UNITÉ DANS LA DIVERSITÉ

Au cours des 20 dernières années, le Müllerpier a accueilli plus de 600 logements, répartis sur onze blocs neufs et deux bâtiments rénovés. Même si les volumes bien distincts possèdent clairement une identité propre en tant qu'objets autonomes, un fil rouge architectural et fonctionnel est bel et bien présent. Un cachet universel, de grandes baies vitrées et une matérialisation uniforme sous la forme de briques brun-rouge constituaient des principes de base importants en vue d'une conception collective. Par ailleurs, les logements se situent principalement dans les étages tandis que le rez-de-chaussée fait office



de cœur névralgique de l'activité urbaine locale. On y trouve un savant mélange de fonctions commerciales et non commerciales : bureaux, restaurants, commerces, école primaire, crèche... Le tout pour une surface totale de 67 000 m². Grâce à leur implantation bien pensée, les bâtiments forment un ensemble urbain dense dotés d'espaces tant expressifs qu'intimes qui contrastent avec l'immensité de l'eau alentour. Plusieurs volumes sont explicitement orientés vers d'autres constructions phares, telles que le pont Érasme, dans le but de faire un lien avec le reste de la ville.

UN DOMAINE INTÉRIEUR VERDOYANT À CIRCULATION RESTREINTE

Les aménagements extérieurs soignés sont en quelque sorte le ciment qui lie les différents bâtiments et infrastructures se trouvant sur le Müllerpier. La route longeant le quai fait office de voie d'accès principale : elle amène le trafic motorisé dans les parkings souterrains, ce qui a permis d'aménager un domaine intérieur verdoyant à circulation restreinte. Les

charmantes rues et ruelles en pavés guident les habitants et les visiteurs à travers le quartier, qui accueille également un parc, des aires de jeux et des terrains de sport. Du fait de la profondeur des bâtiments, il a aussi été possible d'aménager de nombreux jardins et cours intérieures semi-publics qui viennent compléter l'espace public. Avec la tour résidentielle STACK de 70 mètres de haut – un bâtiment phare composé de 85 logements et conçu par le cabinet belge CONIX RBDM Architects – qui est le dernier volume en cours de construction, la reconversion du Müllerpier touche désormais à sa fin. L'on peut toutefois d'ores et déjà qualifier le résultat de réussi. Au cours des dernières années, le Müllerpier est non seulement devenu une zone résidentielle exceptionnelle, mais également le cœur battant du secteur de l'audiovisuel, de la création et des TIC à Rotterdam, passant en à peine une vingtaine d'années d'arrière-pays industriel à un lieu branché incontournable où se confondent histoire maritime et architecture moderne. Un parfait exemple de développement de quartier contemporain !

GOUVERNANCE



Fin 2023, nous avons livré les 134 unités de notre projet **Domaniewska**, situé dans le district verdoyant et branché de Mokotów à **Varsovie**. Le développement prévoit la récupération de l'eau de pluie et comprend une toiture végétale, une prairie fleurie avec des hôtels à abeilles et des nichoirs, des bornes de recharge et de nombreux emplacements pour vélos.



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 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 78 ans, et en 2023, 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. En 2024, plus de la moitié du conseil d'administration est ainsi composée d'administrateurs externes. En plus du conseil d'administration, Matexi dispose également d'un Audit & Risk Committee pour superviser l'intégrité de l'information financière, et un Nomination & Remuneration Committee, pour conseiller le conseil d'administration sur les questions relatives aux ressources humaines et à la rémunération.

Comme le conseil d'administration, les sous-comités et le comité exécutif comprennent plusieurs administrateurs externes.

Au cours des 78 dernières années, nous sommes parvenus à développer une plateforme de travail efficace. Une plateforme impliquant quatre régions, avec un ancrage local en profondeur sur 14 marchés et des processus efficaces, qui peuvent néanmoins toujours être améliorés, dans le but de financer et de réaliser nos projets.

Gaëtan Hannecart
Président Exécutif du Conseil d'Administration

Conseil d'administration et comités

Conseil d'administration

Le conseil d'administration est chargé d'approuver la stratégie et la politique générale, mais aussi de superviser la mise en œuvre concrète du business plan et la réalisation des objectifs de l'entreprise. Le conseil d'administration de Matexi s'est réuni six fois en 2023.

Dans le courant de 2024, Jean Hilgers rejoindra le conseil d'administration. Ce dernier sera de ce fait désormais composé de sept membres, parmi lesquels quatre administrateurs externes et trois représentants de la famille.

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban NV)
 - président exécutif du conseil d'administration de Matexi et d'Abacus Group
 - administrateur délégué d'Abacus Invest et de Matexi Group ; administrateur de Sibomat ; président et administrateur de QuaeroQ
 - administrateur de SIPEF
 - président de Financière de Tubize
 - administrateur et cofondateur d'Itinera Institute ASBL
 - président et cofondateur de YouthStart ASBL
 - président de Guberna ASBL
 - membre du sénat de la KU Leuven
 - fondateur de Belgium's 40 under 40
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
 - administratrice d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
 - administrateur d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi
- > **Jean Hilgers** (pour JHI CONSULT srl)
 - administrateur de Matexi
- Senior Consultant pour Deloitte Belgique
- président de l'Université catholique de Louvain
- administrateur de Cofinimmo, Université catholique de Lille
- ancien directeur exécutif de la Banque nationale de Belgique
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)
 - administrateur de Matexi
 - président de Sporta ASBL
 - administrateur d'Eyckerheyde ASBL
 - administrateur de la Vlaamse Wielerschool ABSL
 - administrateur de Syntra AB
 - administrateur de Britcham (British Chamber of Commerce to Europe)
 - président de Lotto Dstny (équipe cycliste)
- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)
 - administratrice de Matexi
 - administratrice indépendante et membre du comité d'audit et du comité de rémunération de Kinopolis
 - administratrice indépendante, présidente du comité d'audit, des risques et de conformité, membre du comité de rémunération et de nomination de bpost
 - administratrice indépendante, présidente du conseil d'administration de PPG (Pinnacle Pet Group)/JAB Holdings
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)
 - administrateur de Matexi
 - président du Bouwfonds Kunststichting
 - administrateur du Bouwfonds Cultural Fund, de l'International Foundation Housing Planning (IFHP) et du Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed (BOEi)
 - administrateur de l'International New Town Institute

Audit & Risk Committee

L'Audit & Risk Committee est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi.

L'Audit & Risk Committee contrôle et évalue l'intégrité (exactitude, exhaustivité) des informations financières fournies, l'organisation administrative et les systèmes de contrôle interne, ainsi que les systèmes de gestion des risques. Le comité supervise le travail du commissaire et agit en tant que point de contact supplémentaire pour le commissaire, sans préjudice du rôle du conseil d'administration.

Il peut confier des missions d'audit à la direction ou à l'auditeur interne et discute avec la direction et/ou le commissaire des déficiences ou faiblesses identifiées dans le système de contrôle interne, ainsi que de tout « plan de remédiation ».

Fin 2023, l'Audit & Risk Committee était composé de trois membres du conseil d'administration.

Un administrateur externe est nommé président par les membres.

- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL) – présidente
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA) (jusqu'en 03/2024)
- > **Jean Hilgers** (pour JHI CONSULT srl) (à partir de 03/2024)

L'Audit & Risk Committee rend compte au conseil d'administration tous les trimestres et s'est réuni cinq fois en 2023.

Nomination & Remuneration Committee

Le Nomination & Remuneration Committee est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi.

Il délibère et formule des propositions au conseil d'administration par rapport aux sujets suivants :

- > la politique RH
- > 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, la politique générale de rémunération et les paquets de rémunération individuels des membres du comité exécutif
- > le plan de succession pour les postes au sein du comité exécutif

Fin 2023, le Nomination & Remuneration Committee de Matexi se composait comme suit :

- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)

Il s'est réuni cinq fois en 2023.

Investment Committee

L'Investment Committee est chargé d'évaluer les propositions d'investissement à six moments clés de la réalisation d'un projet immobilier et est autorisé - en vertu d'une délégation de pouvoirs au nom du conseil d'administration - à prendre des décisions d'investissement dans le cadre de la politique d'investissement définie.

L'Investment Committee est composé de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - Président
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)

En outre, les membres suivants du comité exécutif participent également aux réunions de l'Investment Committee :

- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SRL)
 - Construction & Sales Director
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
 - Secrétaire général

- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director
- > **Philip Goris** (pour PG Consulting SRL)
 - Chief Financial Officer (jusqu'au 30/04/2024), succédé par ensuite Rik Neckebroeck (pour RisasoN SRL)

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.

À l'exception des mois d'été, l'Investment Committee s'est réuni presque chaque semaine en 2023, soit 40 fois au total.

Gestion opérationnelle

Direction exécutive

Fin 2023, l'assemblée générale des actionnaires de MATEXI SA a décidé d'adopter le modèle de gouvernance moniste, tel que prévu par l'article 7:85 du nouveau Code des sociétés et associations. Par conséquent, le comité de direction existant, fondé conformément à l'art. 524bis de l'ancien Code des sociétés, a été dissous.

Le conseil d'administration est habilité à prendre toutes les décisions nécessaires dans l'intérêt de MATEXI. Le conseil d'administration collabore, en outre, avec la direction exécutive par le biais d'une délégation de pouvoirs spécifique aux anciens membres du comité de direction, qui s'organisent désormais en un comité exécutif ad hoc (l'« ExCo »), et par l'attribution de compétences de gestion quotidienne au président exécutif et aux membres de cet ExCo.

En 2023, la direction exécutive se composait de :

- > **Olivier Lambrecht** (pour Realize SRL)
 - CEO de MATEXI (jusqu'au 12/01/2024)
- > **Didier Delplanque** (pour Kalium SRL)
 - Chief Construction Officer
- > **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 (jusqu'au 15/12/2023)
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director
- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
 - Sales, Marketing & Communication Director (jusqu'au 31/12/2023)
- > **Miroslaw Bednarek**
 - Regional Business Director Région Pologne

- > **Philip Goris** (pour PG Consulting SRL)
 - Chief Financial Officer (jusqu'au 30/04/2024)
- > **Régis Ortmans** (pour R. Ortmans SRL)
 - Regional Business Director Région Bruxelles - Wallonie - GD de Luxembourg (jusqu'au 30/06/2024)
- > **Sophie Bouckaert** (pour BOOST+ SRL)
 - HR Director (depuis le 16/10/2023)

À la suite de quelques changements constructifs menés à l'automne 2023 - à la lumière des conditions de marché plus compliquées et de la nécessité d'agir avec fermeté et de maintenir notre orientation stratégique éprouvée -, la direction exécutive se compose depuis le 1er janvier 2024 de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - Président exécutif (depuis le 12/01/2024)
- > **Didier Delplanque** (pour Kalium SRL)
 - Construction & Sales Director
- > **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
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director, Regional Business Director Région Anvers - Limbourg - Brabant flamand par intérim
- > **Martine Rorif** (pour Martine Rorif SRL)
 - Regional Business Director Région Bruxelles - Wallonie - GD de Luxembourg (depuis le 08/04/2024)
- > **Miroslaw Bednarek**
 - Regional Business Director Région Pologne
- > **Rik Neckebroek** (pour RisasoN SRL)
 - Chief Financial Officer (depuis le 29/01/2024)
- > **Sophie Bouckaert** (pour BOOST+ SRL)
 - HR Director

Finance Committee

Créé le 16 juin 2021, le Finance Committee est un organe consultatif du conseil d'administration. Le champ d'action du comité financier comprend la politique de financement, la structure du capital et les décisions majeures concernant le financement externe de projets ou d'entreprises et les obligations hors bilan (par exemple, les lignes de garantie).

Le Finance Committee s'est réuni à 13 reprises en 2023. Début 2024, la décision a été prise de l'organiser dorénavant en tant que sous-comité de l'ExCo.

Depuis avril 2024, le Finance Committee de MATEXI est composé de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - Président
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
- > **Rik Neckebroek** (pour RisasoN SRL)



Nos People Managers ont suivi un nouveau **parcours de people management**. Nous leur avons donné un meilleur aperçu de leurs compétences en people management, de la façon dont créer une culture du feed-back ouverte et nous leur avons fourni les outils nécessaires pour être un coach encore meilleur pour leur équipe, tout cela au moyen d'ateliers interactifs et inspirants.

Management

Chaque Management Team régionale connaît son marché et ses opportunités et travaille selon une approche centrée sur le projet. Ce faisant, le projet est l'élément central et le Business Lead, le Construction Lead ainsi que le Finance & Administration Lead sont tous conjointement responsables de sa réussite.

Les 14 marchés locaux sont dirigés par les Business Managers. Ils gèrent les portefeuilles d'activités (BP, pour Business Portfolios). Leur rôle est varié : maintenir de bons contacts avec les organismes publics, les autorités et les propriétaires fonciers ; rechercher, analyser et acquérir des terrains ; étudier et élaborer des opportunités de développement sur les sites acquis ; piloter la procédure d'obtention des permis et la commercialisation des développements de quartier. Chaque Business Manager (BM) travaille en étroite collaboration avec le Construction Team Manager (CTM) – sous la direction du Regional Construction Manager (RCM) – et avec le Regional Finance & Administration Manager (RFAM). Notre structure décentralisée, basée sur un ancrage local et animée par une culture entrepreneuriale, nous permet d'agir de manière rapide, ciblée et responsable, et nos experts savent ainsi clairement ce que l'on attend d'eux en ce qui concerne notre business model, notre stratégie et nos valeurs. Grâce à cette méthode de travail, nous sommes en mesure d'améliorer les quartiers et de proposer des logements économes en énergie et abordables sur tous les marchés où nous sommes actifs.

RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

- > BM Anvers : **Luc Van Rysseghem**
- > BM « projet A+ » Anvers : **Sanne Schepers**
- > BM Limbourg : **Tom Van Becelaere**
- > BM Brabant flamand : **Caroline Franz** (jusqu'en 06/2024)
- > CTM Anvers : **Stefan Vanstraelen**
- > CTM Limbourg : **Peter Coolen**
- > CTM Brabant flamand : **Stefan Spiliers**
- > RCM : **Didier Delplanque a.i.**
- > RFAM : **Koen Van den Broek** (jusqu'en 01/2024) et **Sofie Driesen** (depuis 02/2024)

RÉGION FLANDRE ORIENTALE ET FLANDRE OCCIDENTALE

- > BM Flandre orientale : **Florence Leroy**
- > BM Flandre occidentale : **Bart Van Caenegem**
- > CTM Flandre orientale : **Pieter Ghyselincx**
- > CTM Flandre occidentale : **Johan Van Splunder**

- > RCM : **Didier Delplanque a.i.**
- > RFAM : **Louise Cattellion** (jusqu'en 01/2024) et **Kim Gelaude** (depuis 02/2024)

RÉGION BRUXELLES - WALLONIE - GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- > BM Bruxelles : **Didier Van Ingelgem**
- > BM Hainaut : **Gil Lavend'homme**
- > BM Liège, Namur, Luxembourg : **Philippe Rusak**
- > BM Brabant wallon : **Renaud Naiken**
- > BM Grand-Duché de Luxembourg : **Régis Ortman** (jusqu'au 30/06/2024)
- > CTM Bruxelles : **Eric Renier a.i.**
- > CTM Hainaut : **Kévin Vaneberg**
- > CTM Liège, Namur, Luxembourg : **Julien Ghobert**
- > CTM Brabant wallon : **Samuel Dervilleer**
- > RCM : **Eric Renier**
- > RFAM : **Jonathan Alexandre**

RÉGION POLOGNE

- > BM Cracovie : **Piotr Byrski**
- > BM Varsovie : **Monika Perekitko** (jusqu'en 10/2023) et **Mirek Bednarek a.i.** (depuis 10/2023)
- > RCM Cracovie et Varsovie : **Marek Straszak**
- > RFAM Cracovie et Varsovie : **Zofia Szymonska**

Hormis la gestion régionale de nos 14 marchés locaux, nous rassemblons également une expertise spécifique dans les portefeuilles d'activités suivants : BP Invest (Manager **Benoît Chauvin**), BP Retail (Manager **Steven Bervoets**), BP Longterm Projects (Manager **Frederik Van Damme**).

Les équipes centrales des pôles de connaissances soutiennent les régions depuis notre siège basé à Waregem. Par le biais de ces équipes centrales, notamment notre Neighbourhood Studio, MATEXI acquiert une expertise liée à des thèmes spécifiques. Cela nous permet de gérer plus efficacement des missions complexes et étendues et de réagir plus rapidement aux changements qui se produisent sur le marché ou dans le domaine de la technologie.

QUARTIERS À L'ÉTRANGER

LA CONFLUENCE, LYON, FRANCE

Matexi apprend en observant. Dans sa recherche permanente de bonnes solutions pour le développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets de développement urbain qui ont fait leurs preuves.

Le proverbe latin « Nomen est omen », ou littéralement « Le nom est un présage », s'applique tout particulièrement à La Confluence, à Lyon. Cette presqu'île urbaine est l'endroit où se rejoignent non seulement deux des principaux fleuves de France, mais également une multitude d'individus, de fonctions et de commodités. Le nom « La Confluence » n'a pas été choisi au hasard. Plus de vingt ans après le début du projet de reconversion de grande envergure, l'ancienne zone industrielle, portuaire et de marché de gros s'est transformée en un quartier urbain durable et animé. Grâce à l'architecture avant-gardiste, aux espaces publics attrayants, à une offre de logements des plus variées et à de nombreuses infrastructures sociales, La Confluence atteste d'une vision contemporaine de l'habitat, du travail et de la vie en milieu urbain.

La Confluence est un quartier de Lyon des plus singuliers et ce n'est pas peu dire. D'une superficie de 150 hectares, ce quartier situé au sud de la Presqu'île est enclavé entre eau, chemins de fer et autoroute. Une situation qui, bien qu'en plein cœur de Lyon, explique son isolement relatif par rapport au reste de la ville. Une situation de prime abord préjudiciable qui a toutefois su être transformée en un atout de taille au cours des deux dernières décennies. Après le déclin des activités (portuaires) industrielles locales, le moment était venu d'enfin exploiter l'immense potentiel urbanistique de cette zone désavantagée. Lyon Confluence, une entreprise publique locale qui a été fondée en 1999 par la Métropole de Lyon, a donc pris les choses en main et a créé un nouveau quartier urbain où il fait bon vivre, se promener, faire du shopping, se détendre et passer du temps.

CONSCIENTISATION ÉCOLOGIQUE ET SOCIALE

Le coup d'envoi de cet ambitieux projet de reconversion a officiellement été donné en 2003. Dès le début, l'accent fut sérieusement mis sur la durabilité et l'efficacité énergétique. Tous les nouveaux bâtiments misent autant que possible sur les énergies renouvelables, le chauffage au niveau du quartier, la récupération de l'eau, la résilience face au changement climatique et la (ré)utilisation de matériaux renouvelables, existants ou recyclés. Ils obtiennent de ce

fait souvent de meilleurs résultats que ceux imposés par les normes françaises. Le premier îlot à énergie positive d'Europe a vu le jour en 2015 : Hikari. Il accorde également une grande attention au confort et au bien-être des habitants et des usagers, et ce, même au niveau du quartier. La répartition de la construction a été pensée avec le plus grand soin de manière à garantir une luminosité naturelle suffisante dans chaque logement.

La Confluence peut aussi tout à fait être prise comme exemple sur le plan social et fonctionnel. Une grande importance a été donnée à la diversité et la plupart des nouveaux bâtiments revêtent un usage mixte. Outre les 600 habitations ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique et les 5 000 logements neufs de toutes les formes, toutes les tailles et tous les prix, destinés tant aux jeunes qu'aux moins jeunes – 50 % d'unités en accession libre, 25 % de logements sociaux et 25 % d'unités destinées à la vente et à la location abordables –, ce quartier vibrant accueille des commerces, des immeubles de bureaux, des institutions culturelles, des établissements horeca, des infrastructures sportives et de loisirs, etc. Autant d'éléments qui ont entraîné une forte revitalisation économique et une composition diversifiée de la population. Le quartier compte à l'heure actuelle 16 000 habitants, 8 400 étudiants, 1 650 entreprises, cinq écoles et 120 cafés et restaurants.



PROUesses ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Autre fil rouge de la reconversion intra-urbaine à grande échelle de La Confluence : la réalisation d'une architecture moderne aux allures internationales, qui met en valeur la configuration urbanistique claire – le cours Charlemagne faisant office d'épine dorsale. L'emblématique musée des Confluences, situé à l'extrême sud de la presqu'île, en est l'un des éléments phares. Le siège d'Euronews, un bâtiment vert vif tout aussi remarquable, est quant à lui un clin d'œil manifeste au Pavillon des Salins de couleur orange vif, situé à 500 mètres de là. Le vaste pôle de commerces et de loisirs Confluence – un complexe de pointe comprenant une centaine de magasins et restaurants, un food court, un hôtel, un cinéma, une salle d'escalade, une salle de sport, etc. – ne passe pas non plus inaperçu. Et c'est sans parler des superbes constructions que sont Le Monolithe, Pavillon 52, Ycone et les bâtiments ABC. Il n'est toutefois pas question de constructions neuves. Ainsi, la Sucrière, une ancienne sucrerie datant de 1925, abrite aujourd'hui des espaces modulables pour des événements en tout genre et un rooftop convivial offrant une vue panoramique. Les prisons Saint-Paul et Saint-Joseph, quant à elles, font à l'heure actuelle office de campus universitaire, incluant une partie logements, des bureaux et des magasins. Ces impressionnants projets de reconversion illustrent à merveille

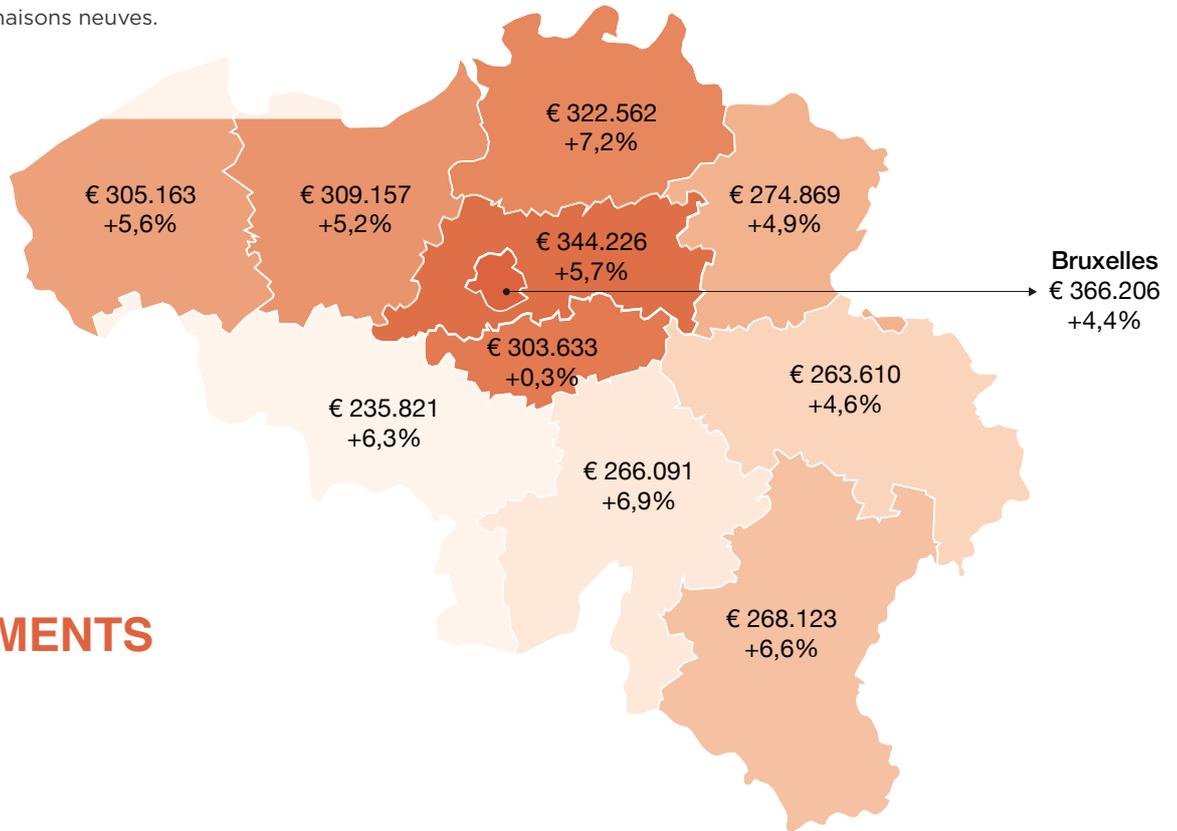
l'essence même de l'urbanisme de qualité : concilier dans le plus grand respect fonctions et accents modernes et patrimoine existant.

