

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
**2024**

14ème rapport d'activité intégré sur Matexi Group NV



<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
Avant-propos	5
Matexi 2024 en 1 coup d'oeil	9
<b>À PROPOS DE MATEXI</b>	<b>11</b>
Éthique	13
Just Cause	14
Mission	15
Bienvenue dans votre quartier	17
79 années d'expérience et de savoir-faire	19
La durabilité selon Matexi	27
<i>Quartiers à l'étranger - Oostpoort, Amsterdam, Pays-Bas</i>	<i>32</i>
<b>GOVERNANCE</b>	<b>35</b>
Bonne gouvernance	37
Conseil d'administration et comités	38
Gestion opérationnelle	41
Ancrage local	45
<i>Quartiers à l'étranger - Hafen Offenbach, Offenbach-Sur-Le-Main, Allemagne</i>	<i>46</i>
<b>NOS ACTIVITÉS EN 2024</b>	<b>49</b>
Analyse du marché immobilier	51
<i>Les quatre phases de la chaîne de valeur de l'immobilier</i>	<i>57</i>
<i>Quartiers à l'étranger - De Groene Loper, Maastricht, Pays-Bas</i>	<i>72</i>
<b>PLANET</b>	<b>75</b>
Attention portée à la planète	77
Biodiversité	79
Circularité et gestion des déchets	81
Transition énergétique	83
Mobilité douce	85
Gestion de l'eau	87
<b>PEOPLE</b>	<b>89</b>
Attention portée à l'humain	91
Implication sociétale	92
Nos clients	95
Nos collaborateurs	97
Riverains et autorités locales	101
Nos partenaires	109
La société et les autorités centrales	110
Propriétaires fonciers et immobiliers	113
Bailleurs de fonds	115
<b>PROFIT</b>	<b>117</b>
Attention portée à la plus-value	119
Structure du groupe	120
Les comptes annuels consolidés de Matexi Group SA	123
Gestion du risque	128
<b>CONTACT</b>	<b>131</b>



# Message du Président Exécutif du Conseil d'Administration

**Vivons-nous dans un monde à construire ou construisons-nous un monde dans lequel vivre ?**

**En tant qu'entreprise, nous faisons partie intégrante de la société, toutes nos activités doivent donc avoir une motivation morale. Pour Matexi, cette motivation est notre « juste cause » : tout le monde mérite un bel endroit où vivre. Le logement est en effet un besoin élémentaire et un droit fondamental inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme, dans la Constitution belge et dans le Code flamand du logement. Cette notion est devenue très concrète durant la pandémie et avec la pénurie croissante de logements, la nécessité de fournir à chacun un foyer confortable et économe en énergie dans un quartier agréable se fait d'autant plus sentir.**

En tant qu'entreprise familiale issue d'une famille d'agriculteurs, Matexi a toujours agi en faisant preuve d'un grand esprit d'entreprise et conformément à l'esprit du temps ; toujours dans le respect de ses clients et en collaboration avec de nombreux partenaires. Nous avons en outre évolué, passant de marchand de biens à lotisseur, puis à constructeur de logements, avant de finalement devenir le développeur de quartiers que nous sommes aujourd'hui. À la fin des années 1990 – il y a de cela bientôt 30 ans –, nous avons progressivement explicité notre motivation morale et fait de l'importance sociétale de nos activités le cœur de Matexi. Nous avons alors ouvertement fait le choix d'être une entreprise qui contribue à résoudre les problèmes sociaux. Car un entrepreneur ne voit-il pas en chaque problème également une opportunité ?

Alors que nous célébrons nos 80 ans d'existence, c'est probablement de cette décision prise en 1997 que je suis le plus fier. Nous avons sciemment décidé de ne pas nous accrocher de manière corporatiste au modèle de lotissement de l'époque et de plutôt mettre notre esprit d'entreprise au service d'objectifs sociétaux. Cette décision est, selon moi, celle qui a le plus contribué à la croissance de Matexi ces dernières décennies.

Mais nous devons nous tourner vers l'avenir. Si nous voulons offrir à chacun un foyer chaleureux, sûr et économe en énergie, la route est encore longue et sinueuse. Seuls le dialogue et la collaboration peuvent nous permettre de

prendre les bons virages à la bonne vitesse et de ne laisser personne de côté. Le défi est double.

Tout d'abord, il y a notre culture du logement. Après les guerres mondiales, un rêve d'habitat a en grande partie défini notre paysage : l'idéal de la villa individuelle, clôturée et disposant de préférence d'un grand jardin (et si possible, d'une piscine). Ce rêve se transmet de génération en génération et est à l'origine de la fragmentation des espaces ouverts, de l'habitat linéaire et de notre dépendance à l'égard de la voiture.

Une étude récente de l'université de Hasselt sur les rêves d'habitat des élèves de 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> secondaire a révélé que plus de 80 % des jeunes déclarent encore qu'ils aimeraient vivre dans une maison 4 façades. De préférence au centre d'un village ou au milieu des champs, parce qu'il y a moins de monde et plus d'espace pour la nature et la verdure. Ce n'est pas agréable à entendre, mais nous devons oser dire que ce rêve et cette culture du logement ne sont plus réalistes.

La solution consiste à protéger le précieux espace ouvert – voire à le restaurer là où c'est possible – et à densifier de manière attrayante l'espace (partiellement) construit.

Ensuite, l'individualisme a pris une place de plus en plus importante, mettant sous pression l'esprit communautaire et la solidarité. Une tendance qui s'est accélérée ces dernières décennies en raison de la numérisation, qui renforce les connexions virtuelles au détriment des véritables interactions humaines.

Nous devons nous rappeler que les gens vivent dans leur logement, mais font également partie d'un quartier et d'un village. Nous devons regarder au-delà de notre propre jardin, de notre propre habitation et à nouveau vivre ensemble, dans des quartiers et des villages conçus pour favoriser le contact et l'interaction entre les individus.

Car un logement, c'est bien plus que quatre murs et un toit. Bien entendu, une maison ou un appartement est synonyme de sécurité dans un monde instable, c'est un endroit sûr où nous pouvons être nous-mêmes, et il s'agit souvent aussi d'un investissement dans notre avenir. Mais un logement doit aussi s'intégrer harmonieusement dans l'environnement au sens large et nous inciter à faire partie de la communauté locale.

Pour ajouter à la complexité du défi, le marché immobilier belge se trouve dans une tempête parfaite. La hausse des coûts de construction, les réglementations imprécises et les coûts de financement plus élevés rendent de nombreux projets résidentiels irréalisables, ce qui entraîne une stagnation de l'offre de nouveaux logements économes en énergie, un ralentissement de la rénovation urbaine et de la transition énergétique, ainsi qu'une diminution des recettes fiscales. De ce fait, de plus en plus de familles restent sur le carreau.

Le problème de l'accessibilité financière en Belgique augmente à vue d'œil. Les prix des maisons et des appartements neufs ont augmenté respectivement de 16,2 % et de 14,8 % au cours des trois dernières années. Dans le même temps, les taux d'intérêt hypothécaires sont passés de 1,38 % à 3,03 %, ce qui a considérablement réduit le pouvoir d'achat des ménages belges. La TVA sur les nouvelles constructions constitue un problème supplémentaire. Le taux de TVA standard de 21 % sur les nouveaux logements les rend nettement plus chers que les biens existants, ce qui freine la construction de nouveaux logements indispensables, alors que la demande augmente plus vite que l'offre.

En outre, le nombre de rénovations autorisées en Belgique continue de baisser. Au cours des six premiers mois de 2024, il a encore diminué de 4 %, poursuivant ainsi la tendance négative des deux dernières années. Bien

qu'un taux de TVA réduit de 6 % s'applique à la démolition-reconstruction, les conditions sont strictes et ne sont pas toujours réalisables pour tous les projets. Les experts tirent dès lors la sonnette d'alarme : si aucune mesure n'est prise, il sera de plus en plus difficile de se loger à un prix abordable et la transition énergétique ne se fera pas assez rapidement.

### IL FAUT FAIRE QUELQUE CHOSE. MAIS QUOI ?

À l'occasion du 80<sup>e</sup> anniversaire de Matexi, mes collègues et moi-même entendons agir pour remédier à la situation. Au cours de l'année à venir, nous voulons, en tant que leader du marché, aider à jeter les bases du marché du logement de demain. Que pouvons-nous faire dans les 10, 20, 30 prochaines années pour évoluer vers une politique du logement abordable, orientée vers l'avenir, qualitative, sociale et écologique dans notre pays ? Certaines réponses – ou un début de réponse – sont déjà là.

Nous n'avons pas la prétention de dire que nous avons la solution à tous les problèmes. Nous voulons avant tout considérer le monde qui nous entoure, mais aussi regarder en arrière et tirer les leçons qui s'imposent d'après notre expérience : qu'est-ce qui rend les gens heureux à un endroit donné plus qu'à un autre ? Comment pouvons-nous contribuer à la création de plus d'endroits agréables ? Nous voulons éliminer l'idéologie et les slogans de la philosophie de la planification, et examiner comment nous pouvons créer ensemble des endroits où il fait bon vivre. Des endroits facilement accessibles, dotés des infrastructures locales nécessaires et de suffisamment d'espaces verts, qui incitent les gens à se rapprocher les uns des autres et à profiter de la vie ensemble.

Cela nécessite des connaissances, du courage et de la confiance, mais aussi et surtout une dose de bonne volonté et de bon sens, sans parler de l'audace de dépasser ses propres dogmes. Car si chacun de nous continue de s'accrocher à ses propres intérêts ou idéologies, nous n'y arriverons pas. Unissons donc nos forces : pouvoirs publics, universitaires, investisseurs et promoteurs qui veulent apporter une solution.

Ne nous considérons pas comme des ennemis, mais ayons le courage de briser certains tabous, d'avoir un dialogue franc et de collaborer. Soyons ambitieux ! Car c'est ensemble que nous œuvrons à un avenir meilleur ! L'équipe de Matexi est plus

que jamais prête à jouer son rôle et à apporter sa pierre à l'édifice en vue de résoudre les défis sociaux majeurs auxquels nous faisons face.

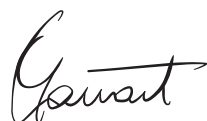
### 2024 FUT UNE ANNÉE COMPLIQUÉE...

Après une décennie de croissance – à l'exception de 2020, année de la pandémie –, les résultats de 2022 et 2023 ont été très décevants. C'était frappant, en particulier en 2022 qui avait justement été une année excellente pour le marché de l'immobilier. Nous ne nous attendions à rien de bon non plus pour 2024.

Voilà pourquoi, fin 2023, en concertation avec le conseil d'administration, nous avons décidé d'agir de manière proactive. Les demi-mesures n'étaient plus à l'ordre du jour. Nous avons donc pris la décision de remanier l'équipe en profondeur et de nous focaliser davantage sur la création de valeur – tant écologique que sociale et financière – dans l'ensemble de nos projets. La valeur réalisée (« realised ») et la valeur encore à réaliser (« unrealised ») occupaient ici une place centrale. Parallèlement, nous avons œuvré à une culture de la collaboration plutôt qu'à un cloisonnement.

Des choix et des efforts qui ont porté leurs fruits : malgré les conditions de marché particulièrement difficiles, nous sommes parvenus à inverser la tendance concernant les prévisions négatives pour la création de valeur en 2024 et à atteindre le seuil de rentabilité. Certes, la baisse du chiffre d'affaires a entraîné une valeur réalisée moindre. Elle a toutefois été en partie compensée par une augmentation du nombre de permis et donc de la valeur encore à réaliser qui en découle. L'année fut malgré tout compliquée, marquée par les coûts indirects élevés d'une organisation qui génère plus de 400 millions d'euros dans des conditions de marché normales et par une forte hausse des charges financières.

Avec le conseil d'administration, nous avons décidé en 2024 de ne pas réduire aveuglément les coûts indirects. Nous avons délibérément privilégié une approche favorisant l'efficacité



**Gaëtan Hannecart**  
Président exécutif du conseil d'administration

et l'efficacité, et qui vise à améliorer les performances. L'objectif était clair : poursuivre la professionnalisation de Matexi et jeter des bases encore plus solides pour l'avenir. Vous en découvrirez davantage à ce sujet dans le présent rapport d'activité.


### ... ET 2025 LE SERA ÉGALEMENT

Les défis restent de taille. Mais je remarque de nombreux atouts : une « juste cause » précieuse, une « mission » claire, des équipes consolidées et, par-dessus tout, la volonté commune de tous mes collègues de tout donner une fois encore.

Matexi s'efforce d'apporter de manière entrepreneurante une réponse aux défis sociaux majeurs auxquels nous sommes confrontés dans la politique du logement et dans la politique d'aménagement du territoire. Pour ce faire, Matexi s'appuie sur une structure régionale renforcée, sur quatre zones d'activité qui couvrent ensemble 14 marchés locaux, ainsi que sur des collaborateurs toujours plus compétents. Ces équipes régionales opérationnelles peuvent en outre compter sur le soutien de plusieurs équipes centrales regroupant un nombre limité d'experts et des services partagés. Nous revenons plus en détail sur ce point dans la suite de ce rapport d'activité.

Pour terminer, je tiens à remercier tous ceux qui se sont investis en 2024 pour limiter les dégâts tout en préparant le terrain pour l'avenir. C'est un honneur et un plaisir de travailler avec tous ces collègues passionnés.

Seule une collaboration plus intense que jamais nous permettra de réaliser notre juste cause – Everybody deserves a great place to live. Une collaboration non seulement au sein de l'équipe Matexi, non seulement avec toutes les parties prenantes, mais également entre le secteur public et le secteur privé, de manière ciblée et sans préjugés !



**De Kazerne** est un projet résidentiel qui consistait à transformer la caserne Léopold, une ancienne caserne militaire entourée d'un mur à **Gand**. Ce projet patrimonial unique au cœur de la ville contribue à faciliter l'accès au quartier et à améliorer la qualité de vie en ville, notamment grâce au désasphaltage et à la végétalisation de la Paradeplein.



## Matexi 2024 en 1 coup d'œil

- 79 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
- 521 projets en développement
- actif dans 338 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
- soutien de plus de 485 000 euros au profit de nombreuses organisations et initiatives sociales
- 338 millions d'euros de chiffre d'affaires
- total du bilan de 1.250 millions d'euros



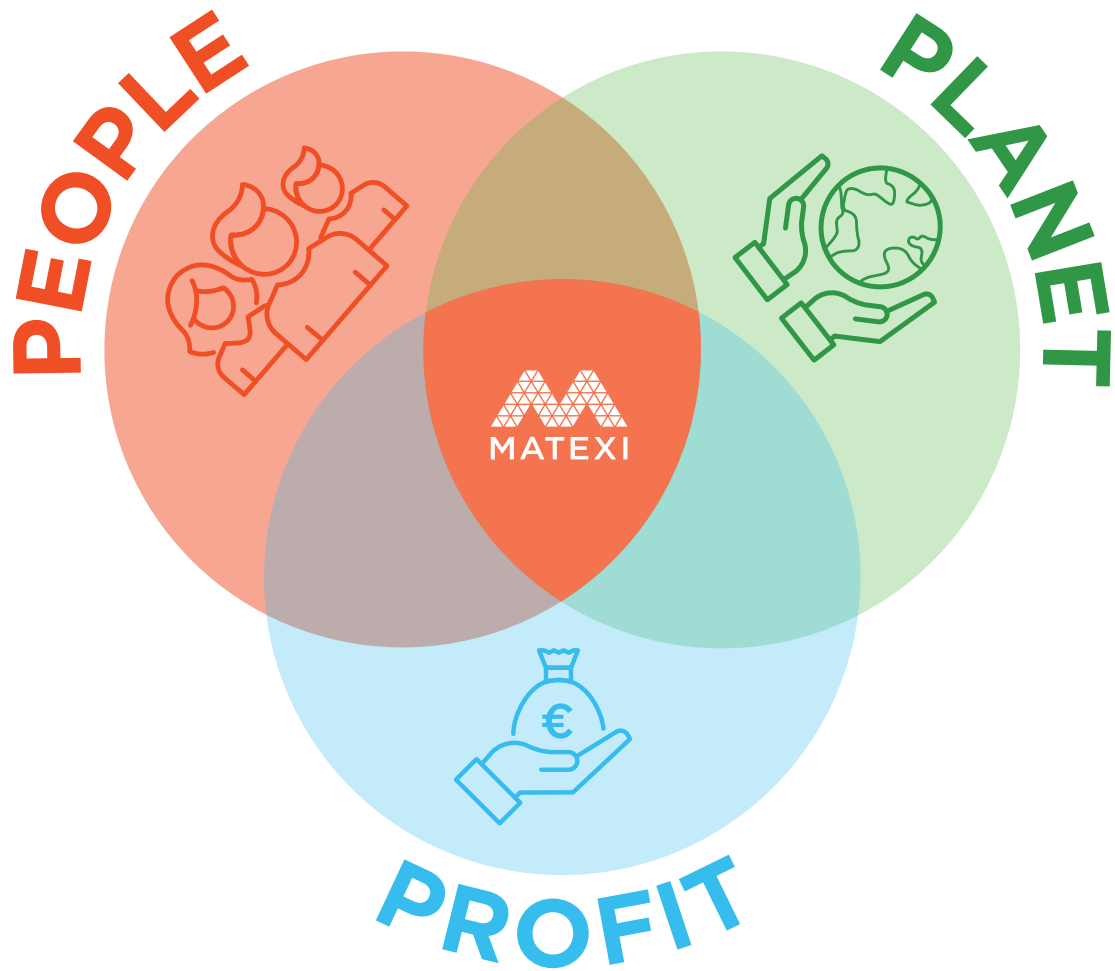
# À PROPOS DE MATEXI



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 Profit » et d'avoir abordé en 2012 déjà dans son premier rapport d'activité les quatre chapitres que sont Ecology, Social, Governance et Profit.

**SAFETY**

**INTEGRITY**



# Éthique

## Planet People Profit

**« People Planet Profit » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. Le concept est intégré à l'éthique de Matexi depuis près de 30 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 Profit ». 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.

### SÉCURITÉ

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

### 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.

### 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 ?

### PROFIT

La responsabilité de l'entreprise implique que le profit soit un résultat et jamais une fin en soi. S'efforcer d'obtenir des ressources financières pour contribuer à une planète plus saine et à une société meilleure est non seulement absolument nécessaire, mais aussi, à notre avis, une ambition des plus louable.

Matexi a choisi d'associer ces trois thèmes. Selon nous, les meilleures initiatives sont celles qui sont à la fois bénéfiques à l'environnement et aux individus, et qui contribuent à une base financière saine ainsi qu'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 d'évaluer et de mesurer notre impact positif sur le « Planet-People-Profit », nous prévoyons une stratégie de durabilité axée sur l'avenir pour notre entreprise et nos projets, et avons créé la matrice de durabilité de Matexi. 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 (Profit).

Vous trouverez plus d'informations sur l'approche de la durabilité de Matexi à la p. 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 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.

Dans les années 1990, nous avons explicité notre motivation morale et fait de l'importance sociétale de nos activités le cœur de Matexi. Alors que nous célébrons nos 80 ans d'existence, c'est probablement ce dont je suis le plus fier.

**Gaëtan Hannecart,**  
président exécutif du conseil d'administration

# 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 !**

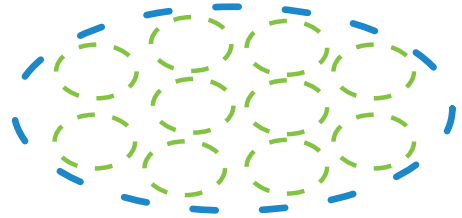
Nous réalisons nos projets de quartier toujours dans le respect du contexte urbain et régional, de manière à les intégrer harmonieusement dans l'environnement global (niveau macro). Ce faisant, nous nous efforçons toujours d'améliorer les quartiers, par exemple au moyen de projets de revalorisation intraurbaines 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.

Une ville où il fait bon vivre appartient à tout un chacun. La véritable urbanité est selon moi synonyme de diversité, à tous les niveaux. À mes yeux, la ville a pour vocation d'accueillir toute personne en quête de liberté.

**Kristiaan Borret,**  
maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, 2015-2024

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. »

Au cours de l'année de notre 80<sup>e</sup> anniversaire, en tant que développeur de quartiers, nous tendrons encore plus la main à tous ceux qui se soucient d'offrir un foyer chaleureux à un maximum de personnes.

**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 vennootschap

DUUR: DERTIG JAAR

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

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

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

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

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

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N. 110

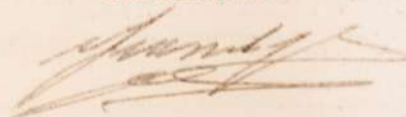
Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

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

Een Beheerder,



Een Beheerder,



# 79 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 79 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 Bostoën (marié à Godelieve Vande Vyvere), Camiel Bostoën, Maurice Verstraete (l'instituteur local) et Jeanne Verstraete en sont également actionnaires. Marie-Hélène Vande Kerkhove, la mère d'André Bostoën, détient aussi quelques parts. Maurice et Jeanne Verstraete quittent l'entreprise en 1950. La branche Bostoën 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.

> 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 50<sup>e</sup> 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.
- 2002** > Matexi transforme l'ancienne meunerie De Nieuwe Molens située le long du canal Bruges-Ostende en maisons et appartements.
- 2003** > Lancement des premières activités au Grand-Duché de Luxembourg.
- > Matexi crée Quaeroq. Quaeroq CVBA est un fonds d'investissement en actions cotées en Bourse et une société sœur de Matexi SA.
  - > 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.
- 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.
- 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 Evre. 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.
  - > '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.



Après la démolition de l'usine de tissage désaffectée de **Deerlijk**, le projet de développement de quartier **De Weverie** a continué de prendre forme en 2024. L'asphalte a été retiré sur l'ensemble du site pour faire place à un nouveau parc de quartier et à 18 logements écoénergétiques. Kevin Claeys, Project Developer : « Nous voulons créer un cadre de vie agréable pour les habitants, mais aussi apporter une valeur ajoutée au quartier plus vaste au sein duquel nous développons notre projet. »



- 2020** > Le CEO Gaëtan Hannecart est à la tête de Matexi depuis 25 ans.
- > À l'occasion de son 75<sup>e</sup> anniversaire, Matexi organise une année de festivités.
  - > Matexi Pologne célèbre son 10<sup>e</sup> 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. En 2024, elle devient Business Manager pour le Brabant flamand.

- 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 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.
- > 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 torrification, 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.

