

Bienvenue
dans votre
quartier.

Cher(ère) lecteur(rice),

Ces dernières années, notre conception d'un logement décent et confortable a fortement changé. Nous recherchons en effet d'autres qualités pour notre chez-nous. L'importance d'un quartier agréable, entouré de verdure et disposant des commodités du quotidien à proximité figure plus que jamais en haut de la liste. C'est une mission à laquelle Matexi s'attelle depuis longtemps. Nous créons des lieux d'exception où il fait bon vivre et travailler dans le but d'améliorer le quartier qui les entoure, et ce, grâce aux projets résidentiels que nous développons. Cela va des grands projets complexes de reconversion intra-urbaine aux projets immobiliers plus compacts axés sur le renforcement du centre-ville et la concentration.

Pour 80 % des gens, le quartier est au moins aussi important que l'habitation proprement dite. Sous la devise « Bienvenue dans votre quartier » et en tant que leader du marché fort de plus de 75 ans d'expérience, Matexi se distingue en partant toujours d'une analyse de l'environnement au sens large. Nos projets visent systématiquement à apporter une valeur ajoutée aux quartiers, en étroite collaboration avec toutes les parties prenantes. Cela signifie que nous ne cherchons pas seulement à réaliser des espaces privés tant intérieurs qu'extérieurs de qualité, mais que nous nous soucions aussi de la qualité des espaces publics et de l'implantation dans le milieu de vie étendu.

Lors de l'élaboration de chaque projet signé Matexi, nous examinons également les structures bleues et vertes ainsi que la contribution que le nouveau quartier pourra apporter à la diversité écologique du site et de ses abords.

Pensez notamment à des jardins collectifs, des (petits) parcs ou des toitures végétales comme à Het Laere à Roulers, à Pier Kornel à Alost, au Kouterdreef à Gand, à Quartier Bleu à Hasselt ou à Marymont à Varsovie. Dans les quartiers Belle Vallée à Jodoigne et I-Dyle à Genappe, nous avons même planté un verger qui fournit des fruits aux habitants et remplit une fonction éducative.

« Nos projets visent à apporter une valeur ajoutée sociale et écologique aux quartiers, en étroite collaboration avec toutes les parties prenantes. »

La durabilité ne se traduit pas uniquement par une biodiversité accrue, une meilleure efficacité énergétique ou une mobilité plus douce : elle se reflète aussi dans la relation entre les habitants. Dans nos activités de développeur de quartiers, nous devons aspirer à la création de quartiers inclusifs où les habitants sont en contact et peuvent s'épanouir pleinement. C'est pourquoi nous améliorons les quartiers en y aménageant des parcs, des sentiers pédestres, des plaines de jeux... Bref, des lieux de rencontre agréables qui incitent au contact social.

En collaboration avec nos partenaires et nos plus de 300 collègues motivés, nous travaillons dur chaque jour pour réaliser de magnifiques quartiers. Everybody deserves a great place to live!

ETHOS

Planet People Prosperity

« People Planet Profit » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. À l'occasion du Sommet mondial pour le développement durable de Johannesburg (2002), le P de Profit a été transformé en « Prosperity », afin de tenir également compte des bénéfices sociétaux. Le concept est intégré à l'éthique de Matexi depuis de nombreuses années. Il vise avant tout le long terme. Si nous aspirons à un avenir durable, il est essentiel de prendre soin de la planète et de notre société. Nous avons cependant modifié l'ordre des mots : « Planet People Prosperity ». Le respect de la planète est primordial, sans quoi aucun avenir n'est possible pour les individus.

Matexi a décidé d'associer ces trois thèmes. Selon nous, les meilleures initiatives sont celles qui sont à la fois bénéfiques à l'environnement et aux individus, tout en contribuant à une base financière saine et en offrant une plus-value à l'ensemble de nos parties prenantes, y compris nos clients.

C'est pourquoi **nous créons des quartiers durables qui répondent aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures**. Nous investissons durablement dans les relations que nous entretenons avec nos parties prenantes, toujours dans le souci de la rentabilité et de la fiabilité de notre entreprise.