La Confluence a cependant bien plus à offrir que des bâtiments. Les nouveaux parcs et les espaces publics des plus plaisants tels que la place Nautique définissent l'identité urbaine du quartier. En plein cœur de l'agitation de la ville, ils offrent une véritable bouffée d'air aux habitants et aux visiteurs. L'immense parc de Saône, qui couvrira à terme une surface totale de 14 hectares, peut en toute légitimité être qualifié de « poumon vert » de la presqu'île. Les quais attenants sont progressivement transformés en une large promenade destinée aux piétons et aux cyclistes, tandis que la souveraine voiture est reléguée aux parkings souterrains. Une démarche qui s'inscrit parfaitement dans le concept de « ville du quart d'heure », où les espaces au bord de l'eau constituent un élément urbain essentiel. Des chemins stratégiques, des ponts reliant les quartiers voisins et divers modes de transport en commun – métro, tram, bus, vélos de location et même un bateau-bus un peu comme à Venise, le Vaporetto – permettent à tout un chacun de se déplacer rapidement et efficacement. Ajoutez à cela l'accent mis sur la qualité architecturale, urbanistique, paysagère et écologique et vous aurez un parfait exemple de développement urbain durable pensé pour l'avenir.

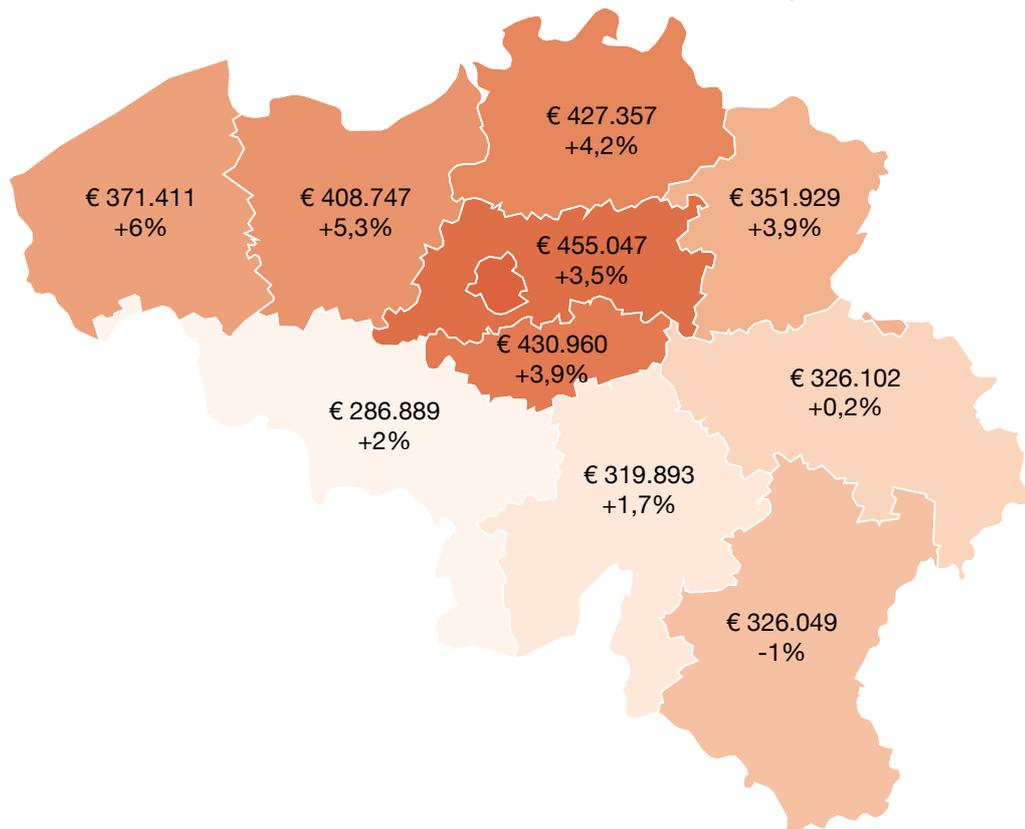
NOS ACTIVITÉS EN 2023



D'après notre Baromètre de la construction neuve : les prix de l'immobilier neuf (hors TVA) de fin 2023 et l'évolution des prix par rapport à 2022 pour une maison typiquement belge, à savoir une maison trois façades de 160 m² avec trois chambres à coucher, salle de bains et jardin. Pour les appartements, il s'agit d'une surface de 95 m² avec deux chambres à coucher et salle de bains. Pour Bruxelles, aucun prix n'a été calculé pour les maisons étant donné le nombre limité de données pour les maisons neuves.



APPARTEMENTS



MAISONS

Analyse du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et au Luxembourg en 2023

Après les années records qu'ont été 2021 et, dans une moindre mesure, 2022, on a observé en 2023 un net refroidissement du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. Ce refroidissement est bien sûr étroitement lié à la forte hausse des taux d'intérêt due aux taux d'inflation élevés en 2021 et 2022. Après un recul important en 2022, le marché de l'immobilier résidentiel en Pologne a connu une année 2023 exceptionnelle, notamment en raison d'une politique ciblée et des premières baisses des taux d'intérêt hypothécaires. Dans l'ensemble, on constate qu'en 2021 et en 2022, la crise énergétique a créé une dichotomie croissante sur le marché, la demande de logements performants sur le plan énergétique continuant d'augmenter d'une part, et les logements énergivores devenant moins recherchés d'autre part.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

Le marché de l'immobilier résidentiel belge s'est manifestement tassé en 2023 après plusieurs années exceptionnelles. Selon le Baromètre de l'immobilier des notaires, le nombre de transactions immobilières en 2023 est inférieur de 15,2 % à celui de 2022, les maisons et appartements plus anciens, en particulier, se vendant plus difficilement. Cette baisse est clairement la conséquence de la forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires et de l'incertitude économique.

Malgré les taux d'intérêt hypothécaires plus élevés et une diminution du nombre de transactions, nous avons remarqué que les prix de l'immobilier neuf ont continué d'augmenter en 2023. En 2023, MATEXI a lancé, en collaboration avec la plateforme de données immobilières Realo, le Baromètre de la construction neuve afin de mieux comprendre l'évolution des prix sur le marché, entre autres. Nous avons observé que les prix des appartements neufs ont augmenté de 5,1 % l'année dernière. Un

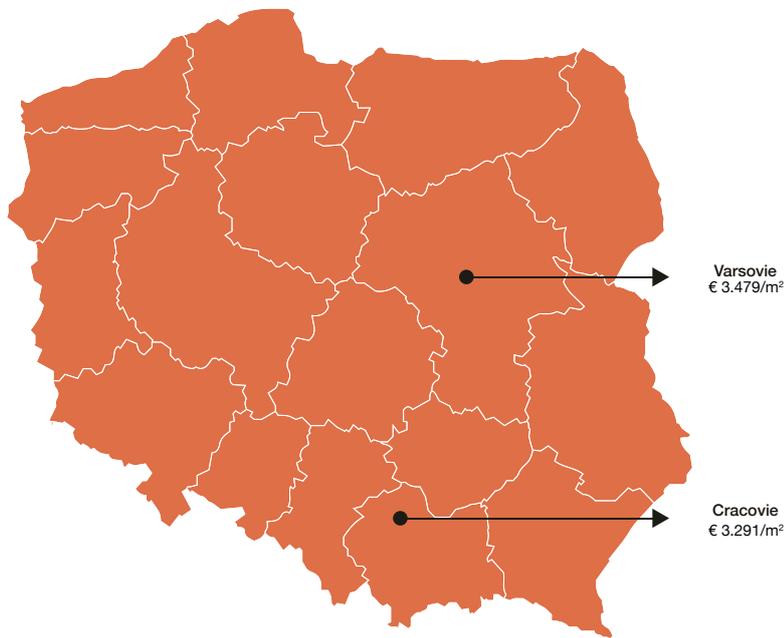
appartement neuf moyen en Belgique coûtait 299 614 € au quatrième trimestre 2023. Les maisons neuves ont augmenté de 3,11 % en 2023 pour atteindre 379 860 € au dernier trimestre pour une maison neuve moyenne. Il convient toutefois de souligner que les hausses de prix ont essentiellement eu lieu au cours des deux premiers trimestres de 2023. Durant le dernier trimestre, les prix des maisons et appartements neufs n'ont augmenté « que » de 0,04 % et 0,97 % respectivement. Ces hausses des prix moins marquées découlent, d'une part, de l'inflation en baisse ainsi que de l'augmentation des coûts de construction et, d'autre part, des taux d'intérêt hypothécaires plus élevés. Alors que, selon la Banque nationale de Belgique, le taux d'intérêt hypothécaire était encore de 2,99 % en janvier 2023, il était passé à 3,56 % en novembre 2023.

Enfin, des permis de construire ont été délivrés pour 47 804 maisons (près de 7,5 millions de m²) en 2023, soit une baisse de 7,1 % par rapport à l'année précédente. Environ 53 % de ces permis ont été accordés pour des appartements.



Dans notre quartier **Laar à Geel**, nous avons livré les premiers logements et accueilli les premiers résidents. À ce moment-là, c'est aussi devenu le premier réseau thermique résidentiel de la Campine à être mis en service ! La bourgmestre **Vera Celis**, l'échevin de la Culture **Pieter Cowé** et le poète de la ville **Jean-Paul Byloo** ont inauguré la nouvelle salle communautaire sur une place verdoyante du quartier.

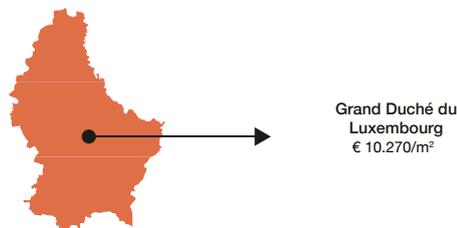




MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN POLOGNE

Le marché immobilier polonais s'est fortement redressé en 2023 après une année 2022 difficile en raison notamment de l'augmentation des taux d'intérêt et de la guerre dans l'Ukraine voisine. Selon JLL, le nombre de transactions à Varsovie et à Cracovie, les marchés où MATEXI est actif, a augmenté en 2023 de 78,0 % et de 59,0 % respectivement par rapport à l'année précédente. Les prix sur les deux marchés ont également augmenté en 2023 (Varsovie : +11 %, Cracovie : +15,1 %).

En 2023, 220 379 logements ont été livrés en Pologne, ce qui correspond à une diminution de 7,6 %. Les promoteurs immobiliers se sont taillé la part du lion dans la production totale de logements, avec une part de 136 539 unités, soit 62,0 %. La surface moyenne d'une habitation neuve s'élevait à 90,2 m².



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

Tout comme en Belgique, le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg s'est refroidi en 2023. Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques, le nombre de ventes d'appartements - neufs et anciens - en 2023 est inférieur de quelque 44,6 % à celui de l'année précédente. Ici, le nombre de transactions dans le neuf a particulièrement chuté (-68,2 %). Comme sur de nombreux autres marchés européens, le recul du nombre de transactions a été alimenté par les taux d'intérêt élevés.

Contrairement à ce que l'on a observé en Belgique, les prix de l'immobilier résidentiel ont baissé en 2023 au Grand-Duché de Luxembourg. Au terme du dernier trimestre, les prix (biens neufs et existants) étaient inférieurs de 14,4 % à ceux de l'année précédente à la même période. Pour ce qui est de l'immobilier neuf spécifiquement, les prix ont baissé de 7,6 %. Il convient ici de noter que depuis 2015, les prix avaient également augmenté plus fortement qu'en Belgique.

Le nombre de permis de construire délivrés en 2023 s'élevait à 1 763 (bâtiments), soit une baisse de 27,0 % par rapport à la même période un an plus tôt.



La même année que l'acquisition, le permis a été attribué pour le projet **Zakopiańska à Cracovie** et la vente des 100 appartements a été lancée. 2023 a été un sacré départ pour ce développement !



Acquisition

Le processus de développement s'accompagne souvent d'un long, voire d'un très long délai de réalisation : il est question de sept ans en moyenne. Les projets de Matexi requièrent également des investissements financiers substantiels. Compte tenu de ces longs délais et de ces investissements importants, il est donc crucial de développer le bon produit à un prix compétitif aux meilleurs endroits. Une bonne connaissance du terrain est ici primordiale. De petits détails peuvent avoir des conséquences importantes.

La première étape du processus de développement est l'acquisition de terrains et de bâtiments. Il s'agit de plus en plus souvent de sites industriels abandonnés, d'anciens bâtiments d'usine et d'immeubles de bureaux vacants. Ce sont les matières premières du processus de développement. L'acquisition et le développement de ce type de sites nous permettent de préserver l'espace ouvert tout en répondant au besoin croissant de logements. Viennent ensuite la conception du quartier, la procédure d'obtention des permis, la construction et la vente. Le résultat final étant des résidents enthousiastes vivant dans des quartiers agréables.

L'acquisition est souvent un processus compliqué. Le site à acquérir est généralement divisé entre plusieurs propriétaires. La valeur d'un terrain ou d'un bien dépend des possibilités de développement, des délais et des risques liés au processus. Nous n'évaluons pas le site uniquement d'un point de vue financier et selon son attrait sur le plan économique pour les parties externes, mais nous l'examinons naturellement aussi en fonction de la vision de Matexi : y a-t-il suffisamment de potentiel pour créer un nouveau quartier agréable ou pour améliorer un quartier existant ? Tout cela fait de l'acquisition un processus créatif et complexe.

Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est de poursuivre notre expansion et de renforcer notre position de « champion local respecté ». En 2023, Matexi a donc investi 51 millions d'euros dans, entre autres, l'acquisition de nouveaux terrains et bâtiments, ce qui représente plus de 1 018 unités résidentielles. Plus de 90 % de ces acquisitions concernent des friches industrielles ou des terrains ou biens situés dans les centres-villes. Le pipeline est donc déjà bien rempli avec de futurs projets pour les années à venir. Il est impossible de fournir une vue d'ensemble complète de nos acquisitions dans le présent rapport d'activité. Nous énumérons ci-dessous les principales réalisations de nos portefeuilles.

ANVERS

En province **d'Anvers**, nous avons acquis des unités notamment à **Hove** et dans le centre d'Anvers.

BRUXELLES

À la **rue des Chartreux** dans le centre de **Bruxelles**, nous avons fait l'acquisition des anciens bureaux de Partena Professional pour y développer 71 habitations et 4 500 m² de bureaux. Cette reconversion nous permettra de désasphalter le site et d'y améliorer la gestion de l'eau.

Le nouveau projet résidentiel de Matexi apportera une solution aux jeunes et aux seniors qui cherchent un nouveau foyer dans le centre de la commune.

Jos Verdeyen

échevin en charge de l'aménagement du territoire à Haacht



Merelbeke a attribué la reconversion du **site Hebbelynck** à Matexi et son équipe de conception. **Tim De Keukelaere**, échevin en charge de l'aménagement du territoire, de l'environnement et de la durabilité : « Nous nous réjouissons que la conception accorde une grande attention au désasphaltage de la caserne de pompiers et à l'aménagement d'espaces verts. » **Isabelle Van De Steene**, échevine en charge du patrimoine et du logement : « La rencontre et le lien occupent une place centrale dans ce projet ! »



HAINAUT

Matexi a acquis le site de **Verlipack à Jumet**, une ancienne usine de bouteilles en verre servant entre autres pour la bière et le vin. 25 ans après la faillite de l'usine, Matexi tâchera de revaloriser le quartier en assainissant le site de 6,5 hectares et en y construisant des logements tout autour d'un vaste parc.

CRACOVIE

À **Cracovie**, nous avons fait l'acquisition d'un terrain en vue de la construction de logements supplémentaires dans le cadre de notre projet **Facimiech** (phase 2). Avec ses 100 unités, le développement résidentiel **Zakopiańska** sera lui aussi un projet de rénovation urbaine réussi.

LIMBOURG

Nous avons acquis des projets à **Beringen, Diepenbeek** et **Zonhoven**.

LIÈGE

À **Verviers**, nous avons réalisé une acquisition en vue d'une centaine d'unités.

FLANDRE ORIENTALE

Après un concours de conception, la commune de **Merelbeke** a attribué la reconversion du « **site Hebbelynck** » à Matexi et son équipe de conception. Avec un mix de 17 logements durables, d'espaces destinés à des fonctions

commerciales et un nouveau parc de quartier, le concept gagnant mise sur un paysage de valeur et une qualité de vie maximale.

BRABANT FLAMAND

Nous pourrions étendre notre projet résidentiel **'t Brouwerskwartier à Haacht** avec des logements supplémentaires, où nous procéderons à la reconversion de vieux bâtiments en habitations peu énergivores et améliorerons le quartier en intégrant davantage de végétation et de biodiversité dans le centre. À la **Genadeweg à Kessel-Lo**, nous avons acquis de l'espace pour un projet de densification.

BRABANT WALLON

Nous avons fait l'acquisition d'un beau projet à **Jodoigne**.

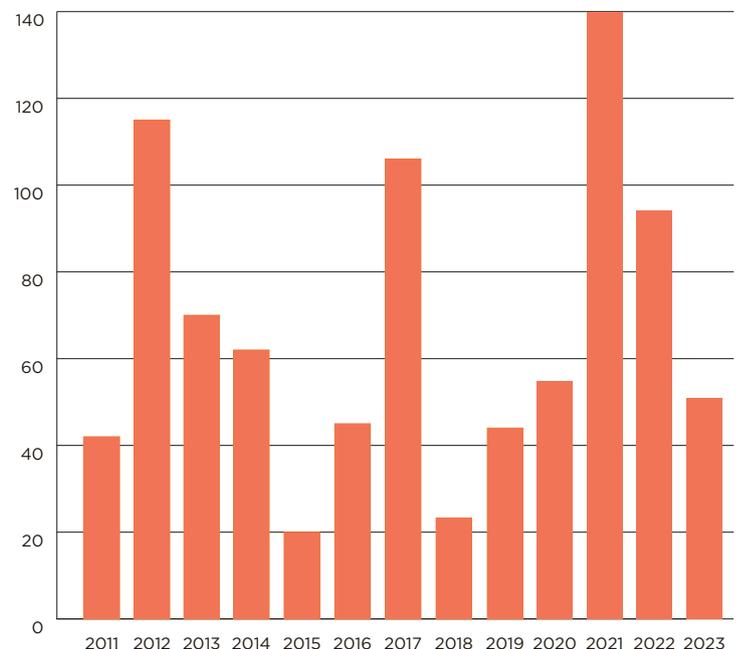
VARSOVIE

Grâce aux nombreuses belles acquisitions de ces dernières années, le pipeline est bien rempli à **Varsovie** ! La Pologne deviendra donc plus que jamais notre deuxième marché domestique. Les activités à Cracovie et à Varsovie sont sans aucun doute le moteur de notre croissance future.

FLANDRE OCCIDENTALE

À la **Kruiswegstraat à Zwevegem** notamment, nous avons acquis un site en vue du développement de 42 habitations.

INVESTISSEMENTS EN ACQUISITIONS - M€

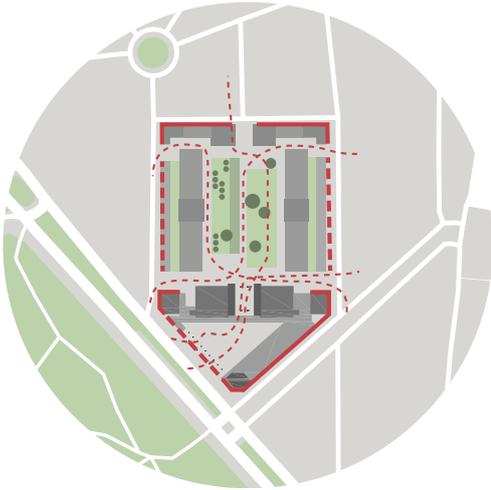




Plan de développement préliminaire du projet De Kazerne à Gand :

Le développement implique une analyse approfondie du site, du quartier et de la zone plus large, la création d'un projet et l'obtention des permis. Avec nos projets, nous contribuons à l'ensemble du quartier et ne nous contentons pas de planifier des maisons et des appartements, mais nous réalisons également d'autres aspects importants d'un bon quartier, notamment la mobilité, l'espace public, la verdure et la gestion de l'eau.

À l'échelle du quartier

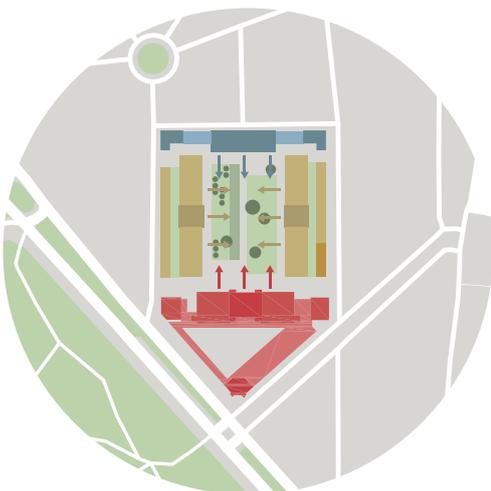
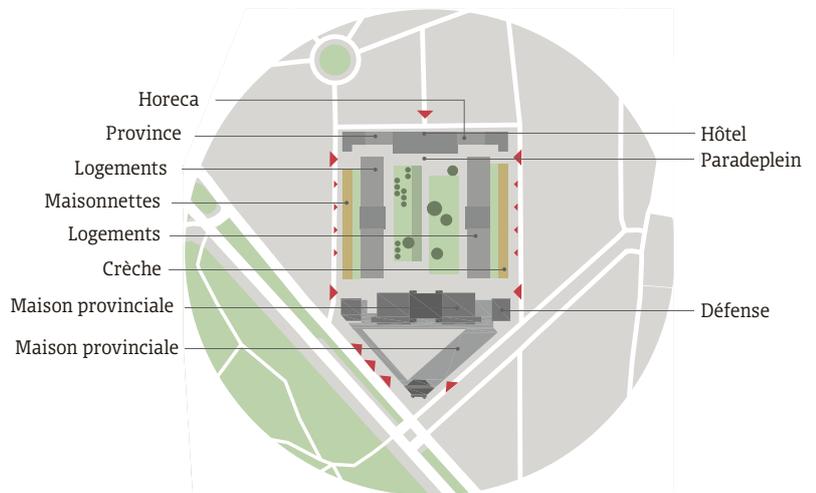


D'ÎLE À CARREFOUR

Nous faisons en sorte que le site puisse facilement être traversé grâce à quelques ouvertures stratégiques situées au niveau de l'enceinte. De nouvelles perspectives apportent une bouffée d'air au site et le jardin du quartier est visible depuis la rue. La nouvelle Provincieplein offre un chemin public ouvert depuis le parc de la citadelle. L'ancien mur aveugle donnant sur le parc et le ring devient un nouveau lieu public très prisé.