- 2024** > Sur l'avenue de Beaulieu à Auderghem, nous acquérons quatre anciens immeubles de bureaux de la Commission européenne que nous allons reconvertir en un projet résidentiel.
- > L'Antwerp Tower franchit une étape importante : le 225<sup>e</sup> appartement sur les 241 est vendu.
  - > Nous lançons la formule de location-achat HappyNest en Wallonie.
  - > À Cracovie, Matexi reçoit une mention honorable lors du concours « Développeur de l'année », tant en sa qualité de développeur que pour ses projets.
  - > En 2025, Matexi s'apprête à souffler ses 80 bougies. Au cours de l'année de notre 80<sup>e</sup> anniversaire, en tant que développeur de quartiers, nous tendrons encore plus la main à tous ceux qui se soucient d'offrir un foyer chaleureux à un maximum de personnes. Nous mettrons plus que jamais l'accent sur notre juste cause et slogan : Bienvenue dans votre quartier.



En 2024, le projet de quartier pour le site **Hebbelynck à Merelbeke** a obtenu le label « très durable » à la suite de l'évaluation basée sur notre matrice de durabilité. Avec un mix de 17 logements durables, d'espaces destinés à des fonctions commerciales et un nouveau parc de quartier, le concept mise sur un paysage de valeur et une qualité de vie maximale.



## La durabilité selon Matexi

En tant que développeur de quartiers, nous avons un impact majeur sur la société, le climat et l'environnement. Nous en sommes pleinement conscients. Pour Matexi, la durabilité est donc un élément essentiel de nos développements de quartier, en témoigne notre philosophie « Planet, People, Profit ». Nous créons des logements durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre ceux 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

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) des Nations Unies, Matexi ayant un impact sur dix des dix-sept ODD. De tous les ODD, l'objectif 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 un lien social, tout en nous efforçant de minimiser notre impact sur le climat et l'environnement.



## Du Green Deal aux rapports de durabilité en Europe

Pour atteindre les objectifs climatiques qu'elle s'est fixés d'ici 2030 et 2050, l'UE a adopté plusieurs mesures afin de lutter contre le changement climatique et les a consignées dans le Green Deal. Ce dernier s'est ensuite accompagné de nombreuses réglementations en matière de durabilité à destination des entreprises. Voici une synthèse des efforts déployés par MATEXI pour s'y conformer.

### CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSRD)

En 2024, MATEXI a poursuivi les travaux préparatoires afin de satisfaire à la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), la nouvelle législation européenne relative au reporting des entreprises en matière d'environnement, d'impact social et de gouvernance. Afin de définir les exigences spécifiques quant aux informations à fournir dans le cadre de la CSRD, la Commission européenne a chargé le Groupe consultatif pour l'information financière en Europe (EFRAG, pour European Financial Reporting Advisory Group) d'établir des normes européennes de reporting de durabilité, les European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Une analyse de double matérialité (ADM) sert de fondement au reporting de durabilité en Europe au moyen d'indicateurs non financiers. L'analyse évalue les enjeux de durabilité sous deux angles. La matérialité d'impact se concentre sur l'effet que les activités d'une organisation ont sur les êtres humains, le climat et l'environnement. Ensuite, la matérialité financière

examine l'impact des enjeux de durabilité sur les résultats financiers et la position de l'organisation.

Nous avons donc analysé et classé par ordre d'importance les principaux enjeux de durabilité en fonction de leur impact, des risques qu'ils comportent et des opportunités qu'ils offrent. Nous les avons ensuite soumis à nos parties prenantes internes et externes avant de procéder aux ajustements nécessaires. Il en est ressorti une liste des enjeux les plus pertinents pour MATEXI, lesquels feront donc l'objet d'un reporting.

L'exercice de l'ADM a confirmé pratiquement tous les principes de durabilité que nous avons identifiés en 2023 afin de lier notre impact sur les objectifs de développement durable à notre philosophie « Planet, People, Profit ». Nous appliquons ces thèmes tant au niveau de nos développements de quartier que de notre organisation et nous impliquons autant que possible nos partenaires dans les choix que nous faisons. 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.

À compter de 2025, nous reprendrons dans un rapport les indicateurs suivants :

- > Biodiversité, circularité, transition énergétique, mobilité douce, gestion de l'eau (Planet) ;
- > Quartiers solidaires, diversité et inclusion, santé et bien-être, quartiers impliqués, satisfaction client (People) ;
- > Abordabilité, emploi, profitabilité (Profit).

### Nos cinq thèmes liés à l'écologie



**Biodiversité.** Dans le cadre de nos projets résidentiels, nous accordons de l'attention à différentes sortes de plantes, d'animaux et de micro-organismes ainsi qu'aux écosystèmes dans lesquels elles vivent. Un élément essentiel en vue de l'équilibre écologique et du bien-être des habitants de nos quartiers.



**Circularité et 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.



**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.



**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.





**Gestion de l'eau.** MATEXI s'engage à encourager les économies d'eau, la réutilisation des eaux de pluie, 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 77.





**Nos cinq thèmes liés à la durabilité sociale**

 Quartier solidaire. MATEXI contribue 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 créons des quartiers inclusifs où chacun se sent le bienvenu et estimons important d'offrir des opportunités à chacun.


 Santé et bien-être. Ces facteurs 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.


 Quartier impliqué. Un processus participatif et un dialogue ouvert nous permettent 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.


 Gestion des parties prenantes. Pour MATEXI, elle consiste à 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 page 91.

**Nos quatre thèmes liés à la création de valeur ajoutée**


 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.

 Emploi. Avec plus de 300 collaborateurs MATEXI et quelque 3 000 emplois indirects chez nos partenaires, nous créons de la valeur ajoutée et apportons une belle contribution au secteur immobilier belge, qui représente 13 à 17 % du produit intérieur brut.

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

 Profitabilité. Le profit n'est jamais une fin en soi, mais une condition essentielle pour continuer à concrétiser notre philosophie. 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 page 119.



Au cœur de l'écoquartier **I-Dyle** à **Genappe**, nous aménageons un réseau de fossés et de canaux qui collectent les eaux pluviales et les laissent s'infiltrer au maximum dans le sol. Mais il n'est pas seulement question d'infiltration des eaux ; le réseau bleu crée une alternance entre les zones humides, les eaux stagnantes et les rives ombragées ou ensoleillées, ce qui favorise la biodiversité.



### TAXONOMIE DE L'UE

En 2024, nous avons également poursuivi les travaux préparatoires afin de rendre compte de l'adéquation de nos activités avec la taxonomie de l'UE, un système de classification des activités pouvant être considérées comme écologiques. Chaque développement de quartier, chaque projet résidentiel que nous réalisons est unique et regroupe différentes activités.

À cet égard, nous avons identifié nos activités qui entrent en ligne de compte pour la taxonomie de l'UE et qui nécessitent un reporting sur les indicateurs financiers que sont le chiffre d'affaires, les CapEx et les OpEx. Nous avons établi un plan d'action pour pouvoir calculer ces KPI.

### SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR)

Les acteurs des marchés financiers devant effectuer un reporting en vertu du SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) ont besoin de données relatives à MATEXI et à ses projets immobiliers. Le SFDR est un règlement européen qui impose aux acteurs de marchés financiers de faire preuve de transparence quant à la manière dont ils intègrent la durabilité dans leurs décisions et conseils en matière d'investissements. L'objectif ? Mieux

informer les investisseurs à propos des effets de leurs investissements sur la durabilité.

La CSRD et en particulier les ESRS répondent à ce besoin du fait que les données requises – qui doivent faire l'objet d'un reporting selon le SFDR – sont reprises dans les ESRS.

### CERTIFICATS DE DURABILITÉ

Voilà plusieurs années maintenant que MATEXI utilise des instruments (inter)nationalement reconnus en matière de durabilité – parmi lesquels la BREEAM, le Référentiel wallon quartiers durables ou encore le Tableau de bord flamand de la durabilité des quartiers – afin d'évaluer le caractère durable de ses importants développements de quartier.

Il y a quelques années, nous avons également créé notre matrice de durabilité afin de concevoir et de réaliser nos petits projets résidentiels de manière plus durable, et ce, tant au niveau du logement que du quartier, des partenaires et de l'organisation. Cette matrice tenait déjà compte des critères imposés par de précédentes réglementations européennes et ne manquera pas d'être mise à jour à l'avenir.

Dans la suite de ce rapport d'activité, vous en apprendrez davantage sur de nombreux projets qui illustrent concrètement notre approche en matière de durabilité.

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# OOSTPOORT, AMSTERDAM, PAYS-BAS

**Matexi apprend en observant. Dans sa quête permanente de solutions adéquates à appliquer au développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets d'urbanisme qui ont démontré leur efficacité.**



**Amsterdam est connue depuis des siècles pour ses canaux emblématiques, ses maisons de maître historiques et ses places conviviales. La ville comporte néanmoins aussi de nombreux autres quartiers attrayants à l'écart de ces grands points d'intérêt. Un exemple parlant est celui de l'arrondissement Amsterdam-Oost, un quartier périphérique en plein essor depuis quelques années. Cet attrait s'explique majoritairement par le développement de l'Oostpoort, une ancienne enclave industrielle qui a été réaménagée avec goût en un lieu branché. Une grande variété de logements, de lieux de travail, de commerces et de lieux culturels et sportifs, un guichet administratif, de jolies petites places, des ruelles étroites et des terrasses agréables au bord de l'eau : tous les ingrédients du succès sont réunis dans cette « mini-métropole » où l'architecture et l'espace public forment un ensemble harmonieux.**

Développer des quartiers dans le respect du patrimoine industriel unique ? Amsterdam aussi en connaît un rayon. L'Oostpoort a été érigé sur le site de la célèbre Oostergasfabriek, réputée pour sa production de gaz de houille à partir de 1887. Avec son homologue située à l'ouest de la ville (la Westergasfabriek), elle a fourni de l'énergie à Amsterdam pendant de nombreuses années, principalement pour l'éclairage des rues et des bâtiments. Cette activité n'a cependant pas duré, puisque l'usine a dû fermer ses portes en 1923 en raison d'une surcapacité. Les bâtiments industriels ont alors été démolis ou affectés à d'autres usages, mais pendant de longues années, une vision globale faisait défaut. Jusqu'à ce que le conseil municipal évoque pour la première fois un nouveau développement de quartier,

à la fin du XXe siècle, et que le célèbre architecte-urbaniste Sjoerd Soeters s'en mêle... Après l'élaboration d'un plan d'urbanisme astucieux, l'aménagement de l'Oostpoort a officiellement débuté en septembre 2007.

### DE QUARTIER EN MARGE À CENTRE URBAIN VIBRANT

Avec pas moins de 235 logements à vendre, 115 logements sociaux locatifs, 40 commerces, 5 établissements horeca, un complexe aquatique et un parking souterrain de 875 places, le calendrier de construction semblait plutôt ambitieux. La transformation de cette « frange urbaine » en nouveau cœur d'Amsterdam-Oost constituait, par ailleurs, un véritable défi en termes de planification. Le site de 9 hectares, coincé entre une rue commerçante

existante (la Linnaeusstraat), le Ringvaart et un faisceau ferroviaire reliant la gare d'Amsterdam Centraal, devait avant tout être rendu plus accessible au grand public. Les principales attractions ont été implantées à des endroits bien en vue, tandis que des rayons visuels stratégiques ont permis de créer un lien visuel avec la Linnaeusstraat. Au niveau du coude du Ringvaart, on retrouve par exemple une jolie place centrale flanquée de plusieurs bâtiments remarquables, tels que le « stadsloket » (un centre administratif local).

Dans la zone intérieure compacte et interdite aux voitures, les principes de « serial vision » et de « provisional closure » ont été appliqués pour surprendre les habitants et les visiteurs avec une expérience urbaine variée. En dépit de la taille du quartier, les charmantes ruelles commerçantes, qui ne mesurent que 8 mètres de large, font penser à une petite ville médiévale. Elles débouchent sur de petites places intimistes, offrant un paysage urbain différent tous les 50 mètres. Depuis le parking situé sous l'imposant complexe mixte, le long du Polderweg, un itinéraire complet dédié à la promenade et au shopping a été tracé, afin de permettre à chacun d'explorer le quartier à sa guise, en passant par des endroits différents à l'aller et au retour. Du supermarché aux enseignes lifestyle et aux boutiques de mode ou de beauté : il y en a pour tous les goûts. Les logements et les espaces de bureaux se trouvent principalement aux étages au-dessus des commerces, tandis que les établissements horeca se situent principalement le long du Ringvaart.

#### UNE GRANDEUR INTIMISTE

Bien que l'Oostpoort se compose essentiellement de nouvelles constructions,

le style caractéristique de l'ancienne usine est encore visible. Des références subtiles au passé confèrent une certaine stratification au quartier. Les contours et le riche style « néo-Renaissance hollandaise » des vestiges industriels ont été préservés dans la mesure du possible (pensez au complexe aquatique avec son imposante toiture en plomb) ou réinterprétés à la sauce contemporaine à d'autres endroits. Ceci se traduit notamment par l'utilisation abondante de motifs décoratifs en brique, de carreaux de céramique, de hautes fenêtres et de menuiseries extérieures de style industriel, le tout intégré dans une imagerie architecturale moderne, empreinte d'une grande variété visuelle. Quatre bureaux d'études ont concrétisé l'idée de grandeur intimiste visée, en aspirant à un équilibre optimal entre la robustesse industrielle et l'architecture urbaine raffinée. Grâce à des matériaux de pavage chaleureux, des touches de verdure et des sièges installés çà et là, l'espace public et les bâtiments élégants s'imbriquent parfaitement.

Fort de son plan d'urbanisme réfléchi, de ses installations polyvalentes et de son identité architecturale marquée, ce nouveau quartier est devenu le centre névralgique d'Amsterdam-Oost au cours des dernières années. Le succès de ce projet de reconversion, qui a fait couler beaucoup d'encre, se reflète également dans les statistiques. La valeur moyenne des logements a en effet augmenté de pas moins de 186 % entre 2013 et 2024. L'Oostpoort attire non seulement les habitants, mais aussi les visiteurs venus d'autres quartiers de la ville. Tout comme par le passé, cette zone fournit de l'énergie à Amsterdam. Cette fois non plus au sens propre, mais au sens figuré. La boucle est bouclée !





# GOUVERNANCE



**Executive Committee**

Pas sur la photo : Ivan Van de Maele



**Conseil d'administration**

## 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 79 ans, et en 2024, 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.

Une gestion correcte est la pierre angulaire de la croissance durable et de la réussite de toute entreprise. Elle favorise la transparence et le sens des responsabilités tout en offrant une base solide qui permet de prospérer sur un marché en constante évolution.

**Jozef Lievens,**  
expert en entreprises familiales et en corporate governance

# 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 oeuvre concrète du business plan et la réalisation des objectifs de l'entreprise. Le conseil d'administration de Matexi s'est réuni neuf fois en 2024.

Dans le courant de 2024, Lieve Mostrey a rejoint le conseil d'administration. Le 31 décembre 2024, le conseil d'administration est composé de sept membres, parmi lesquels quatre administrateurs externes et trois représentants de la famille.

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban NV)  
*Administrateur depuis 1994*
  - président exécutif du conseil d'administration de Matexi et d'Abacus Group
  - administrateur délégué d'Abacus Invest et de Matexi Group et 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
  - membre du sénat de la KU Leuven
  - fondateur de Belgium's 40 under 40
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)  
*Administrateur depuis 2003*
  - administrateur d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Group
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)  
*Administratrice depuis 2013*
  - administratrice d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Group
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)  
*Administrateur depuis 2013*
  - administrateur de Matexi et Matexi Group
  - 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)

- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)  
*Administrateur depuis 2017*
  - administrateur de Matexi et Matexi Group
  - 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
- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)  
*Administratrice depuis 2020*
  - administratrice de Matexi et Matexi Group
  - administratrice indépendante et membre du comité d'audit et du comité de rémunération de Kinapolis
  - 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
- > **Lieve Mostrey**  
*Administratrice depuis 2024*
  - Administratrice Matexi et Matexi Group
- > **Frank Vlayen** (pour Dijleberg CommV)  
*Conseiller depuis 2024*
  - senior advisor Matexi et Matexi Group
  - partner Waterland Private Equity
  - administrateur Leo Stevens Private Banking
  - administrateur De Singel ASBL
  - administrateur Mobile School ASBL

## 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 ».

Le 31 décembre 2024, 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)
- > **Lieve Mostrey**

L'Audit & Risk Committee rend compte au conseil d'administration tous les trimestres et s'est réuni cinq fois en 2024.

## 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

Le 31 décembre 2024, 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 quatre fois en 2024.

## 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.

Le 31 décembre 2024, 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
- > **Rik Neckebroeck** (pour RisasoN SRL)  
– Chief Financial Officer (depuis 01/05/2024)

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 2024, soit 40 fois au total.

Nous devons nous reconcentrer sur l'essentiel : la création de valeur par le biais d'une gestion correcte dans l'intérêt de toutes les parties prenantes.

**Jozef Lievens,**  
Expert en entreprises familiales et en corporate governance

# Gestion opérationnelle

## Executive Committee

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), qui s'organise 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.

Le 31 décembre 2024, l'Executive Committee se composait de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
  - président exécutif
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius 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
- > **Kristof Restiau** (pour Joined 4CS SRL)
  - Regional Business Director Région Anvers-Limbourg-Brabant flamand
- > **Martine Rorif** (pour Martine Rorif SRL)
  - Regional Business Director Région Bruxelles-Wallonie-GD Luxembourg
- > **Mirosław Bednarek**
  - Regional Business Director Région Pologne
- > **Rik Neckebroeck** (pour RisasoN SRL)
  - Chief Financial Officer
- > **Sophie Bouckaert** (pour BOOST+ SRL)
  - Chief People Officer

Le management opérationnel a pour mission de transformer les plans stratégiques en actions et en résultats concrets. Le succès de l'organisation en dépend donc.



**Management régional Anvers, Limbourg, Brabant flamand**



**Management régional Flandre orientale, Flandre occidentale**



**Management régional Bruxelles, Wallonie, GD Luxembourg**



**Management régional Pologne**

## 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 Broechem, Ranst, Wijnegem : **Sanne Schepers**
- > BM Kempen : **Tim Peeters**
- > BM Limbourg : **Tom Van Becelaere**
- > BM Brabant flamand : **Clémence Hannecart**
- > CTM Anvers : **Stefan Vanstraelen**
- > CTM Limbourg : **Peter Coolen**
- > CTM Brabant flamand : **Stefan Spiliers**
- > RCM : **Didier Delplanque** a.i.
- > RFAM : **Sofie Driesen**

### 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 : **Kim Gelaude**

### 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 : **Martine Rorif**
- > CTM Bruxelles et Brabant wallon : **Eric Renier** a.i.
- > CTM Hainaut : **Thierry Demoustier**
- > CTM Liège, Namur, Luxembourg : **Julien Ghobert**
- > RCM : **Eric Renier**
- > RFAM : **Jonathan Alexandre**

### RÉGION POLOGNE

- > BM Cracovie : **Piotr Byrski**
- > BM Varsovie : **Jesika Mackiewicz**
- > RCM Cracovie et Varsovie : **Marek Straszak**
- > RFAM Cracovie et Varsovie : **Zofi a Szymonska**

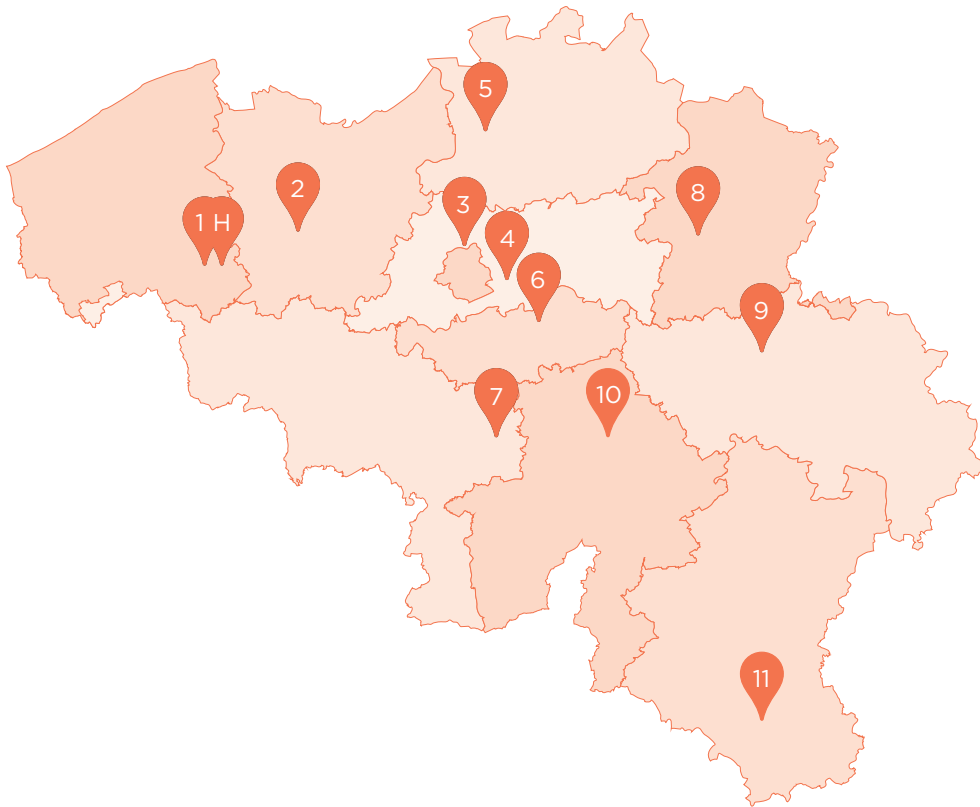
Hormis la gestion régionale de nos 14 marchés locaux, nous rassemblons également une expertise spécifique dans les portefeuilles d'activités suivants : BP Invest (Manager **Benoît Chauvin**), BP Retail (Manager **Steven Bervoets**), BP Longterm Projects (Manager **Frederik Van Damme**).

### EQUIPES CENTRALES DES PÔLES DE CONNAISSANCES

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.

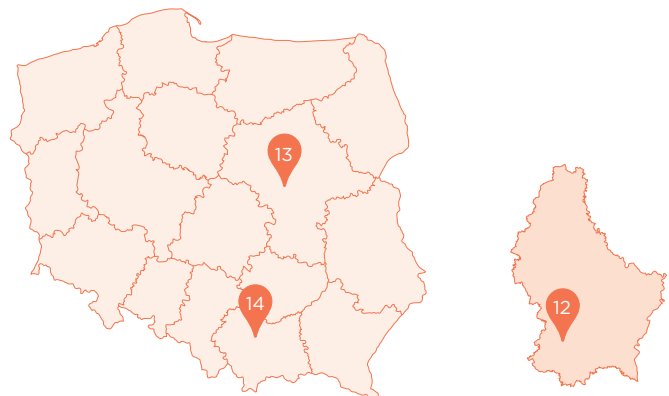


Chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous travaillons au départ de 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Pour chacun de ces marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition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



#### MARCHÉS LOCAUX

- 1 Flandre-Occidentale depuis Waregem
- 2 Flandre-Orientale depuis Eke
- 3 Brabant flamand depuis Grimbergen
- 4 Bruxelles depuis Bruxelles
- 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 Capellen
- 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.