ANVERS - 'T GROEN KWARTIER



| VILVORDE - 4 FONTEINEN (KRUITFABRIEK)



JUST CAUSE

‘Everybody deserves a great place to live’

Chez Matexi, notre just cause est la suivante : « Everybody deserves a great place to live ». Tel 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 – qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement – ne se limite pas à quatre murs et un toit. 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 sentiment de cohésion et la vie en communauté contribuent à la chaleur d'un foyer. C'est là que vous habitez, que vous vivez des événements importants 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.

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

MISSION

Together, we create great places

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

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

Matexi contribue à un monde où il fait bon habiter et vivre (ensemble).





La durabilité selon Matexi

En tant que développeur de quartiers, nous avons un impact majeur sur la société et l'environnement. Nous en sommes pleinement conscients. La durabilité fait donc partie intégrante de notre processus de développement de quartiers et de notre culture d'entreprise. « Planet People Prosperity » : telle est notre éthique.






Matrice de durabilité de Matexi

Afin de mesurer notre impact positif sur « Planet People Prosperity », nous avons créé la « matrice de durabilité de Matexi ». Cet **outil** reprend 60 initiatives concrètes pour rendre nos projets encore plus durables. Et comme nous voulons, en tant qu'entreprise, **anticiper les réglementations strictes** que l'Union européenne imposera dans un avenir proche, nous tenons déjà compte au maximum des critères de la taxonomie européenne dans la matrice de durabilité.

La matrice définit à la fois **les éléments indispensables** ainsi que **les éléments facultatifs** mais

bienvenus à quatre niveaux : le quartier ; **la maison, l'appartement ou la surface commerciale ; l'organisation et nos partenaires**. En outre, nous rendons déjà compte de 17 critères de la taxonomie européenne dans notre matrice. C'est ainsi que nous cartographions l'impact positif sur la planète (Planet), sur les personnes (People) et sur la valeur ajoutée (Prosperity). Au bout du compte, chaque projet se voit ainsi attribuer un score de durabilité avec le label correspondant : **« sustainable »** ou **« very sustainable »**.


	 PLANET	 PEOPLE	 PROSPERITY
Neighbourhood			
Unit / house / apartment			
Organisation			
Partners			

La durabilité fait partie intégrante de notre processus de développement de quartiers et de notre culture d'entreprise.

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. Chez Matexi, l'écologie est dès lors une composante essentielle de chaque processus de développement.

Chez Matexi, l'écologie est une composante essentielle de chaque processus de développement.



Dans notre projet **Geel - Laar**, le chauffage et le refroidissement reposent entièrement sur la géothermie. Grâce à un réseau de chaleur local et à des pompes à chaleur individuelles, nos résidents tirent pleinement profit de ce système durable. Ce choix débouche sur un niveau E de 20.

Nos cinq thèmes liés à l'écologie

Nous sommes convaincus que la protection de la planète l'emporte sur tout le reste. C'est pourquoi nous intégrons l'écologie dans nos projets et dans les activités de Matexi à travers **cinq thèmes**. Dans la mesure où nous jugeons important de **lier nos efforts écologiques à des objectifs reconnus** dans le monde entier, les thèmes ci-dessous sont également alignés sur les **Objectifs de développement durable** (ODD) des Nations unies.



Nous mettons l'accent sur la **biodiversité** : nous développons des projets dans le respect des structures bleues et vertes présentes et nous intégrons en permanence des éléments visant à renforcer la biodiversité, tels que des jardins collectifs, des (petits) parcs et des toitures végétales.



Nous jugeons nécessaire de démolir les immeubles vétustes ou inadaptés pour ensuite les reconstruire (en réutilisant les structures et les matériaux) et d'assainir les sites (industriels) pollués. Nous accordons en outre de l'attention à l'utilisation des matières premières et aux déchets. Nous œuvrons ainsi en faveur de **la circularité et de la gestion des déchets**.



Nous concevons des logements peu énergivores et visons une part croissante d'énergie renouvelable au moyen de panneaux solaires, de pompes à chaleur ou d'un réseau de chaleur. De quoi favoriser activement **la transition énergétique**.