UNE ENCEINTE HABITÉE ET POUVANT ÊTRE TRAVERSÉE

Nous créons des ouvertures discrètes dans l'enceinte qui était autrefois fermée. Le long des rues Eekhout et Kattenberg, nous prévoyons des logements dont la porte d'entrée est située dans le mur d'enceinte. À la Charles de Kerchovelaan, le mur aveugle est remplacé par un élégant passage permettant d'accéder au site et à la maison provinciale.



UN JARDIN DE QUARTIER AUX LIMITES VARIÉES

La place centrale de la Paradeplein est flanquée d'habitations, tandis que faisant face à la maison provinciale, le bloc A abrite un hôtel. Le jardin du quartier est de ce fait bordé par des constructions marquées et variées. La Paradeplein, qui est le cœur du site, est le dénominateur commun des lieux : elle permet aux programmes mixtes de former un ensemble cohérent.

- > Maison provinciale
- > Logements
- > Hôtel

Développement

La deuxième étape du processus d'entreprise de Matexi est le développement. Cette étape implique une analyse approfondie du site, du quartier et de la zone au sens large, ainsi que la création d'un projet, en concertation avec les riverains et les responsables politiques locaux. Nous tâchons ensuite d'obtenir les permis requis.

En tant que développeur de quartiers doté d'une vision et d'une expérience, nous contribuons, par nos projets, à l'amélioration de l'ensemble du quartier. Nous ne planifions pas seulement les maisons et les appartements de manière optimale : nous tenons également compte des autres aspects d'un bon quartier, tels que la mobilité, l'urbanisme, la gestion de l'eau, l'écologie, la verdure, l'espace public et l'infrastructure. Cette phase inclut également l'obtention des permis nécessaires à la réalisation du projet.

En 2023, Matexi a obtenu un permis d'urbanisme pour 1 624 logements. Nous constatons qu'il y a un retard général dans la délivrance des permis en Belgique, ce qui est confirmé par une étude de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI). En Belgique, il faut en moyenne plus de quatre ans pour obtenir un permis d'urbanisme, un délai qui s'étend même à près de six ans dans certaines régions. Ce retard est dû à la complexité de la réglementation, aux avis contradictoires et aux protestations des comités de quartier. Nous nous attaquons à ce problème en mettant l'accent sur la communication et la participation avec les autorités locales et le voisinage. De cette manière, un quartier est « porté » par ses habitants. Fournir une vue d'ensemble complète des permis obtenus est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous énumérons les principales réalisations de nos portefeuilles.

ANVERS

Pour **Villa Spoorbloem à Geel**, nous avons obtenu le permis de réaliser 42 appartements aisément accessibles avec un jardin de toiture collectif à côté de la gare. Après plus de 10 ans de travaux préparatoires, nous avons obtenu le permis pour la réalisation de 42 maisons dans le cadre de notre projet résidentiel

Hofakker à Wuustwezel, qui constitue une extension d'un quartier existant.

BRUXELLES

Evere a donné à Matexi le feu vert pour la reconversion d'un deuxième immeuble de bureaux, cette fois à **la rue Colonel Bourg**. Nous transformerons le vieux bâtiment en un ensemble résidentiel comptant 50 appartements.

HAINAUT

Notre projet résidentiel situé au **chemin du Tour à Soignies** sera complété par 37 habitations.

CRACOVIE

La même année que l'acquisition, le permis a été accordé pour les 49 appartements supplémentaires au sein de notre projet **Facimiech** (phase 2) et pour 100 appartements dans le cadre du projet **Zakopiańska**.

LIMBOURG

Sur le site de l'ancienne fabrique de cigares **Willem II**, juste en dehors du centre de **Pelt**, Matexi est autorisé à développer 31 maisons et 45 appartements.

LIÈGE

Nous avons obtenu le permis pour la reconversion du site de l'ancienne clinique **Saint-Joseph à Liège** en 196 logements (180 appartements et 16 maisons). Le bâtiment de l'ancien home Saint-Charles de Borromée sera conservé et réhabilité en bureaux ou établissements horeca, et la chapelle restera affectée en lieu de culte. Le site sera désasphalté et verdurisé. À **Vivegnis**, nous pouvons également entamer le développement de notre nouveau quartier à **la rue Fût-Voie**, où nous amènerons près de 85 % du site en espaces verts.



Dans la commune de **Soignies**, dans le Hainaut, nous avons reçu le permis pour la sixième et dernière phase du **Quartier du Tour**. Le projet de densification comptera 165 maisons d'ici 2027. Entre-temps, nous aménageons également une place de quartier centrale de plus de 3 000 m² en pierre bleue de la région. Cette place offre une vue sur la collégiale Saint-Vincent, inscrite au Patrimoine majeur de Wallonie.



NAMUR

Nous avons obtenu le permis de construire 59 habitations dans le cadre de notre projet résidentiel situé à la **rue du Petit Bois à Anhée**.

FLANDRE ORIENTALE

La Ville de Gand nous a délivré le permis pour la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel à la **Meerhoutstraat à Oostakker**. Nous allons développer un nouveau quartier durable à circulation restreinte comptant quelque 120 logements dans un domaine intérieur situé le long de l'axe climatique vert « Wonderwoud » à Gand et de la future forêt du même nom.

BRABANT FLAMAND

Un an après l'attribution du PPP en vue de la reconversion de l'ancienne crèche située sur la **Grand-Place, Vilvorde** nous a délivré le permis pour les 15 unités.

BRABANT WALLON

À **Jodoigne**, le nouveau quartier résidentiel **Belle Vallée** continue de prendre forme. Les maisons des premières phases sont occupées et, à terme, 300 familles s'y sentiront chez

elles. Nous avons obtenu le permis pour 15 logements supplémentaires (phase 5).

VARSOVIE

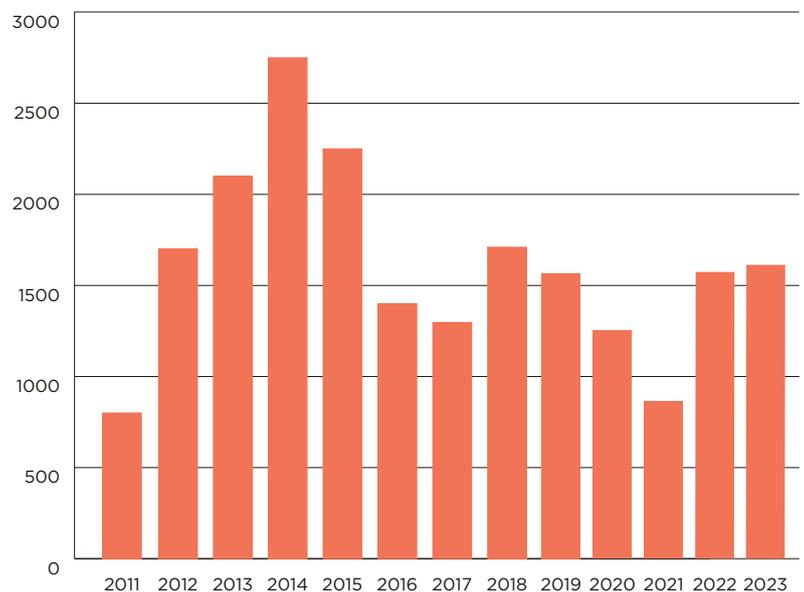
Juste à côté de l'aéroport de Varsovie-Chopin dans la capitale polonaise, nous nous consacrons au développement d'un tout nouveau quartier qui accueillera à terme quelque 1 000 ménages sur un site de 3,5 hectares :

XYZ Place. Au cours d'une première phase, nous avons obtenu le permis pour la construction d'une tour résidentielle abritant 144 appartements. Nous avons également obtenu un permis pour 145 unités à **Selazna**.

FLANDRE OCCIDENTALE

À l'issue d'un long processus de participation intensif avec les riverains et la Ville de **Courtrai**, nous avons obtenu le permis pour les 35 premiers logements sur le site de l'ancienne usine textile **Vetex** ! Nous avons également obtenu un permis pour le projet situé à la **Wandelweg à Deerlijk**, où nous allons reconvertir une usine textile désaffectée en un ensemble résidentiel composé de 16 maisons entourant un parc de quartier.

UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS



Le gros œuvre de notre projet résidentiel **Parkville** à **Blankenberge** a atteint son point le plus haut après une année et demie de travaux intensifs. Le bourgmestre **Björn Prasse** : « Avec Parkville, nous accueillons le prochain développement de qualité du côté est de notre ville. »



Construction

Pour la construction de nos projets, nous travaillons avec des partenaires privilégiés, avec lesquels nous établissons des relations à long terme. Nous entretenons ainsi d'excellentes relations avec des centaines d'entrepreneurs et de sous-traitants compétents et loyaux.

Pour nos grands chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. En outre, nous attachons une grande importance à l'ancrage local de nos fournisseurs, car cela nous rapproche du client et nous permet de réagir rapidement.

Nos près de 80 Project Engineers, Construction Planners, Construction Managers et Customer Advisors suivent quotidiennement les entrepreneurs sur nos sites. Ils restent en contact permanent avec eux et contrôlent ainsi la qualité de nos chantiers.

En 2023, nous avons livré 1 343 unités abordables et économes en énergie, dont 498 maisons, 807 appartements et 38 commerces et bureaux. La balance continue ainsi de pencher vers des logements collectifs. Il est impossible de fournir une vue d'ensemble complète de nos activités de construction dans le présent rapport d'activité. Nous énumérons les principales réalisations de nos portefeuilles.

ANVERS

Dans notre quartier **Laar à Geel**, nous avons livré les premiers logements et accueilli les premiers résidents. Nous y avons par la même occasion mis en service le premier réseau de chaleur résidentiel de Campine ! La bourgmestre **Vera Celis**, l'échevin de la Culture **Pieter Cowé** et le poète de la ville **Jean-Paul Byloo** ont inauguré la nouvelle salle communautaire sur une place verdoyante du quartier.

BRUXELLES

À **Uccle**, nous avons entre autres livré le logement collectif **Artemis**, où a également ouvert un Proxy Delhaize. De telles infrastructures de proximité nous permettent de créer de la valeur ajoutée pour le quartier.

HAINAUT

A mi-chemin entre le centre-ville de **Mons** et la commune d'Obourg, le quartier **Les Lisières d'Havré** bénéficie d'excellentes options de liaison et de nombreuses commodités. Le projet compte quelque 200 unités, dont 18 ont été livrées en 2023.

CRACOVIE

Nous avons livré des appartements pour nos projets **Facimiech** (phase 1) et **Świtezianki**.

LIMBOURG

À **Genk**, nous avons finalisé la démolition partielle de l'ancienne maison de repos et de soins **Herfstvreugde** ainsi qu'une analyse approfondie de la structure restante. Nous pourrions ainsi garantir une reconstruction aussi efficace que possible dans le cadre du projet résidentiel **Bosart**, qui abritera 70 appartements et un jardin de toiture.

LIÈGE

Nous avons livré près de 100 des 115 appartements prévus dans notre écoquartier **Paradis Express** situé à **Liège**. Les travaux du **Quartier des Hirondelles** à **Waremme** ont quant à eux bien avancé en 2023. Sur un site de 10 hectares, nous y développons un écoquartier composé de 234 maisons et appartements ainsi que d'un parc de quartier qui s'étend sur 8 500 m².

NAMUR

Nous avons livré 31 logements de notre projet **Poteresse** à **Bouge**.

FLANDRE ORIENTALE

Nous avons livré les premiers logements de **De Kazerne**. La reconversion de l'ancienne caserne militaire Léopold, entourée d'un mur d'enceinte, constitue un projet patrimonial unique au cœur de **Gand** qui contribue à rendre le quartier plus accessible.



La reconversion **Grzybowska** fait honneur au passé : sur la façade avant, l'émblématique panneau néon des années 60 qui a été rénové rappelle l'Union centrale des coopératives d'artisanat et de folklore. Juste avant la Seconde Guerre mondiale, l'une des plus grandes entreprises de torréfaction de **Varsovie**, baptisée « Pluton », s'était installée à cet endroit.



BRABANT FLAMAND

L'échevin en charge de l'aménagement du territoire **Jos Verdeyen** a posé la première pierre du projet résidentiel **'t Brouwerskwartier** à **Haacht**. Un ancien café et des logements inoccupés céderont la place à un immeuble collectif composé de 21 appartements, à un jardin de quartier et à des infrastructures de proximité au rez-de-chaussée.

Pour notre projet résidentiel **Scharent** à **Haacht**, nous misons sur une industrialisation de qualité de la construction. Lors du développement des 14 maisons, nous avons eu recours à des murs préfabriqués. Nous avons en outre installé des équipements HVAC prémontés, plus précisément des pompes à chaleur air-eau. Les avantages sont évidents : les transports sont limités, le chantier reste propre et l'installateur peut travailler plus rapidement tout en réduisant le risque d'erreur, ce qui nous permet de satisfaire le client plus rapidement.

BRABANT WALLON

Notre quartier **Belle Vallée** à **Jodoigne** est entré dans la phase suivante avec les forages en vue du premier réseau de chaleur géothermique de Wallonie, qui est destiné à un programme

mixte de maisons et d'appartements. Le coup d'envoi de ces travaux a été donné par le ministre wallon de l'Énergie **Philippe Henry**, le ministre wallon de l'Économie et de l'Aménagement du territoire **Willy Borsus**, et le bourgmestre de Jodoigne **Jean-Luc Meurice**. À l'avenir, 140 logements neufs seront raccordés à ce réseau de chaleur.

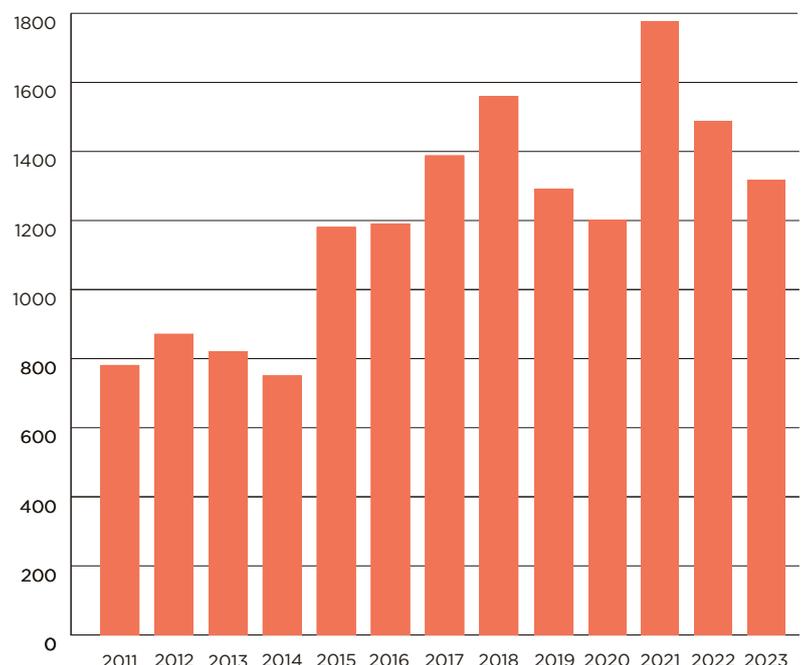
VARSOVIE

Le projet **Grzybowska** comptant 16 étages et 232 appartements a accueilli ses premiers occupants en 2023.

FLANDRE OCCIDENTALE

En présence du bourgmestre **Björn Prasse**, le gros œuvre de notre projet résidentiel **Parkville** à **Blankenberge** a atteint son point le plus haut après un an et demi de travaux intensifs. Les cinq immeubles à appartements ne seront plus raccordés au gaz naturel et n'émettront donc plus de CO₂. Le chauffage se fera au moyen de la géothermie. Nous y prévoyons également une toiture végétale de quelque 550 m² et un espace commun destiné aux moments entre voisins, entre amis ou en famille. Pour terminer, la construction de la troisième et dernière phase de **Het Laere** à **Roulers** a débuté.

RÉCEPTIONS



Dans la nouvelle maison témoin de notre quartier **Campagne du Petit Baulers à Nivelles**, nous avons accueilli quelque 40 clients potentiels pour un « brunch de découverte ». Lors d'un atelier, l'architecte d'intérieur **Sophie Crickx** a inspiré jeunes et moins jeunes en matière d'aménagement et d'optimisation de l'espace dans leur futur logement.



Vente

Au cours de la quatrième et dernière étape de notre processus d'entreprise, nous veillons à ce que chaque client trouve un logement durable et abordable approprié, dans un quartier dynamique où il se sent bien. Nos Sales Consultants accompagnent le client dans cette recherche. Après la vente, nos Customer Advisors utilisent une feuille de route claire pour guider le client de manière personnalisée jusqu'à l'emménagement. Depuis la création de Matexi en 1945, nous avons ainsi fait le bonheur de quelque 47 100 familles en leur offrant un logement abordable de qualité dans un quartier agréable.

En 2023, nous avons franchi une étape unique ! Matexi et BNP Paribas Fortis, la plus grande banque de Belgique, ont uni leurs forces et ont lancé en juin la formule de location-achat HappyNest afin de faire en sorte que les constructions neuves écoénergétiques en Flandre restent accessibles aux candidats-acquéreurs. HappyNest leur permet de d'abord louer une maison ou un appartement neuf et de l'acheter au bout de quelques années. Une partie des loyers déjà versés est alors déduite. Quelque 3 000 candidats-acquéreurs en Flandre ont déjà manifesté leur intérêt pour cette formule et une cinquantaine de logements ont été loués ou achetés par ce biais en 2023. En 2024, HappyNest sera étendue et lancée également sur le marché wallon.

Au vu de la pression croissante qui pèse sur les loyers, il est plus important que jamais de mettre à disposition du marché locatif des constructions neuves de qualité supérieure et écoénergétiques. C'est pourquoi, dans plusieurs de nos projets, nous vendons des habitations ou des blocs d'appartements dans leur intégralité à un investisseur institutionnel. Les « ventes en bloc » ont représenté 6,27 % du total des ventes en Belgique en 2023.

Grâce à notre position de « champion local respecté », nous avons de nouveau réussi à vendre un nombre important de logements en 2023 : nous avons réalisé le rêve d'habitat de

1 238 familles. Il est impossible de fournir une vue d'ensemble complète des ventes dans le présent rapport d'activité. Nous énumérons les principales réalisations de nos portefeuilles.

ANVERS

Nos quartiers **Eksterlaer (Deurne)** et **Zuiderdal (Boechout)** offrent un nouveau foyer à de plus en plus de familles. En 2023, 37 ménages ont acheté un logement neuf dans ces deux quartiers.

BRUXELLES

Toutes les unités du projet résidentiel **Ocadia** à **Ixelles**, combinant des appartements et un espace de bureaux destiné aux professions libérales, ont été vendues en 2023. Le projet contribue à la revalorisation du quartier en insufflant une nouvelle vie à un ancien entrepôt en ruine.

HAINAUT

Un an après avoir obtenu le permis pour notre projet résidentiel à la **Corne-Saint-Martin** à **Tournai**, les premiers logements ont été mis en vente. À **Écaussinnes**, nous avons vendu tous les logements de notre projet situé au **boulevard de la Sennette**.

CRACOVIE

Les 102 appartements du projet **Portowa** ont été mis en vente.

Les collaborateurs particulièrement compétents de Matexi ont minutieusement répondu à toutes nos questions.

Michel et Marilyn
clients de Belle Vallée à Jodoigne



Nous avons vendu un immeuble d'appartements de **Paradis Express (Liège)** à Vicinity Affordable Housing Fund. **Jean-Baptiste Van Ex**, PDG : « Dans un monde évoluant à toute vitesse, nous offrons une solution au problème du logement, qui touche chaque jour davantage de citoyens, alors que le logement est justement le critère le plus important en matière d'intégration. Notre mission est de proposer des logements locatifs abordables qui ne nécessitent pas ou peu d'énergie. »

LIMBOURG

Une nouvelle offre de logements a été mise en vente pour notre projet résidentiel se trouvant sur le site de l'ancienne entreprise ATM, le long de la **Heirweg à Maaseik**.

LIÈGE

Nous avons vendu un immeuble d'appartements de **Paradis Express (Liège)** à Vicinity Affordable Housing Fund, le premier fonds d'investissement immobilier axé sur des logements abordables et durables en Belgique. Dans l'intervalle, Vicinity a déjà mis les 43 appartements à haut rendement énergétique en location. La transaction fait écho à notre vision des logements durables et abordables.

FLANDRE ORIENTALE

Nous avons vendu les quatre dernières surfaces commerciales, sur neuf, du projet **Kouterdreef à Gand**. Cette vente nous permet de refermer le chapitre consacré à la vente au détail de cet imposant projet de développement intra-urbain situé à proximité du Kouter.

BRABANT FLAMAND

À **Machelen**, nous avons vendu plus de 20 logements dans le cadre du projet

de reconversion **Machtig Wonen in 1830**, qui modernise le centre du village depuis quelques années.

BRABANT WALLON

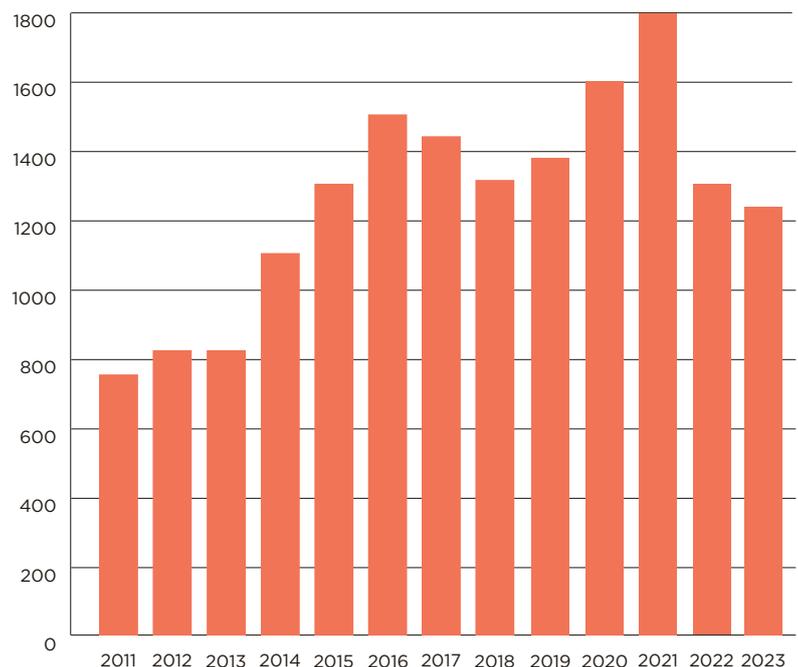
Nous avons vendu les derniers logements de notre projet **Hameau de l'Alliance à Braine-l'Alleud**. À **Nivelles** a débuté la vente d'une phase suivante de notre quartier **Campagne du Petit Baulers**.

VARSOVIE

Les 116 premières unités de notre projet **Sady Żoliborz** situé à la rue Anna German ont été mises en vente. Nous y transformons un site délabré en un ensemble de plus de 175 appartements avec parking souterrain et surfaces commerciales. Nous revaloriserons également les espaces verts restants le long de l'ancienne voie de chemin de fer. La façade du projet, qui se trouve à deux pas du quartier artistique de Sady Żoliborskie, arborera une citation d'un poète local.

FLANDRE OCCIDENTALE

À **Roulers**, nous avons vendu courant 2023 tous les logements des deux premières phases du projet **Het Laere**.