Notre ville se consacre au développement durable du tissu urbain. Des projets résidentiels peu énergivores, tels que ceux réalisés par Matexi, cadrent parfaitement avec notre plan énergie et climat, l'attention que nous portons à la mobilité et notre vision de quartiers axés sur l'avenir.

**Bart Julliams,**  
échevin de la ville de Geel

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# HAFEN OFFENBACH, OFFENBACH-SUR-LE-MAIN, ALLEMAGNE

**Matexi apprend en observant. Dans sa quête permanente de solutions adéquates à appliquer au développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets d'urbanisme qui ont démontré leur efficacité.**

**La présence d'eau dans la ville est un atout considérable. A fortiori si elle est intégrée de manière optimale dans un concept urbanistique intelligent et considérée comme une pièce essentielle du puzzle que constitue l'aménagement de l'espace public. La ville allemande d'Offenbach-sur-le-Main fait figure d'exemple, à cet égard. Sur la rive gauche du Main, l'ancien port industriel a cédé la place à un microcosme moderne qui allie habilement habitat, travail, shopping, éducation et expérience. Le développement de quartier est ici porté à son apogée, grâce à une reconversion à grande échelle qui transcende les intérêts individuels et qui met l'accent sur la plus-value sociale.**

Nos voisins de l'est ne manquent pas non plus d'idées pour gérer la question des friches industrielles. S'il était autrefois un important hub pour le stockage et le transport de pétrole, de ferraille, de sable et de gravier, le port d'Offenbach est tombé en désuétude au début du siècle et défigurait depuis lors le paysage de la ville, au grand désarroi de ses habitants et sympathisants. Ce site présentait toutefois un énorme potentiel urbanistique, de par sa presqu'île sur la rive du Main et sa situation stratégique à l'ouest du centre-ville. Les choses n'ont donc pas traîné. Après la constitution d'une entreprise de développement urbain (Mainviertel Offenbach GmbH & Co. KG) par le conseil municipal pour mener à bien la gestion de projet et le développement immobilier et après l'élaboration d'un masterplan réfléchi par un bureau d'études spécialisé dans l'urbanisation, les premiers travaux de réaménagement ont débuté en 2009. L'objectif ? Transformer un site de 256 000 m<sup>2</sup> en un nouveau quartier à part entière, en intégrant un mélange équilibré de fonctions qui forme plus que la somme de ses parties, et en aspirant à un rapport équitable entre les bâtiments et les espaces publics. Cet ambitieux projet de rénovation est déjà en très bonne voie. À terme, plus de 1000 personnes vivront dans ce quartier, et quelque 10 000 personnes viendront y travailler ou y étudier.

### TROIS ZONES DE DÉVELOPPEMENT QUI FORMENT UN TOUT

Sur le plan architectural, le nouveau site du port d'Offenbach est un quartier très varié, qui arbore différents styles architecturaux. Le tout s'intègre toutefois dans un plan d'urbanisme global. La vaste zone du projet comporte trois sous-zones de développement, chacune dotée de son propre caractère. À la convergence du continent et de la presqu'île se trouve la «Hafenplatz», un point névralgique très animé, où les habitants et les touristes d'un jour peuvent faire du shopping, se promener, dîner, prendre un café, se faire couper les cheveux... Saint-Gobain Building Distribution Deutschland a également établi ses quartiers dans cette zone, au même titre que plusieurs bâtiments à usage mixte, comprenant divers types de logements (allant d'appartements lifestyle à des résidences pour seniors).

La péninsule proprement dite, rebaptisée «Hafeninsel», offre une vue unique sur le Main et laisse entrevoir la grande ville voisine de Francfort à l'horizon. Dans cette zone, travail et loisirs se mêlent harmonieusement. Des restaurants, des hôtels et plusieurs complexes résidentiels, tels que le «Harbour Island Center» (156 logements à vendre), le «Mainzeile» (178 appartements passifs à louer) ou le «Hafengold» (153 appartements à vendre



dans des villas urbaines modernes), côtoieront prochainement d'imposants immeubles de bureaux. Enfin, le « Hafencampus » situé le long du Mainkai, qui est encore en cours de réaménagement, accueillera un hub créatif comprenant des installations éducatives (école portuaire, école primaire, école supérieure d'art et de design, etc.), une crèche et les très beaux volumes résidentiels du complexe Maria Gardens. Deux ponts situés de part et d'autre du charmant port de plaisance, dont un exclusivement réservé à la mobilité douce, offrent une liaison directe entre la « Hafeninsel » et le « Hafencampus ». Ce quartier aux multiples facettes constitue ainsi un seul grand ensemble, en dépit de sa diversité architecturale et fonctionnelle.

#### UN MAILLAGE VERT ET BLEU À L'ÉPREUVE DU CLIMAT

Si ce projet urbanistique avant-gardiste est aussi remarquable et aussi attrayant, c'est notamment parce que l'espace public y occupe une place tout aussi importante que les nouveaux bâtiments qui y sortent de terre. Un aménagement paysager mûrement réfléchi a en effet été la clé pour parvenir à transformer le site industriel délabré en un quartier durable prisé et animé le long de l'eau. Une grande place centrale constitue le cœur du nouveau quartier. Celle-ci débouche sur une tribune composée de larges marches ondulantes qui descendent vers le bassin portuaire, le long duquel ont été aménagées des promenades étroites. Sur le « Hafencampus », impossible de passer à côté de l'emblématique grue industrielle du port qui, avec sa couleur bleue frappante et ses 26 mètres de haut, constitue le symbole incontestable du quartier. De l'autre

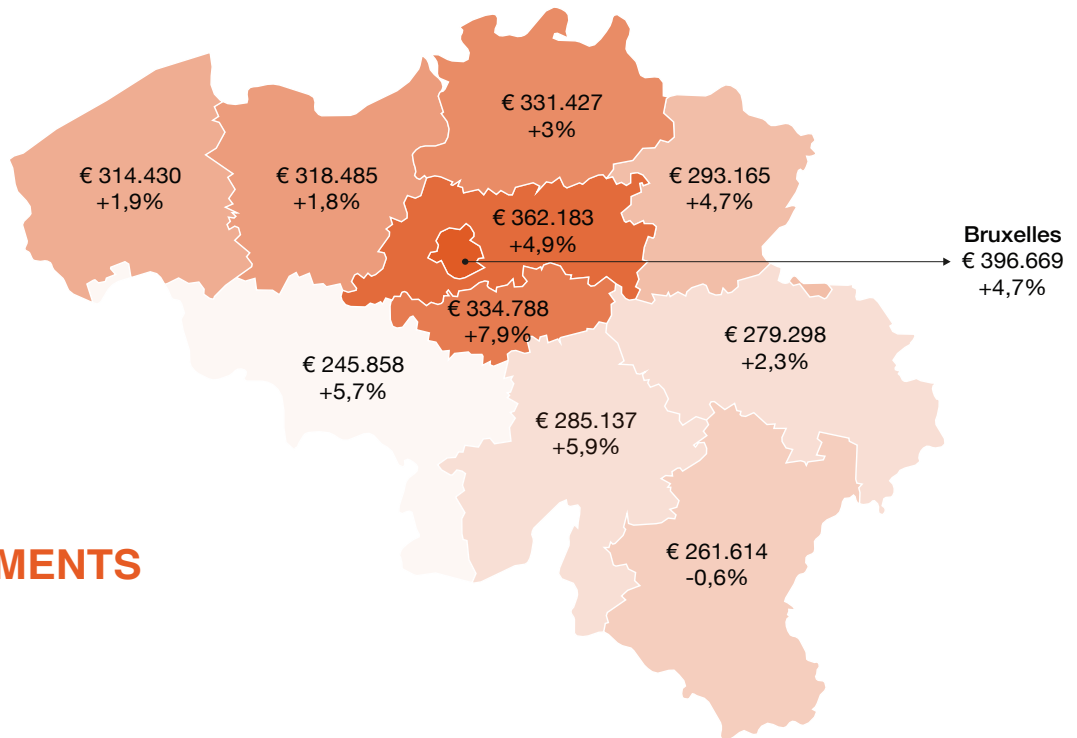
côté, un charmant parc paysager traverse la « Hafeninsel » et invite à la flânerie et au délasserment. Des espaces verts ont également été aménagés aux abords du port de plaisance (jardins urbains, terrains de jeux, etc.), tandis que la pointe de la presqu'île abrite une zone de dunes. De nombreux espaces verts de taille plus modeste ont, en outre, été intégrés entre les bâtiments, permettant ainsi de créer des espaces urbains attrayants et des vues variées sur le rivage et l'environnement pittoresque. Le maillage vert et bleu remplit une autre fonction importante : il favorise la résilience climatique du quartier, notamment grâce à plusieurs solutions ingénieuses qui permettent de stocker et d'épurer les eaux de pluie avant de les déverser dans le bassin portuaire et dans le cours d'eau. De nombreux nouveaux habitats naturels ont également été créés pour permettre à la flore et à la faune de se développer pleinement sur les berges. Les bâtiments, très efficaces sur le plan énergétique, sont reliés à un vaste réseau de chauffage urbain. En résumé, si vous vous demandez comment mettre en œuvre les objectifs d'adaptation climatique des Green Deal et Blue Deal flamands de manière pragmatique dans un contexte urbain, n'hésitez pas à vous rendre à Offenbach-sur-le-Main. En parvenant à réanimer de manière écoresponsable un quartier délaissé, avec l'eau comme fil conducteur de l'aménagement paysager et comme catalyseur de l'expérience urbaine, nos confrères allemands prouvent que rien n'est impossible. Un exemple édifiant, qui montre qu'une approche holistique de l'aménagement urbain peut mener à des résultats spectaculaires !



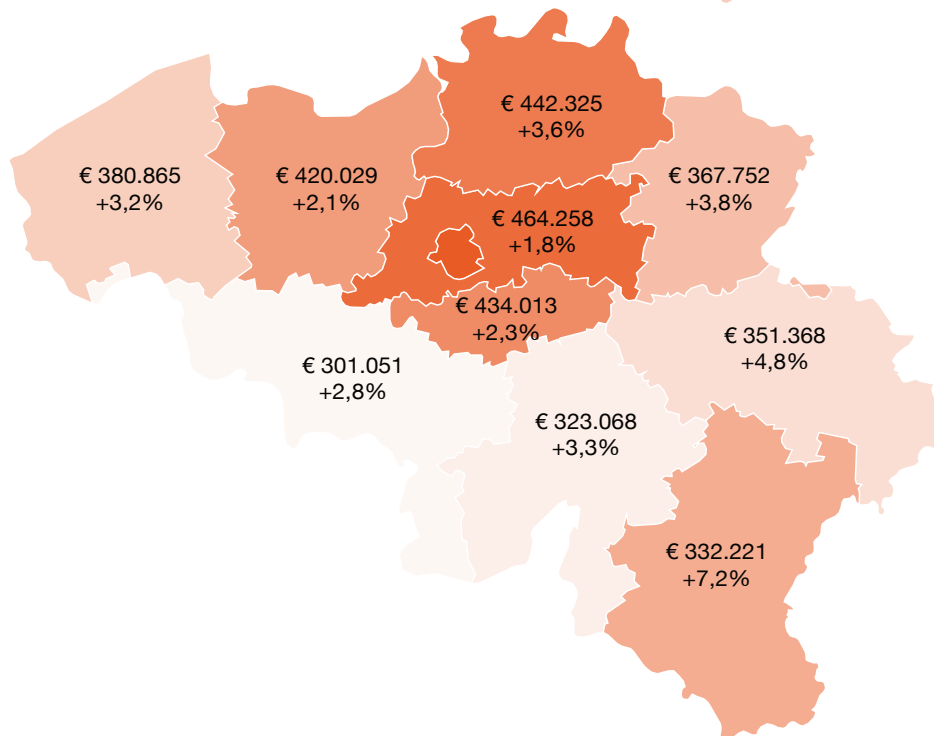
# NOS ACTIVITÉS EN 2024



D'après notre Baromètre de la construction neuve : les prix de l'immobilier neuf (hors TVA) de fin 2024 et l'évolution des prix par rapport à 2023 pour une maison typiquement belge, à savoir une maison trois façades de 160 m<sup>2</sup> avec trois chambres à coucher, salle de bains et jardin. Pour les appartements, il s'agit d'une surface de 95 m<sup>2</sup> 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 2024

En 2023 et en 2024, on a observé 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 une année 2023 exceptionnelle, les marchés de l'immobilier neuf dans les villes polonaises de Varsovie et de Cracovie ont connu un net recul, avec une diminution des ventes de respectivement 33 % et 42 % par rapport à l'année précédente. En cause : une offre relativement limitée au premier semestre, des prix élevés et une baisse de la demande de biens immobiliers d'investissement. Bien que la demande de logements performants sur le plan énergétique reste élevée et que le marché secondaire se soit prudemment redressé en 2024, nous observons dans l'ensemble que le marché de l'immobilier neuf souffre encore des taux d'intérêt élevés et des crédits-ponts coûteux.

## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

Après plusieurs années exceptionnelles, le marché de l'immobilier résidentiel belge s'est manifestement tassé en 2023. Une tendance qui s'est poursuivie en 2024. Selon le Baromètre de l'immobilier des notaires, le nombre de transactions immobilières en 2024 est inférieur de 0,7 % à celui de 2023, 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 accrue.

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 2024. Le Baromètre de la construction neuve, un projet commun de Matexi et de la plateforme de données immobilières Realo, a observé que les prix des appartements neufs ont augmenté de 2,24 % l'année dernière. Un appartement neuf moyen en Belgique coûtait 313 268 € au quatrième trimestre 2024. Les

maisons neuves ont augmenté de 3,48 % en 2024 pour atteindre 387 050 € 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 2024. Au quatrième trimestre, le prix d'un appartement neuf a enregistré une légère baisse de 0,11 %, tandis que celui d'une maison neuve a augmenté de seulement 0,4 %. Après une forte augmentation du taux d'intérêt hypothécaire, nous avons observé une diminution prudente en 2024, notamment en raison des baisses de taux appliquées par la Banque centrale européenne au cours de l'année. Alors que, selon la Banque nationale de Belgique, le taux d'intérêt hypothécaire était encore de 3,38 % en janvier 2024, il était passé à 2,84 % en janvier 2025.

Enfin, des permis de construire ont été délivrés pour 44 014 maisons (6,9 millions de m<sup>2</sup>) en 2024, soit une baisse de 13,2 % par rapport à l'année précédente. Environ 57 % de ces permis ont été accordés pour des appartements.



À **Evere**, le projet **Everside** consiste à transformer un ancien immeuble de bureaux en logement collectif. Comme le sous-sol est plus grand que le bâtiment proprement dit, nous pouvons créer un patio au niveau -1 et réaffecter une partie de ce niveau à des infrastructures de proximité, notamment un centre médical. Le patio garantira un apport de lumière naturelle dans les espaces souterrains.



## Les marchés d'activité de Matexi en quelques chiffres

### BELGIQUE

Surface : 30 688 km<sup>2</sup>

PIB par habitant (2023) : 44 372 euros

Marché	Surface (ha)	Nombre d'habitants	Nombre de ménages	Nombre de logements
Anvers	287.612	1.926.522	833.985	920.788
Bruxelles	16.242	1.249.597	579.567	606.437
Hainaut	381.283	1.360.074	604.437	659.990
Limbourg	242.743	900.098	385.537	419.438
Liège	385.712	1.119.038	504.531	549.948
Luxembourg	445.925	295.146	128.045	152.641
Namur	367.482	503.895	224.301	245.760
Flandre orientale	300.705	1.572.002	684.244	761.162
Brabant flamand	211.835	1.196.773	497.193	542.504
Brabant wallon	109.720	414.130	173.603	188.756
Flandre occidentale	319.659	1.226.375	554.068	736.010

### POLOGNE

Surface : 322 575 km<sup>2</sup>

PIB par habitant (2023) : 30 102 euros

Marché	Surface (ha)	Nombre d'habitants
Varsovie	51.724	1.860.281
Cracovie	32.685	800.653

### GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Surface : 2 586 km<sup>2</sup>

PIB par habitant (2023) : 90 183 euros

Marché	Surface (ha)	Nombre d'habitants	Nombre de ménages
Grand-Duché de Luxembourg	258.600	672.050	Env. 300 000



## Marché de l'immobilier résidentiel en Pologne

Après une excellente année 2023, le marché de l'immobilier polonais a connu une année 2024 difficile, à cause notamment d'une offre limitée, du recul de la demande de biens d'investissement ainsi que de la tendance des potentiels acheteurs à repousser leur achat dans l'attente de nouveaux incitants fiscaux. Selon JLL, le nombre de transactions à Varsovie et à Cracovie, les marchés où Matexi est actif, a diminué en 2024 de 32,9 % et de 41,8 % respectivement par rapport à l'année

précédente. Les prix ont toutefois encore nettement augmenté sur les deux marchés en 2024 (Varsovie : +10,5 %, Cracovie : +17,2 %).

En 2024, 199 931 logements ont été livrés en Pologne, ce qui correspond à une diminution de 9,6 %. Les promoteurs immobiliers se sont taillé la part du lion dans la production totale de logements, avec une part de 124 347 unités, soit 62,2 %. La surface moyenne d'une habitation neuve s'élevait à 89,2 m<sup>2</sup>.

## Marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg

Après une année 2023 exceptionnellement faible, le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg s'est légèrement redressé en 2024. Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques, le nombre de ventes d'appartements – neufs et anciens – en 2024 est inférieur de quelque 49,0 % à celui de l'année précédente. Il convient ici de souligner que le nombre de transactions était toujours inférieur de 17,5 % par rapport à 2022. Nous observons une évolution similaire pour les appartements neufs, mais notons qu'une forte hausse a été enregistrée au dernier trimestre de 2024 en particulier (395 des 789 transactions de 2024).

Bien que les prix de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg aient augmenté de 1,4 % en 2024 (biens existants et neufs), nous avons constaté une diminution de 2,4 % pour l'immobilier neuf. 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 2024 s'élevait à 1 481 (bâtiments), soit une baisse de 16,0 % par rapport à la même période un an plus tôt.

Les prix semblent plafonner, mais aucune baisse à court terme n'est attendue, compte tenu de la forte demande de biens immobiliers.

**Roel Helgers,**  
économiste de marché chez Matexi

An aerial photograph of a city, likely Brussels, showing a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, there are several large, modern office buildings with grey facades and large windows. One building has a distinctive pattern of small, dark rectangular windows. In the background, there is a dense residential area with many smaller houses and apartment buildings, mostly with red-tiled roofs. The city is surrounded by green trees and a clear blue sky. A white text box is overlaid on the top left of the image.

Le projet de reconversion **Beaulieu - Triangles à Auderghem** comprend la réalisation de 300 appartements, d'infrastructures de proximité et d'espaces de bureaux. Fleuron du PAD Hermann-Debroux - Delta, il transformera la fin de l'autoroute E411 en un boulevard urbain. Afin de concrétiser cette vision, Matexi a organisé un concours de design en collaboration avec le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale et les autorités compétentes.

# Les quatre phases de la chaîne de valeur de l'immobilier

**La chaîne de valeur de l'immobilier (une série d'activités immobilières successives qui, ensemble, créent plus de valeur que la somme des activités individuelles) s'étire souvent sur une très longue durée. Il s'écoule en moyenne sept ans entre l'acquisition et la vente. Qui plus est, les projets résidentiels nécessitent des investissements financiers considérables. D'où l'importance de développer le bon produit au meilleur endroit, à un prix abordable et pour les bons groupes cibles. Une connaissance approfondie du marché local est donc cruciale à chaque stade de la chaîne de valeur de l'immobilier. Sur chacun des marchés locaux où nous sommes actifs, notre ambition consiste à consolider et à renforcer notre statut de « champion local respecté ».**

Vous trouverez ci-dessous un résumé de la manière dont nous mettons en pratique la chaîne de valeur de l'immobilier et créons un impact social, écologique et économique maximal grâce à nos activités de développement de quartiers. Résultat : des intervenants satisfaits,

notamment des habitants enthousiastes qui se sentent les bienvenus dans leur quartier et des autorités locales qui se sentent soutenues dans leur engagement en faveur d'un développement urbain durable.

## Acquisition

La première étape du processus de développement consiste à acquérir des terrains et des immeubles. Il s'agit de plus en plus souvent de sites industriels abandonnés, d'anciennes usines et d'immeubles de bureaux inoccupés. Ce sont les éléments principaux du processus de développement. 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.

L'acquisition est souvent complexe. Le site à acquérir est généralement détenu par plusieurs propriétaires. La valeur d'un terrain ou d'un bâtiment dépend des possibilités de développement, des délais de réalisation et des risques inhérents au processus. Au moyen de nos outils d'acquisition, nous ne nous contentons pas d'évaluer le site d'un point de vue financier,

nous l'examinons aussi à la lumière de la vision de Matexi : existe-t-il un potentiel suffisant pour créer un nouveau quartier de bonne qualité ou pour améliorer le quartier existant ? Nous analysons le quartier à l'aide de notre Baromètre de quartier (cf. page 107). L'acquisition est donc un processus à la fois créatif et complexe.