Nous créons des projets dans des endroits où les infrastructures de base sont déjà très présentes ou nous ajoutons de nouveaux équipements. Nos projets donnent toujours priorité aux piétons et aux cyclistes. Nous stimulons ainsi autant que possible **la mobilité douce**.




Nous nous engageons à réduire la consommation d'eau, à réutiliser l'eau et à permettre à une plus grande quantité d'eau de s'infiltrer dans le sol à l'aide de plans de conception bien pensés, pour **une gestion intelligente de l'eau**.

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 contribuons à la création de quartiers qui sont une véritable source d'inspiration pour mieux profiter de la vie ensemble. Des quartiers où les gens peuvent pleinement s'épanouir et où il fait bon vivre, travailler, faire du shopping et se détendre.

Nous contribuons à la création de quartiers qui sont une véritable source d'inspiration pour mieux profiter de la vie ensemble.



Le développement d'un projet résidentiel s'accompagne souvent d'un long délai de réalisation. En attendant les plans concrets ou un processus de participation, nous mettons plusieurs de nos bâtiments ou sites vacants à la disposition de partenaires pour une **occupation temporaire** ou un pop-up, ce qui contribue à la création d'un quartier animé.

Nos cinq thèmes liés à la durabilité sociale

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 **cinq thèmes**. 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** (ODD) des Nations unies.



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.



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 à des quartiers inspirants.



La santé et le bien-être sont essentiels pour bien vivre et travailler. Chez Matexi, nous nous concentrons sur le développement de quartiers sûrs et inclusifs, dans lesquels nous encourageons **le lien social**. Qui plus est, une politique de ressources humaines solide est essentielle au bien-être social au travail, à la satisfaction des collaborateurs et à la productivité.



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.