CONSTRUCTIONS VENDUES

QUARTIERS À L'ÉTRANGER

MAISONS FREDENSBORG, FREDENSBORG, DANEMARK

Matexi apprend en observant. Dans sa recherche permanente de bonnes solutions pour le développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets de développement urbain qui ont fait leurs preuves.



Le développement de quartiers de qualité ne se limite pas à la réalisation de beaux bâtiments et d'un domaine public attrayant : cette démarche apporte également une contribution des plus précieuses à la vie en communauté. Les Maisons Fredensborg au Danemark en sont un bel exemple. Construites entre 1962 et 1963, elles sont l'œuvre du Danois Jørn Utzon, l'architecte qui doit sa renommée mondiale au célèbre opéra de Sydney et qui s'est vu décerner le prestigieux prix Pritzker en 2003. Mêlant harmonieusement conscience culturelle et historique, ingéniosité architecturale, agencement réfléchi, intimité et sens civique, il a créé un cadre de vie idyllique qui, même après toutes ces années, reste aussi intrigant qu'inspirant.

Les maisons Fredensborg sont situées en périphérie de la charmante petite ville de Fredensborg, au nord de l'île de Seeland, sur une parcelle bordée par une forêt au nord et une pente au sud. À l'origine, ces logements étaient destinés aux fonctionnaires danois retraités qui avaient vécu pendant longtemps à l'étranger et cherchaient une nouvelle maison. Jørn Utzon, qui avait déjà signé une réalisation comparable avec les maisons Kingo construites dans la ville toute proche d'Elseneur, a puisé l'inspiration à la fois dans les fermes danoises traditionnelles avec cour intérieure et dans l'architecture chinoise, notamment la Cité interdite à Pékin. Partant d'un système de croissance organique répétitive, il a conçu un développement de quartier comptant 77 maisons en briques, dont 30 maisons de rangée classiques et 47 maisons patios en forme de L de 15 mètres sur 15 avec une cour intérieure. C'est ainsi qu'il donna

naissance à un ensemble résidentiel unique, qui reste aujourd'hui encore un exemple d'habitat alliant qualité et abordabilité.

UNE CONFIGURATION, UNE IMPLANTATION ET UNE ORIENTATION RÉFLÉCHIES

Tant au niveau des bâtiments que du quartier, les maisons Fredensborg témoignent d'une vision particulièrement réfléchie de l'habitat et du vivre-ensemble. L'équilibre délicat entre confinement du logement et ouverture sur le reste de la communauté a été soigneusement préservé. Le mur entourant la cour intérieure des maisons patios a joué un rôle déterminant à cet égard : présentant une géométrie soigneusement étudiée et des découpes stratégiquement positionnées, il garantit l'intimité nécessaire tout en offrant une vue magnifique sur le paysage environnant. La partie supérieure des murs en briques confère une belle uniformité

à l'ensemble, tandis que quelques cheminées tout en finesse viennent rompre l'aspect horizontal des volumes principaux, avec à la clé un résultat sobre mais dynamique.

L'implantation et l'orientation spécifiques des maisons sont tout aussi particulières que leur configuration architecturale. Allant par blocs de trois, elles forment ensemble un motif en zigzag qui s'adapte à la pente du terrain et qui estompe les limites séparant le développement résidentiel et la nature. Tel un serpent sinueux s'avancant dans le paysage rural, où viennent s'intercaler quatre rues sans issue qui permettent d'accéder facilement à toutes les maisons. Ou selon Jørn Utzon : « Comme des fleurs sur la branche d'un cerisier, toutes tournées vers le soleil. » Une description qui colle particulièrement bien à la réalité, les maisons étant orientées au sud-est et au sud-ouest. Elles peuvent par conséquent compter sur une belle luminosité naturelle, des gains passifs dus au soleil et de superbes vues.

STIMULER L'INTERACTION SOCIALE

Le concept de quartier avant-gardiste de Jørn Utzon ne comprend pas uniquement un ensemble de logements individuels : il est également doté de fonctions communautaires, telles qu'un restaurant, des salles de réunion et neuf chambres d'hôtes, qui se situent dans un bâtiment central, formant le cœur battant du quartier et favorisant les interactions sociales entre les habitants. Repas conviviaux, activités et festivités sont ainsi à portée de main. L'Utzon Museum Fredensborg y a entre-temps également

ouvert ses portes en hommage au riche héritage laissé par l'architecte visionnaire à qui le quartier doit son caractère unique. Un héritage toujours particulièrement tangible, étant donné qu'il a eu par la suite une influence directe sur de nombreux autres projets de construction résidentielle à Copenhague et dans les environs.

En ce qui concerne les maisons Fredensborg, elles sont considérées comme monuments protégés depuis 1987 et se dressent toujours fièrement, 60 ans après leur réception. Conformément aux directives initiales, l'organisation Danes Worldwide en assure la gestion, les louant sur la durée, de préférence à d'anciens expatriés sans enfant ayant résidé pendant au moins cinq ans à l'étranger. Si ces derniers sont membres de l'organisation et prêts à se plier à quelques règles bien précises, du genre prendre au moins douze repas par mois dans le restaurant du quartier, ils ont le choix entre cinq types d'habitations d'une superficie allant de 73 à 130 m² et dotés de différentes commodités, notamment une cour intérieure, un garage et/ou une véranda. Il faut cependant s'armer de patience : le délai d'attente moyen pour la location d'une maison dans ce quartier très prisé est en effet de plus de douze ans. La preuve que la philosophie adoptée par Utzon pour la conception des maisons Fredensborg, qui avait au départ été considérée comme radicale et révolutionnaire, est en fait fondamentalement universelle et intemporelle : créer (ensemble) un lieu qui nous promet une longue vie heureuse.



PLANET



À **Waremme**, près de Liège, nous sommes en train de reconverter le site de l'ancienne sucrerie. Sur un terrain de 10 ha, nous réalisons l'écoquartier **Quartier des Hirondelles** comprenant 234 maisons et appartements. Le parc du quartier, de 8 500 m², et le potager, que nous avons mis à la disposition d'une association de quartier, ramènent la nature sur le site.



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. C'est pour cette raison que, chez Matexi, l'écologie est une composante essentielle de chaque processus de développement. Nous créons des logements durables qui répondent aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

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. Par ailleurs, un groupe de travail met tout en œuvre en coulisses pour que ce rapport d'activité réponde aux exigences à venir dans le cadre de la CSRD.

PROJETS DURABLES AYANT OBTENU UN SCORE ÉLEVÉ

Afin de pouvoir établir un rapport objectif sur nos initiatives en matière de développement durable, nous évaluons régulièrement nos projets à l'aide d'un instrument de durabilité. Une méthode que Matexi utilise est le Tableau de bord flamand de la durabilité des quartiers, développé par le gouvernement flamand et basé sur le certificat BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) reconnu au niveau international. En Wallonie, nous appliquons aussi le guide de référence 'Quartier durable'. Pour nous assurer que nos plus petits projets sont également conçus et réalisés de manière plus durable, nous les évaluons à la lumière de notre matrice de durabilité mise au point en 2021.

En 2023, nous avons analysé 14 projets à l'aide de notre matrice de durabilité dès le début de leur réalisation. Notre priorité reste qu'un

minimum de 90 % de ces projets obtiennent un label durable à l'issue de l'évaluation. En 2023, ce fut le cas de 87 % de nos projets évalués. Les projets **Vivegnis - Rue Fût-Voie, Courtrai - De Branderij, Geel - Villa Spoorbloem et Evere - Colonel Bourg** ont même obtenu le label « très durable ».

Dans notre matrice de durabilité, les critères permettant de qualifier un projet de durable évoluent constamment afin que nous puissions systématiquement placer la barre plus haut. Notre matrice est donc un bon complément aux outils externes que nous appliquons principalement à nos projets les plus importants.

Nous sommes déjà fiers d'avoir développé les projets durables suivants, qui ont obtenu une note maximale reconnue au niveau (international) :

- > **I-Dyle à Genappe et Bétons Lemaire à Ottignies**, sont développés selon le label "Ecoquartier" du gouvernement wallon.
- > Nous testons le quartier **4 Fonteinen à Vilvorde, De Porre à Gentbrugge et Still à Asse** à l'aune des principes du Tableau de bord flamand de la durabilité des quartiers. Pour le premier projet, nous visons le label "exceptionnel". Pour **Still à Asse** et pour **De Porre à Gentbrugge**, nous visons le label "excellent".

Une énumération complète de toutes nos initiatives durables est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. C'est pourquoi nous vous donnons aux pages suivantes un aperçu des projets qui ont été évalués en 2023 à l'aide de la matrice de durabilité dès le début de leur réalisation.

Les collègues de MATEXI Pologne plantent chaque année une « micro-forêt » à **Cracovie**, pour montrer que les petites initiatives aussi peuvent avoir un impact de taille sur la biodiversité. En novembre 2023, ils ont planté une nouvelle forêt comptant plus de 30 espèces indigènes à proximité de l'école maternelle locale. La micro-forêt fait également office de « soilarium », ou fabrique de terre vivante : à l'automne, les feuilles mortes seront utilisées comme compost.



Biodiversité

Avec sa stratégie en faveur de la biodiversité dans le cadre du Green Deal européen, 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 soutient cette initiative. Nous mettons explicitement l'accent sur la biodiversité dans les projets que nous créons.

DES QUARTIERS PLUS VERTS

Notre matrice de durabilité promeut la biodiversité par le biais, entre autres, de ces actions :

- > Nous ne réalisons pas de développement de quartier sur des terres agricoles ou arables et n'empiétons pas sur les espaces ouverts qui sont réputés pour leur biodiversité de grande valeur ou où se trouve un bois.
- > Lors du développement de chaque projet résidentiel, nous tenons compte des structures vertes et bleues du quartier et de la manière de les préserver ou de les améliorer. Par exemple, nous préservons les arbres de valeur dans la mesure du possible. Nous examinons comment nous pouvons contribuer à la diversité écologique du site et de ses environs. Le cas échéant, nous faisons appel à un expert pour réaliser un examen de la biodiversité et prendre les mesures qui s'imposent.
- > Nous intégrons des éléments verts et biodiversifiés dans pratiquement tous nos développements de quartier. L'objectif est de planter un arbre sur le domaine public pour chaque unité d'un projet. D'autres options de biodiversification peuvent être envisagées : un jardin commun pour les résidents locaux, un potager collectif, un (petit) parc de quartier accessible au public, une « tiny forest », une haie au lieu d'une clôture autour des jardins, des toits verts, des prairies fleuries, etc.
- > Nous installons des hôtels à insectes et des nichoirs à oiseaux.
- > Nous informons également autant que possible les nouveaux habitants du quartier sur l'entretien respectueux de l'environnement.

Ainsi, nos projets résidentiels sont non seulement agréables pour les personnes, mais aussi pour les animaux qui y vivent.

QUELQUES RÉALISATIONS DE 2023

- > À la **Wandelweg** à **Deerlijk**, nous créons un espace vert central qui favorisera à la fois la biodiversité et la cohésion sociale grâce

aux arbres supplémentaires et au clos résidentiel avec aire de jeux.

- > Dans le projet **Colonel Bourg** à **Evere**, nous transformons un ancien immeuble de bureaux en bâtiment résidentiel. En verdurant la ville à la fois avec des jardins collectifs et privés et des arbres supplémentaires, nous améliorerons sensiblement le quartier.
- > Dans le concept du projet **Villa Spoorbloem**, juste à côté de la gare de **Geel**, nous prévoyons d'aménager une cour intérieure et un jardin de toiture qui permettront d'échapper à l'agitation. Qui plus est, nous créerons une vaste toiture végétale afin de récupérer l'eau de pluie et planterons quelques arbres sur le site.
- > Les structures vertes et bleues du projet **Schaapsdreef** à **Courtrai** ont été soigneusement étudiées par un hydrologue et un architecte paysagiste. Un tiers du site restera végétalisé de manière à permettre aux arbres de pousser librement. Nous doterons également le projet d'une prairie fleurie et de nichoirs à oiseaux supplémentaires.
- > En Pologne aussi, nous misons sur la biodiversité. Nous avons ainsi planté une « forêt urbaine » au cœur du projet **Portowa** à **Cracovie**, où nous avons délibérément opté pour des arbres indigènes de différentes hauteurs et des buissons à basse tige, mais où nous avons également prévu une aire de jeux pour les enfants.
- > Dans la **rue Fût-Voie** à **Vivegnis**, nous allons aménager près de 8 des 9,5 hectares en espaces verts. Nous menons actuellement des pourparlers avec la région, la commune et le département de la Nature et des Forêts pour transformer cette zone en réserve naturelle officielle. Compte tenu de la présence de l'étang et des pentes boisées, nous avons pensé aux espaces verts avant de concevoir les maisons. Nous y planterons ainsi près de 300 arbres et 3 000 mètres de haies. Sur un terrain de 2,6 ha, nous travaillons avec la coopérative Jardinier du Monde, qui propose une agriculture en circuit court avec 12 potagers et près de 3 000 arbres fruitiers.



À **Genk**, nous transformons l'ancienne maison de repos et de soins Herfstvreugde en un projet résidentiel nommé **Bosart**. La structure du squelette en béton de l'ancien bâtiment a été mise à nu, mais est entièrement conservée dans la conception. L'aile principale incurvée et deux ailes transversales forment une conception élégante, conférant aux 70 appartements à haut rendement énergétique une ouverture maximale sur le cadre naturel.



Circularité et gestion des déchets

La nécessité de passer à une économie durable et circulaire est évidente. Le plan d'action pour une économie circulaire est un pilier essentiel du Green Deal européen. Entre-temps, cette pensée s'infiltré partout. Depuis plus de 20 ans, Matexi s'engage dans la reconversion intra-urbaine de bâtiments obsolètes et inadaptés, souvent en réutilisant les matériaux. Dans la mesure du possible, nous réaffectons également des biens (patrimoniaux) existants, ce qui constitue un défi majeur dans le cadre du thème de la ville circulaire.

PROCESSUS DE CONSTRUCTION DURABLE

Notre matrice de durabilité encourage l'utilisation intelligente des ressources et des matériaux, ainsi que la réduction des déchets, tant lors de la conception que lors de la construction :

- > Nous recherchons des matériaux de construction plus durables pour nos projets et, dans la mesure du possible, tâchons de réutiliser les bâtiments, structures et matériaux existants.
- > Nous veillons à utiliser les ressources naturelles de manière réfléchie. Nous utilisons autant que possible des produits et des matériaux locaux afin de réduire les transports et la pollution. Le bois utilisé est certifié FSC.
- > Nous appliquons la technologie BIM (Building Information Modeling) pour minimiser les pertes de matériaux.
- > Nous visons un équilibre de sol fermé ou transportons la terre, le sable et le ciment par bateau plutôt que par camion si un quartier est accessible par voie d'eau. Cette approche nous permet de réduire considérablement nos émissions de CO₂.
- > Nous intégrons dans nos projets de quartier des points de collecte collective des déchets et des fûts de compostage pour les habitants du quartier.
- > Plus de 90 % de nos acquisitions concernent des friches industrielles ou des terrains ou biens situés dans les centres-villes que nous assainissons et reconvertissons. Si le délai de réalisation d'un projet est trop long, nous optons consciemment pour une occupation temporaire, qui contribue de préférence à l'animation ou au caractère vert du quartier.

QUELQUES RÉALISATIONS DE 2023

- > Dans le cadre de la reconversion de l'ancienne usine textile située à la **Wandelweg à Deerlijk**, nous conservons les structures existantes et tâcherons de réutiliser au maximum les matériaux. Nous avons également surveillé de près le démantèlement du projet **Paul Piperslaan à Diepenbeek** afin de pouvoir en réutiliser les matériaux.
- > Pour le projet **Colonel Bourg à Evere**, nous avons conservé les structures de l'ancien immeuble de bureaux, mais démolissons totalement l'intérieur afin de créer des étages en plus. Nous y ajouterons en outre des espaces extérieurs sous la forme de terrasses et de jardins et opterons pour un système central de collecte des déchets.
- > De par la situation spécifique du projet **Villa Spoorbloem à Geel**, juste à côté de la gare dans le centre, nous avons opté pour une collecte souterraine des déchets sur le site.
- > Le projet **Scharent à Haacht** est notre projet pilote pour ce qui est de la construction modulaire, raison pour laquelle la circularité y est très présente. En utilisant moins de matériaux, nous produisons moins de déchets sur le site et limitons les transports liés au chantier, mais nous favorisons également la sécurité sur ce dernier et la qualité du produit final !
- > Durant la reconversion du site totalement asphalté et très densément construit de l'usine de torréfaction Bruynooghe à **Courtrai** qui deviendra le quartier résidentiel verdurisé **De Branderij**, nous travaillons en étroite collaboration avec l'ASBL KunstCollectief afin d'en garantir l'occupation temporaire.
- > Le projet polonais **Portowa** est lui aussi un projet de reconversion, dans le cadre duquel nous transformons les 3 300 m² du quartier postindustriel de **Cracovie** en une tour résidentielle moderne.



Le ministre wallon de l'Énergie **Philippe Henry**, le ministre wallon de l'Économie et de l'Aménagement du territoire **Willy Borsus**, et le bourgmestre de Jodoigne **Jean-Luc Meurice** ont donné en septembre 2023 le coup d'envoi du premier réseau de chaleur géothermique pour des logements en Wallonie, et ce, dans le cadre de notre projet **Jodoigne - Belle Vallée**. La centrale géothermique puise l'énergie directement dans le sol, évitant ainsi à 140 foyers de devoir être alimentés en gaz naturel.



Transition énergétique

Le changement climatique nous oblige à réduire nos émissions de CO₂, notamment en ce qui concerne le chauffage des habitations et les déplacements motorisés. L'instabilité des prix de l'énergie nous incite également à réfléchir à notre consommation d'énergie. Nous sommes plus que jamais conscients de l'importance de la transition énergétique - la transition vers les énergies renouvelables ou vertes !

UN PLAN ÉNERGÉTIQUE BIEN PENSÉ

Il devient de plus en plus évident que les solutions aux défis énergétiques se trouvent au niveau du quartier. Celui-ci offre bien plus de possibilités que les habitations individuelles et permet de partager l'énergie verte tout en la maintenant à un prix abordable. En tant que développeur de quartiers, Matexi a dès lors un rôle important à jouer en vue de favoriser la transition énergétique.

Dans notre matrice de durabilité, nous indiquons comment nous utilisons l'énergie renouvelable.

- > Les logements que nous concevons sont économes en énergie. Nous nous efforçons de livrer des habitations Quasi Zéro Énergie. Ainsi, grâce à ce qu'on appelle nos projets de transformation urbaine, nous contribuons à la rénovation et à l'efficacité énergétique des logements vétustes dans les pays où nous sommes présents.
- > Nous examinons les possibilités de chauffage durable pour chaque projet résidentiel, de manière à ce que les logements durables restent abordables pour tous. Nous privilégions les systèmes de chauffage sans énergie fossile tels que la géothermie (pompes à chaleur individuelles ou réseau de chaleur collectif) ou la riothermie (chaleur provenant des eaux usées). Lorsque cela est possible, nous raccordons les projets au réseau de chaleur urbain – souvent alimenté par de la chaleur résiduelle industrielle – ou anticipons un futur raccordement.
- > Pour l'eau chaude sanitaire, nous utilisons des énergies renouvelables par le biais de panneaux solaires et de capteurs solaires.
- > Nous encourageons le passage à la conduite électrique en installant des bornes de recharge privées ou publiques. Dans la mesure du possible, nous intégrons la mobilité partagée au sein du quartier.

QUELQUES RÉALISATIONS DE 2023

- > Tant pour le projet **Villa Spoorbloem à Geel** que pour **De Branderij à Courtrai**, nous prévoyons un champ BEO – un système

de stockage souterrain de l'énergie – associé à des pompes à chaleur individuelles.

- > Pour les projets **Wandelweg à Deerlijk, Scharent à Haacht, Colonel Bourg à Evere et Vivegnis à Liège**, nous avons opté pour des pompes à chaleur individuelles, avec à Vivegnis un système de chaleur collectif supplémentaire pour les appartements. Pour le projet **Schaapsdreef à Courtrai**, nous avons privilégié la géothermie collective pour quelques logements.
- > En septembre 2023, nous avons donné le coup d'envoi du premier réseau de chaleur géothermique pour des logements en Wallonie, et ce, dans le cadre de notre projet **Belle Vallée à Jodoigne**. Une installation géothermique puise l'énergie thermique directement dans le sol et l'utilise pour chauffer tant l'eau que les 140 habitations du quartier résidentiel.
- > Les panneaux solaires contribuent également à la transition énergétique. Tant le projet polonais **Portowa à Cracovie** que la tour résidentielle **Colonel Bourg à Evere** en seront dotés. Les habitants du projet **Scharent à Haacht** ont quant à eux le choix d'en faire installer ou non.
- > Disposer d'une borne de recharge électrique sur votre place de stationnement est la nouvelle norme. C'est pour cette raison que 70 % des projets que nous avons étudiés ont été équipés de bornes de recharge électrique (ou du raccordement de base nécessaire) dès le début du processus de construction.
- > Parallèlement, nous favorisons également la transition énergétique par le biais de notre flotte automobile. Depuis 2021, nos collègues ne peuvent plus opter que pour une voiture entièrement électrique. Fin 2023, nous avons ainsi atteint la barre des 100 voitures électriques, soit près de la moitié de notre flotte. Nous poursuivons son écologisation à l'avenir, l'objectif étant de parvenir à 75 % de véhicules électriques d'ici fin 2024. Nous sommes donc en bonne voie de disposer d'une flotte automobile sans émission à l'horizon 2026 !

Une traversée fluide et sûre pour les cyclistes et les piétons entre notre quartier **4 Fonteinen** et le parc 3 Fonteinen de l'autre côté : tel est l'objectif du pont Salangaan à **Vilvorde**. Le pont a été inauguré officiellement en 2023, en présence de la ministre flamande de la Mobilité et des Travaux publics **Lydia Peeters**. « En tant que fervente défenseuse d'une mobilité durable, je me réjouis de l'arrivée de cette passerelle sécurisée et j'espère que davantage de gens prendront désormais leur vélo pour se rendre au travail. »



Mobilité douce

La mobilité douce améliore non seulement la sécurité routière, mais aussi la qualité de vie des quartiers. C'est pourquoi nous accordons beaucoup d'attention aux liaisons douces pour les déplacements à pied, à vélo ou en trottinette dans nos développements de quartier. Le fait que les aménagements pour la mobilité douce favorisent également la transition vers une mobilité durable, où nos déplacements n'ont pas d'impact sur l'environnement et le climat, est un atout supplémentaire.

ACCESSIBLE À PIED OU À VÉLO

Matexi conçoit ses projets selon le principe « STOP » : le quartier invite à d'abord marcher, puis à faire du vélo, ensuite à prendre les transports publics et seulement en dernier lieu les transports privés, c'est-à-dire la voiture. Plusieurs de nos projets sont donc conçus sur la base de la circulation restreinte : les déplacements en voiture sont subordonnés et nous réduisons l'impact des voitures garées dans l'espace public en construisant des parkings souterrains ou en les regroupant à la périphérie du quartier.

En tant que développeur de quartiers, nous participons activement au changement de comportement en matière de mobilité. Après tout, l'emménagement dans une nouvelle habitation et un nouveau lieu de résidence est souvent une raison extérieure qui incite les gens à reconsidérer leur processus de prise de décision en matière de déplacements et à choisir consciemment un mode de déplacement donné.

Notre matrice de durabilité nous permet de stimuler de manière très concrète les modes de transport durables.