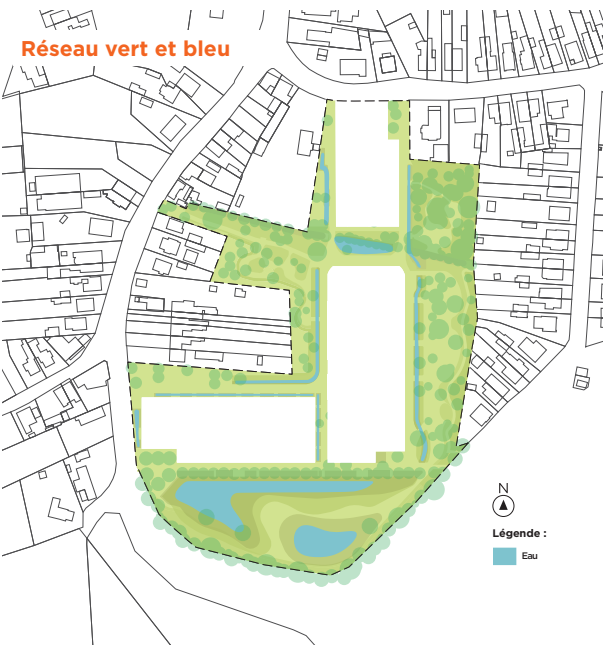
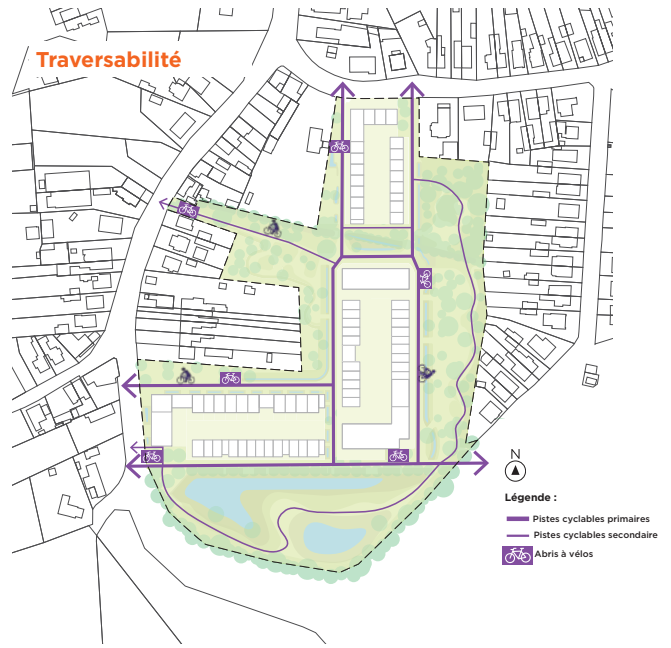
En 2024, Matexi a notamment investi 90 millions d'euros dans l'acquisition de nouveaux terrains et bâtiments, ce qui représente plus de 950 logements. Plus de 90 % de ces acquisitions concernaient des friches industrielles ou des terrains ou biens situés dans les centres-villes. Le programme de projets est donc déjà bien chargé pour les années à venir.

Nous possédions un terrain et un bâtiment. Le courant est bien passé avec Matexi. Le Project Developer nous a fourni beaucoup d'informations et consultait régulièrement tous les intervenants. Nous sommes fiers du projet du futur logement.



## Plan de développement préliminaire de notre quartier dans la Meerhoutstraat à Oostakker :

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.



## Développement

La deuxième phase du processus de Matexi est le développement. Cette étape implique une analyse approfondie du site, du quartier et des abords, ainsi que la création d'un projet, en concertation avec les riverains et les responsables politiques locaux.

En notre qualité de développeur de quartiers expérimenté et doté d'une vision, nous contribuons, par nos projets, à l'amélioration de l'ensemble du quartier. Notre Neighbourhood Studio est un partenaire stratégique pour nos Project Developers dans le cadre de leur collaboration avec les villes et communes de toute la Belgique. En mettant l'accent sur la cocréation et le dialogue, il soutient l'élaboration de masterplans qui reflètent les valeurs et l'identité de la communauté locale, mais qui, en outre, tiennent compte d'autres éléments tels que l'espace public et les infrastructures, la mobilité, la verdure et la biodiversité, la gestion de l'eau, la transition énergétique ou encore l'accessibilité financière. Grâce à une expertise approfondie et à une solide expérience, nous faisons en sorte que ces visions deviennent réalité dans le quartier.

Quand nous créons un projet de quartier, nous utilisons donc différents outils et instruments

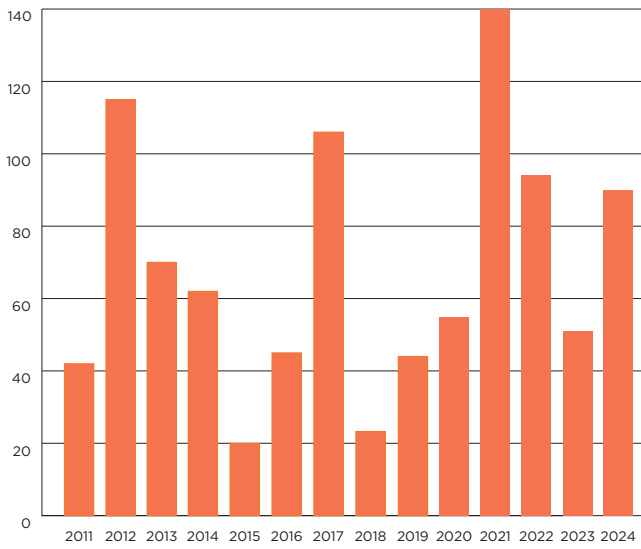
de développement internes, notamment notre Design Checklist Masterplan et ses principes de conception. Nous nous basons sur cette check-list pour évaluer soigneusement le masterplan. Nous utilisons des typologies de base pour créer des plans de sol pertinents, garantir un agencement pratique des maisons et des appartements (en prévoyant, par exemple, suffisamment d'espace de rangement et en limitant la circulation) et améliorer la qualité d'image du quartier.

L'obtention des permis nécessaires à la réalisation du projet intervient à la fin de cette phase de développement. En 2024, Matexi a obtenu des permis d'urbanisme pour 1907 logements. Nous constatons un retard général dans la délivrance des permis en Belgique, ce que confirme 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 attelons au problème en mettant l'accent sur la communication et la participation avec les autorités locales et le voisinage. De quoi garantir un projet véritablement « porté » par les riverains.

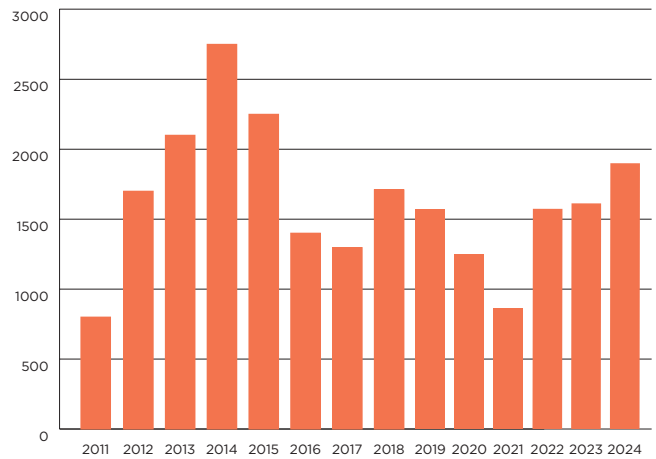
L'accent est mis sur l'expérience et la qualité de vie. Nous créons un quartier où les gens peuvent continuer à vivre ensemble longtemps et nouer des contacts authentiques. Pour ce faire, nous misons sur des profils résidentiels mixtes, la participation, la flexibilité de conception, une circulation aisée dans l'espace public, l'aménagement de suffisamment d'espaces de détente et l'intégration d'activités.

**Team Kampvuur (un accord de coopération entre DENC-STUDIO et Dhooge & Meganck architectuur), à propos du projet de reconversion « Hebbelynck » à Merelbeke.**

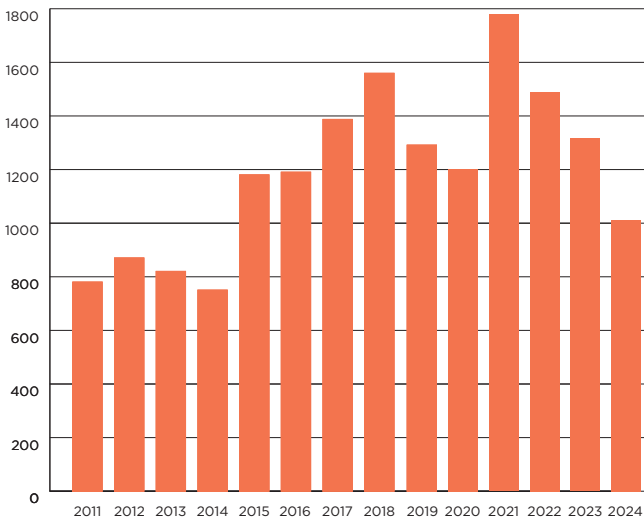
INVESTISSEMENTS EN ACQUISITIONS - M€



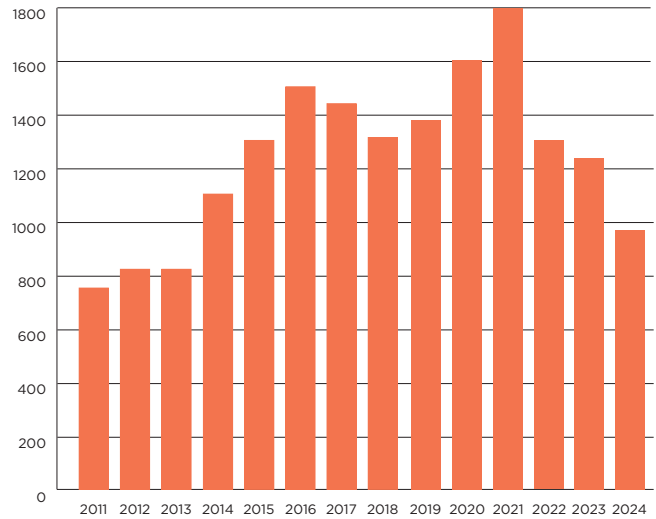
UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS



RÉCEPTIONS



CONSTRUCTIONS VENDUES



## Construction

Pour la construction de nos projets, nous nous associons à des partenaires privilégiés, avec qui 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 les vastes chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. Nous attachons aussi 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 chantiers. Ils restent en contact permanent avec eux et contrôlent ainsi la qualité de nos chantiers.

En 2024, nous avons livré 1 031 unités abordables et économes en énergie, dont 531 maisons, 474 appartements et 26 commerces et bureaux.

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

**Steven Luyckx, directeur des travaux, MBG**

## Vente

Au cours de la quatrième et dernière phase, nous veillons à ce que chaque client trouve un logement durable, abordable et adapté à ses besoins, dans un quartier dynamique où il se sent bien. Nos Sales Consultants guident le client dans cette recherche. Après la vente, nos Customer Advisors utilisent une feuille de route claire pour offrir au client un accompagnement personnalisé jusqu'à l'emménagement. Depuis la création de Matexi en 1945, nous avons ainsi fait le bonheur de quelque 48 100 familles en leur offrant un logement abordable de qualité dans un quartier agréable.

Au vu de la pression croissante qui pèse sur les prix, il est plus important que jamais de mettre à la disposition du marché de la vente et de la location des constructions neuves écoénergétiques de qualité supérieure. C'est pourquoi, dans plusieurs de nos projets, nous vendons des maisons ou des blocs d'appartements dans leur intégralité à des investisseurs institutionnels. Les « ventes en bloc » représentaient 7,53 % du total des ventes en Belgique en 2024.

En 2024, nous avons vendu 984 maisons et appartements, en offrant ainsi le logement de leurs rêves à de nombreuses familles.

Tout le processus d'acquisition et le service après-vente ont été particulièrement positifs. Nous savions à l'avance combien cela allait coûter et ce qui était compris. Nous avons une vraie personne de contact à qui poser nos questions. Nous ne devions pas appeler un call center anonyme. La communication a toujours été claire, transparente et orientée solution.

**Stefan et Katelijn, clients du quartier Schaapsdreef à Courtrai**



À **Anvers** (Linkeroever), nous avons obtenu le feu vert pour un nouveau projet de développement de quartier sur la **Tijl Uilenspiegellaan**. Mattias Verhulst, Project Developer : « Le concept tourné vers l'avenir comprend un garage couvert central au niveau de la rue. Ce parking pourra revêtir une autre fonction si la demande de places de stationnement évolue. Le toit du garage sera aménagé en jardin intérieur central pour les 66 maisons et appartements. »



## Étapes clés en 2024

Le présent rapport d'activité ne permet pas de dresser un aperçu exhaustif de nos acquisitions, des permis obtenus, des livraisons et des ventes en 2024. Les pages suivantes présentent les étapes clés de nos portefeuilles.

### ANVERS

En collaboration avec la ville d'Anvers, nous nous engageons à créer des quartiers conviviaux et armés pour faire face au changement climatique. La ville a ainsi élaboré un masterplan visant à transformer le quartier Europark (quartier du **Linkeroever**) en un quartier résidentiel agréable et paré pour l'avenir. Nous avons obtenu le permis pour 66 nouvelles habitations écoénergétiques à hauteur de la **Tijl Uilenspiegellaan**. Pour la conception, nous avons collaboré avec l'équipe du maître-architecte. Grâce au masterplan, les parcs existants seront reliés entre eux et de nouveaux parcs seront aménagés. Les 18 maisons et les 48 appartements de notre projet de développement de quartier se dresseront donc à côté d'un nouveau parc paysager qui apportera de la verdure entre les bâtiments. Une nouvelle voie de mobilité douce, accessible au public, sera aménagée à hauteur de l'école voisine. Le projet sera ainsi un maillon essentiel du réseau de parcs qui relie l'Europark aux rives de l'Escaut.

Sur la Jan Van Rijswijcklaan, dans le quartier Kiel à **Anvers**, nous avons obtenu le permis pour la reconversion de l'ancien garage automobile **Permeke** et du magasin d'électroménagers IHPO adjacent, situé dans un bâtiment remarquable qui abritait autrefois une station de remplissage de gaz. Nous réaménageons le site pour y créer 179 appartements, un espace pour un foyer socio-éducatif, des espaces de coworking, un hangar à vélos, des commerces et des établissements horeca, ainsi qu'environ 2 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts extérieurs, dont une nouvelle place de 1 000 m<sup>2</sup> et un jardin sur le toit de 900 m<sup>2</sup>. Le patrimoine du bâtiment IHPO sera en grande partie préservé et intégré au projet résidentiel

afin de mettre en valeur l'identité du site : différents éléments précieux tels que les vitrages incurvés, le passage traversant le bâtiment, les carreaux caractéristiques de la façade intérieure et extérieure, la porte et la porte accordéon seront conservés. Un parking souterrain de 288 places sera aménagé sous le site.

La commune de **Merksplas** a délivré le permis pour 32 logements sur la **Pastoor Ceulemansstraat**.

Début 2024, les échevins de la ville de **Geel** Bart Julliams et Marlon Pareijn ont posé la première pierre de notre projet résidentiel **Villa Spoorbloem** près de la gare. La construction a franchi une nouvelle étape clé fin 2024 : le point le plus haut du projet résidentiel, qui compte alternativement trois, deux et quatre étages. L'échevin Bart Julliams a eu l'honneur de placer l'arbre de mai sur le toit du projet, qui consiste à transformer une ancienne entreprise horticole en un immeuble collectif économe en énergie comprenant 38 appartements, quatre espaces commerciaux ou de bureaux, des emplacements de parking publics supplémentaires pour les voitures et les vélos à proximité de la gare, un jardin intérieur et un jardin de toiture avec une terrasse de 300 m<sup>2</sup>, pour un total de 1 800 m<sup>2</sup> de verdure.

Nous avons ouvert une nouvelle maison témoin dans le nouveau quartier de **Laar**, un projet de renforcement déployé à **Geel**, afin d'inspirer les clients (dans une optique de vente) et de leur donner une bonne idée de la qualité des finitions.

Au cœur d'**Anvers**, l'**Antwerp Tower** a franchi une étape importante : le 225<sup>e</sup> appartement sur un total de 241 a été vendu.

Enfin, nous avons vendu la dernière unité de notre projet résidentiel **Veldoven** à **Willebroek**.



Le projet résidentiel **Takt Lirników** à **Cracovie** est notre 8e développement dans la ville et notre premier projet dans le quartier de Podgórze Duchackie. Les 100 appartements seront répartis dans quatre bâtiments avec garage souterrain. Nous aménagerons aussi 270 m<sup>2</sup> d'espaces verts communs à des fins de loisirs et d'interactions entre voisins.



## BRUXELLES

Sur l'**avenue de Beaulieu à Auderghem**, nous avons acquis, avec Vicinity Affordable Housing Fund, quatre anciens immeubles de bureaux de la Commission européenne que nous allons reconvertir en logements collectifs. Nous avons ensuite lancé un concours international d'architecture en collaboration avec le maître-architecte de la Région de Bruxelles-Capitale. À suivre en 2025...

À **Evere**, nous avons obtenu le permis pour **Everside**, la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux de l'UE. Le défi dans ce type de transformation réside souvent dans des sous-sols trop grands pour le nombre d'emplacements de parking nécessaires à un usage résidentiel et de quartier. Nous avons donc décidé ici de réaffecter une partie du niveau -1 à des infrastructures de proximité, notamment un centre médical. Comme le sous-sol est plus grand que le bâtiment proprement dit, nous pouvons supprimer la dalle pour créer un patio au niveau -1. Ce patio garantira un apport de lumière naturelle dans les espaces souterrains rénovés. Une passerelle surplombera le patio pour permettre d'accéder aux espaces commerciaux du rez-de-chaussée depuis la rue. Voilà qui illustre parfaitement la manière dont nous améliorons les quartiers !

Dans le cadre de notre projet **Les Promenades d'Uccle à Uccle**, la vente et la construction ont démarré pour les

phases 3 et 4. Un nouvel appartement témoin a également ouvert ses portes.

## HAINAUT

Après avoir acquis en 2023 le site de **Verlipack à Jumet**, une ancienne usine de bouteilles en verre servant pour la bière et le vin, entre autres, nous avons introduit la demande de permis pour le redéveloppement complet du site de 6,5 hectares.

À **Tournai**, nous avons obtenu le permis pour les immeubles à appartements C et D de notre projet résidentiel **Corne-Saint-Martin**.


Nous avons livré 29 logements vendus du projet **Les jardins de Roselle à Ath**.

Enfin, la phase 6 du **Quartier du Tour à Soignies** a été mise en vente et nous avons vendu l'ensemble de notre projet résidentiel à **Braine-le-Comte**.

## CRACOVIE

Nous avons obtenu le permis pour la construction des logements collectifs **Takt Lirników** (100 appartements). La construction a commencé, de même que la vente.

La construction du projet **Portowa** (102 logements) a elle aussi commencé.



En 2024, les derniers habitants ont emménagé dans les logements de notre projet de développement de quartier **Alba**, à deux pas du centre de **Hasselt**. Alba est un projet de haut vol, idéalement situé, qui comprend 52 appartements, 1 200 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et un jardin intérieur. Ce projet apporte une valeur ajoutée au quartier, tant en matière d'architecture qu'en termes de qualité de vie.

## LIMBOURG

La reconversion de l'ancienne maison de repos et de soins Herfstvreugde à **Genk** en logements collectifs, sous le nom de **Bosart**, a franchi un nouveau cap. Le bourgmestre Wim Dries a donné le coup d'envoi des forages géothermiques à côté du bâtiment et le projet a été mis en vente.

Dans la commune de **Pelt**, nous avons entamé la transformation du site de l'ancienne fabrique de cigares **Willem II** en un quartier résidentiel durable. 76 maisons et appartements écoénergétiques y verront le jour, tandis que plus de deux tiers du terrain d'environ 2,6 hectares seront aménagés en espaces verts. Le projet prévoit notamment un jardin collectif de plus de 800 m<sup>2</sup>.

À **Hasselt** et **Zonhoven**, nous avons vendu l'ensemble des logements de nos projets résidentiels, respectivement **Alba** et **Kleine Hemmenweg**.

Toujours à **Hasselt**, nous avons loué une surface commerciale de **Quartier Bleu** au Health Performance Center The Ranch. C'est l'haltérophile olympique Nina Sterckx en personne qui est venue dévoiler le logo. Il s'agit là d'un bon moyen de diversifier l'offre proposée aux habitants du quartier et de la ville.

Au sein de **Quartier Bleu**, nous avons vendu notre quote-part du terrain au bloc E.

## LIÈGE

Dans le cadre de notre projet résidentiel **Au Vivier** à **Vivegnis**, une section de la commune d'Oupeye située à environ 15 km de la ville de Liège, nous avons aménagé les infrastructures et entamé la construction des 77 premières habitations. Les espaces verts occuperont 85 % du site de 9,5 ha. 24 logements ont déjà été mis en vente.

La construction et la vente des 25 premiers appartements et de 8 maisons ont commencé dans le **Quartier des Hirondelles** à **Waremme**. Nous y développons, sur le terrain de 10 hectares de l'ancienne râperie, un quartier qui comprendra au total 234 maisons et appartements, ainsi qu'un parc de quartier de 8500 m<sup>2</sup>. En 2024, nous y avons aussi installé une nouvelle passerelle de 24 mètres pour les piétons et les cyclistes. À terme, cette passerelle sera intégrée à un réseau de mobilité douce et permettra de rejoindre différents quartiers de la ville en toute sécurité. C'est notre manière de contribuer à l'objectif poursuivi par la ville, qui s'efforce d'encourager et de faciliter la mobilité douce.

## NAMUR

Nous avons obtenu le permis pour notre projet de 83 logements à **Franière**, une entité de la commune de Floreffe.

Je ne m'intéresse pas à un style personnel ni à l'appartenance à un courant stylistique particulier. Ce qui me passionne, ce sont les possibilités suggestives des lieux. Je veux que mes immeubles soient le portrait des sites où ils se dressent. C'est pourquoi j'accorde moins d'importance à l'architecture en tant qu'expression d'un génie novateur qu'en tant qu'acte d'invention contextuelle.

**Robert A.M. Stern,**  
architecte et historien de l'architecture américain



Dans le cadre du partenariat public-privé à **Machelen**, notre projet **Machtig Wonen** in 1830 a accordé une attention particulière aux rues résidentielles à circulation restreinte et aux nouvelles traversées pour les usagers faibles. Le projet prévoit, en outre, de nouveaux lieux de rencontre verdoyants pour les habitants. Nous avons, à ce jour, aménagé près de 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts dans le centre. De nouvelles infrastructures de proximité offrent une valeur ajoutée à l'ensemble de la commune.



## FLANDRE ORIENTALE

La reconversion de l'ancienne usine textile **De Porre** et de la caserne de pompiers adjacente (un partenariat public-privé à **Gentbrugge**) a reçu le feu vert avec l'octroi du permis pour les 64 logements. L'emprise au sol des nouveaux bâtiments sera plus petite que celle des bâtiments actuels, et nous agrandirons le parc de quartier. Nous aménagerons également un jardin commun à côté des jardins privés. Nous créerons ainsi un quartier où les gens cohabitent et nouent des contacts authentiques.

Nous avons aussi obtenu le permis pour notre projet résidentiel situé sur l'**Olmendreef** à **Berlare**.