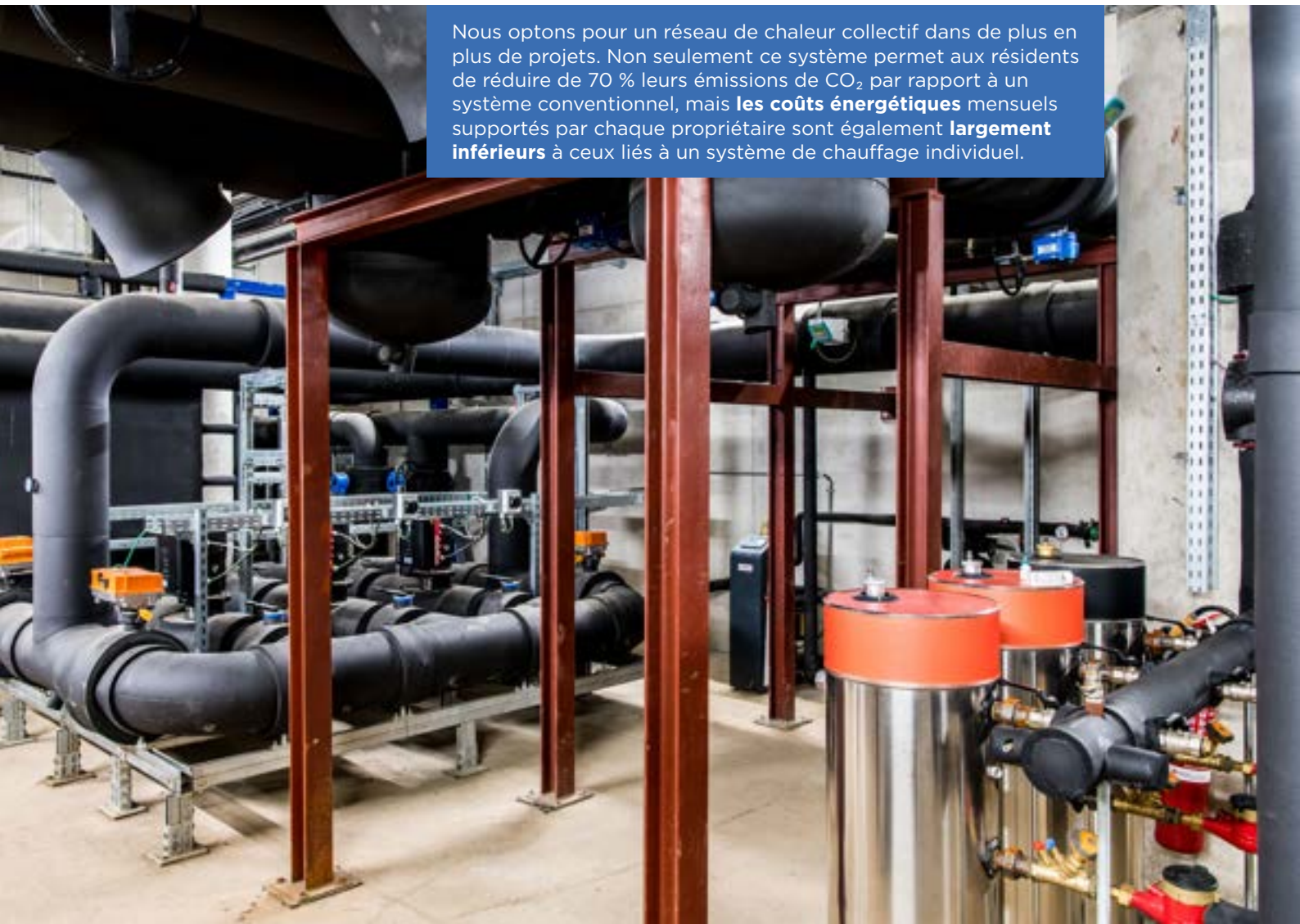


Toutes nos **parties prenantes** méritent notre attention et notre reconnaissance. Nous les consultons et cherchons ensemble les meilleurs moyens de parvenir à des situations gagnant-gagnant. Telle est la signification de notre mission : « Together, we create great places ».

Attention portée à la plus-value

Une entreprise doit être rentable, sinon elle cesse d'exister. Chez Matexi, le profit n'est pas une fin en soi, mais une condition essentielle pour continuer à respecter l'éthique « Planet People Prosperity » à long terme.

Chez Matexi, le profit n'est pas une fin en soi, mais une condition essentielle pour respecter notre éthique.



Nous optons pour un réseau de chaleur collectif dans de plus en plus de projets. Non seulement ce système permet aux résidents de réduire de 70 % leurs émissions de CO₂ par rapport à un système conventionnel, mais **les coûts énergétiques** mensuels supportés par chaque propriétaire sont également **largement inférieurs** à ceux liés à un système de chauffage individuel.

Nos quatre thèmes liés à la création de valeur ajoutée

Pour Matexi, le développement immobilier consiste à créer de la valeur ajoutée. Nous créons de **la valeur ajoutée** pour notre **propre organisation**, mais aussi pour **les quartiers** que nous développons, pour **nos clients** et pour **les partenaires** avec lesquels nous travaillons. De cette manière, en tant que leader du marché, nous pouvons apporter quelque chose à la société sur plusieurs fronts.

Selon nous, les meilleures initiatives sont celles qui sont à la fois bénéfiques à **la planète** et aux **individus**, tout en contribuant à **une base financière saine** et en offrant **une plus-value** à 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 quatre thèmes.



AFFORDABILITY

Nous offrons à nos clients une habitation 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 permettent également de garantir la valeur au fil des ans.



EMPLOYMENT

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 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.



NEIGHBOURHOOD BAROMETER

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 de quartier**. Nous identifions les infrastructures nécessaires pour rendre un quartier encore plus convivial et les ajoutons quand c'est possible.



PROFITABILITY

Une entreprise doit être rentable, sinon elle cesse d'exister. Chez Matexi, le profit n'est pas une fin en soi, mais une condition essentielle pour continuer à respecter l'éthique « Planet People Prosperity » à long terme. **Une base économique solide est nécessaire** pour pouvoir entreprendre des actions concrètes ayant un impact positif mesurable sur la société et l'environnement.