- > Nous estimons indispensable d'installer un nombre suffisant de parkings à vélos (couverts) facilement accessibles et de qualité. Nous prévoyons un minimum de deux places de stationnement pour vélos par logement en Belgique et nous efforçons de parvenir à une place par logement en Pologne.
- > Nous faisons en sorte de développer des quartiers à des endroits aisément accessibles. À l'aide de notre Baromètre des quartiers, nous analysons dès lors en détail l'aspect mobilité et ajoutons, si nécessaire, des infrastructures de proximité afin d'améliorer l'accessibilité et le quartier.
- > Dans la mesure du possible, nous intégrons la mobilité partagée dans le projet, tant sous la forme de vélos et de voitures partagés que d'autres modes de transport.

QUELQUES RÉALISATIONS DE 2023

- > La mobilité partagée ne cesse de gagner en popularité. Nous prévoyons ainsi des voitures et des vélos partagés pour notre projet **Villa Spoorbloem** à **Geel**. Le quartier **Paul Piperslaan** à **Diepenbeek** peut quant à lui se targuer d'une exclusivité : il dispose depuis septembre 2023 de la première voiture partagée de la commune. En à peine trois mois, une trentaine de conducteurs ont emprunté la voiture, parcourant au total plus de 7 000 kilomètres en approximativement 70 trajets. Un beau résultat !
- > Le site **Wandelweg** à **Deerlijk** a été entièrement désasphalté et interdit à la circulation. L'ensemble de la zone résidentielle est uniquement accessible aux cyclistes et aux piétons, tout en disposant d'un parking central et d'un petit parc de quartier. Nous prévoyons un abri à vélos pour maximum quatre vélos par logement, soit plus que l'objectif que nous nous sommes fixé.
- > Nous installerons un abri à vélos spécial dans la tour résidentielle **Colonel Bourg** à **Evere**, où nous prévoyons des emplacements pour des vélos classiques mais également pour des vélos cargos, toujours plus prisés. Grâce à la présence d'un ascenseur à vélos, les occupants pourront y laisser leur vélo sans avoir à faire trop d'efforts, avec un gain de place à la clé.
- > Notre projet pilote modulaire **Scharent** à **Haacht** sera quant à lui doté du nombre standard d'emplacements pour vélos ainsi que d'une voiture partagée électrique disposant de sa propre borne de recharge.
- > Pour le projet à circulation restreinte **De Branderij**, nous délibérons encore avec la Ville de **Courtrai** au sujet de la forme à donner à la mobilité partagée au sein de ce quartier. Le nombre prévu de places pour vélos, à savoir deux par logement, sera respecté.



En novembre 2023, nous avons livré le domaine public du projet de quartier **Evergem - Droogte**. Des conduites en béton poreux et des cloisons dans la couche de fondation permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol. En cas de fortes averses, les oueds existants, le réseau de canalisations et le tampon central en forme de lobe offrent quant à eux une capacité de retenue supplémentaire. Au total, 206 logements à haut rendement énergétique seront bâtis ici, dont 126 développés par Matexi.



Gestion de l'eau

Dans les pays où MATEXI est présent – Belgique, Grand-Duché de Luxembourg et Pologne –, le stress hydrique est en augmentation. Le Green Deal européen appelle donc à prendre des mesures pour lutter contre le gaspillage de l'eau. En tant que développeur de quartiers, nous avons la responsabilité de garantir l'accès à l'eau pour l'avenir. Nous nous engageons à encourager la conservation et la réutilisation de l'eau, la création de zones tampons et l'infiltration dans le sol.

UN PLAN DE GESTION DE L'EAU INTELLIGENT

Notre matrice de durabilité nous aide à mettre au point un plan de gestion de l'eau bien pensé.

- > Nous prévoyons une capacité de tampon et d'infiltration naturelle suffisante dans l'aménagement paysager de nos quartiers. Cela peut se faire, par exemple, par le biais d'oueds : de petits bassins qui, d'une part, recueillent l'eau de pluie pour lui permettre de s'infiltrer dans le sol pendant les périodes de sécheresse et, d'autre part, font office de tampon en cas de fortes précipitations. Quelles que soient les conditions météorologiques, un oued est donc une solution gagnant-gagnant pour la nature et pour l'homme !
- > Dans les jardins et les lieux publics, nous limitons la proportion de surfaces asphaltées afin de favoriser l'infiltration de l'eau. Il est par conséquent indispensable d'employer des matériaux perméables pour la réalisation des pavages.
- > Lors des travaux, nous mettons autant que possible les eaux d'exhaure à la disposition du quartier au lieu de les laisser s'écouler dans les égouts.
- > Nous encourageons la (ré)utilisation des eaux pluviales. Nous raccordons pour ce faire les WC et les lave-linge des habitations à l'eau de pluie et prévoyons le plus souvent possible un robinet extérieur lui aussi raccordé à l'eau de pluie. Quand c'est possible, nous prévoyons une toiture végétale dans le but de favoriser la biodiversité tout en recueillant les eaux pluviales.
- > Nous ne proposons que des robinets et des douches à faible consommation d'eau dans les installations sanitaires.

QUELQUES RÉALISATIONS DE 2023

- > Afin de désasphalter au maximum l'ancien site de l'usine textile de la **Wandelweg** à **Deerlijk**, nous mettrons en œuvre un revêtement perméable dans l'ensemble du quartier. Nous prévoyons également deux oueds avec bassin de débordement.
- > Outre les raccordements standard à l'eau de pluie pour les robinets, les lave-linge et les WC, nous avons opté pour un désasphaltage maximal dans le projet **Scharent** à **Haacht** afin de privilégier une gestion intelligente de l'eau. La voirie est aménagée à la manière d'un chemin de terre : pas de rue traditionnelle, mais seulement deux bandes de terre non asphaltées et perméables.
- > À la **Hazelaarstraat** à **Izegem**, nous réalisons un système d'intégration de l'eau où nous allons relier entre eux les oueds et les fossés. Nous les raccorderons en outre au bassin existant afin de permettre au surplus d'eau de s'écouler au maximum.
- > Nous avons également opté pour un oued en guise de bassin tampon naturel pour le projet **Paul Piperslaan** à **Diepenbeek**. Ce fut en outre notre projet pilote pour ce qui était de mettre les eaux souterraines du chantier à la disposition des riverains, des agriculteurs locaux et du service en charge des espaces verts de la commune.
- > Il n'est pas simple de gérer l'eau intelligemment dans un immeuble à appartements. Voilà pourquoi nous aménagerons une toiture végétale dans le projet **Colonel Bourg** à **Evere** qui permettra de recueillir les eaux pluviales pour l'entretien des jardins et du bâtiment.
- > Nous signons une exclusivité pour le projet polonais **Portowa** à **Cracovie** : un jardin de pluie est pour la première fois prévu dans le concept. À l'instar d'un oued, un jardin de pluie est un bassin peu profond servant à recueillir les eaux pluviales, mais qui est doté de davantage de plantations afin de favoriser par la même occasion la biodiversité. Nous avons en outre utilisé le surplus d'eau durant la phase de construction pour arroser la forêt urbaine qui a été plantée.
- > À **Vivegnis**, où nous aménageons près de 8 des 9,5 ha à la **rue Fût-Voie** en espaces verts, nous utiliserons les eaux de ruissellement pour irriguer le parc central du quartier.

PEOPLE

Lors de la huitième édition du Matexi Award, nous avons à nouveau récompensé les initiatives de quartier les plus fédératrices et les plus verdurissantes en Belgique. En présence du vice-Premier ministre **Vincent Van Peteghem**, les projets gagnants ont reçu une somme d'argent pour soutenir leur fonctionnement et, grâce à cette visibilité supplémentaire, ils pourront aussi inspirer d'autres quartiers. Avec près de 160 candidatures, cet événement a battu tous les records !

MATEXI AWARDS



Attention portée à l'humain

Chez Matexi, nous attachons une grande importance à la cohésion sociale et nous nous engageons à créer un impact positif sur les personnes et la société. Nous développons des lieux de vie qui incitent les gens à profiter davantage de la vie ensemble, où ils peuvent pleinement s'épanouir et où il fait bon vivre, travailler, faire du shopping et se détendre.

La durabilité, c'est bien plus que protéger la planète : cela implique aussi de prendre soin des gens qui y vivent. C'est pourquoi nous intégrons cet aspect humain dans nos projets et dans les activités de Matexi à travers les cinq thèmes suivants. Parce que nous considérons qu'il est important de lier nos efforts sociaux à des objectifs reconnus au niveau mondial, ces thèmes sont également alignés sur les objectifs de développement durable des Nations unies.

DES QUARTIERS SOLIDAIRES

Matexi entend contribuer à des quartiers au sein desquels un lien social unit les individus. Nous accordons par conséquent une attention particulière à l'espace public et nous ajoutons, dans la mesure du possible, des lieux de rencontre.

DIVERSITÉ ET INCLUSION

En tant que développeur de quartiers, nous contribuons à la création de quartiers inclusifs où chacun se sent le bienvenu. C'est pourquoi Matexi crée une offre de logements répondant à un maximum de besoins différents. Par ailleurs, il est important à nos yeux d'offrir des opportunités à chacun. Nous embrassons la diversité et la mettons au service de la société. En tant qu'employeur également. Chaque opinion compte et chaque individu unique peut contribuer au développement de quartiers inspirants.

SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

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 où nous encourageons le lien social. Qui plus est, une politique de ressources humaines solide est essentielle au bien-être social, à la satisfaction et à la productivité de nos collaborateurs.

PARTICIPATION

Grâce à des processus de participation, nous impliquons les résidents actuels et les autorités locales dans le développement de nouveaux projets. En fonction du groupe cible, nous organisons une consultation spécifique telle qu'une soirée d'introduction, un atelier de conception ou la méthode de cocréation à long terme appelée « charrette ». De cette manière, un projet résidentiel est véritablement « porté » par l'ensemble du quartier.

GESTION DES PARTIES PRENANTES

Toutes nos parties prenantes méritent notre attention et notre reconnaissance. Nous considérons donc qu'il est important de maintenir une relation étroite et solide avec nos clients, nos collaborateurs, les riverains et les autorités locales, nos partenaires, la société et les autorités centrales, les propriétaires fonciers et immobiliers et les bailleurs de fonds. Nous les consultons et cherchons ensemble les meilleurs moyens de parvenir à des situations gagnant-gagnant. Telle est la signification de notre mission : « Together, we create great places ». Dans ce chapitre, vous en apprendrez davantage sur nos parties prenantes et sur l'engagement que nous prenons à leur égard.

La sécurité de logement est cruciale dans la lutte contre la pauvreté.

Implication sociale

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. En 2023, nous avons investi près de 500 000 euros dans des œuvres caritatives ou des projets ayant un impact positif sur l'humain et la société.

 Voici 25 ans, Matexi fut l'un des partenaires fondateurs de la branche belge de YouthStart, une organisation sans but lucratif placée sous le Haut Patronage de la reine Mathilde, qui encourage les jeunes en quête d'opportunités à découvrir le statut d'indépendant. 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 du programme, les jeunes reçoivent un certificat officiel de participation. En 2023, nous avons versé 45 000 euros à YouthStart.

 Nous soutenons l'Initnera Institute depuis 2006 afin d'apporter notre concours au débat social sur la croissance économique durable et la protection sociale.

 En 1995, Matexi fut le sponsor fondateur de Gubernna, l'Institut des administrateurs qui promeut la bonne gouvernance d'entreprise. Gaëtan Hannecart en est président du conseil d'administration. Notre contribution annuelle s'établit à 3 160 euros !

 Hoplr est un réseau social qui rapproche les voisins. Depuis ses débuts en 2004, Matexi s'est engagé en tant qu'investisseur dans le déploiement de Hoplr dans nombre de 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. En 2023, nous avons apporté notre soutien à Hoplr à hauteur de 200 000 euros.

 Avec le Matexi Award, nous récompensons les initiatives favorisant la solidarité et l'engagement entre les voisins, ainsi que les projets de quartier qui créent un cadre de vie plus vert. En 2023, nous avons organisé le Matexi Award pour la huitième fois déjà, versant au total 16 000 euros à des projets de quartier fédérateurs et promouvant l'écologie.



Depuis 2021, MATEXI est fier d'être partenaire du COIB, le Comité olympique et interfédéral belge. Par le biais d'une contribution annuelle de quelque 125 000 euros, nous soutenons non seulement les athlètes

olympiques belges, mais aussi indirectement les 30 000 clubs de sport et leurs deux millions de membres dans tout le pays. Il est prouvé que le sport est bénéfique à la santé mentale. Une activité physique régulière réduit les troubles psychiques, tels que la dépression et l'anxiété. Le sport a en outre un lien positif avec la santé sociale. Par ce partenariat, nous sommes ravis de contribuer à une plus grande résilience au sein de la société. Nous abordons notre partenariat avec le COIB plus en détail à la p. 99.



Par l'intermédiaire de la Fondation Roi Baudouin, nous soutenons le **Streekfonds Oost-Vlaanderen** et le **Streekfonds West-Vlaanderen**, des organisations à but non lucratif qui appuient des projets locaux axés sur l'humain et l'environnement. Le but est de mettre en relation les donateurs et les associations dans le cadre d'un réseau inspirant et actif afin d'avoir un impact concret dans les quartiers. Par ailleurs, nous nous engageons auprès de **l'ASBL**

Belgium's 40 under 40, un programme de développement destiné à 40 leaders de moins de 40 ans qui a pour objectif de les inciter à réfléchir ensemble aux grands défis que rencontre notre société et à agir en conséquence. En 2023, nous avons versé environ 50 000 euros à la Fondation Roi Baudouin.

Vu l'ancrage local de MATEXI dans les différentes régions où nous sommes présents, nous jugeons important d'apporter un soutien financier aux initiatives sociales locales – allant du bien-être au sport, en passant par la culture. En 2023, le soutien en question s'est élevé à plus de 35 000 euros.

En Pologne aussi, nous nous engageons afin de créer un impact social, et ce, par le biais de dons à des œuvres caritatives locales ou la collecte de biens. En 2023, nous avons versé plus de 87 000 PLN, l'équivalent de plus de 20 000 euros, à des organisations caritatives qui viennent en aide aux enfants et aux personnes dans le besoin, comme le foyer pour enfants Janusz Korczak, la fondation A Heart for Children, la Bielńska Akademia... Pour chaque appartement vendu, nous faisons également un don à une association caritative régionale du choix du client.

A photograph of a man and a woman smiling on a balcony. The man is in the background, wearing a dark shirt. The woman is in the foreground, wearing glasses and a pink top. They are standing on a balcony with a glass railing. In the background, there is a modern brick building with large windows. The sky is blue with some clouds.

Les clients enthousiastes sont nos meilleurs ambassadeurs. C'est pourquoi les souhaits et besoins de chaque client occupent une place centrale. Jorne et Estelle, résidents de **Pier Kornel à Alost** : « Nous avons envie d'une construction neuve, mais sans devoir tout suivre du début à la fin. Grâce à Matexi, les choses se sont déroulées très sereinement. Y compris en ce qui concerne le prix, car il avait été fixé dès le départ et il est resté inchangé. »

Nos clients

En tant que développeur de quartiers, nous voulons contribuer à la création de quartiers inclusifs où les interactions sociales sont fluides grâce aux infrastructures de proximité que nous ajoutons à nos développements. Matexi s'efforce d'offrir à ses clients, en toute confiance, un logement écoénergétique et abordable répondant à leurs besoins, situé dans un environnement dans lequel ils se reconnaissent et se sentent bien, et qui correspond parfaitement à ce qu'ils attendent de la vie. Une habitation de qualité fiable qui maximise le potentiel de chaque budget et dont la valeur reste garantie grâce à l'approche durable et à la qualité de l'habitation et de son environnement.

Chez Matexi, nous traitons chaque client avec la même attention et le même respect, qu'il achète une propriété pour son propre usage (résidents) ou en vue de la louer (investisseurs privés) ou qu'il achète plusieurs propriétés destinées au marché de la location au sens large (investisseurs institutionnels). Parmi les résidents, nous constatons qu'en 2023, les quadragénaires représentaient la plus grande part de nos clients avec 27,5 %, suivis de près par les tranches d'âge des 30-39 ans et des 50-64 ans, avec respectivement 25,4 % et 25,3 %. En 2023, ce sont principalement des couples avec enfants qui ont acheté une propriété chez Matexi (35 %), suivis par les couples sans enfants (33,8 %) et les célibataires (21,9 %).

DES TAUX DE SATISFACTION ÉLEVÉS

L'orientation client est l'une des quatre valeurs fondamentales de Matexi. C'est pourquoi nous accordons une attention particulière à l'enthousiasme de nos clients. Nous voulons non seulement répondre à leurs attentes, mais aussi les dépasser. Notre objectif est d'atteindre un taux de satisfaction de 90 % pour tous les portefeuilles.

Depuis 2008, nous mesurons donc l'enthousiasme des clients belges par l'intermédiaire d'une agence externe indépendante. Nous demandons à nos clients de nous attribuer une note de satisfaction globale, sur une échelle de 1 à 10. À partir d'un score de sept sur dix, nous considérons qu'un client est satisfait et à partir de neuf sur dix, nous le considérons comme enthousiaste. Nous partons du principe que les clients enthousiastes sont non seulement rationnellement, mais aussi émotionnellement liés à notre entreprise. Ces clients sont selon nous fidèles et nous pensons qu'ils recommanderont activement Matexi à leurs amis et à leur famille. En 2023, la proportion de clients enthousiastes était de 25 % (+3 % par rapport à 2022) et la proportion

de clients satisfaits de 85 % (une belle hausse de 5 % par rapport à 2022). En Pologne, où nous livrons des unités casco, nous avons obtenu un taux de satisfaction de 97,5 % en 2023.

En outre, nous demandons également un feedback détaillé sur 39 engagements concrets qui couvrent l'ensemble du processus client, ce que l'on appelle les points de contact du client avec Matexi, tels que « J'ai trouvé facilement toutes les informations sur le site web » ou « Je suis informé en temps voulu du passage des équipes pour le service après-vente ». Nous demandons ce feedback à deux moments clés de la phase de construction : un mois après la signature de l'acte et trois mois après la réception provisoire. Lorsque les clients soulèvent des points à améliorer, nous les étudions et les mettons en œuvre dans la mesure du possible. C'est ainsi que nous renforçons continuellement notre réputation.

PROGRAMME D'EXCELLENCE CLIENT

Afin de perfectionner notre parcours client, nous avons poursuivi en 2023, pour la deuxième année consécutive, le développement du programme Matexi Customer Excellence. Nous avons ainsi lancé notre nouveau portail client, qui est une plateforme centrale dédiée à toutes les communications entre Matexi et le client au sujet de son logement. Les clients peuvent suivre de près l'avancement de leur projet de construction, régler toutes les démarches administratives en un seul et même endroit et contacter directement leur interlocuteur chez Matexi. Nous continuons également d'optimiser notre communication avec les clients afin de leur fournir les bonnes informations en temps voulu. Enfin, nous améliorons nos processus clients internes afin de mieux comprendre le parcours client et de transformer plus rapidement les commentaires des clients en points concrets d'amélioration.



Outre un travail intéressant et stimulant offrant suffisamment de possibilités d'évolution, nos collègues bénéficient également de toute une série d'avantages. Nous organisons par exemple chaque année un Family Day pour eux et leur famille. En 2023, nous nous sommes rendus à Gand pour une journée inoubliable avec des activités pour les jeunes et les moins jeunes : atelier graffiti, initiation à l'escrime, tour en bateau ou visite de brasserie, il y en avait pour tous les goûts !

Nos collaborateurs

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

Nous attachons beaucoup d'importance à la confiance, au respect et à l'intégrité. Nous nous efforçons d'offrir aux habitants des quartiers, aux contacts locaux et à toutes les autres parties prenantes plus que ce que nous promettons. Pour ce faire, nous exploitons pleinement notre expertise et notre savoir-faire. Nous tenons parole, dans tout ce que nous faisons. Nous pouvons ainsi asseoir notre réputation et développer 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 avec une mentalité « can do ». 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 au quartier. Et vice-versa.

Le développement de quartiers est un sport d'équipe ! Afin de générer davantage d'attention pour le travail d'équipe et les réalisations associées, nous décernons chaque année nos « Texi Awards » lors de notre New Year's Event. Pour bien montrer que chaque équipe a un impact, la moitié des Texis est attribuée à des réalisations au sein de notre secteur d'activité (par ex. Best sales, Most acquisitions), tandis que les autres Texis récompensent d'autres domaines (par ex. Engaging, Dream Big of the Year, Innovation).

Best customer
satisfaction

Best Customer
Satisfaction

PRESENT

Didier Del
Chief Construct

Team West



L'immobilier tourne autour des gens

Avec nos plus de 300 collaborateurs et plus de 3 000 professionnels qui travaillent pour nous de manière indirecte, nous sommes, en tant que premier développeur de quartiers en Belgique, les mieux placés pour améliorer les quartiers et développer des logements écoénergétiques abordables. Cette contribution sociale qui s'inscrit dans le cadre de notre juste cause « Everybody deserves a great place to live » constitue une motivation importante pour nos collaborateurs, qui peuvent acquérir une solide expertise au sein de Matexi tout en tirant satisfaction du travail d'équipe qui caractérise la gestion de notre entreprise.

Nos collaborateurs passent une grande partie de leur temps chez Matexi. Leur bien-être en termes de carrière et l'attention que nous portons à la diversité et à l'inclusion sont essentiels au bon fonctionnement de l'entreprise. Notre politique du personnel offre donc à nos collaborateurs toutes les assurances en matière de sécurité, d'assurance maladie et de pension extralégale, mais se concentre également sur leur bien-être.

En 2023, nous avons accueilli une vingtaine de nouveaux collaborateurs aux profils divers, qui ont bénéficié d'un accompagnement efficace lors de leur entrée en fonction grâce à un programme d'intégration.

Tous nos collaborateurs sont animés par nos valeurs KING (orientation client, intégrité, exactitude et enthousiasme), dont vous trouverez un aperçu à la fin de ce chapitre. Elles forment l'ADN de Matexi et nous aident à atteindre tous ensemble de grands résultats.

TAUX D'ENGAGEMENT

Une politique de ressources humaines solide est essentielle au bien-être social, à la satisfaction et à la productivité des collaborateurs. Nous contrôlons cette satisfaction ou « l'engagement des employés » au moyen d'enquêtes périodiques, nos pulse surveys, que nous couplons à des actions concrètes au sein des équipes. Nos collègues ont à chaque fois participé en masse à ces pulse surveys, avec un taux de réponse impressionnant d'en moyenne 80 %.

Nous ne sommes pas peu fiers que le taux d'engagement ait atteint 79 % courant 2023.

LA CONNAISSANCE, UN ÉLÉMENT CLÉ DE NOTRE ORGANISATION APPRENANTE

Matexi est une organisation apprenante où les collègues sont encouragés à continuer à se développer, tant sur le plan professionnel que privé, dans le cadre de notre Matexi Academy. La Matexi Academy entend soutenir et stimuler la volonté d'évolution continue des collègues. Ils peuvent par exemple bénéficier d'un éventail de formations internes et externes, complétées d'ateliers et de sessions interactives.

En 2023, nous avons tout mis en œuvre pour lancer un « learning journey » destiné – dans un premier temps – aux collaborateurs occupant une fonction centrée sur les projets, de sorte que tout le monde ait un aperçu des formations déjà suivies et de ce qui figure encore au programme. Chaque collègue obtient ainsi un parcours de développement personnel adapté à sa fonction, éventuellement complété par des centres d'intérêt propres à chacun. Les collègues pourront également utiliser cet outil lors des moments de feed-back avec leur supérieur, afin de s'approprier leur trajectoire de croissance au sein de Matexi. Tous les People Managers ont également suivi un nouveau parcours de people management en 2023. Nous leur avons donné un meilleur aperçu de leurs compétences en people management, de la façon de créer une culture du feed-back ouverte et nous leur avons fourni les outils nécessaires pour être un coach encore meilleur pour leur équipe, tout cela au moyen d'ateliers interactifs et inspirants organisés au printemps et à l'automne.