Enfin, nous avons reçu le permis pour les 46 dernières maisons et les 60 derniers appartements de notre projet de la **Botermelkstraat** à **Alost**. Au total, nous pourrions donc offrir un nouveau foyer à 243 familles. Le mélange des typologies de logements dans la dernière phase du projet fait suite au nouveau masterplan, qui accorde également de l'attention à des espaces verts publics plus accessibles et de meilleure qualité au sein de la zone à développer (environ 2 hectares). Près d'un tiers du terrain sera occupé par des espaces verts, des zones d'infiltration pour la gestion des eaux et des infrastructures de jeux. Le tout viendra se greffer sur l'axe central bleu-vert déjà présent dans le quartier, autour duquel s'articulent les espaces verts et les oueds. La construction a commencé en 2024.

La réalisation de notre quartier **Droogte** à **Evergem** est, elle aussi, fortement axée sur l'aménagement des espaces verts et la biodiversité. 2024 a vu la finalisation des espaces verts publics. Plus d'infos à ce sujet dans le chapitre consacré à la biodiversité. Enfin, nous avons aménagé un jardin partagé de plus de 1100 m<sup>2</sup> pour 18 logements.

Maarten Blommaert, échevin en charge de l'aménagement du territoire à **Alost**, a officiellement inauguré les toits en shed

de l'ancienne usine Tupperware située dans le nouveau quartier résidentiel **Pier Kornel**. Après d'importants travaux de rénovation, ce patrimoine industriel a été transformé en un nouveau lieu de rencontre public dédié aux agréables initiatives de proximité. Une fête de quartier a été organisée pour célébrer l'événement.

À **Gand**, **Berlare** et **Zeveren**, nous avons vendu tous les logements de nos projets résidentiels de la **Kouterdreef**, de la **Spinnerijstraat** et de la **Sint-Amandusstraat**, respectivement.

## BRABANT FLAMAND


À **Grimbergen**, nous avons obtenu le permis pour les 109 premiers logements des phases 1 et 2 de notre projet **Beigemveld**. Les 71 premières habitations ont déjà été mises en vente en 2024.

Nous avons reçu le permis pour la reconversion de la Kruitfabriek dans notre quartier **4 Fonteinen** à **Vilvorde**, après quoi nous avons conclu un contrat de vente avec nos partenaires spécialisés Pakt et Dok Noord.

Toujours dans le quartier **4 Fonteinen**, nous avons vendu la totalité des 138 appartements du premier immeuble de logements collectifs du quartier, 't Sas.

Nous avons livré les 25 logements suivants de notre projet résidentiel **Machtig Wonen in 1830**, à **Machelen**. Nous nous attelons depuis quelques années à renforcer et à rénover le centre-ville dans le cadre d'un partenariat public-privé avec l'administration communale. Nous y transformons quatre sites au total, dans l'optique de doter le quartier d'infrastructures locales telles qu'une crèche et de nouveaux espaces verts.

Afin de servir encore mieux nos clients potentiels, nous avons inauguré une nouvelle maison témoin dans nos quartiers de **Scharent** à **Haacht** et de la **Leerlooierijstraat** à **Zaventem**.



Nous avons vendu la dernière habitation du quartier **Entre Ciel et Champs** à **Chastre**. Idéalement situé entre Louvain-la-Neuve, Wavre et l'E411, ce projet de densification comprend 26 maisons. Les premières ont été mises en vente au printemps 2022. Nous avons vendu l'ensemble des logements en deux ans.

### BRABANT WALLON

Dans notre écoquartier **I-Dyle** de **Genappe**, les travaux de construction ont avancé, nous avons obtenu le permis pour les habitations suivantes et nous avons ouvert un nouvel appartement témoin.

À **Chastre**, nous avons vendu l'ensemble des logements de notre projet de développement de quartier **Entre Ciel et Champs**.

À **Wavre**, nous avons vendu l'ensemble du logement collectif Albatros de notre projet **Champ Sainte-Anne**.

Dans notre quartier résidentiel **Belle Vallée** à **Jodoigne**, nous avons poursuivi la mise en place du premier réseau de chaleur géothermique de Wallonie, destiné à un programme mixte de maisons et d'appartements. La construction des habitations a aussi suivi son cours.

### VARSOVIE

Nous avons aussi étoffé notre portefeuille à Varsovie en 2024. Nous avons acquis les sites **Przasnyska 6A**, **Bukowinska II** et **Grzybowska 52**, pour un total d'environ 340 logements. Nous avons obtenu le permis pour près de 600 habitations dans le cadre de nos projets **Jerolimskie**, **Sowinskiego I** et **Krasinskiego**.

2024 a aussi vu l'achèvement des travaux de construction dans le cadre de divers projets : **Sokratesa 11a**, **Domaniewska**, **Heroldów III** et **Na Okrzei**. Les résidents ont pu emménager. En ce qui concerne **Zelazna 54**, la construction et la vente ont démarré. Idem pour les 112 logements du projet **Sowinskiego I**. Le projet **Krasinskiego** a été mis en vente fin 2024.

La vente de notre plus grand projet à ce jour dans la capitale polonaise, **XYZ Place**, a commencé. Ce projet prévoit la reconversion d'un site de 3,5 hectares juste à côté de l'aéroport Frédéric Chopin. Nous y créerons plus de 1000 logements d'ici 2032. Dans un premier temps, un immeuble

de 144 appartements sera construit sur le site de l'ancien Sangate Hotel Airport. Le projet est un bel exemple d'urbanisme durable : nous voulons créer un quartier accessible où les habitants accèdent à toutes les infrastructures du quotidien (commerces, services, installations médicales et établissements scolaires) en quelques minutes de marche ou de vélo. Le nom du projet, **XYZ Place**, renvoie aux différentes générations auxquelles ce projet résidentiel offrira un foyer et dont les âges et les modes de vie différents dynamiseront le quartier.

### FLANDRE OCCIDENTALE

Nous avons enregistré des résultats de vente impressionnants en Flandre occidentale en 2024. Nous avons lancé/poursuivi la vente de plusieurs projets de développement de quartiers : 66 logements dans le cadre de notre projet de reconversion **De Branderij** et 19 logements sur la **Schaapsdreef** (tous deux à **Courtrai**), 20 appartements dans la **Hof van Straeten (Varsenare)** et 16 maisons dans le cadre de notre projet de redéveloppement à **Deerlijk**. Ce dernier projet, baptisé **De Weverie**, consiste à désasphalter et à transformer le site de 60 ares d'une ancienne usine textile et l'immeuble de bureaux adjacent. Ce projet de densification sur la **Wandelweg** comprendra, au total, 18 logements durables (16 maisons et deux appartements), aménagés autour d'un nouveau parc de quartier d'environ 20 ares. Par ailleurs, la **Wandelweg** sera désasphaltée sur près d'un are et réaménagée en espace vert.

Dans le cadre de notre projet de reconversion **Het Laere** à **Roulers**, les 70 derniers appartements (sur un total de 190) et 14 maisons ont été mis en vente. Onze ans après la pose de la première pierre sur l'ancien site commercial du centre-ville, le projet de rénovation urbaine de 1,8 hectare touche à sa fin. Les premiers habitants ont emménagé mi-2017. Les derniers appartements seront livrés en 2026.

À **Lichtervelde**, nous avons vendu l'ensemble des logements du projet résidentiel **Tweelinden**.

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# DE GROENE LOPER, MAASTRICHT, PAYS-BAS

Matexi apprend en observant. Dans sa quête permanente de solutions adéquates à appliquer au développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets d'urbanisme qui ont démontré leur efficacité.

**Si l'idée de recouvrir l'autoroute est encore un rêve lointain à Anvers, elle est devenue une réalité à Maastricht il y a quelques années avec «De Groene Loper». Ce projet global innovant a fait jaillir un morceau de ville sur et autour du toit du tout nouveau tunnel Koning Willem-Alexander. La différence avec la configuration antérieure ne peut être plus flagrante. À l'endroit où l'A2/N2 causait autrefois pollution et nuisances sonores et coupait littéralement la partie est du centre-ville en deux, trône désormais un agréable quartier qui accueille plus de 1100 logements, quelque 30 000 m<sup>2</sup> d'immeubles commerciaux et un parc de 2,3 kilomètres de long. Il n'est donc pas surprenant que ce boulevard urbain verdoyant et animé soit parfois surnommé «la Rambla des Pays-Bas».**

Passant d'un simple chemin de terre à une (auto)route très fréquentée par les vacanciers néerlandais qui rejoignent massivement les régions ensoleillées du sud, l'A2/N2 située à l'est de Maastricht est devenue, au cours du XXe siècle, un axe de circulation incontournable pour nos voisins du nord en quête de chaleur. Si, par le passé, il faisait bon vivre dans les quartiers environnants, la qualité de vie dans cette partie du centre-ville s'est progressivement dégradée sous l'hégémonie de la reine voiture qui, jusqu'à il y a peu, régnait d'une main de fer et transformait l'imposante President Rooseveltlaan en un véritable entonnoir de circulation. Une solution ingénieuse s'imposait en matière d'infrastructure et d'urbanisme. En 2006, les communes de Maastricht et de Meerssen, la Provincie Limburg et l'agence gouvernementale Rijkswaterstaat ont uni leurs forces pour créer un consortium. Leur objectif ? Élaborer un concept global intégré en termes de mobilité et d'habitabilité, qui permettrait de descendre sous terre la route à quatre voies source de nuisances et de réaménager l'espace libéré en surface. Le coup d'envoi officiel de ce prestigieux projet d'envergure a été donné en 2009.

### UN POUMON VERT AU PROFIT DE LA BIODIVERSITÉ

Le fait que ce projet ait été baptisé «De Groene Loper» ne doit rien au hasard. L'idée était, en effet, de faire explicitement la part belle à la faune et la flore. Après la construction, en 2017, du tunnel Koning Willem-Alexander à deux étages, qui renferme l'A2 et la N2 et qui scinde efficacement le trafic de transit et le trafic local, un parc de 2,3 kilomètres de long a vu le jour en surface. La zone prend désormais la forme d'une promenade sinueuse, dont la largeur varie entre 45 et 120 mètres. Si cet espace public unique constitue un lieu de rencontre prisé et verdoyant au caractère récréatif, il comble également une lacune urbanistique. Il relie en effet les quartiers situés de part et d'autre de l'A2/N2 et facilite l'accès à la zone majoritairement naturelle du nord de Maastricht.

Le parc est traversé par une esplanade semi-asphaltée pour les piétons et les cyclistes, bordée de gigantesques tilleuls. Ceux-ci font partie d'un plan spécifique d'arborisation, axé sur une intégration optimale dans l'environnement existant, qui comprend aussi dix autres variétés, dont des tulipiers, des chênes rouvres et des



chênes pédonculés, des cerisiers du Japon et des frênes. Favoriser la biodiversité était l'un des principaux axes de la stratégie d'aménagement paysager. Des parterres de fleurs, des hôtels à abeilles et des charmes de 8 à 10 mètres de haut qui attirent diverses espèces d'oiseaux contribuent également à cet objectif. Le résultat est à la hauteur de l'enjeu : 80 % des voitures ont disparu sous terre, les émissions de particules fines et de dioxyde d'azote ont diminué de 70 à 80 % et les nuisances sonores ont été réduites de 60 %. Avec ses quelque 1800 arbres, ce poumon vert, où transitaient autrefois des milliers de véhicules par jour, permet à Maastricht et ses habitants de respirer à nouveau, au propre comme au figuré.

#### L'UNITÉ DANS LA DIVERSITÉ


Le masterplan du projet De Groene Loper comprend également un important volet immobilier. Le percement du tunnel de l'A2/N2 a en effet libéré l'espace nécessaire à la construction d'un nouveau quartier d'environ 1100 logements exempts d'énergie fossile et (presque) neutres sur le plan énergétique, dont l'aménagement a commencé en 2019. La zone de projet étirée a été divisée en trois sous-zones (nord, centre et sud), chacune ayant sa propre signature. Dix cabinets d'architectes ont été chargés de concevoir les nouveaux volumes résidentiels dans le cadre de séances de conception collectives. Les priorités ? L'« unité dans la diversité » et la « connexion avec la ville ». Les typologies et les surfaces résidentielles sont également très différenciées : tours résidentielles, petits immeubles

d'appartements, maisons bourgeoises ou encore maisons de ville. Le projet comprend, en outre, un complexe de soins composé de 41 logements pour les personnes atteintes de démence (Het Gastenhuis), 121 logements sociaux locatifs et 3 bâtiments rénovés, dont l'imposant Gemeenteflat. Autant de transformations qui donnent lieu à un paysage urbain diversifié, inspiré du cachet typique des « singels » historiques de Maastricht, et fidèle au style des bâtiments existants. 30 000 m<sup>2</sup> d'immeubles commerciaux (bureaux, commerces et établissements horeca de taille modeste) viennent compléter l'ensemble.

L'impact positif du projet De Groene Loper est colossal. La valeur marchande des logements dans les quartiers environnants a augmenté de 29 % au cours de la dernière décennie par rapport au reste de la ville. Le projet sert également de levier pour d'autres rénovations ailleurs dans la ville, comme l'aménagement du Vrijheidspark à hauteur de la Koningsplein-Oranjeplein, la rénovation des logements sociaux existants ou encore la création d'un centre pour enfants dans l'ancienne école Theresiaschool. Qualifier De Groene Loper de projet d'infrastructure est donc un euphémisme. Les parties prenantes ont considéré la solution au problème de mobilité initial non pas comme un objectif, mais comme un moyen d'éliminer la barrière physique et sociale à l'est de Maastricht grâce à un projet de développement urbain intégré, de créer une plus-value sociale et de construire une nouvelle zone de résidence et de séjour attrayante. Mission accomplie !



**PLANET**



Le projet de quartier **Au Vivier à Vivegnis** a obtenu le label « très durable » à la suite de l'évaluation basée sur notre matrice de durabilité. Le site de la rue Fût-Voie sera occupé à près de 85 % par des espaces verts. Les eaux de ruissellement du terrain serviront à irriguer le nouveau parc central du quartier.



## Attention portée à la planète

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

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

Dans la mesure où nous jugeons important de lier nos efforts écologiques à des objectifs reconnus dans le monde entier, ces thèmes sont également alignés sur les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies.

### PROJETS DURABLES AYANT OBTENU UN SCORE ÉLEVÉ

Un impact positif sur la planète passe aussi par un reporting clair. C'est pourquoi nous évaluons régulièrement nos projets à l'aide d'un paramètre 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. L'outil attribue une note dans les domaines suivants : assurance qualité, bien-être et prospérité, mobilité, environnement physique, développement des espaces verts et de la nature, déchets et énergie, utilisation de l'eau et matériaux. En Wallonie, nous appliquons aussi le guide de référence 'Quartier durable'.

En 2024, nous avons examiné 25 nouveaux projets résidentiels (ou phases de projet) à l'aide de notre propre 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 2024, ce fut le cas de 84 % de nos projets évalués. La reconversion du site Hebbelynck à Merelbeke ainsi que nos projets dans la Pastoor Ceulemansstraat à Merksplas et la Kruiswegstraat à Zwevegem ont 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 (inter) national :

- > **I-Dyle à Genappe, Bétons Lemaire à Ottignies, Paradis Express à Liège et Quartier des Hirondelles à Waremme** 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 les deux premiers, nous visons le label "exceptionnel". Pour Still in Asse, nous visons le label "excellent".

Une énumération complète de toutes nos réalisations durables est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. C'est pourquoi nous vous présentons aux pages suivantes quelques exemples de projet de 2024.



Nous développons le quartier **Droogte** à **Evergem** en collaboration avec nos partenaires Danneels et Tricon. Il comprendra plus de 300 logements au total, dont un tiers a déjà été réalisé. Ramses De Buck, Project Engineer : « Une grande attention est accordée à l'aménagement des espaces verts et à la gestion de l'eau, qui représentent 20 % des 16 hectares du site. »



# 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 souhaite mettre concrètement la biodiversité européenne sur la voie de la régénération d'ici à 2030, avec des avantages pour la population, le climat et la planète. MATEXI soutient cette initiative. Nous mettons explicitement l'accent sur la biodiversité dans les structures vertes et bleues de nos développements de quartier.**

Accroître la biodiversité est une priorité dans chaque développement de quartier réalisé par MATEXI. Pour ce faire, nous privilégions un éventail de formes de verdure, de plans d'eau et de plantations nécessitant peu d'entretien, nous intégrons là où c'est possible de vastes espaces verts adaptés à l'environnement, nous limitons la proportion de revêtements non perméables ou les éliminons si nécessaire et nous veillons à ce que la surface construite reste aussi compacte que possible. Nous puisons notamment l'inspiration dans le concept des « tiny forests », de mini-forêts très denses qui garantissent une absorption élevée de CO<sub>2</sub>, de quoi améliorer la qualité de l'air.


## QUELQUES RÉALISATIONS EN 2024

- > Le projet De **Wastine** en périphérie d'**Oostkamp** allie de manière innovante logement et expérience de la nature. Une nature sauvage occupera les deux tiers du site et l'accent sera mis sur la création d'un biotope précieux pour diverses espèces animales et végétales. Trois quarts de la zone conserveront en outre un sol de terre non asphalté. Les eaux de pluie alimenteront la couche argileuse sous-jacente et créeront des sources et des résurgences uniques. Dans cette zone non construite, la nature pourra évoluer librement et ainsi donner naissance à une végétation sauvage luxuriante.
- > Lors de la réalisation du quartier **Droogte** à **Evergem**, nous accordons une attention particulière à l'aménagement paysager et à la

biodiversité. En 2024, nous avons mis la dernière main aux espaces verts. La nature et l'eau forment des réseaux verts et bleus qui sillonnent l'ensemble du projet et représentent 20 % du site de 16 ha. Au cours de la première phase, nous avons déjà installé un étang tampon d'environ 2 500 m<sup>2</sup> dans le parc de quartier central, créé un axe vert et bleu vers la rue, et planté 90 arbres. En 2024, nous avons planté 131 arbres supplémentaires et aménagé un deuxième axe vert pour les usagers faibles. Un jardin partagé de plus de 1 100 m<sup>2</sup> a également été créé pour 18 habitations.

- > L'ancien hôpital **Saint-Joseph** de **Liège** est ancré dans le paysage environnant par des bois. Pour la reconversion du site asphalté, nous avons conçu un jardin public accessible à tous en journée, des jardins suspendus entre les bâtiments et des jardins collectifs, complétés par des façades et des toitures végétalisées. Nous planterons également de grands arbres sur le domaine privé et public. La conception est conforme à l'ambition de la ville de verdir le paysage.
- > Nous avons également à nouveau contribué à la verdurisation de **Varsovie**, capitale de la Pologne, en plantant 200 arbres et arbustes dans le parc Zbigniew Herbert, très prisé par les habitants de nos projets résidentiels situés dans le quartier de Bielany. Par ailleurs, nous avons planté 2 000 arbres dans le parc Szustrów, en collaboration avec la ville.

En matière de conception urbaine, voir la nature comme un véritable partenaire nous permet d'améliorer considérablement la qualité de vie dans nos villes. Une démarche qui a un impact positif sur la santé de la population, la faune et les écosystèmes.



L'échevin Maarten Blommaert évoque la rénovation des toits en shed de l'ancienne usine Tupperware sur le site de notre quartier résidentiel **Pier Kornel à Alost** : « Les sheds constituent un nouveau domaine public dont l'objectif consiste à offrir un lieu agréable propice aux rencontres entre riverains et aux initiatives de quartier conviviales. »



# 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. Entre-temps, cette pensée s'infiltré partout. Depuis près de 30 ans, Matexi s'engage dans la reconversion de bâtiments vétustes et inadaptés dans les centres-villes, 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.

Matexi s'engage pleinement dans la transition vers une économie circulaire. Depuis près de 30 ans, nous assurons la reconversion, la démolition et la reconstruction de bâtiments vétustes et inappropriés ainsi que l'assainissement des sites pollués. Nous avons ainsi déjà transformé plus de 1,1 million de mètres carrés de chancres urbains en quartiers animés et multifonctionnels.

Tant pour nos développements de quartier que pour nos bureaux, nous abordons les matières premières et les déchets de manière réfléchie. Un inventaire des déchets nous permet de déterminer quels matériaux existants peuvent être recyclés de manière optimale et lesquels peuvent éventuellement être (ré)utilisés en tant que matières premières sur le site.

## QUELQUES RÉALISATIONS EN 2024

- > Le fait de ne pas démolir l'immeuble de bureaux inoccupé se trouvant sur le site d'une ancienne usine textile à **Deerlijk**, mais de le reconvertir en deux appartements et en un espace de bureau au rez-de-chaussée prouve que dans le cadre de notre projet **De Weverie**, nous nous soucions non seulement de la circularité, mais également de l'identité des lieux.
- > La façade du quatrième petit immeuble à appartements de notre quartier résidentiel

**4 Fonteinen à Vilvorde** sera intégralement construite en bois. Par ailleurs, les eaux « grises » issues des cuisines et des lavabos seront collectées séparément et purifiées sur place au moyen d'un nanofiltre dans une optique de réutilisation.

- > À la Jan Van Rijswijcklaan dans le quartier Kiel à **Anvers**, nous allons procéder à la reconversion de l'ancien garage automobile **Permeke** et du magasin d'électroménagers IHPO attenant. Ce dernier se trouvait dans un remarquable bâtiment qui était autrefois une station de remplissage de gaz. Le patrimoine du bâtiment IHPO sera en grande partie préservé et intégré au projet résidentiel afin de mettre en valeur l'identité du site : différents éléments précieux tels que les vitrages incurvés, le passage traversant le bâtiment, les carreaux caractéristiques de la façade intérieure et extérieure, la porte et la porte accordéon seront conservés.
- > Après d'importants travaux de rénovation aux toits en shed de l'ancienne usine Tupperware sur le site de notre quartier résidentiel **Pier Kornel à Alost**, le patrimoine industriel a été transformé en un nouveau lieu de rencontre public destiné à accueillir de plaisantes initiatives de quartier.

La volonté d'œuvrer en faveur de l'économie circulaire est forte, mais ceux qui ne s'y consacrent pas encore ont besoin d'exemples concrets, tangibles et inspirants pour se laisser convaincre.



Wim Dries, bourgmestre, a donné le coup d'envoi des forages géothermiques du projet de développement de quartier **Bosart à Genk** : « Les projets résidentiels tels que Bosart s'inscrivent parfaitement dans le cadre de notre plan stratégique. À Bosart, les émissions de CO<sub>2</sub> diminueront de deux tonnes par an et par appartement : une réduction considérable par rapport aux émissions moyennes d'un ménage à Genk. »



# Transition énergétique

**La stratégie d'intégration de systèmes énergétiques du Green Deal mise sur l'efficacité énergétique et sur des sources d'énergie renouvelables pour, entre autres, le chauffage de logements et les déplacements en moyen de transport motorisé. Le Green Deal a pour objectif une réduction des émissions nettes de gaz à effet de serre d'au moins 55 % d'ici 2030. En notre qualité de développeur de quartiers, nous favorisons la transition énergétique dans nos quartiers résidentiels.**

La neutralité énergétique est la vision actuelle, mais l'indépendance énergétique est l'avenir. Chez MATEXI, nous croyons fermement en une approche collective de la question énergétique. Pensez par exemple à un système de chauffage de quartier commun avec un rendement total plus élevé que des unités individuelles par logement.

Là où c'est possible, nous aménageons actuellement un réseau de chaleur de cinquième génération dans nos quartiers, sur lequel chaque individu peut se connecter. Dans le même temps, nous prenons en main le développement d'un réseau de sixième génération, dans lequel les unités sont considérées comme des prosommateurs : tout le monde produit ainsi de la chaleur et de l'énergie, qui sont partagées avec le reste du réseau. De cette manière, tout le monde est à la fois producteur et consommateur. Il s'agit là de la forme ultime du partage de l'énergie, l'objectif final étant un quartier qui puisse être totalement mis hors réseau.

## QUELQUES RÉALISATIONS EN 2024

> La reconversion de l'ancienne maison de repos et de soins Herfstvreugde à **Genk** en projet résidentiel **Bosart** bat son plein. En 2024, nous avons entamé l'aménagement d'un réseau de chaleur géothermique ayant pour but de chauffer le bâtiment. Le bourgmestre Wim Dries a donné le coup d'envoi des 28 forages pour le système de stockage géothermique par puits de forage. 28 boucles fermées ont en outre été

installées dans le sol jusqu'à une profondeur de 150 mètres. L'hiver, la chaleur du sol en est extraite pour chauffer le bâtiment, tandis qu'en été, elle est acheminée dans le sol afin de créer un refroidissement agréable.

- > Le fait de chauffer grâce à l'énergie du sol au lieu d'un combustible fossile n'est pas le seul élément qui permettra de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> du projet résidentiel Bosart : le déploiement de solutions de mobilité durables y contribuera également. Depuis Bosart, les résidents pourront facilement se rendre partout à pied ou à vélo, toutes les commodités, commerces et établissements de soins se trouvant dans un rayon d'un kilomètre. Pour les déplacements plus éloignés, les habitants pourront utiliser à l'avenir le trambus, pour lequel un arrêt sera aménagé tout près du projet résidentiel. Une voiture partagée sera également à disposition sur le site du développement de quartier.
- > En 2024, nous avons continué à réaliser dans notre quartier résidentiel **Belle Vallée à Jodoigne** l'aménagement du premier réseau de chaleur géothermique de Wallonie pour un programme mixte de 140 maisons et appartements.
- > 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 2024, près de 65 % de notre flotte roulait déjà à l'électricité. Nous sommes donc en bonne voie de disposer d'une flotte automobile zéro émission à l'horizon 2026 !

Un grand nombre des technologies rendant les bâtiments et les logements durables existent déjà depuis une cinquantaine d'années. La véritable innovation réside désormais dans le prix abordable de ces technologies et leur application à grande échelle.

**Bram Adema,**  
Managing Director CFP Green Buildings



À **Wareme**, nous développons le **Quartier des Hirondelles** sur le terrain de 10 hectares de l'ancienne râperie. Il comprendra au total 234 maisons et appartements, ainsi qu'un parc de quartier de 8 500 m<sup>2</sup>. En 2024, nous y avons aussi installé une nouvelle passerelle de 24 mètres pour les piétons et les cyclistes.



# Mobilité douce

**Le Green Deal souligne l'importance de la mobilité douce - les déplacements à vélo, à pied ou à trottinette, par exemple - afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de se déplacer de manière plus durable. La mobilité douce contribue en outre à la sécurité routière, améliorant par la même occasion la qualité de vie au sein des quartiers. Nous accordons dès lors une grande attention aux infrastructures favorisant ce type de mobilité dans nos développements de quartier.**

Matexi conçoit ses projets selon le cadre fixant les priorités en vue d'une politique de mobilité durable : il privilégie les modes de transport plus durables et relègue au bas de la liste les options qui le sont moins, telles que les voitures particulières.

Dans la mesure du possible, nous essayons de restreindre la circulation, voire de l'interdire dans nos quartiers. Nous optons pour un aménagement du territoire qui évite le trafic de transit et encourage les modes de transport alternatifs. Il convient alors également de prévoir à des endroits stratégiques des zones « park-and-ride », des zones de (dé)chargement et des voies d'accès pour les services de secours qui n'empiètent pas sur les voies destinées aux piétons et aux cyclistes.

## QUELQUES RÉALISATIONS EN 2024

- > Les places de stationnement de notre nouveau projet **Au Vivier à Vivegnis** sont implantées de manière à limiter autant que possible la circulation des voitures dans le quartier : trois parkings sur les quatre destinés aux habitants des maisons sont rapidement accessibles depuis l'entrée du quartier.
- > Lors de la conception du quartier résidentiel **Het Laere à Roulers**, nous avons redoublé d'efforts pour favoriser la mobilité douce. Nous avons intégré un nouveau passage pour les piétons, cyclistes et utilisateurs de trottinettes entre deux rues adjacentes. Le projet compte plusieurs abris à vélos publics tandis que les quatre derniers immeubles à appartements abriteront pas moins de 368 places de parking privées pour les vélos ainsi qu'un ascenseur à vélos, de quoi garantir une

accessibilité optimale. Matexi financera également deux voitures partagées électriques sur le site pour une période de cinq ans.

- > Zen, le quatrième immeuble à appartements de notre quartier **4 Fonteinen à Vilvorde**, sera doté de passerelles de circulation et d'un ascenseur à vélos : les habitants pourront donc facilement abriter leur vélo à proximité ou à l'intérieur des appartements.
- > Dans le cadre de notre développement de quartier sur la **Tijl Uilenspiegellaan à Anvers**, nous avons prévu un garage couvert central au niveau de la rue. Ce parking pourra revêtir une autre fonction si la demande de places de stationnement évolue. Le toit du garage sera aménagé en jardin intérieur central pour les 66 maisons et appartements.
- > En 2024, nous avons installé une nouvelle passerelle de 24 mètres pour les piétons et les cyclistes dans le **Quartier des Hirondelles à Waremmé**. À terme, cette passerelle sera intégrée à un réseau de mobilité douce et permettra de rejoindre différents quartiers de la ville en toute sécurité. C'est notre manière de contribuer à l'objectif poursuivi par la ville, qui s'efforce d'encourager et de faciliter la mobilité douce.

L'avenir de la mobilité urbaine requiert non seulement des technologies innovantes, mais également une volonté collective d'embrasser le changement.



**Domaniewska**, notre projet résidentiel comprenant environ 120 appartements dans le quartier verdoyant et branché de Mokotów, à **Varsovie**, intègre des espaces verts et des solutions durables de gestion de l'eau. Il mise, en outre, sur la protection de la biodiversité et la mobilité électrique.



# Gestion de l'eau

**Le Green Deal souligne l'importance d'une gestion durable de l'eau pour faire face aux risques croissants d'inondation et de sécheresse causés par le changement climatique. En notre qualité de développeur de quartiers, nous assumons une responsabilité importante à cet égard lors de la réalisation de nouveaux projets résidentiels. Nous nous engageons dès lors à collecter, retenir et laisser s'infiltrer davantage d'eau de pluie dans le sol.**

Nous limitons ainsi la proportion de revêtements non perméables dans l'aménagement paysager de nos développements de quartier et prévoyons d'ingénieux systèmes de retenue des eaux. Il peut s'agir par exemple de dispositifs d'infiltration ou de bassins d'orage.

Par ailleurs, nous appliquons des techniques de construction à l'épreuve de l'eau dans nos maisons et appartements.

## QUELQUES RÉALISATIONS EN 2024

- > La dernière phase de projet de notre quartier dans la **Botermelkstraat à Alost** fait suite – 15 ans après le début des travaux – au nouveau masterplan, qui accorde également de l'attention à des espaces verts publics plus accessibles et de meilleure qualité ainsi qu'à la gestion de l'eau au sein de la zone à développer s'étendant sur quelque 2 hectares. Près d'un tiers du site sera aménagé avec de la verdure, des zones d'infiltration pour la gestion de l'eau et des infrastructures de jeux. Le tout viendra se greffer sur l'axe central bleu-vert déjà présent dans le quartier, autour duquel s'articulent les espaces verts et les oueds.
- > L'installation de conduites en béton poreux et de cloisons dans la couche de fondation de la voirie permettent à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol du domaine public de notre quartier **Droogte à Evergem**. En cas de fortes averses, les oueds existants, le réseau de fossés et le tampon central en forme de lobe offrent quant à eux une capacité de retenue supplémentaire.
- > Dans notre nouveau quartier **Au Vivier à Vivegnis**, une section d'Oupeye, nous aménageons près de 85 % du site en zone verte. Conformément à notre vision de la gestion de l'eau, nous utiliserons les eaux de ruissellement du site pour irriguer le parc de quartier central qui s'y trouve.
- > Pour terminer, le projet résidentiel **Domaniewska à Varsovie** utilisera l'eau de pluie provenant notamment du jardin de toiture pour les chasses d'eau des toilettes de tous les appartements à tous les étages.

Si aucune mesure n'est prise, le nombre de cas d'inondations – comme les débordements d'égouts – sera multiplié par un facteur compris entre 5 et 10 d'ici 2100.

**Patrick Willems,**  
professeur en génie hydraulique et extrêmes hydrologiques, KU Leuven



**PEOPLE**

La neuvième édition du MATEXI Award a récompensé les initiatives de quartier les plus fédératrices et les plus vertes de Belgique, en présence du vice-premier ministre **Vincent Van Peteghem**. Les 30 lauréats ont récolté pas moins de 10 000 votes en ligne de la part du public; un record! Vivement la 10<sup>e</sup> édition, qui se tiendra l'année d'un anniversaire important pour MATEXI!

# MATEXI AWARD



# 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.

## QUARTIER IMPLIQUÉ

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

Nos sept 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 sept 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.**

### Soutien aux projets inclusifs ou fédérateurs

Nous investissons dans des projets qui soutiennent une société inclusive et solidaire. En 2024, nous avons investi au total 485 000 euros dans des œuvres caritatives ou des projets ayant un impact positif sur l'humain et la société.

**YouStart** Voici 26 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 l'entrepreneuriat. 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 2024, nous avons versé 20 000 euros à YouthStart.

**hoplr** Hoplr est un réseau social qui rapproche les voisins. Depuis ses débuts en 2014, 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 2024, nous avons apporté notre soutien à Hoplr à hauteur de 150 000 euros.

**MATEXI AWARD** 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 2024, nous avons organisé le Matexi Award pour la neuvième fois déjà, versant au

total 16 000 euros à des projets de quartier fédérateurs et promouvant l'écologie.



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. Nous nous engageons par ailleurs en faveur de l'ASBL **G1000**, une organisation indépendante qui milite pour une participation citoyenne accrue à tous les niveaux politiques. En 2024, nous avons versé environ 76 500 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 2024, le soutien en question s'est élevé à plus de 190 000 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 2024, nous avons versé plus de 135 000 PLN, l'équivalent de plus de 32 500 euros, à des organisations caritatives qui viennent en aide aux enfants et aux personnes dans le besoin. Pour chaque appartement vendu, nous faisons également un don à une association caritative régionale du choix du client.

## Contribution sociale

Voici un exemple pour illustrer ce que nous donnons en retour à la société en termes de valeur : en 2024, nous avons cédé gratuitement aux autorités locales, qui en ont par la suite repris la gestion, près de 15 hectares de terrains à bâtir que nous avons dotés d'infrastructures de quartier (parc, plaine de jeux, endroits où s'asseoir) ou de voiries (trottoirs/pistes cyclables et rues). Cela représente la superficie d'environ 30 terrains de foot. Matexi a investi plus de 17 millions d'euros en 2024 pour l'aménagement des infrastructures, des voiries et des installations d'utilité publique au profit de la communauté.

Nous contribuons également par le biais de la fiscalité au financement d'initiatives gouvernementales et d'infrastructures publiques essentielles pour la communauté. Par le paiement de droits d'enregistrement, de l'impôt

des sociétés, de cotisations de 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.

En 2024, Matexi a payé :

- > 2,3 millions d'euros de droits d'enregistrement (impôt lors de l'enregistrement d'actes notariés)
- > 8,4 millions d'euros d'impôt des sociétés
- > 6,9 millions d'euros de cotisations de sécurité sociale (employeur et travailleur)
- > 4,9 millions d'euros de précompte professionnel
- > 3 millions d'euros de précompte (im)mobilier

Il y a 22 ans, YouthStart a fait naître en moi l'envie d'entreprendre en m'expliquant les principes de base d'un bon business plan. Ce fut un tournant dans ma vie et le début de mon parcours d'entrepreneur. Je suis très fier d'en être ambassadeur !

**Miguel Garcia,**  
CEO de LiquidFloors

L'achat d'un logement fait parfois suite à un coup de foudre. Mais vu la complexité du marché de l'immobilier, mieux vaut y réfléchir à deux fois avant de faire son choix. **Edit** a trouvé l'appartement de ses rêves dans le quartier **4 Fontainen** de **Vilvorde**. Elle a été séduite par la situation, la flexibilité et les aménagements ingénieux : « J'ai tout de suite su que je voulais vivre ici. »



# 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. Autrement dit, des quartiers où chacun se sent le bienvenu. 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 offre une valeur surprenante pour le budget du client et dont la valeur reste garantie grâce à l'approche durable et à la qualité du logement 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 acquéreurs de nos habitations, nous constatons qu'en 2024, les trentenaires représentaient la plus grande part de nos clients avec 32,4 %, suivis de près par les tranches d'âge des 40-49 ans et des 50-64 ans, avec respectivement 22,3 % et 20,0 %. En 2024, ce sont principalement des couples sans enfants qui ont acheté un bien chez Matexi (34,6 %), suivis par des couples avec enfants (33,5 %) et des célibataires (17,9 %).

## 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 toujours d'atteindre un taux de satisfaction de 90 % pour toutes les régions et nous y sommes parvenus dans deux des trois régions belges en 2024.

Depuis 2024, nous mesurons l'enthousiasme des clients belges par l'intermédiaire de Pulse Surveys numériques. Une entreprise externe n'est plus chargée d'appeler les clients : nous leur demandons désormais de répondre à une brève enquête en ligne – nous parlons de Pulse Survey numérique – gérée directement par Matexi. Nous envoyons un e-mail au client à différents moments soigneusement choisis :

- > après la signature du compromis de vente. Nous posons alors des questions sur le processus de vente ;
- > après la signature de l'acte. Nous évaluons ici le service lors de la préparation de l'acte mais également lors de sa signature chez le notaire ;

> juste après la réception provisoire. Nous les interrogeons sur le suivi du processus de construction et la satisfaction quant à la réception provisoire.

Nous demandons à nos clients de nous attribuer une note de satisfaction globale, sur une échelle de 1 à 6. À partir d'un score de 4 sur 6, nous considérons qu'un client est satisfait et à 6 sur 6, 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 2024, la proportion de clients enthousiastes était de 39 % (pas moins de +14 % par rapport à 2023) et la proportion de clients satisfaits de 88 % (une belle hausse de 3 % par rapport à 2023).

Il convient évidemment de replacer l'évolution de ces chiffres dans le contexte de la nouvelle méthode d'enquête, où le client ne reçoit plus d'appel inattendu à un moment inopportun, mais peut désormais répondre au questionnaire au moment qui lui convient. Nous limitons en outre les questions, le client doit donc y consacrer moins de temps.

Comme nous interrogeons désormais les clients plus rapidement après la fin d'une étape donnée du parcours client et que la collecte des données peut se faire de manière automatisée (éliminant ainsi tout risque de mauvaise interprétation par l'interviewer), le feed-back reçu est également beaucoup plus précis. 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.

En Pologne, où nous livrons des unités casco, nous avons obtenu un taux de satisfaction de 99 % en 2024.

Nous avons organisé notre **Family Day** annuel à l'ombre du château d'Hélécine. L'occasion de mettre nos collègues et leurs familles à l'honneur. C'est notre manière de reconnaître l'engagement et le dévouement de nos collaborateurs, tout en soulignant l'importance de la famille pour une vie professionnelle équilibrée.



# Nos collaborateurs

**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 (futurs) 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.**

## Les valeurs « KING »

### 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, architectonique et administratif.

Nous travaillons jour après jour avec minutie, sens critique 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. Ce faisant, nous nous efforçons à tout moment de créer un environnement où il est agréable de travailler ensemble et où nous nous mettons au défi, dans une ambiance saine, de nous améliorer.

De la sorte, nos valeurs n'existent pas seulement en interne ; nous les mettons aussi en œuvre dans le cadre de 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.

Quali  
ermit

PRESENTED BY  
off De W  
& Developmen

Antwerp

Le développement de quartiers est un sport d'équipe! Afin de récompenser le travail d'équipe et les réalisations qui en découlent, nous profitons chaque année de notre événement du Nouvel An pour décerner les **Texi Awards** : nous mettons en lumière les caps importants franchis au sein de notre entreprise (p. ex. : les meilleures ventes, le plus grand nombre d'acquisitions) ainsi que dans des domaines spécifiques (p. ex. : l'innovation, la durabilité).



## 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 (futurs) 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 employés 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 des garanties en matière de sécurité, d'assurance maladie et de pension extralégale, mais se concentre également sur leur bien-être.

En 2024, nous avons accueilli 43 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). Elles forment

l'ADN de Matexi et nous aident à atteindre tous ensemble de grands résultats.

### 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.

### UNE APPROCHE CENTRÉE SUR LES PROJETS QUI PORTE SES FRUITS

En 2019, Matexi a modifié son organisation et adopté une structure centrée sur les projets, autour desquels gravite une équipe pluridisciplinaire. Dans le cadre de l'approche centrée sur les projets, 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. Chaque année, nous mettons à l'honneur les succès que connaissent nos projets et nos collaborateurs lors de la remise des Texi Awards.

Grâce à Matexi, j'ai pu découvrir le monde du développement de quartiers de plus près.

**Nathan Bruneel,**  
Project Developer

Les échevins Bart Julliams et Marlon Pareijn ont posé la première pierre du projet de développement de quartier **Villa Spoorbloem** dans la ville de **Geel**, en présence de l'ancien propriétaire du terrain et de l'immeuble, Jan Vranckx. Bart Julliams : « Ce projet résidentiel associe des solutions durables à des possibilités de renforcer la cohésion sociale entre les habitants. »



# Riverains et autorités locales

**Nos propres études démontrent que pas moins de 80 % des gens considèrent que le quartier est tout aussi important que le logement lui-même. C'est pourquoi nous entamons des discussions avec nos clients, mais aussi avec les riverains, les habitants du quartier, les autorités locales et les commerçants locaux 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 stimulent la création d'une cohésion de voisinage et constituent une plus-value pour les riverains. Les infrastructures locales sont du reste garantes d'une mobilité accrue, puisque les courtes distances peuvent être parcourues sans voiture.

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

place, dans leur commune, d'une politique d'aménagement du territoire de qualité.

Dans le cadre de cet échange de connaissances, Matexi a dressé, pour chaque commune de Belgique, une fiche d'identité intéressante et riche en informations utiles telles que l'évolution des prix de l'immobilier et des terrains, le nombre de familles, les tranches d'âge des citoyens, le nombre de nouveaux arrivants et le nombre d'habitants qui déménagent dans d'autres villes ou communes (et si oui : lesquelles). Matexi fournit chaque année gratuitement ces fiches actualisées à toutes les villes et communes afin de se profiler comme un partenaire fiable dans le cadre de partenariats public-privé.

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 2024, Matexi était active dans 338 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3 000 personnes dans le secteur de la construction et les secteurs connexes.

La situation centrale du projet résidentiel tout près des gares ferroviaire et routière et de l'autoroute cyclable incite les habitants à se tourner vers des alternatives durables en matière de transport. Toutes les infrastructures (commerces, culture, sport) se trouvent à quelques pas. Le fait de miser sur la mobilité douce et les transports en commun améliore non seulement la sécurité routière dans le quartier, mais aussi la qualité de vie de la ville.

## Processus participatifs

Le développement d'un quartier est un processus impliquant de nombreuses parties prenantes : les riverains ou habitants du quartier, les futurs habitants, les futurs utilisateurs du domaine public, les autorités locales et les groupes d'intérêt. Afin de pouvoir développer un quartier animé, nous réunissons les connaissances de toutes les parties prenantes concernées et d'experts. En tant que développeur de quartiers, nous estimons important d'engager un dialogue ouvert avec les bonnes personnes et au moment adéquat, et ce, depuis presque 30 ans déjà.

Ainsi, Matexi a été le pionnier absolu en matière de participation des habitants à la réflexion sur les futurs quartiers. Nous nous efforçons d'intégrer une stratégie participative dans le processus de développement de chaque quartier, et ce, dès l'acquisition d'un site. La participation augmente la qualité d'un quartier : cela nous permet de créer des quartiers auxquels les habitants peuvent s'identifier et dont ils sont fiers.

Matexi croit en un dialogue ouvert avec le quartier et veut établir un consensus avec tous les riverains. Cela doit idéalement se faire au début d'un trajet de développement, afin de donner toutes les chances au traitement de la participation.

Nous sommes conscients que les habitants du quartier savent très bien comment améliorer l'endroit pour en faire un quartier agréable. Ils savent mieux que quiconque quels sont les besoins et à quelles opportunités il peut être utile de recourir. Nous parvenons ainsi à réunir les connaissances positives, à transformer les voisins en ambassadeurs d'un projet de développement de quartier et à créer des quartiers avec de l'interaction sociale, non seulement pour les nouveaux habitants mais aussi pour les riverains.

Les habitants du quartier connaissent les besoins qu'il y a dans leur environnement, mais

ils ont aussi souvent des préoccupations. Il semblerait que rien ne peut plus être construit sans entraîner d'interminables procédures. Les enquêtes publiques garantissent la participation dans les demandes de permis, mais ces moments de participation ont lieu tard dans le processus et revêtent un caractère formel, les citoyens ne ressentent donc pas toujours cela comme une véritable implication. En outre, les trajets de développement pour les riverains ne sont pas toujours présentés de manière claire et transparente.