Enfin, en 2023, nous avons notamment lancé en interne « LinkedIn Learning » : le site d'e-learning du célèbre réseau social professionnel LinkedIn. Les collègues ont accès à tout le contenu professionnel possible au format e-learning, de manière à pouvoir approfondir leurs connaissances quand ils le souhaitent.

La Ville de **Courtrai** a délivré en 2023 le permis pour les 35 premiers logements sur le site de l'ancienne usine textile **Vetex**. Grâce à un processus de participation intensif, tous les habitants du quartier sont particulièrement satisfaits du masterplan final. Il comprendra un vaste parc urbain de 1,5 ha et un espace public pour divers sports et jeux, ainsi que des infrastructures telles qu'une crèche, une école et un centre de loisirs.



Young Professional Program

La promotion immobilière est un métier qui ne s'apprend pas sur les bancs de l'école. Il requiert un dynamisme, un état d'esprit et un ensemble de compétences spécifiques. C'est pourquoi nous avons développé le Young Professional Program : un programme de formation intensif destiné aux talents passionnés par l'immobilier

qui souhaitent faire carrière chez Matexi. Les Young Professionals qui ont suivi le programme en 2021 et 2022 ont poursuivi leur parcours de développement en 2023 grâce aux connaissances approfondies de l'immobilier qu'ils ont acquises durant le programme de formation !

Partenariat avec le Comité olympique et interfédéral belge

Persévérance, appropriation, concentration, travail d'équipe, confiance et respect : ce ne sont pas seulement des valeurs sportives cruciales, ce sont aussi des valeurs qui caractérisent nos propres collaborateurs. Elles sont inscrites dans nos gènes et appuient notre just cause : « Everybody deserves a great place to live ». Car grandir dans un quartier animé réunit également toutes les conditions pour pouvoir profiter davantage de la vie, sans le moindre souci.

Parce que nous voulons également propager ces valeurs en dehors des murs de l'entreprise à de potentiels collègues, nous sommes un partenaire officiel du COIB, le Comité olympique et interfédéral belge, depuis 2021. De cette manière, nous continuerons à soutenir les athlètes, leurs fédérations et aussi indirectement, par la même occasion, les 30 000 clubs sportifs belges et les plus de deux millions d'athlètes locaux en Belgique. We support greatness!

Mais cette collaboration va plus loin que cela. Nos collaborateurs font de Matexi la fantastique

entreprise qu'elle est. Nous voulons que chacun de nos collaborateurs et experts se surpasse. Entre autres, en leur donnant la possibilité de se développer et de poursuivre leurs ambitions. Et en les récompensant pour cela. Les meilleurs résultats ? Comme dans le monde du sport, vous les atteignez lorsque vous combinez une solide expertise avec un travail d'équipe rigoureux. Nous sommes donc heureux que, grâce à ce partenariat, nos collègues puissent bénéficier d'avantages concrets liés aux athlètes et aux événements olympiques belges. Par exemple, nous sommes régulièrement inspirés par les entraîneurs et les athlètes de Team Belgium lors d'allocutions. En outre, quelques collègues ont à nouveau voyagé avec les athlètes olympiques pour leur stage d'automne à Belek (Turquie) fin 2023. Un voyage d'inspiration unique placé sous le signe du team building, de la collaboration et de la concentration.

Nous avons déjà hâte de voir ce que Team Belgium nous réserve pour les Jeux olympiques d'été à Paris !

Matexi met un point d'honneur à ce que ses collaborateurs puissent s'épanouir dans leur travail. Vous bénéficiez d'opportunités pour façonner votre carrière.

Sybille Frennet
Chef d'équipe Business Services RBWL

Pour chaque nouveau projet résidentiel, nous examinons avec les riverains et les autorités locales la manière dont nous pouvons apporter une valeur ajoutée au quartier existant, par exemple grâce à davantage d'infrastructures locales. Nous avons ainsi intégré une voiture partagée à notre projet **Diepenbeek - Paul Piperslaan**. En septembre 2023, le bourgmestre **Rik Kriekels** a accueilli cette première voiture partagée sur son territoire : « Nous voulons ainsi créer plus d'espace et un cadre de vie plus agréable et plus sain dans notre commune. »



Riverains et autorités locales

Nos propres études démontrent que pas moins de 80 % des gens considèrent que le quartier est tout aussi important que l'habitation elle-même. C'est pourquoi nous entamons des discussions avec nos clients, mais aussi avec les habitants et les autorités locales à un stade très précoce du processus de développement des quartiers.

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 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 stimulant 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 si oui : lesquelles). Chaque année, Matexi la fournit gratuitement à toutes les villes et communes afin de se profiler comme un partenaire fiable dans le cadre de partenariats public-privé.

Dans le cadre de notre gestion des parties prenantes, notre partenariat avec la Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) est un pilier important. Par exemple, nous avons partagé notre expertise lors de la conférence 'Expeditie K', l'événement d'inspiration et de mise en réseau pour les villes et les municipalités. Nos experts ont expliqué comment développer des quartiers durables et dynamiques en prêtant attention à notre planète, et comment le niveau du quartier peut être la solution pour la transition climatique et le changement sur le terrain.

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 2023, Matexi était active dans plus de 335 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3.000 personnes dans le secteur de la construction et les secteurs connexes.

Le contact avec les voisins et le sentiment d'appartenance sont deux choses qui me plaisent dans ce projet résidentiel.

Jeroen
client de De Kazerne, Gand

Processus participatifs

Le développement d'un quartier est un processus impliquant de nombreuses parties prenantes : les habitants, les futurs habitants, les futurs utilisateurs du domaine public, les autorités locales et les groupes d'intérêt. Matexi considère qu'il est important de laisser la place à un dialogue ouvert avec les parties prenantes au moment opportun, et c'est ce qu'elle fait depuis plusieurs années. Ainsi, Matexi a été le pionnier absolu en matière de participation des habitants à la réflexion sur les futurs quartiers.

La mesure dans laquelle la participation est possible peut être représentée par une échelle, dont l'échelle de participation de Sherry Arnstein est la plus connue. Pour Arnstein, la participation est le terme qui désigne le pouvoir des citoyens, la participation sans redistribution du pouvoir étant un processus vide de sens et frustrant qui maintient le statu quo.

À cet égard, plus on descend dans l'échelle de la participation, moins il y a d'implication mutuelle entre les acteurs. Aux deux premiers échelons, il n'y a pas de participation du tout : l'échelon 1 correspond à une influence des intérêts des citoyens, l'échelon 2 à une tromperie des citoyens.

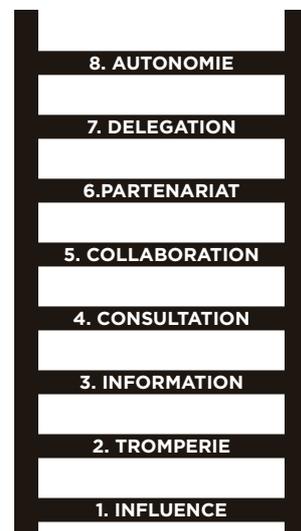
Aux étapes 3, 4 et 5, il y a une participation de base. Ainsi, à l'étape 3, les citoyens sont informés (sans toutefois être entendus). L'étape 4, quant à elle, signifie que les citoyens sont consultés et ont la possibilité d'exprimer leur point de vue sur certaines questions. À l'étape 5, les choses vont plus loin et les citoyens peuvent également donner des conseils supplémentaires. Selon Arnstein, dans ces formes de participation de base, la décision finale appartient toujours aux initiateurs.

Ce n'est qu'à partir du niveau six que les parties prenantes acquièrent une position de négociation avec les initiateurs et qu'elles disposent d'un véritable pouvoir citoyen. C'est à ce niveau que les parties prenantes se voient attribuer la plus grande part de la décision. À l'étape 6, la coopération avec les citoyens en tant que co-acteurs est maximale. L'étape 7 prévoit une coopération

avec les citoyens en tant que principale partie prenante et, à l'étape 8, les citoyens sont reconnus comme des donneurs d'ordre.

LA PARTICIPATION SELON MATEXI

Informers nos parties prenantes (étape 3) est le strict minimum chez Matexi. Nous optons plutôt pour une participation active (étapes 4 à 7, en fonction du projet), où nous écoutons nos parties prenantes et tenons compte au maximum de leur avis. En fonction du groupe cible, des besoins et de la situation, nous prévoyons un moment de consultation spécifique : une réunion de lancement, une journée thématique, une soirée d'introduction, un atelier de conception ouvert et fermé, une structure de consultation régulière, une structure de validation, une salle de qualité, une soirée d'information et, enfin, une "charrette".



Depuis 1998, nous avons organisé plus de 20 charrettes pour des développements complexes de quartiers. Il s'agit d'un processus participatif intensif et large, impliquant souvent des sessions de conception de plusieurs jours sur place, au cours desquelles le questionnement, la réflexion et l'évaluation alternent. Ces processus sont exigeants, mais Matexi les considère comme un investissement durable, car ils permettent à Matexi de concevoir des quartiers qui sont soutenus par leur environnement.

En 2023, nous avons à nouveau organisé différents processus de participation, principalement des séances d'information.

Pour le projet **Grimbergen-Beigemveld**, nous avons accueilli en personne 90 riverains et intéressés lors d'une séance d'information. Nous avons fonctionné sur rendez-vous pour la première et ce fut un franc succès. Les personnes présentes ont eu l'occasion de consulter les plans et de faire part de leurs remarques sur les thèmes de l'architecture, de la nature et de la mobilité. À **Anvers**, les riverains ont pu venir voir les plans du projet **Permeke** pour la deuxième fois au cours d'un salon d'information. Toujours à **Anvers**, nos Project Developers ont présenté pour la première fois aux riverains

les plans du projet **Tijl Uilenspiegel** dans le Linkeroever. À la demande des habitants, la végétation présente sera conservée au maximum dans le concept. Ce n'est non pas une, mais bien deux séances d'information qui ont eu lieu pour le projet **Heusden-Zolder - Dorpshof**. Nos Project Developers ont accueilli au total une trentaine de riverains dans le cadre de ce projet de densification près du centre.

En Wallonie, un moment d'information, appelé "Réunion d'Information Publique" pour le voisinage, est obligatoire dans le cadre de la procédure de demande de permis. En 2023, aucun projet n'a nécessité de réunion d'information publique.

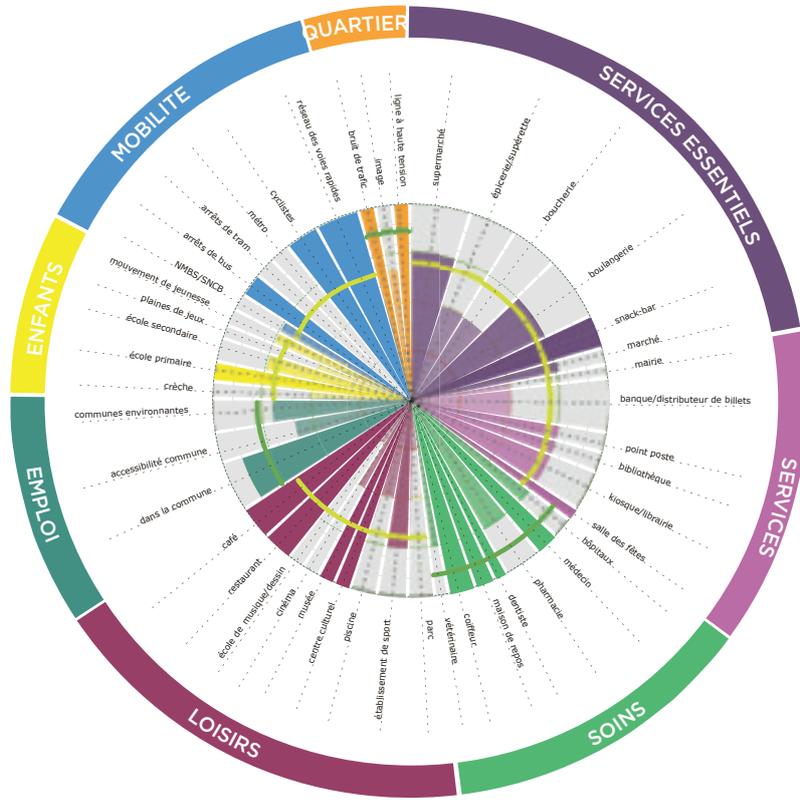
CHARRETTE ET PROCESSUS PARTICIPATIFS DEPUIS PLUS DE 20 ANS

2001	Nivelles - Campagne du Petit Baulers	2017	Ottignies - Bétons Lemaire (suite) Geel - Laar
2002	Laethem-Saint-Martin - Hooglatem	2018	Gand - De Kazerne Courtrai - Minister Liebaertlaan
2003	Turnhout - Melkhoek	2019	Asse - Still Boechout - Zuiderdal Tirlemont - Donystraat (2 phases) Wommelgem - Kapelaan Staslaan Ranst - Kapelstraat
2004	Vivegnis - Rue Fût-Voie Péronnes-lez-Binche - Chaussée Brunehault Liège - La Chartreuse Bouge - La Clé des Champs	2020	Wijnegem - Ertbrugge Oostkamp - Fabiolalaan Paal - Heideveldstraat Oostakker - Meerhoutstraat Courtrai - Vetex
2006	De Pinte - Moerkensheide	2021	Asse - Still Courtrai - Vetex Pelt - Willem II-straat Ranst - Laarstraat Roulers - Het Laere Sint-Pieters-Leeuw - Reysveld Tienen - Dony Vilvorde - 4 Fontein Wuustwezel - Hofakker
2007	Wareme - Site de l'ancienne sucrerie Tawern - Plateau 27	2022	Cuesmes - Fontaine Saint-Remy Deerlijk - Wandelweg Everberg - Twee Leeuwenstraat Genk - Bosart Hennuyères - Rue du Grand Péril Courtrai - Vetex Oostakker - Meerhoutstraat Pelt - Willem II Wuustwezel - Hofakker
2008	Evergem - Droogte	2023	Anvers - Permeke Anvers - Tijl Uilenspiegel Grimbergen - Beigemveld Heusden-Zolder - Dorpshof
2009	Izegem - Wallemote Tawern - Plateau 27		
2010	Péronnes-lez-Binche - Chaussée Brunehault Overpelt - Zuid		
2011	Liège - Bavière Wareme - 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 Fontein Wavre - La Promenade (suite)		

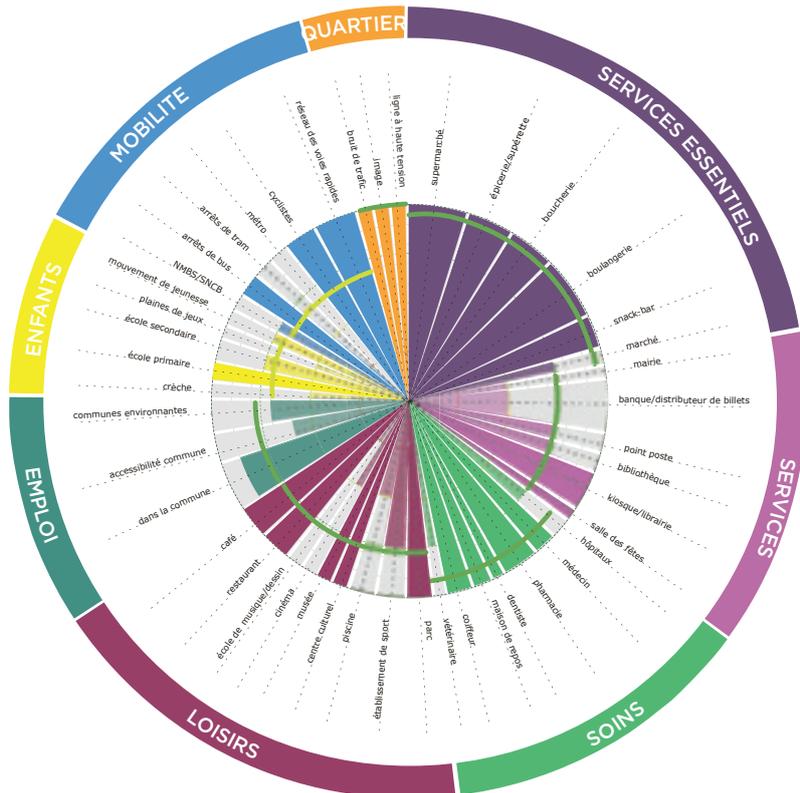


Nous avons analysé **Quartier Bleu** à **Hasselt** et ses environs à l'aide de notre baromètre des quartiers. Nous avons ainsi pu ajouter des infrastructures pertinentes, telles qu'un supermarché, une épicerie et un marchand de journaux, ou une pharmacie. Nous avons consulté toutes les parties prenantes concernées. Après réalisation, le quartier obtiendra pas moins de 82 % sur notre baromètre.

AVANT



APRÈS



Analyse de quartiers

Dans une perspective à long terme, Matexi opte pour un développement aux bons endroits. La mobilité, la durabilité et l'interconnexion avec l'environnement, ainsi que la présence de services quotidiens contribuent à ce que les habitants se retrouvent dans un quartier responsable où il fait bon vivre. Depuis des années, Matexi base ses projets immobiliers sur une analyse du quartier. C'est pourquoi en 2013, en collaboration avec l'université de Gand et sur la base d'un échantillon représentatif de 1 500 répondants, Matexi a développé l'innovant Baromètre des quartiers.

BAROMÈTRE DES QUARTIERS

Le Baromètre des quartiers a plusieurs objectifs. Non seulement le baromètre nous aide à définir les bons endroits pour développer des biens immobiliers durables, mais il nous permet également d'analyser les équipements nécessaires pour rendre un quartier donné encore plus accueillant pour les personnes et les logements. Ce faisant, nous analysons très spécifiquement la mobilité, les infrastructures de soins, les écoles et les terrains de jeux, l'emploi, les infrastructures de loisirs, les magasins, etc. L'attention portée à ces différents aspects fait du Baromètre des quartiers un instrument de mesure sur mesure : en concertation avec les autorités locales, nous pouvons adapter le poids des sous-aspects aux besoins. De cette manière, nous parvenons ensemble à une politique meilleure et plus orientée vers les quartiers.

Le baromètre examine donc chaque quartier sous plusieurs angles. Outre un score général, le Baromètre des quartiers donne un score par installation et par sous-aspect. Nous visons à ce qu'un quartier obtienne un score d'au moins 65 % sur notre Baromètre des quartiers après son achèvement.

INFRASTRUCTURES SUPPLÉMENTAIRES POUR QUARTIER BLEU

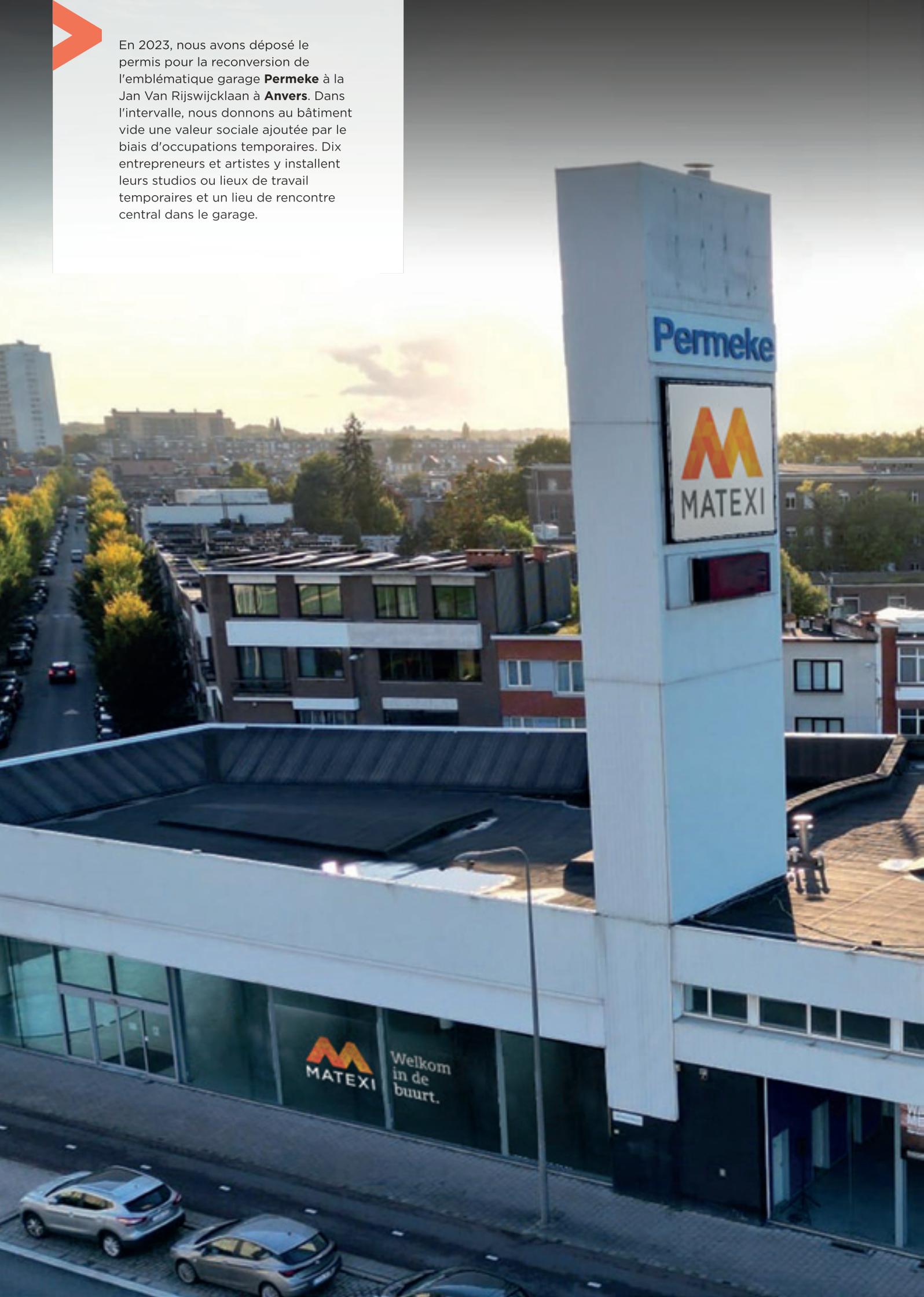
Un exemple s'impose. **Quartier Bleu**, un projet de reconversion urbaine polyvalente mis en œuvre par Matexi, transforme l'ancien site industriel du Kanaalkom hasseltois en une gigantesque « digue ». Il accueillera pas moins de 400 appartements, studios, maisons de ville et penthouses ; il s'agit d'un projet d'une envergure sans pareille. Sur le plan de la durabilité également, le projet est un véritable tour de force : le quartier est intégralement chauffé et refroidi par géothermie via un système de stockage d'énergie de chaleur et de froid (SCF).

Notre équipe Urban Planning & Design a été impliquée dans la conception dès l'acquisition du site. Nous avons analysé le quartier et ses environs à l'aide de notre baromètre des quartiers. De par sa situation centrale à proximité du centre-ville de Hasselt, il disposait déjà d'une multitude d'infrastructures avant même que nous ne transformions une grande partie du quartier. L'analyse est formelle : avec un score de 75 %, le quartier s'en sortait déjà très bien avant la reconversion.