Lors de moments de participation, les riverains laissent souvent la perte personnelle l'emporter sur l'intérêt social. C'est ainsi que se sont constitués des groupes de « citoyens plaignants » : NIMBY (Not In My Backyard), BANANA (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anyone), Cave-men (Citizens Against Virtually Everything), etc. Cela ne facilite pas la tâche pour les promoteurs de différencier l'intérêt émotionnel des arguments de contenu.

Un dialogue transparent avec le quartier au moment approprié est dès lors essentiel dans un trajet de développement. Formuler des réponses aux informations de qualité sans perdre de vue l'intérêt personnel des citoyens relève du défi.

On démarre souvent des trajets de participation en se basant sur l'idée reçue qu'on va rencontrer principalement des habitants du quartier avec un état d'esprit NIMBY ou BANANA. Souvent, c'est parce qu'on ne démarre le trajet que lorsqu'un processus de développement ne se déroule pas aussi facilement que prévu. Chez Matexi, nous voulons miser de manière proactive sur l'implication et la participation, à la mesure d'un quartier.

La participation est un trajet complexe qui requiert un travail sur mesure pour chaque projet. Chez Matexi, pour chaque projet, nous déterminons quel niveau d'ambition est

souhaitable et réalisable, allant d'une enquête en ligne à un trajet de cocréation, ou charrette.

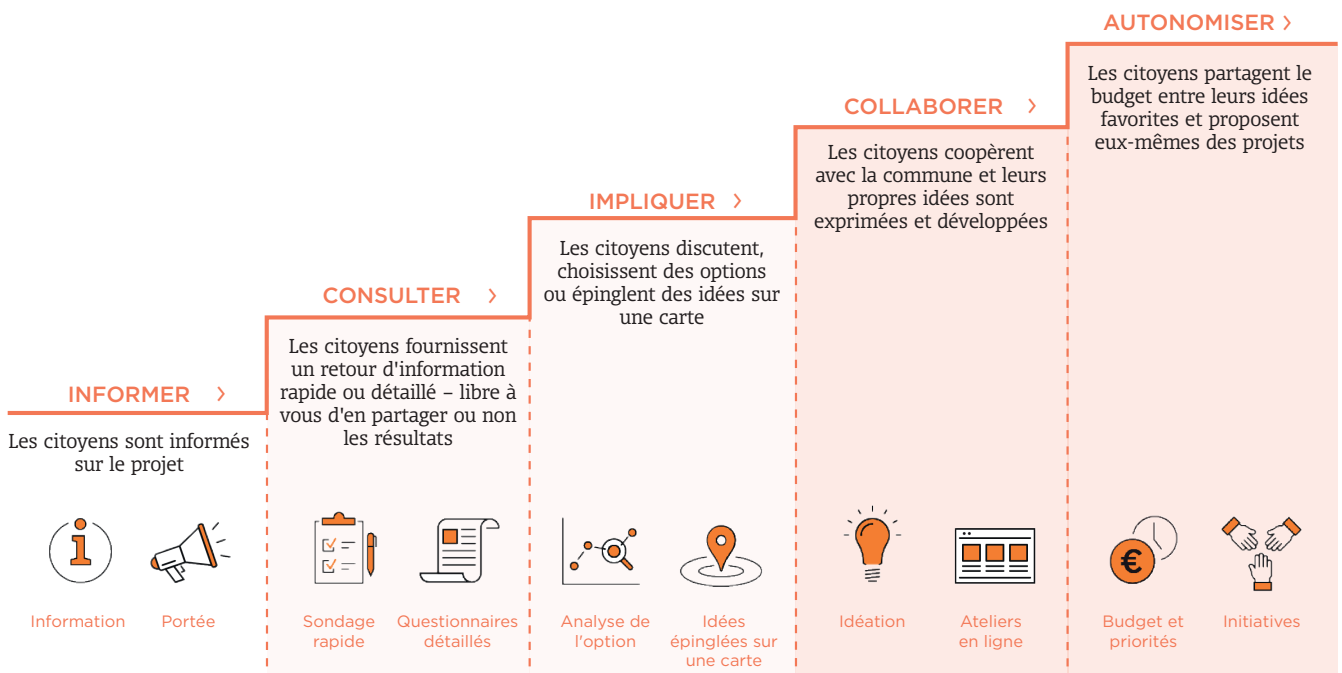
Une « charrette » ou studio de conception est un processus de travail intensif en face à face qui a été développé pour que les gens avec des points de vue et des rôles différents puissent parvenir à un consensus à court terme. Elle offre à des personnes avec des expertises diverses (planificateurs, concepteurs, architectes, urbanistes, professionnels de l'énergie, architectes paysagistes...) la possibilité de réfléchir, au début d'un processus de développement, à des solutions intégrales, toutes disciplines confondues. Le résultat final est un plan d'aménagement dans lequel on tient compte des différentes conditions essentielles formulées par les participants.

Depuis des années, nous organisons des charrettes pour encourager la collaboration avec le législateur, les organes consultatifs et les habitants. L'interaction entre une approche créative, technique, spatiale et économique garantit un projet entièrement réalisable. Le

Neighbourhood Studio de Matexi assume en général le rôle de concepteur et de coordinateur des charrettes. Le Neighbourhood Studio est un partenaire stratégique pour nos Project Developers dans le cadre de leur collaboration avec des villes et des communes de toute la Belgique. En mettant l'accent sur la cocréation et le dialogue, le Neighbourhood Studio soutient la conception de masterplans qui reflètent non seulement les valeurs et l'identité de la communauté locale, mais qui tiennent également compte des questions telles que la mobilité, la biodiversité, la transition énergétique, l'accessibilité financière... Grâce à une expertise approfondie et à une expérience pratique, nous mettons tout en œuvre pour que les visions deviennent réalité dans le quartier.

Lors d'une charrette, des partenaires extérieurs peuvent bien entendu être désignés également pour s'occuper de la coordination ou du concept.

La page suivante présente un aperçu de près de 30 ans de processus de charrette et de participation chez Matexi.



Le développement d'un quartier est un processus qui implique de nombreux intervenants : Matexi estime important d'engager un dialogue ouvert au moment adéquat. Dans cette optique, nous avons organisé, à l'été 2024, un moment de participation avec les riverains de notre futur projet de la **Bergstraat à Rotselaar**.



**PRÈS DE 30 ANS DE PROCESSUS DE  
CHARRETTE ET DE PARTICIPATION**

<b>1997</b>	Knokke - Heulebrug	<b>2018</b>	Gand - De Kazerne Courtrai - Minister Liebaertlaan
<b>1998</b>	Oostkamp - Fabiolalaan	<b>2019</b>	Asse - Still Boechout - Zuiderdal Tirlemont - Dony (2 phases) Wommelgem - Kapelaan Staslaan
<b>1999</b>	Zottegem (Godveerdegem) - De Lelie		Ranst - Kapelstraat
<b>2001</b>	Nivelles - Campagne du Petit Baulers	<b>2020</b>	Wijnegem - Ertbrugge Oostkamp - Fabiolalaan Paal - Heideveldstraat Oostakker - Meerhoutstraat Courtrai - Vetex
<b>2002</b>	Laethem-Saint-Martin - Hooglatem		
<b>2003</b>	Turnhout - Melkhoek	<b>2021</b>	Asse - Still Courtrai - Vetex Pelt - Willem II-straat Ranst - Laarstraat Roulers - Het Laere Leeuw-Saint-Pierre - Reysveld Tirlemont - Dony Vilvorde - 4 Fonteinen Wuustwezel - Hofakker
<b>2004</b>	Vivegnis - Rue Fût-Voie Péronnes-lez-Binche - Chaussée Brunehaut Liège - La Chartreuse Bouge - La Clé des Champs	<b>2022</b>	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
<b>2006</b>	De Pinte - Moerkensheide		
<b>2007</b>	Waremmes - Site de l'ancienne sucrerie Tawern - Plateau 27	<b>2023</b>	Anvers - Permeke Anvers - Tijn Uilenspiegel Grimbergen - Beigemveld Heusden-Zolder - Dorpshof
<b>2008</b>	Evergem - Droogte		
<b>2009</b>	Izegem - Wallemote Tawern - Plateau 27	<b>2024</b>	Lint - Zevenhuizen Merelbeke - Hebbelynck Rotselaar - Bergstraat
<b>2010</b>	Péronnes-lez-Binche - Chaussée Brunehaut Overpelt - Zuid		
<b>2011</b>	Liège - Bavière Waremmes - Site de l'ancienne sucrerie		
<b>2012</b>	Saint-Nicolas - Rue des Noyers		
<b>2013</b>	Courtrai - Vetex Ath - Rue des Sports Genappe - I-Dyle		
<b>2015</b>	Roulers - Gitsestraat Beveren - Middenheide Torhout - Ruddervoordestraat Deinze - Astene Wavre - Galerie des Carmes		
<b>2016</b>	Oostkamp - Fabiolalaan Ottignies - Bétons Lemaire Vilvorde - 4 Fonteinen Wavre - La Promenade		
<b>2017</b>	Ottignies - Bétons Lemaire Geel - Laar		



## Analyse du quartier

### BAROMÈTRE DE QUARTIER

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 de quartier.

Le Baromètre de quartier a plusieurs objectifs : non seulement il 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 de quartier 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 de quartier 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 de quartier après son achèvement.


Un exemple s'impose. 4 Fonteinen, un projet de transformation urbaine multifonctionnel de Matexi, a métamorphosé un ancien site industriel près du canal maritime de Bruxelles à l'Escaut à Vilvorde en un nouveau quartier. Il

accueillera pas moins de 1 200 ménages ; il s'agit d'un projet d'une envergure sans pareille. Le Neighbourhood Studio de Matexi a été impliqué dans la conception dès l'acquisition du site. Nous avons analysé le quartier et ses environs à l'aide de notre Baromètre de quartier, entre autres.

Après l'arrêt des activités sur le site, la création d'une offre d'infrastructures de base est devenue un défi majeur pour le développement du quartier. Une ancienne usine de poudre à canon située au centre du site, le long du canal, a été transformée en cœur socioculturel du nouveau développement : De Kruitfabriek. Dès la phase initiale, il a proposé un éventail de fonctions de base en matière d'habitat, notamment une crèche, des établissements horeca et un point de retrait, un atelier de réparation de vélos, un studio de danse, des ateliers de fabrication de meubles, plusieurs ateliers créatifs et la possibilité de pratiquer l'agriculture urbaine. Le faible score initial de 60 % sur le Baromètre de quartier est ainsi monté à 72 %.

Avec l'ouverture de la nouvelle école Tangram et, entre autres, d'un supermarché de quartier et d'une pharmacie en 2021, l'offre d'infrastructures de proximité s'est encore élargie. À terme, De Kruitfabriek subira également une transformation, avec l'implantation d'activités créatives et récréatives, et d'établissements horeca.

Lors de la phase suivante, un parc d'aventure sera réalisé en tant qu'élément central du développement. 4 Fonteinen devient ainsi un quartier animé qui attire un public large et diversifié, toutes générations confondues. Le quartier propose aux familles une offre résidentielle adaptée aux enfants ainsi que différentes typologies de logements innovantes, intégrées à des espaces verts collectifs et publics. Habitat, travail et loisirs forment ici un tout, et les infrastructures supplémentaires permettent au quartier d'atteindre actuellement un score de 76 % sur notre Baromètre de quartier.



En tant que développeur de quartiers, nous prôtons les solutions de proximité durables. Nous collaborons, par exemple, avec des partenaires fiables afin de mettre en place un système de chauffage collectif durable des habitations. Parmi ces partenaires : **Noven**, une société de services énergétiques (Energy Service Company ou ESCO). **Jeroen Rabaey, son CEO** : « La principale mission d'une ESCO consiste à gérer efficacement une installation collective. »

# 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 (géomètres, 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.

Le succès d'un partenariat dépend souvent des valeurs partagées. Atrio et Matexi s'efforcent tous deux d'offrir un accompagnement personnalisé à leurs clients et de les décharger de tout souci.

# 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 décideurs politiques, les universitaires et les groupes d'intérêt sociaux.**

## 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 pourrions 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 de la taille des ménages et le vieillissement de la population. Chaque année, la Belgique a besoin de plus de 30 000 logements supplémentaires.

En 2024, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements était très clair, ce qui a accentué la pression sur l'accessibilité au logement. Si aucune mesure structurelle n'est prise afin de stimuler la construction de nouvelles habitations à haut rendement énergétique, ce déséquilibre ne fera que se renforcer dans les prochaines années en raison du faible nombre de permis accordés et de nouvelles demandes de permis déposées. Le déséquilibre structurel affecte à la fois le nombre de logements à vendre et le nombre de logements locatifs disponibles, ce qui entraîne également de très longs temps d'attente sur le marché locatif.

Le parc immobilier belge actuel est vétuste : 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. 90 % des logements ne satisfont pas aux exigences européennes de 2050. Une étude montre également que plus de 10 % de la population a froid dans son logement en hiver car ce dernier n'est pas suffisamment isolé.

Tout le monde est conscient que la pression sur les espaces ouverts augmente et qu'il faut mettre fin au développement en ruban. Un nombre accru de nouvelles constructions n'implique en aucun cas une mainmise sur une

plus grande partie de l'espace disponible. En nous concentrant sur des projets de reconversion et de réhabilitation des friches industrielles favorisant la densification 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 nos parties prenantes 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**

Une offre supplémentaire favorisera une plus grande accessibilité. Le principe de l'offre et la demande intervient également dans la maîtrise des prix du logement. Par ailleurs, 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 vétuste existant**

Si nous voulons développer l'offre et rendre le parc immobilier plus durable, nous devons miser sur la rénovation, sur la démolition-reconstruction ainsi que sur les biens neufs. L'accord de coalition fédérale de janvier 2025 a maintenu un taux de TVA réduit unique et uniforme à 6 % pour tous pour la démolition et la reconstruction. À juste titre, car les promoteurs immobiliers sont les plus à même d'accélérer la rénovation du parc résidentiel. En outre, nous nous efforçons d'atteindre un meilleur équilibre entre les normes (énergétiques) pour les logements neufs et existants.

### **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 %). En Flandre, nous continuons également de préconiser une réduction des droits d'enregistrement sur le terrain sur lequel est construite la maison familiale. Enfin, nous plaillons 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'octroi de permis 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 permis, 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 Breyne, 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 la Chambre des Urbanistes Belges (CUB).



À **Geel**, Matexi reconvertit l'ancienne entreprise horticole de la famille Vranckx, qui y vivait et y tenait un magasin de proximité à côté de la gare. **Jan et Agnes Vranckx** : « Nous possédions un terrain et un bâtiment. Le courant est bien passé avec Matexi, qui nous a fourni beaucoup d'informations et consultait régulièrement tous les intervenants. »



# 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 et durable. 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

Dans certaines circonstances, Matexi développe un projet en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. Il peut s'agir aussi bien de pouvoirs publics que d'entreprises ou propriétaires privés. Nous avons ainsi livré en 2024, dans le cadre du partenariat public-privé (PPP) pour le réaménagement du centre-ville de **Machelen**, 25 unités de logement sur le troisième des quatre sites que nous transformons.


La reconversion du **site Hebbelynck** à **Merelbeke** est également un PPP. Après avoir remporté en 2023 le concours de conception organisé par la commune, nous avons mis sur pied un processus de participation en 2024.

En 2024, Matexi a investi 90 millions d'euros entre autres dans l'acquisition de nouveaux terrains et bâtiments.

Pour un aperçu plus détaillé de nos acquisitions et développements, veuillez consulter la section sur nos activités à partir de la page 57.

Le projet de reconversion réalisé par Matexi est dans l'esprit du temps, à l'heure où il s'agit de gérer l'espace disponible avec soin. Dans le centre, nous avons pu créer quelque 2 hectares d'habitations et d'espaces verts supplémentaires, dans le respect de l'identité de notre commune.

**Jean-Pierre De Groef,**  
bourgmestre de Machelen



Le développement d'un quartier prend du temps, et les besoins en matière de logement évoluent. Nous tentons, dans la mesure du possible, de dialoguer avec l'administration locale pour apporter les modifications nécessaires au permis. Dans notre quartier **Les Jardins de Roselle** à **Ath**, par exemple, nous avons limité la circulation automobile dans l'espace public, transformé une voie de circulation en un axe dédié à la mobilité douce et créé une place.

# 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.



**PROFIT**



Dans le cadre du projet **Het Laere** à **Roulers**, nous avons veillé à apporter une valeur ajoutée à ce quartier résidentiel. En agrandissant le parc urbain adjacent, nous avons créé un espace vert et un passage supplémentaires. Les infrastructures de proximité, notamment un supermarché, un service de soins à domicile et une boîte à colis, offrent une valeur ajoutée au quartier plus vaste au sein duquel s'inscrit le projet.

# 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 – qui reçoivent une valeur surprenante pour leur budget – 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 2024, nous avons cédé gratuitement aux autorités locales, qui en ont par la suite repris la gestion, près de 15 hectares de terrains à bâtir que nous avons dotés d'infrastructures de quartier (parc, plaine de jeux, endroits où s'asseoir) ou de voiries (trottoirs/pistes cyclables et rues). Cela représente la superficie d'environ 30 terrains de foot. Matexi a investi plus de 17 millions d'euros en 2024 pour l'aménagement des infrastructures, des voiries et des installations d'utilité publique au profit de 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 Profit » à long terme. Une base économique solide est nécessaire pour pouvoir entreprendre des actions concrètes ayant un impact positif mesurable sur la société et l'environnement. 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 67 entreprises, le 31 décembre 2024. En 2024, le groupe a été étendu par la fondation de dix nouvelles entreprises : Wijnegem Grondmaatschappij SA, Wijnegem Development SA, Chartreux Properties SA, Permeke Development SA, Uilenspiegel Grondmaatschappij SA, Hoboken Grondmaatschappij SA, Beaulieu Properties I SA, Beaulieu Properties II SA, Saint Joseph Properties SA et Immo B-Hive SA.

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

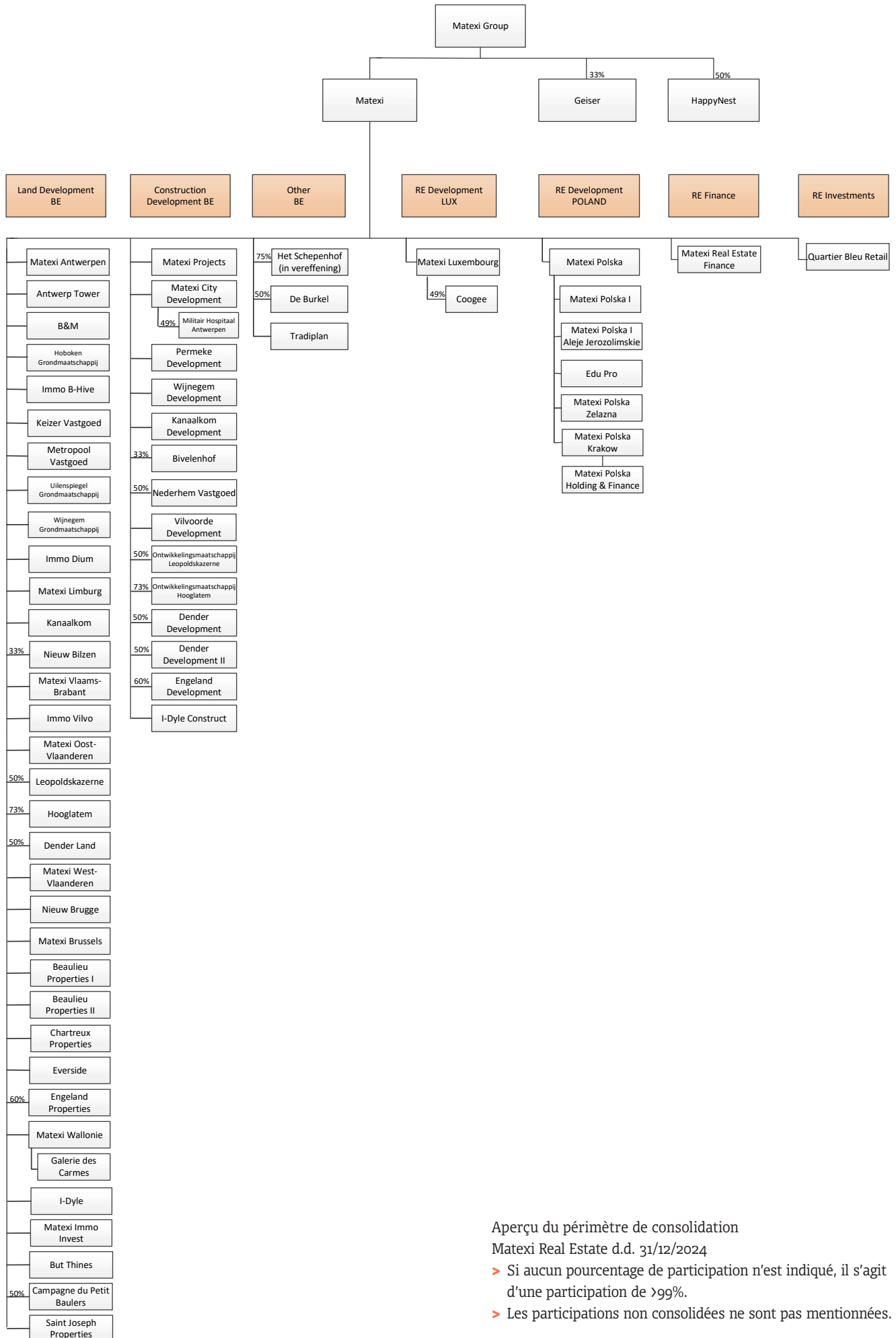
Matexi Projects SA est active dans le développement de projets immobiliers – ce

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), Vilvoorde Development SA (développement du projet 4 Fonteinen 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. 31/12/2024

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



À **Grimbergen**, nous avons obtenu le permis pour les 109 premiers logements des phases 1 et 2 de notre nouveau quartier **Beigemveld**. Les 71 premières habitations ont été mises en vente en 2024. Un nouveau parc sera le poumon vert de ce quartier à circulation restreinte.