Cela ne nous a toutefois pas empêchés d'y ajouter des infrastructures supplémentaires. En concertation avec nos Project Developers régionaux, l'équipe Urban Planning & Design a élaboré un master plan et a développé l'identité du projet, laquelle reflète l'esthétique d'un quartier dans son ensemble. Le projet prévoit ainsi 25 000 m² de belles boutiques et de commerces – AS Adventure et ICI PARIS XL, mais aussi par exemple un Delhaize et une enseigne de la chaîne de parapharmacies Medi-Market –, des bureaux et des restaurants, ainsi que pas moins de 2 500 emplacements de parking souterrains. Habitat, travail et loisirs forment ici un tout, et les infrastructures supplémentaires permettront au quartier, dont une grande partie a déjà été réalisée, d'atteindre un score de 82 % à notre Baromètre des quartiers après l'achèvement des travaux.



En 2023, nous avons déposé le permis pour la reconversion de l'emblématique garage **Permeke** à la Jan Van Rijswijcklaan à **Anvers**. Dans l'intervalle, nous donnons au bâtiment vide une valeur sociale ajoutée par le biais d'occupations temporaires. Dix entrepreneurs et artistes y installent leurs studios ou lieux de travail temporaires et un lieu de rencontre central dans le garage.



Matexi est active dans ces 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
- Bouffioulx
- 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
- Drogen
- Ecaussinnes
- Eigenbrakel
- Ekeren
- Émines
- Epepegem
- Erembodegem
- Erpent
- Ertvelde
- Esch
- Essen
- Etterbeek
- Eupen Nussfeld
- Evere
- Evergem
- Familleureux
- Fleurus
- Fléron
- Florenville
- Fosses
- Franière
- Gand
- Geel
- Geldenaken
- Genappe
- Genk
- Gentbrugge
- Grâce-Hollogne
- Grez-Doiceau
- Grimbergen
- Grivegnée
- Haaltert
- Haccourt
- Haecht
- Halen
- Halle
- Hamme
- Haren
- Hasselt
- Hautem-Saint-Liévin
- Heist
- Hennuyères
- Herent
- Herentals
- Herk-de-Stad
- Herstal
- Herzele
- Hesperange
- Heule
- Heusden (Destelbergen)
- Heusden-Zolder
- Hillegem
- Hoboken
- Hoeilaart
- Holsbeek
- Hoogstraten
- Hornu
- Hotton (Fronville)
- Houthalen
- Hove
- Hubermont
- Huldenberg
- Humbeek
- Ingelmunster
- Ixelles
- Izegem
- Jabbeke
- Jemeppe
- Jette
- Jumet
- Kachtem
- Kampenhout
- Kapellen
- Kasterlee
- Keerbergen
- Kessel
- Kluisbergen
- Koekelberg
- Koningslo
- Kontich
- Kooigem
- Koolkerke
- Kortenberg
- Krombeke
- Kuurne
- La Hulpe
- La Louvière
- Laarne
- Laethem-Saint-Martin
- Lanaken
- Landen
- Lebbeke
- Leefdaal
- Leeuw-Saint-Pierre
- Lembeek
- Lendeledede
- Les Fossés
- Leudelange
- Lichtervelde
- Liedekerke
- Liège
- Lierre
- 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
- Meslin-l'Evêque
- Meulebeke
- Middelkerke
- Modave
- Mons
- Mont-Saint-Amand
- Mont-Saint-Guibert
- Moorsele
- Mortsel
- 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
- Strassen
- Strombeek-Bever
- Suarlée
- Temse
- Tenneville
- Tervuren
- Thorembais
- Tielrode
- Tielt
- Tielt Winge
- Tirlemont
- 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
- Waremmes
- Wavre
- Wemmel
- Wenduine
- Wespelaar
- Wetteren
- Wichelen
- Wieze
- Wijnegem
- Wijtschate
- Willebroek
- Wilrijk
- Wingene
- Woluwe-Saint-Lambert
- Wolveterem
- Wommelgem
- Wortegem
- Wuustwezel
- Zandhoven
- Zaventem
- Zellik
- Zelzate
- Zemst
- Zoerle
- Zoersel
- Zonhoven
- Zottegem
- Zulte
- Zwevegem
- Zwijndrecht
- ...



Pour la réalisation de nos projets, nous entretenons ainsi d'excellentes relations avec nos centaines d'entrepreneurs et de sous-traitants compétents et loyaux. Nous travaillons par exemple avec Grondwerken Van Den Branden depuis une vingtaine d'années déjà. « Sans Matexi, je n'aurais peut-être pas poursuivi l'activité de mon père. Mais comme Matexi est un client très fidèle, j'ai tout de même repris l'affaire. On a l'impression d'être une famille, presque », témoigne le gérant **Davy Van Den Branden**.



Nos partenaires

Matexi collabore avec de nombreux entrepreneurs et fournisseurs, souvent locaux, créant ainsi pas moins de 3.000 emplois indirects. Mus par notre philosophie, nous visons en outre toujours des collaborations durables, car nous avons une responsabilité envers l'ensemble de la chaîne économique. Nous construisons des relations professionnelles à long terme et nous nous imposons 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.

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). Pour les grands chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. Mais nous attachons également une grande importance à l'ancrage local de nos fournisseurs, car il nous rapproche du client et nous permet d'avancer rapidement. En sa qualité de promoteur et de maître d'ouvrage, Matexi met ainsi en place une véritable chaîne économique.

En concertation avec nos centaines de partenaires compétents et dignes de confiance, nous recherchons activement des possibilités de travailler ensemble sur un processus et un résultat final plus durables. 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 nos contrats de collaboration. Nous définissons également ce que nous attendons de nos partenaires en termes de mobilité, d'eau, de biodiversité, de circularité et de gestion des déchets, ainsi que de consommation d'énergie. Enfin, nous étudions

comment définir les responsabilités sociales. Pour ce faire, nous utilisons une charte pour rappeler à nos fournisseurs et entrepreneurs leurs responsabilités envers les personnes et la planète. Tout ceci reflète notre approche en matière de durabilité et l'application de notre Matexi Sustainability Matrix.

Nos partenaires nous présentent aussi régulièrement de nouveaux services, produits, matériaux et techniques et à notre tour, nous les informons régulièrement de nos projets (de référence), de notre vision du développement du quartier et de nos ambitions. Nos partenaires peuvent donc prendre part à notre réflexion et nous soumettre leurs idées innovantes. Il est ainsi possible d'améliorer la qualité des quartiers.

Nous concluons des accords de longue durée avec nos partenaires en matière de tarification. Ces accords offrent également un avantage aux clients comme nous avons pu le voir à plusieurs reprises ces dernières années lorsque l'inflation a augmenté et que les coûts de construction se sont envolés. Par ailleurs, la qualité, la fiabilité de réception, le soutien et l'innovation revêtent une importance primordiale pour construire ensemble notre avenir. Nous évaluons la collaboration à intervalles réguliers. 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.

L'orientation solution est une évidence pour nous.
Pour Matexi aussi d'ailleurs !

Steven Luyckx
directeur des travaux, MBG

La société et les autorités centrales

Matexi est en permanence à l'écoute de ce qui se passe dans le secteur de l'immobilier. Logement abordable, logement économe en énergie, construction durable, aménagement du territoire, logement social... Nous suivons de près la question, formulons notre avis et en discutons avec les acteurs concernés.

LES DÉFIS ACTUELS

Notre société est soumise à une forte pression pour prendre de nouvelles mesures afin de maintenir et d'accroître notre niveau de prospérité écologique, sociale et économique. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrons garantir que les générations futures seront aussi bien loties que nous le sommes aujourd'hui.

Il y a les évolutions démographiques en cours, notamment la croissance générale de la population, la réduction continue du nombre de familles et le vieillissement de la population. Chaque année, la Belgique a besoin de plus de 30 000 logements supplémentaires.

La forte hausse des taux d'intérêt a accentué la pression sur l'accessibilité au logement. À titre d'illustration : alors que le taux d'intérêt pour un prêt moyen (à taux fixe, en 20 ans) était encore de 1,38 % début 2022, il était d'environ 3,5 % fin 2023. Une augmentation qui représente près de 250 euros par mois, soit près de 60 000 euros sur la durée totale du prêt. Les conséquences ne se sont pas fait attendre : le nombre de demandes de crédit hypothécaire a chuté, avec des répercussions importantes sur le secteur de la construction.

Le parc immobilier belge est obsolète. Trois quarts des logements de notre pays datent d'avant 1985 et ne répondent plus aux exigences en matière de durabilité. En outre, les logements belges sont parmi les plus mal isolés de l'UE.

Tout le monde est conscient que la pression sur les espaces ouverts augmente, mais plus de nouvelles constructions ne signifie pas plus d'espaces ouverts. En nous concentrant sur la densification des projets de reconversion et de réhabilitation des friches industrielles dans les villes et les centres-villages, nous pouvons renouveler plus rapidement le parc immobilier existant et le rendre plus efficace sur le plan énergétique.

En outre, la reconversion nous permet d'aborder le développement immobilier non seulement de manière durable, mais aussi de manière régénératrice. En réhabilitant des sites industriels délabrés, en modernisant d'anciens bâtiments, en enlevant le pavage existant et ainsi de suite, nous créons un impact positif sur l'environnement et la zone environnante.

La durabilité a également une dimension sociale. Les tensions socio-économiques dans notre société font que les appels à des quartiers connectés et inclusifs se font de plus en plus pressants. Les promoteurs immobiliers ont la responsabilité de garantir l'inclusion, la diversité et l'égalité dans les projets résidentiels qu'ils développent.

POINTS DE VUE ET APPROCHE

En tant que leader du marché immobilier belge, nous dialoguons avec les décideurs politiques, les universitaires et les groupes d'intérêt sociaux afin de travailler ensemble sur des solutions concrètes aux défis susmentionnés. Voici un bref aperçu de nos principales positions et de notre approche.

- > Encourager une offre différenciée, accessible et abordable. Nous préconisons de renforcer le marché locatif privé et d'encourager les promoteurs et les investisseurs à développer, construire et financer des logements abordables supplémentaires. Pour ce faire, il est nécessaire de mettre en place un cadre réglementaire plus durable pour les surfaces minimales de logement et les normes de stationnement.
- > Accélérer les efforts de rénovation ou de reconstruction du parc immobilier obsolète existant. Depuis le 1er janvier 2024, le taux réduit de TVA à 6 % pour la démolition et la reconstruction a été rendu permanent, mais seulement pour les projets de construction des particuliers. Étant donné que les promoteurs immobiliers sont les plus à même d'accélérer la rénovation du parc résidentiel,

nous prônons une nouvelle extension de la mesure. Nous nous efforçons également d'atteindre un meilleur équilibre entre les normes énergétiques pour les logements neufs et existants. Le plan directeur flamand pour le logement à faible consommation d'énergie peut inspirer d'autres régions du pays.

- > Travailler à une fiscalité plus équilibrée. Parce que le logement est un droit fondamental selon notre juste cause, nous préconisons un taux de TVA réduit à 6 % pour l'achat d'une maison familiale (au lieu de 21 %). Nous préconisons également une réduction des droits d'enregistrement sur le terrain sur lequel est construite la maison familiale. Enfin, nous plaidons pour une normalisation uniforme, raisonnable et proportionnelle des taxes d'aménagement et pour l'évaluation de la "politique de renonciation libre".
- > Travailler à un cadre flexible d'aménagement du territoire. Nous devrions continuer à nous concentrer sur le réaménagement des friches industrielles et sur les projets de densification urbaine afin de préserver les espaces ouverts. Les terrains publics des centres-villes doivent être maximisés, les projets de qualité doivent être encouragés et le développement en ruban découragé. La densification n'est possible que si nous trouvons également des solutions à la fragmentation de la propriété. Ce n'est qu'après avoir pris de telles mesures que nous pourrions libérer de l'espace pour l'offre de logements, avec une compensation basée sur le marché pour la restriction des droits de développement.
- > Garantir une procédure d'autorisation plus rapide et plus sûre sur le plan juridique. Cela peut se faire en créant un cadre juridique sûr, simplifié, clair et cohérent pour la procédure d'octroi de licences, qui résiste aux changements de gouvernement. Ce faisant, nous devons rééquilibrer les droits des individus et de la société et introduire des mesures pour contrer les appels inconsidérés.

- > Encourager la professionnalisation du secteur immobilier. Dans le cadre de la loi Breynne, nous visons à introduire une garantie de livraison unique pour tous les acteurs (entrepreneurs agréés et promoteurs) afin de lever l'ambiguïté et l'incertitude pour les familles.

Il est clair que les actions menées dans un seul domaine peuvent avoir un impact sur de multiples défis sociétaux. Toutefois, ce n'est que par une combinaison cohérente d'actions dans différents domaines que nous pourrions relever les défis sociétaux en profondeur.

RELEVER LES DÉFIS ENSEMBLE

Dans ce contexte, Matexi est un membre actif de diverses fédérations professionnelles régionales, nationales et internationales, telles que l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), la Fédération des Développeurs-Constructeurs de Logements (qui fait partie d'Embuild), la Confédération des professions immobilières (CIB) et Voka. Certains de nos collaborateurs siègent également au conseil d'administration ou sont présidents et/ou experts dans des groupes de travail (par exemple à l'UPSI et à Embuild).

Matexi est partenaire/membre de plusieurs organisations professionnelles, dont Infopunt Publieke Ruimte, l'Association flamande pour l'espace et la planification (VRP) et les Chambres des Urbanistes Belges (CUB). Notre direction et notre personnel interviennent fréquemment en tant qu'orateurs et sont invités par les gouvernements, les institutions académiques, les associations et la presse à participer à des panels et à des groupes de réflexion. En 2023, nous avons ainsi participé à la journée d'étude « Verdichting in Vlaanderen », au Trefdag de la VVSG, aux tables rondes d'Ecofin Club et aux différentes journées thématiques de la SPRYG Real Estate Academy. Les experts de Matexi sont également invités à donner des conférences dans plusieurs établissements d'enseignement, dont la KU Leuven et l'UGent.

Le marché du logement repose sur la propriété. Je suis ravi de voir que des initiatives sont prises pour stimuler l'acquisition de logements abordables.

Matthias Diependaele
Ministre flamand du Logement



Un an après l'attribution du PPP, nous avons obtenu le permis pour la reconversion de deux immeubles sur la **Grand-place à Vilvorde**. Sur le site de l'ancienne garderie, nous réalisons plusieurs logements, établissements horeca et espaces de bureaux. Le bourgmestre **Hans Bonte** : « Cela correspond aux ambitions de la ville : plus d'établissements horeca dans le centre-ville et plus de logements. Le bâtiment actuel est obsolète et va être démolé. C'est ainsi que nous voulons lutter contre les chancres urbains. »



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 et spécifiques 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

Parfois, Matexi développe un projet en collaboration avec le propriétaire du terrain ou

de la propriété. Il peut s'agir de gouvernements, d'entreprises ou de propriétaires privés.

Ainsi, un an après l'attribution du PPP en vue de la reconversion de l'ancienne crèche située sur **la Grand-Place de Vilvorde**, nous avons obtenu le permis pour 15 unités.

La reconversion du site **Hebbelynck à Merelbeke** est également un PPP. Après un concours de conception organisé en 2023, la commune a attribué cette reconversion à Matexi et son équipe de conception. Avec un mix de 17 logements durables, d'espaces destinés à des fonctions commerciales et un nouveau parc de quartier, le concept gagnant mise sur un paysage de valeur et une qualité de vie maximale.

En 2023, Matexi a investi 51 millions d'euros entre autres dans l'acquisition de nouveaux terrains et locaux.

Pour un aperçu plus détaillé de nos acquisitions et développements, veuillez consulter la section sur nos activités à partir de la page 55.

Nous nous réjouissons que le concept en vue de la reconversion du site Hebbelynck accorde une grande attention au désasphaltage de la caserne de pompiers et à l'aménagement d'espaces verts.

Tim De Keukelaere
échevin en charge de l'aménagement du territoire à Merelbeke



En 2023, les premiers logements du projet **Tournai Corne-Saint-Martin** ont été mis en vente, allant de l'appartement une chambre au penthouse avec trois chambres. Grâce à une conception intelligente, l'ensemble du projet aura une vue sur le futur parc de la Plaine des Manœuvres, un poumon vert fortement lié à l'histoire de la ville. Le centre-ville, la gare ainsi que le centre commercial Les Bastions se trouvent à proximité.



Bailleurs de fonds

Grâce à sa vaste expertise, son portefeuille de projets diversifié et les 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

En tant que leader de notre secteur, forts de 78 ans d'expérience et d'expertise, nous disposons d'un historique exceptionnel et de ressources financières dans nos différents portefeuilles pour réaliser les projets résidentiels durables les plus ambitieux, en Belgique et à l'étranger. Ces réserves financières nous permettent de continuer à investir, même en période difficile. Par exemple, Matexi a été l'un des premiers promoteurs immobiliers belges à mettre en place un programme d'obligations de trésorerie vertes (Green Bond), d'une valeur de 50 millions d'euros. Ce programme est basé sur notre Green Finance Framework et illustre parfaitement la manière dont nous intégrons de plus en plus le développement durable dans notre organisation.

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 l'avenir avec 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 logements durables qui satisfont les besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures.

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

PROSPERITY

Au cœur d'**Uccle**, en périphérie du bois de la Cambre et près des axes routiers en direction de Bruxelles, nous avons réalisé **Artemis** : 18 appartements contemporains dans un immeuble de 3 étages au sein d'un complexe à la fois urbain et verdoyant. Les résidents bénéficient de nombreuses infrastructures à proximité, comme un Proxy Delhaize au rez-de-chaussée. Ou comment il est possible d'améliorer considérablement le quartier grâce à un projet résidentiel !



Attention portée à la plus-value

Pour Matexi, le développement immobilier consiste à créer de la valeur ajoutée. Outre pour notre propre organisation, nous créons en premier lieu de la valeur ajoutée et de la prospérité pour les quartiers où nous développons, pour nos clients et les partenaires avec lesquels nous travaillons. En tant que leader du marché, cela nous permet de donner quelque chose en retour à la société.

Chez Matexi, nous avons la conviction que les meilleures initiatives bénéficient non seulement aux individus et à la planète, mais qu'elles génèrent également une plus-value (financière) et de la prospérité pour l'ensemble de nos parties prenantes. C'est pourquoi nous intégrons l'attention portée à la valeur ajoutée dans nos projets et dans les activités de Matexi à travers les quatre thèmes suivants.

L'ABORDABILITÉ

Nous offrons à nos clients une habitation abordable et économe en énergie de qualité fiable tout en maximisant le potentiel de chaque budget. Une valeur surprenante pour votre budget, telle est notre devise. Notre approche durable et la qualité des matériaux utilisés permettent également de garantir la valeur au fil des ans.

L'EMPLOI

Le secteur immobilier belge, dont fait partie le secteur de la construction, représente 13 % du produit intérieur brut et emploie pas moins de 369 000 personnes. Avec plus de 300 collaborateurs de Matexi et quelque 3 000 emplois indirects – des urbanistes, architectes et bureaux d'études aux entrepreneurs d'infrastructure, entreprises de construction, entreprises de finition et entreprises d'utilité publique – Matexi apporte déjà une belle contribution.

LA VALEUR AJOUTÉE POUR LE QUARTIER

Chaque projet est l'occasion de créer une valeur ajoutée pour le quartier. Depuis de nombreuses années, nous basons nos projets immobiliers sur une analyse du quartier à l'aide de notre Baromètre des quartiers. Nous identifions les infrastructures nécessaires

pour rendre un quartier encore plus convivial et les ajoutons quand c'est possible.

Voici un exemple pour illustrer ce que nous donnons en retour à la société en termes de valeur : en 2023, nous avons cédé près de 7 hectares de terrains à bâtir que nous avons dotés d'infrastructures de quartier (parc, plaine de jeux, places assises) ou de voiries (trottoirs/pistes cyclables et rues) gratuitement aux autorités locales, qui en ont par la suite repris la gestion. Cela représente la superficie d'environ 14 terrains de foot. Matexi a investi plus de 20 millions d'euros en 2023 pour l'aménagement des infrastructures, des voiries et des installations d'utilité publique au profit de la communauté.

À la p. 127, nous vous expliquons également plus en détail de quelle manière la fiscalité nous permet de contribuer au financement d'initiatives gouvernementales et d'infrastructures publiques essentielles pour la communauté.

LA PROFITABILITÉ

Une organisation doit être rentable, sinon elle cessera d'exister. Chez Matexi, le profit n'est pas une fin en soi, mais une condition essentielle pour continuer à respecter l'éthique « Planet People Prosperity » 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. Sans profit, une entreprise ne peut pas avoir un impact durable. En bref, une entreprise durable qui n'est pas suffisamment rentable n'est pas durable à long terme.

Structure du groupe

Ce rapport d'activité concerne les états financiers consolidés de Matexi Group SA et de ses filiales. Avec ses filiales, Matexi Group SA est active dans le développement de terrains et de projets.

Au total, le périmètre de consolidation « Matexi Real Estate » avec la société mère Matexi Group SA comprend 57 entreprises. En 2023, le groupe a été étendu par la fondation d'HappyNest SA, une coentreprise avec BNP Paribas Fortis SA visant à promouvoir les logements abordables. La société Matexi Polska I Kolska Sp. k. a disparu du périmètre à la suite d'une liquidation.

Les terrains et les biens immobiliers à différents stades de développement ont été placés dans des filiales de Matexi SA – les sociétés régionales de banque foncière – et divisés en régions en fonction de leur emplacement :

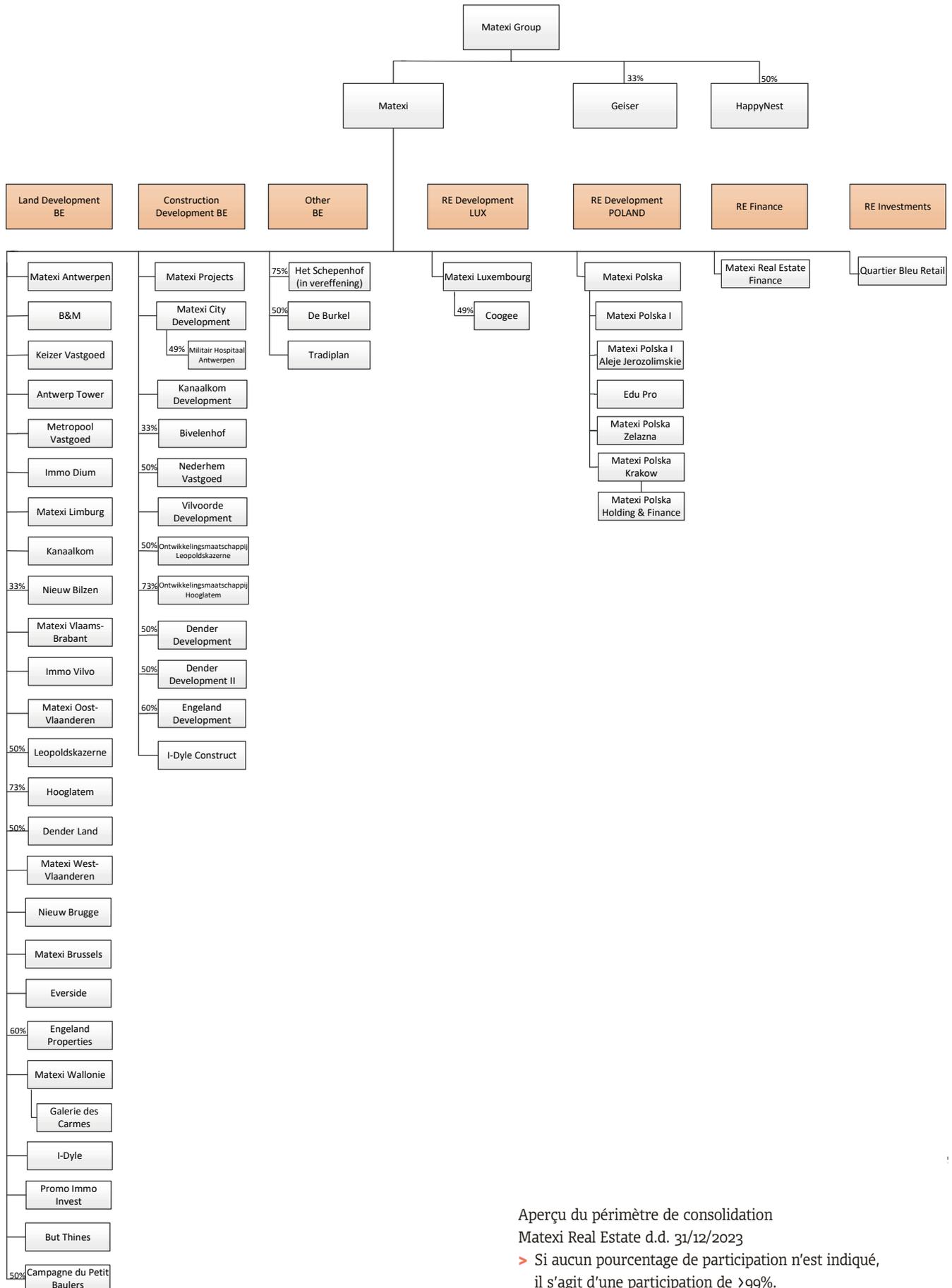
- > Matexi Antwerp SA est active dans le développement de terrains dans la province d'Anvers.
- > Matexi Wallonie SA est active dans le développement de terrains en Région wallonne.
- > Matexi Brussels SA est active dans le développement de terrains et de projets dans la Région de Bruxelles-Capitale.
- > Matexi Limburg SA est active dans le développement de terrains dans la province du 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 wallon.
- > 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 de bâtiments (maisons à vendre, appartements, parkings, magasins, etc.), ainsi que la construction d'infrastructures. De plus en plus, il s'agit de projets de revalorisation intra-urbaine, tant sur des terrains appartenant à des tiers que sur des terrains appartenant à des sociétés apparentées, parfois dans le cadre de partenariats public-privé.