# 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.

<b>ACTIF en €</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Frais d'établissement</b>	<b>416.943</b>	<b>1.340.299</b>	<b>1.184.956</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>115.613.140</b>	<b>102.764.095</b>	<b>117.754.635</b>
Immobilisations incorporelles	390.278	399.717	412.318
Ecarts de consolidation (goodwill)	0	0	0
Immobilisations corporelles	80.160.829	75.931.751	88.564.231
Terrains et constructions	7.628.815	4.607.199	4.399.951
Installations, machines et outillage	108.839	118.908	91.482
Mobilier et matériel roulant	226.985	269.279	266.395
Autres immobilisations corporelles	68.976.017	67.701.444	80.732.271
Différences de consolidation (Autres immobilisations corporelles)	3.216.633	3.076.779	2.936.926
Immobilisations en cours et acomptes versés	3.541	158.143	137.205
Immobilisations financières	35.062.033	26.432.627	28.778.086
Entreprises liées : participations	0	0	0
Entreprises liées : créances	635.357	660.598	787.796
"Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation : participations"	63.307	67.177	54.506
Autres entreprises : participations	8.924	8.924	8.924
Autres créances et participations	18.017.953	11.791.856	8.093.906
Cautionnements en numéraire	16.336.492	13.904.072	19.832.954
<b>Actifs circulants</b>	<b>999.105.357</b>	<b>1.025.697.344</b>	<b>1.131.041.965</b>
Créances à plus d'un an	2.512.650	1.626.102	1.470.226
Impôts différés	10.303.478	3.879.473	4.512.763
Stocks et commandes en cours d'exécution	934.491.789	960.613.531	1.079.247.457
Stocks	910.923.096	934.424.153	1.058.520.582
Immeubles destinés à la vente	668.279.878	674.215.383	765.866.637
Constructions	222.820.277	242.245.259	276.759.463
Différences de consolidation (stock)	19.822.942	17.963.511	15.894.482
Acomptes versés	6.262.044	9.404.221	5.062.699
Commandes en cours d'exécution	17.306.649	16.785.157	15.664.176
Créances à un an au plus	35.784.825	27.381.851	23.125.766
Créances commerciales	17.805.303	20.011.070	16.957.517
Autres créances	17.979.522	7.370.780	6.168.249
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14.161.612	30.690.674	21.463.262
Comptes de régularisation	1.851.004	1.505.715	1.222.491
<b>TOTAL</b>	<b>1.115.135.440</b>	<b>1.129.801.738</b>	<b>1.249.981.555</b>

<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIF in €</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>397.146.803</b>	<b>376.254.939</b>	<b>358.653.996</b>
<b>Capital souscrit</b>	<b>339.105.915</b>	<b>309.105.915</b>	<b>309.105.915</b>
Capital souscrit	339.105.915	309.105.915	309.105.915
Plus-values de réévaluation	185.822.057	173.949.586	201.794.401
Acompte des actionnaires (Abacus Group)	-5.361.618	-5.620.442	-5.916.583
Réserve légale	-118.954.936	-102.462.982	-148.966.419
Ecart de conversion	-3.464.616	1.282.862	2.636.682
<b>Subsides en capital</b>	<b>113.501</b>	<b>116.838</b>	<b>118.163</b>
Subsides en capital	113.501	116.838	118.163
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>20.297.056</b>	<b>20.491.049</b>	<b>33.039.263</b>
Provisions	774.209	2.635.825	14.415.488
Impôts différés	8.642.393	6.400.673	2.557.304
Impôts différés sur plus-values de réévaluation	10.880.455	11.454.551	16.066.471
<b>Dettes</b>	<b>697.578.080</b>	<b>732.938.912</b>	<b>858.170.132</b>
Dettes à plus d'un an	385.278.654	411.646.274	587.401.034
Emprunts obligataires subordonnés	0	0	0
Emprunts intra-groupe subordonnés	4.978	0	752.528
Emprunts non subordonnés	37.314.228	67.999.080	88.295.109
Dettes de location-financement et dettes assimilées	0	0	0
Etablissements de crédit	340.799.171	337.264.110	489.764.784
Autres emprunts	6.682.088	5.634.148	5.161.128
Dettes commerciales	220.000	0	0
Acompte reçus sur commandes	0	0	0
Autres dettes	258.189	748.935	3.427.485
Dettes à un an au plus	308.000.289	316.136.135	266.008.691
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	122.510.695	132.120.477	59.270.475
Emprunts intra-groupe subordonnés	0	0	0
Emprunts obligataires non subordonnés	50.000.000	17.249.310	0
Etablissements de crédit	67.271.553	114.096.192	58.233.000
Dettes diverses	5.239.142	774.975	1.037.475
Dettes financières < 1 an	51.632.925	60.982.323	51.449.102
Etablissements de crédit	795.155	1.356.664	900.922
Autres emprunts	50.837.771	59.625.659	50.548.180
Fournisseurs	85.752.475	67.041.562	75.804.024
Dettes fiscales, salariales et sociales	15.193.208	15.161.827	17.428.139
Acomptes reçus sur commandes	28.343.299	36.891.646	48.592.618
Autres dettes	4.567.688	3.938.301	13.464.333
Comptes de régularisation	4.299.136	5.156.503	4.760.407
<b>TOTAL</b>	<b>1.115.135.440</b>	<b>1.129.801.738</b>	<b>1.249.981.555</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS in €</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Ventes et prestations</b>	<b>446.835.085</b>	<b>426.866.708</b>	<b>348.099.940</b>
Chiffre d'affaires	437.516.334	416.273.598	330.319.112
Production immobilisée	319.653	2.909.385	7.820.287
Autres produits d'exploitation	8.996.425	7.683.725	8.688.336
Produits d'exploitation non récurrents	2.674	0	1.272.205
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>-395.200.502</b>	<b>-383.197.387</b>	<b>-343.475.059</b>
Approvisionnements et marchandises	-318.795.771	-301.653.172	-248.889.487
Amortissements sur écarts de consolidation (immob.)	-2.113.906	-1.859.431	-2.069.029
Services et biens divers	-43.892.105	-41.188.564	-47.832.470
Rémunérations, charges sociales et pensions	-26.206.364	-26.289.675	-24.169.712
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-1.370.061	-8.056.092	-16.464.971
Amortissements sur écarts de consolidation (goodwill)	-139.854	-139.854	-139.854
Autres charges d'exploitation	-2.682.441	-4.007.260	-3.875.237
Charges d'exploitation non récurrentes	0	-3.340	-34.299
<b>BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION</b>	<b>51.634.584</b>	<b>43.669.321</b>	<b>4.624.881</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>1.217.448</b>	<b>7.788.143</b>	<b>6.645.076</b>
Produits financiers récurrents	1.217.448	7.788.143	6.645.076
Produits financiers non récurrents	0	0	0
<b>Charges financières</b>	<b>-16.279.338</b>	<b>-27.810.430</b>	<b>-35.866.860</b>
Charges financières récurrentes	-16.279.293	-27.810.430	-35.866.860
Charges financières non récurrentes	-45	0	0
<b>BÉNÉFICE (PERTE) AVANT IMPÔTS</b>	<b>36.572.694</b>	<b>23.647.035</b>	<b>-24.596.903</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>-7.654.571</b>	<b>-7.151.743</b>	<b>-3.905.209</b>
Impôts	-4.553.459	-3.247.828	-8.433.033
Prélèvements sur les impôts différés	-3.101.112	-3.903.915	4.527.824
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	<b>28.918.123</b>	<b>16.495.291</b>	<b>-28.502.112</b>
Part du groupe dans le résultat consolidé (incl. MREF)	28.917.363	16.491.954	-28.503.437
Variation des réserves de réévaluation	-1.577.777	-11.872.471	27.844.815
Mouvement dans CTA et badwill	-843.672	4.747.477	1.353.820
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>26.495.914</b>	<b>9.366.961</b>	<b>695.198</b>

### ACTIF

Le total des actifs s'élève à 1,2 milliard d'euros et a augmenté de 10 % par rapport à 2023. Le stock de biens immobiliers a augmenté de 124 millions d'euros en 2024 (en raison d'une augmentation des terrains de 90 millions d'euros et des constructions de 34 millions d'euros) et constitue la principale composante du bilan avec une valeur totale de 1 059 millions d'euros. Le portefeuille de projets est ainsi solidement garni pour l'avenir.

Les autres immobilisations corporelles se composent essentiellement de terrains et de bâtiments destinés à la vente au détail et à l'horeca au sein du projet intra-urbain Quartier Bleu à Hasselt. Cette rubrique reprend également les terrains et les bâtiments résidentiels conservés dans le cadre de la formule HappyNest « Je loue, j'achète » pour un montant de 15,5 millions d'euros.

Les immobilisations financières ont augmenté de 2 millions d'euros en 2024 et s'élèvent à 29 millions d'euros. Les travaux en cours s'élèvent à 16 millions d'euros.

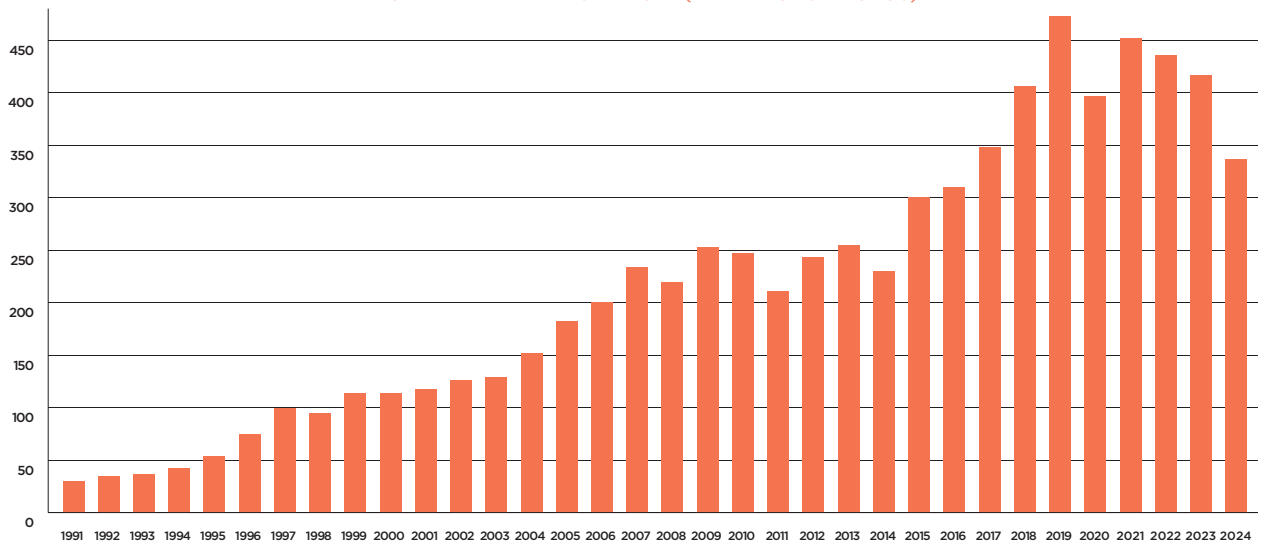
### PASSIF

Les capitaux propres réévalués consolidés s'élèvent à 358,7 millions d'euros. Il s'agit d'une diminution de 17,6 millions d'euros par rapport à l'année précédente. Les passifs non courants sont passés de 412 millions d'euros à 587 millions d'euros et se composent principalement d'emprunts obligataires (88 millions d'euros) et de dettes bancaires (490 millions d'euros).

### COMPTE DE RÉSULTAT

Le chiffre d'affaires consolidé (y compris les immobilisations autogénérées) s'élève à 338 millions d'euros pour l'exercice 2024, soit une baisse de 81 millions d'euros par rapport à 2023. Le résultat d'exploitation (EBITDA) passe de 53,7 millions d'euros en 2023 à 23,3 millions d'euros en 2024. L'EBIT passe de 43,7 millions d'euros à 4,6 millions d'euros. Le résultat de 2024 se clôture par une perte consolidée – après comptabilisation des amortissements liés aux écarts de consolidation (goodwill) et après impôts – de 28,5 millions d'euros. Le résultat global pour 2024 s'élève à 695 198 euros et affiche donc un léger bénéfice, principalement grâce aux plus-value comptabilisées suite à l'obtention de permis.

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 le climat économique dominant. 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.

## Matexi est actuellement active dans ces villes et communes

- Aalst
- Aarlen
- Aarschot
- Aarsele
- Aartrijke
- Aartselaar
- Aat
- Affligem
- Aiseau
- Amay
- Andenne
- Anderlecht
- Anderlues
- Anhée
- Ans
- Antwerpen
- Anzegem
- Arendonk
- Asse
- Assenede
- Attert
- Bachte-Maria-Leerne
- Baelen
- Balen
- Barchon
- Beaufays
- Beernem
- Beerse
- Belsele
- Beringen
- Berlare
- Berneau
- Bertrange
- Beveren
- Roeselare
- Beveren-Waas
- Beyne
- Bièrges
- Bilzen
- Binche
- Blankenberge
- Blégny
- Boechout
- Boom
- Boortmeerbeek
- Borgloon
- Borsbeek
- Bouffioulx
- Bouge
- Brecht
- Broechem
- Brugge
- Brussel
- Céroux
- Charleroi
- Chastre
- Chaudfontaine
- Cheratte
- Court-Saint-Etienne
- Cuesmes
- De Klinge
- De Pinte
- Deinze
- Destelbergen
- Deurne
- Diekirch
- Diepenbeek
- Dilsen
- Doornik
- Drogenbos
- Drongen
- Ecaussinnes
- Eigenbrakel
- Ekeren
- Elsene
- Emines
- Eppegem
- Erembodegem
- Erpente
- Ertvelde
- Esch
- Essen
- Etterbeek
- Eupen Nussfeld
- Evere
- Evergem
- Familleureux
- Fleurus
- Fléron
- Florenville
- Fosses
- Franière
- Geel
- Geldenaken
- Genappe
- Genk
- Gent
- Gentbrugge
- Grâce Hollogne
- Grez Doiceau
- Grimbergen
- Grivegnée
- Haacht
- Haaltert
- Haccourt
- Halen
- Halle
- Hennuyères
- Hamme
- Haren
- Hasselt
- Heist
- Herent
- Herentals
- Herk-de-Stad
- Herstal
- Herzele
- Hesperange
- Heule
- Heusden-Zolder
- Heusden (Destelbergen)
- Hillegem
- Hoboken
- Hoeilaart
- Holsbeek
- Hoogstraten
- Hornu
- Hotton (Fronville)
- Houthalen
- Hove
- Hubermont
- Huldenberg
- Humbeek
- Ingelmunster
- Izegem
- Jabbeke
- Jemeppe
- Jette
- Jumet
- Kachtem
- Kampenhout
- Kapellen
- Kasterlee
- Keerbergen
- Kessel
- Kluisbergen
- Koekelberg
- Koningslo
- Kontich
- Kooigem
- Koolkerke
- Kortenberg
- Kortrijk
- Krakau
- Krombeke
- Kuurne
- La Hulpe
- La Louvière
- Laarne
- Lanaken
- Landen
- Lebbeke
- Leefdaal
- Lembeek
- Lendeledede
- Leopoldsburg
- Les Fossés
- Leudelange
- Leuven
- Lichtervelde
- Liedekerke
- Lier
- Limal
- Limelette
- Lint
- Lochristi
- Loenhout
- Lokeren
- Lommel
- Loncin
- Londerzeel
- Luik
- Lummen
- Luxembourg Ville
- Maaseik
- Machelen
- Maldegem
- Malmédy
- Marche-en-Famenne
- Marcinelle
- Mariakerke
- Mazenzele
- Mechelen
- Meise
- Melsele
- Membach
- Menen
- Merchtem
- Merelbeke
- Merksplas
- Meslin-l'Evêque
- Meulebeke
- Middelkerke
- Modave
- Mons
- Mont-Saint-Guibert
- Moorsele
- Mortsels
- Namen
- Nazareth
- Neder-Over-Heembeek
- Neerijse
- Niel
- Nieuwerkerken
- Nieuwpoort
- Nijvel
- Olsene
- Oostakker
- Oostende
- Oostkamp
- Oostmalle
- Oostwinkel
- Orbais
- Orp-Jauche
- Ottignies
- Oud-Turnhout
- Oudergem
- Overijse
- Overpelt
- Paal
- Péronnes
- Perwez
- Profondsart
- Pulle
- Putte
- Puurs
- Quaregnon
- Ranst
- Reet
- Rekkem
- Relegem
- Remonval
- Bernister
- Retinne
- Rixensart
- Rocourt
- Roeselare
- Roosbeek
- Rosport
- Rouvrex (Liège)
- Rumst
- 's Gravenbrakel
- Saint-Nicolas (Liège)
- Sart-Melin
- Schaarbeek
- Schelle
- Scherpenheuvel
- Schoten
- Schriek
- Seraing
- Sijsele
- Silly
- Sint-Agatha-Berchem
- Sint-Amandsberg
- Sint-Andries-Brugge
- Sint-Baafs-Vijve
- Sint-Eloois-Vijve
- Sint-Denijs-Westrem
- Sint-Gillis
- Sint-Lambrechts-Woluwe
- Sint-Lievens-Houtem
- Sint-Martens-Latem
- Sint-Niklaas
- Sint-Pieters-Leeuw
- Sint-Truiden
- Sleidinge
- Soignies
- Steenokkerzeel
- Stekene
- Sterrebeek
- Strassen
- Strombeek-Bever
- Suarlée
- Temse
- Tenneville
- Tervuren
- Thorembais
- Tielrode
- Tielt
- Tielt Winge
- Tienen
- Torhout
- Trazegnies
- Trooz
- Tubeke
- Tuntange
- Turnhout
- Turpange
- Ukkel
- Varsenare
- Vichte
- Vilvoorde
- Vivegnis
- Voeren
- Vorst
- Vosselaar
- Waardamme
- Waarloos
- Wachtebeke
- Walhain
- Waregem
- Waremmes
- Warschau
- Waver
- Wemmel
- Wenduine
- Wespelaar
- Wetteren
- Wichelen
- Wieze
- Wijnegem
- Wijtschate
- Willebroek
- Wilrijk
- Wingene
- Wolvenstem
- Wommelgem
- Wortegem
- Wuustwezel
- Zandhoven
- Zaventem
- Zellik
- Zelzate
- Zemst
- Zoerle
- Zoersel
- Zonhoven
- Zottegem
- Zulte
- Zwevegem
- Zwijndrecht
- ...

## Contact

### Siège de MATEXI

Franklin Rooseveltlaan 180  
8790 Waregem  
Belgique

T +32 56 62 74 00

### BELGIQUE

#### Anvers

Grotesteenweg 214  
2600 Anvers  
+32 3 320 90 70  
info@matexi.be

#### Brabant flamand

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

#### Brabant wallon

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

#### Bruxelles

Galerie Ravenstein 4  
1000 Bruxelles  
+32 2 761 70 60  
info@matexi.be

#### Flandre occidentale

Franklin Rooseveltlaan 180  
8790 Waregem  
+32 56 36 99 99  
info@matexi.be

#### Flandre orientale

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

#### Hainaut

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

#### Liège, Namur et province de Luxembourg

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

#### Limbourg

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

### GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Parc d'Activités 77-79  
L - 8308 Capellen  
+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

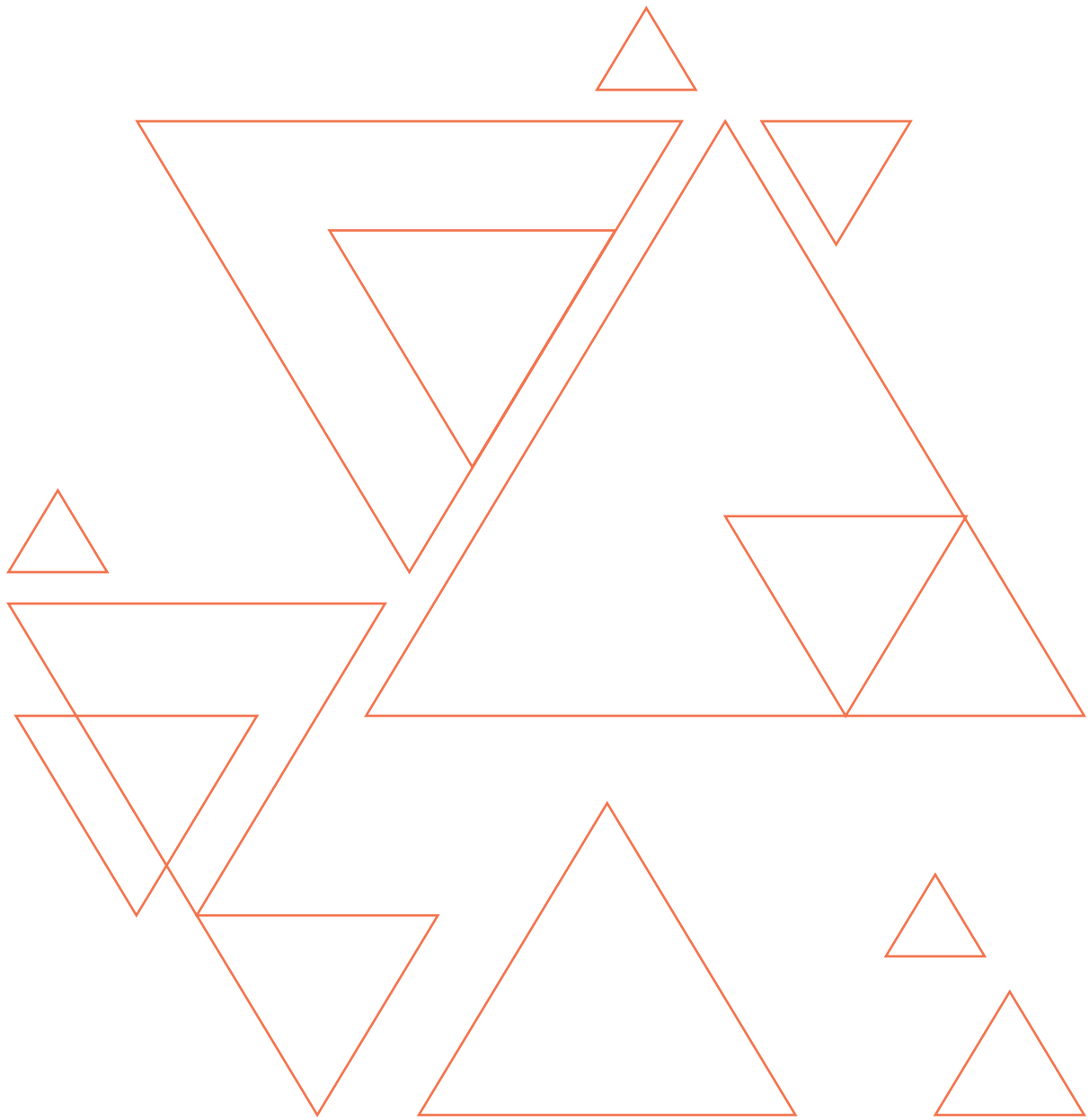
Votre feed-back est le bienvenu et nous sommes toujours ouverts aux questions, aux idées et aux suggestions, y compris pour des projets. Pour ce faire, n'hésitez pas à contacter :

Jeroen Gaudissabojs  
jeroen.gaudissabojs@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.**