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

Il existe également diverses sociétés de projet, en association ou non, telles que Kanaalkom Development SA (développement d'un grand projet urbain à Hasselt), Quartier Bleu Retail SA (location et exploitation des commerces et des services de restauration dans le projet Quartier Bleu à Hasselt), Hooglatem SA (développement d'une zone résidentielle à Laethem-Saint-Martin), Vilvorde Development SA (développement du projet 4 Fontainen à Vilvorde), Campagne du Petit Baulers NV (projet résidentiel à Nivelles), Engeland Development NV (développement du projet Les Promenades d'Uccle à Uccle), Dender Development NV (développement du quartier Pier Kornel sur le site de l'ancienne usine Tupperware à Alost) et Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (rénovation et redéveloppement de De Kazerne dans le centre-ville de Gand).



Aperçu du périmètre de consolidation

Matexi Real Estate d.d. 31/12/2023

- > Si aucun pourcentage de participation n'est indiqué, il s'agit d'une participation de >99%.
- > Les participations non consolidées ne sont pas mentionnées.



Après la livraison des trois premiers immeubles résidentiels avec 71 appartements au total, nous avons reçu en 2023 le permis pour un quatrième immeuble avec 49 appartements dans le cadre de notre projet **Facimiech à Cracovie**. Des panneaux solaires fourniront de l'énergie renouvelable, les arbres présents sur le site seront conservés et nous aménageons également un parc de quartier.



Les comptes annuels consolidés de Matexi Group SA

L'application correcte des principes comptables belges (BE GAAP) implique que la valeur comptable du stock foncier reflète la valeur d'acquisition historique et non la valeur réelle ou la valeur de marché. Il en résulte un bilan qui donne une image incomplète de la valeur immobilière du groupe. Afin de présenter une image plus complète et plus fidèle, une version interne des états financiers est produite depuis le milieu de l'année 2000. Voici la version interne du bilan et du compte de résultats consolidés de Matexi Group SA.

La version interne des états financiers consolidés présente des actifs réévalués. La réévaluation est le résultat de l'addition de la valeur estimée des différents actifs et passifs. Une évaluation interne annuelle du stock d'actifs immobiliers est effectuée systématiquement, en tenant compte de l'état du terrain, de sa localisation, de son statut urbanistique, du potentiel de développement de ce site et du programme attendu qui peut être réalisé.

A quelques détails près, les règles d'évaluation utilisées sont restées les mêmes au fil des années.

La prudence prévaut ici. A des fins de contrôle, l'auditeur désigne chaque année un échantillon d'environ 25 terrains dont la valeur est ensuite estimée par un géomètre-expert

externe indépendant. La valeur de marché déterminée par l'expert externe s'avère systématiquement supérieure à l'évaluation interne déterminée par Matexi. Un actif d'impôt différé est déduit des plus-values différées.

Le résultat de toutes les plus-values de réévaluation n'est pas comptabilisé dans le compte de résultat, mais directement dans les capitaux propres.

Les comptes annuels consolidés statutaires de Matexi Group SA avec application correcte des principes comptables BE GAAP ont été déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique et peuvent y être consultés.

Tant la version interne que la version statutaire des comptes annuels consolidés ont été contrôlées par le réviseur Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV.

ACTIF en €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Frais d'établissement	645.520	416.943	1.340.299
Actifs immobilisés	82.336.273	115.613.140	102.764.095
Immobilisations incorporelles	53.530	390.278	399.717
Ecart de consolidation (goodwill)	0	0	0
Immobilisations corporelles	78.355.689	80.160.829	75.931.751
Terrains et constructions	7.839.927	7.628.815	4.607.199
Installations, machines et outillage	107.209	108.839	118.908
Mobilier et matériel roulant	17.057	226.985	269.279
Autres immobilisations corporelles	66.956.872	68.976.017	67.701.444
Différences de consolidation (Autres immobilisations corporelles)	3.356.486	3.216.633	3.076.779
Immobilisations en cours et acomptes versés	78.138	3.541	158.143
Immobilisations financières	3.927.053	35.062.033	26.432.627
Entreprises liées: participations	0	0	0
Entreprises liées: créances	114.760	635.357	660.598
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation: participations	57.212	63.307	67.177
Autres entreprises: participations	8.924	8.924	8.924
Autres créances et participations	0	18.017.953	11.791.856
Cautionnements en numéraire	979.705.642	999.105.357	1.025.697.344
Créances à plus d'un an	5.187.346	2.512.650	1.626.102
Impôts différés	4.766.355	10.303.478	3.879.473
Stocks et commandes en cours d'exécution	884.326.147	934.491.789	960.613.531
Stocks	842.572.183	910.923.096	934.424.153
Immeubles destinés à la vente	594.914.104	668.279.878	674.215.383
Constructions	226.882.778	222.820.277	242.245.259
Différences de consolidation (stock)	20.775.302	19.822.942	17.963.511
Acomptes versés	16.614.152	6.262.044	9.404.221
Commandes en cours d'exécution	25.139.812	17.306.649	16.785.157
Créances à un an au plus	27.813.540	35.784.825	27.381.851
Créances commerciales	20.892.072	17.805.303	20.011.070
Autres créances	6.921.467	17.979.522	7.370.780
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51.354.562	14.161.612	30.690.674
Comptes de régularisation	6.257.693	1.851.004	1.505.715
TOTAL	1.062.687.435	1.115.135.440	1.129.801.738

CAPITAUX PROPRES & PASSIF en €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Capitaux propres	400.697.890	397.146.803	376.254.939
Capital souscrit	339.105.915	339.105.915	309.105.915
Plus-values de réévaluation	187.399.835	185.822.057	173.949.586
Acompte des actionnaires (Abacus Group)	24.685.383	-5.361.618	-5.620.442
Réserve légale	-147.872.300	-118.954.936	-102.462.982
Ecart de consolidation négatifs	0	0	0
Ecart de conversion	-2.620.943	-3.464.616	1.282.862
Subsides en capital	112.741	113.501	116.838
Subsides en capital	112.741	113.501	116.838
Provisions et impôts différés	12.710.930	20.297.056	20.491.049
Provisions	1.779.262	774.209	2.635.825
Impôts différés	2.841	8.642.393	6.400.673
Impôts différés sur plus-values de réévaluation	10.928.827	10.880.455	11.454.551
Dettes	649.165.874	697.578.080	732.938.912
Dettes à plus d'un an	303.004.846	385.278.654	411.646.274
Emprunts obligataires subordonnés	50.000.000	0	0
Emprunts intra-groupe subordonnés	0	4.978	0
Emprunts non subordonnés	27.177.458	37.314.228	67.999.080
Dettes de location-financement et dettes assimilées	0	0	0
Etablissements de crédit	218.133.000	340.799.171	337.264.110
Autres emprunts	5.501.761	6.682.088	5.634.148
Dettes commerciales	1.877.123	220.000	0
Acompte reçus sur commandes	0	0	0
Autres dettes	315.504	258.189	748.935
Dettes à un an au plus	341.947.149	308.000.289	316.136.135
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	113.639.533	122.510.695	132.120.477
Emprunts intra-groupe subordonnés	0	0	0
Emprunts obligataires non subordonnés	0	50.000.000	17.249.310
Etablissements de crédit	108.689.533	67.271.553	114.096.192
Dettes diverses	4.950.000	5.239.142	774.975
Dettes financières < 1 an	107.008.516	51.632.925	60.982.323
Etablissements de crédit	80.074.897	795.155	1.356.664
Autres emprunts	26.933.619	50.837.771	59.625.659
Fournisseurs	78.607.099	85.752.475	67.041.562
Dettes fiscales, salariales et sociales	11.247.699	15.193.208	15.161.827
Acomptes reçus sur commandes	25.376.390	28.343.299	36.891.646
Autres dettes	6.067.911	4.567.688	3.938.301
Comptes de régularisation	4.213.879	4.299.136	5.156.503
TOTAL	1.062.687.435	1.115.135.440	1.129.801.738

COMPTE DE RÉSULTATS en €	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Ventes et prestations	459.244.331	446.835.085	426.866.708
Chiffre d'affaires	450.188.840	437.516.334	416.273.598
Production immobilisée	299.199	319.653	2.909.385
Autres produits d'exploitation	8.740.140	8.996.425	7.683.725
Produits d'exploitation non récurrents	16.152	2.674	0
Coût des ventes et des prestations	-409.087.770	-395.200.502	-383.197.387
Approvisionnements et marchandises	-337.062.916	-318.795.771	-301.653.172
Amortissements sur écarts de consolidation (immob.)	-2.005.955	-2.113.906	-1.859.431
Services et biens divers	-40.427.912	-43.892.105	-41.188.564
Rémunérations, charges sociales et pensions	-23.277.552	-26.206.364	-26.289.675
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-3.565.765	-1.370.061	-8.056.092
Amortissements sur écarts de consolidation (goodwill)	-139.854	-139.854	-139.854
Autres charges d'exploitation	-2.607.378	-2.682.441	-4.007.260
Charges d'exploitation non récurrentes	-438	0	-3.340
BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION	50.156.561	51.634.584	43.669.321
Produits financiers	1.121.731	1.217.448	7.788.143
Produits financiers récurrents	1.014.553	1.217.448	7.788.143
Produits financiers non récurrents	107.178	0	0
Charges financières	-14.288.377	-16.279.338	-27.810.430
Charges financières récurrentes	-14.288.377	-16.279.293	-27.810.430
Charges financières non récurrentes	0	-45	0
BÉNÉFICE (PERTE) AVANT IMPÔTS	36.989.916	36.572.694	23.647.035
Impôts sur le résultat	-4.573.279	-7.654.571	-7.151.743
Impôts	-4.164.520	-4.553.459	-3.247.828
Prélèvements sur les impôts différés	-408.759	-3.101.112	-3.903.915
Amortissements sur écarts de consolidation (impôts)	0	0	0
BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	32.416.637	28.918.123	16.495.291
Part du groupe dans le résultat consolidé (incl. MREF)	32.417.150	28.917.363	16.491.954
Variation des réserves de réévaluation	4.497.367	-1.577.777	-11.872.471
Mouvement dans CTA et badwill	-7.925	-843.672	4.747.477
CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES	36.906.592	26.495.914	9.366.961

ACTIF

Le total des actifs s'élève à 1,1 milliard d'euros et a augmenté de 1 % par rapport à 2022. Le stock de biens immobiliers a augmenté de 24 millions d'euros en 2023 (en raison d'une augmentation des constructions de plus de 19 millions d'euros) et constitue la principale composante du bilan avec une valeur totale de 961 millions d'euros. Le portefeuille de projets est ainsi solidement garni pour l'avenir.

Les immobilisations financières ont diminué de 9 millions d'euros en 2023 et s'élèvent à 26 millions d'euros. Les travaux en cours s'élèvent à 17 millions d'euros.

PASSIF

Les capitaux propres réévalués consolidés s'élèvent à 376,3 millions d'euros. Il s'agit d'une diminution de 20,9 millions d'euros par rapport à l'année précédente. Les passifs non courants sont passés de 385 millions d'euros à 412 millions d'euros et se composent principalement d'emprunts obligataires (68 millions d'euros) et de dettes bancaires (337,3 millions d'euros).

COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé (y compris les immobilisations autogénérées) s'élève à 419 millions d'euros pour l'exercice 2023, soit une baisse de 18,6 millions d'euros par rapport à 2022. Le résultat d'exploitation (EBITDA) passe de 55,3 millions d'euros en 2022 à 53,7 millions d'euros en 2023. L'EBIT passe de 51,6 millions d'euros à 43,7 millions d'euros. Le résultat de 2023 se clôture par un bénéfice consolidé – après comptabilisation des amortissements

liés aux écarts de consolidation (goodwill) et après impôts – de 16,5 millions d'euros.

FISCALITÉ

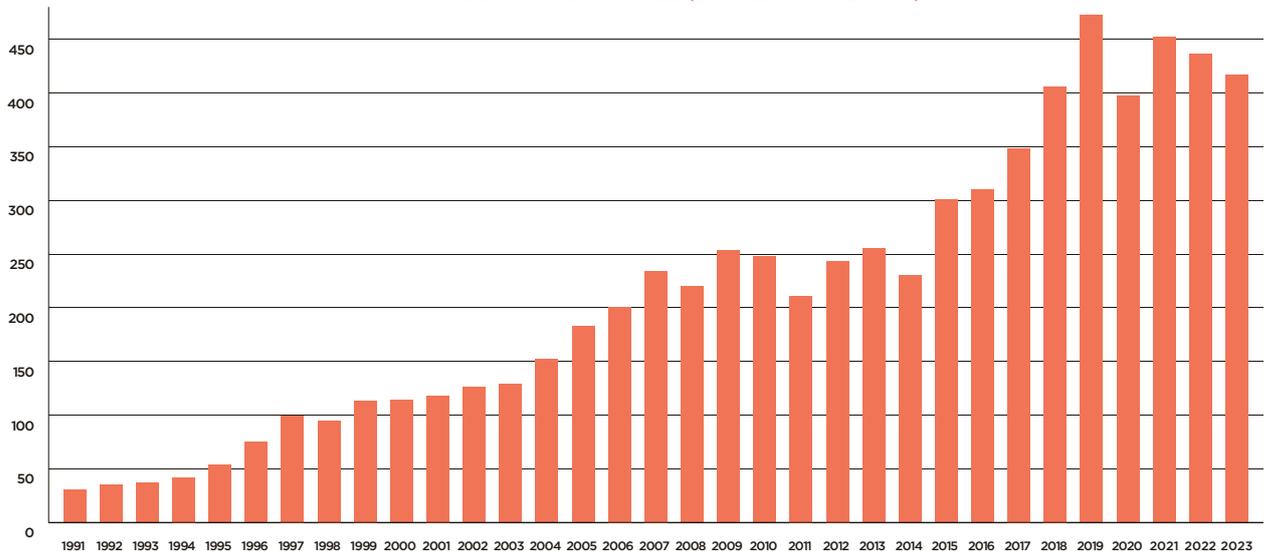
Par le paiement de droits d'enregistrement, de l'impôt des sociétés, de la sécurité sociale, du précompte professionnel et du précompte (im)mobilier, Matexi, en tant qu'entreprise, apporte une contribution sociale à la prospérité des pays dans lesquels nous opérons et notre valeur ajoutée peut être exprimée en chiffres. Nous contribuons de la sorte au financement d'initiatives gouvernementales et d'infrastructures publiques essentielles pour la communauté.

En 2023, Matexi a payé :

- > 2,8 millions d'euros de droits d'enregistrement (impôt lors de l'enregistrement d'actes notariés)
- > 3,2 millions d'euros d'impôt des sociétés
- > 7,6 millions d'euros de cotisations de sécurité sociale (employeur et travailleur)
- > 5,7 millions d'euros de précompte professionnel
- > 2,5 millions d'euros de précompte (im) mobilier

À la p. 119, nous vous expliquons également plus en détail ce que nous donnons en retour à la société sous la forme d'infrastructures de quartier – telles qu'un parc, une plaine de jeux et des places assises – et de voiries (trottoirs/pistes cyclables et rues) dans nos développements de quartier.

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



Gestion du risque

En tant qu'entreprise de construction et de développement de quartiers, MATEXI est active dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Ce secteur dépend fortement tant directement qu'indirectement de la situation économique dominante. 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
- > Forte hausse de l'inflation

Risques opérationnels :

- > Mauvais investissements
- > Problèmes imprévus lors du processus de développement
- > Problèmes imprévus lors du processus de construction

- > Catastrophes naturelles, force majeure ou dégâts involontaires
- > Liquidité insuffisante 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. Le comité d'investissement évalue 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.

Le comité 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 des quartiers. Avant chaque développement de quartier, Matexi réalise des études urbanistiques, commerciales, techniques, environnementales et de faisabilité financière. Pour ce faire, Matexi dispose d'équipes internes spécialisées qui garantissent au maximum le bon déroulement des projets, si nécessaire en collaboration avec des tierces parties et/ou des conseillers externes.

Une attention particulière est également accordée à la situation financière et aux créances. 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 et applique une politique de rétention active. Matexi prend des mesures actives contre toute personne qui ternit sa réputation par sa mauvaise conduite ou autre.

Matexi respecte strictement la réglementation qui encadre la sécurité, la santé et l'hygiène de ses employés. 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.



Contact

Siège de MATEXI

Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
Belgique

T +32 56 62 74 00

E info@matexi.be

BELGIQUE

Anvers

Artsen zonder Grenzenstraat 31
2018 Anvers
+32 3 320 90 70

Brabant flamand

Brusselsesteenweg 146
1850 Grimbergen
+32 2 270 07 45

Brabant wallon

Rue de Champles 50
1301 Wavre
+32 10 23 79 50

Bruxelles

Bd du Souverain 36 bte 1
1170 Watermael-Boitsfort
+32 2 761 70 60

Flandre occidentale

Spinnerijstraat 101 bus 21
8500 Courtai
+32 56 36 99 99

Flandre orientale

Eedstraat 47
9810 Eke
+32 9 280 20 20

Hainaut

Rue du Berlaimont 1
6220 Fleurus
+32 71 87 01 90

Liège, Namur et province de Luxembourg

Rue Visé Voie 81 bte 1
4000 Liège
+32 4 361 18 04

Limbourg

Broekermolenplein 2
3500 Hasselt
+32 11 260 740

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Route d'Arlon 85
L-8211 Mamer
+352 26 108 525
info@matexi.lu
www.matexi.lu

POLOGNE

Cracovie

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

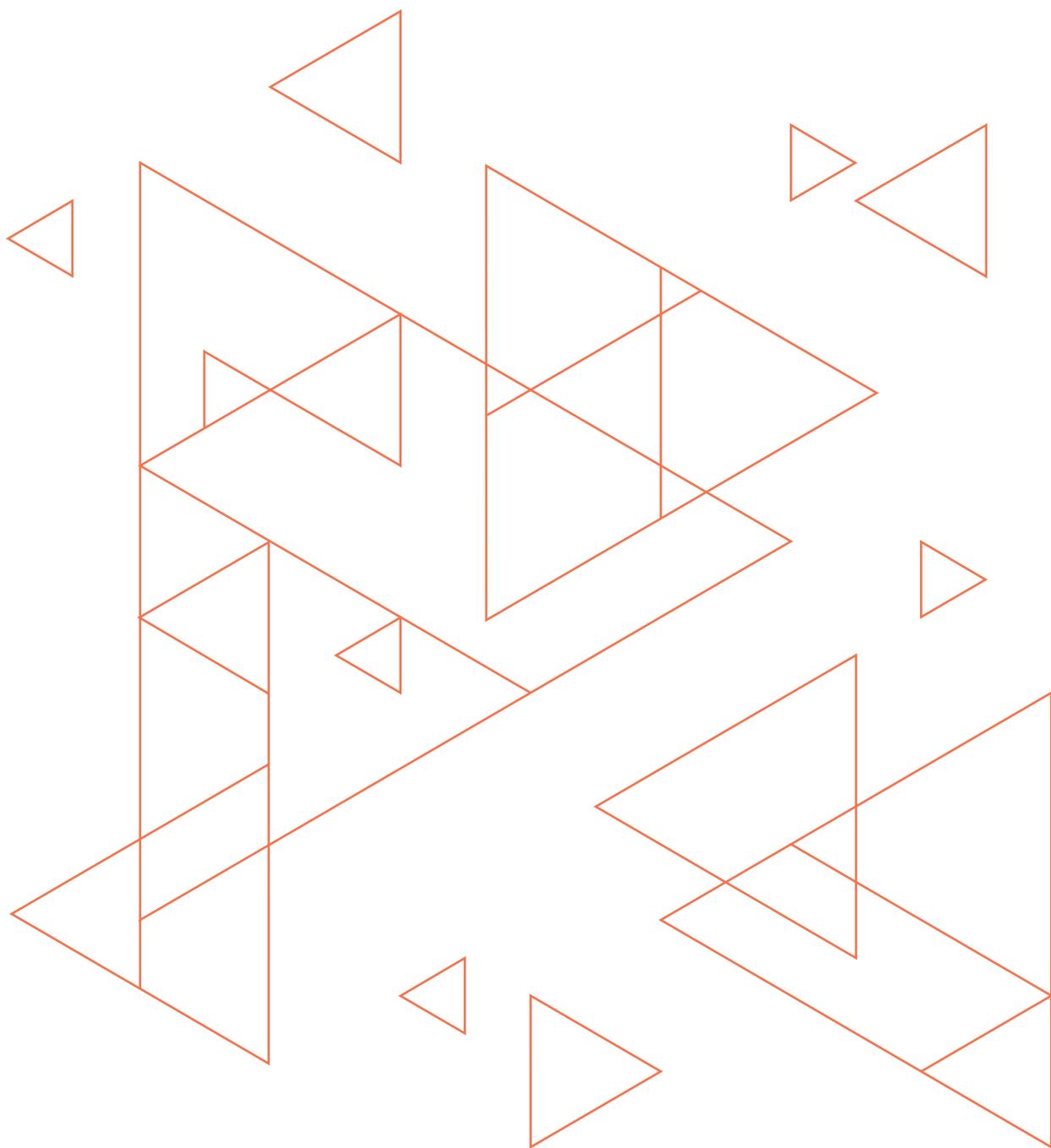
Varsovie

Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warszawa
+48 22 653 92 92
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

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

Traduction : Le présent rapport d'activité est disponible en français, en néerlandais et en anglais. La version d'origine est celle rédigée en néerlandais. Les versions dans les autres langues sont des traductions libres. Nous avons fait tout ce qui est raisonnablement possible pour éviter toute incohérence entre les différentes versions. S'il subsiste malgré tout des différences, la version néerlandaise prévaut.



**Bienvenue
dans votre
quartier.**