Le spécialiste des projets de reconversion intra-urbaine

La reconversion urbaine est un instrument essentiel à la densification et à la rénovation du parc résidentiel belge dépassé et s'inscrit parfaitement dans la mentalité actuelle qui consiste à gérer méticuleusement l'espace disponible.

Cela fait plus de 25 ans que Matexi mise résolument sur ce genre de projets de **transformation urbaine** et sur **la revalorisation d'immeubles** (de bureaux) désaffectés et de **sites** (militaires) **abandonnés**, qu'il s'agisse de **biens du patrimoine historique** ou de **friches industrielles**. Nous les assainissons, les intégrons dans le tissu urbain et les transformons en nouveaux quartiers résidentiels animés.

Les projets de reconversion durables, ne nécessitant pas d'espace ouvert supplémentaire, seront également un élément central de nos activités. À l'heure actuelle, la grande majorité de nos acquisitions se compose de friches industrielles ou de sites ou bâtiments intra-urbains. En tant que leader du marché, nous pouvons ainsi développer nos projets résidentiels non seulement de manière durable, mais aussi **de manière régénératrice**.





'06 - '20

ANVERS 'T GROEN KWARTIER

Une reconversion offrant de la valeur ajoutée à l'ensemble du quartier

En collaboration avec l'entreprise chargée du développement urbain AG Vespa, nous avons réalisé le quartier 't Groen Kwartier sur l'ancien site de l'hôpital militaire d'Anvers. Il s'agit d'un bel exemple de **reconversion intra-urbaine réussie apportant une plus-value à l'ensemble du quartier**. Au centre de la ville, dans un parc historique de 8 hectares interdit aux voitures, 't Groen Kwartier allie habitat, travail, shopping, loisirs et rencontres.

Les habitants du quartier sont unanimes : l'endroit combine calme et créativité, et constitue un lieu de rencontre doté d'une âme. Ensemble, les habitants organisent des barbecues, des tournois de pétanque et des fêtes de quartier, et ils ont même mis en place un journal local. Les chefs étoilés Nick Bril et Sergio Herman ont installé leur restaurant, The Jane, dans l'ancienne chapelle, au cœur du quartier. Le quartier a été élu « **meilleur projet résidentiel** » en 2017 lors des RES Awards, les Oscars des projets immobiliers de qualité.



'15 - '23

ANVERS ANTWERP TOWER

Réaffectation moderne de la tour
de bureaux historique

L'Antwerp Tower est un projet de **reconversion urbaine de haut vol** dans le cadre duquel Matexi réaffecte non seulement un immeuble emblématique, mais crée aussi par la même occasion des logements durables en plein centre-ville. Nous répondons de cette manière à la demande croissante de logements en ville et à l'importance de la rénovation durable du patrimoine existant.

Avec au total **241 appartements et penthouses** de standing, ainsi que des surfaces commerciales, des espaces de bureau et des établissements horeca, Matexi promet de maximiser la visibilité du quartier de l'opéra. Et grâce à la récupération de l'eau de pluie et à la possibilité de raccordement à un futur réseau de chaleur urbain, la tour résidentielle la plus haute d'Anvers offre également un cadre de vie durable.



'18 - PRÉSENT

LIÈGE PARADIS EXPRESS

Écoquartier composé de
7 immeubles

Juste en face de l'émblématique gare de Liège, nous développons en collaboration avec le spécialiste de l'immobilier Befimmo un **nouvel écoquartier** de 3,5 hectares et de **7 bâtiments** au total. Matexi déploie son solide savoir-faire et sa longue expertise pour donner forme à la partie résidentielle : 115 appartements répartis sur 4 bâtiments, assortis de commodités telles qu'une crèche, des établissements horeca, des entreprises de service, des professions libérales et divers commerces de proximité qui contribueront à revaloriser le quartier des Guillemins.

Grâce à une nouvelle ligne de tram et à la gare toute proche de Liège-Guillemins, le quartier sera plus facilement accessible et garantira une meilleure mobilité. Il n'est donc pas étonnant que **ce projet ait été primé à plusieurs reprises !**

'15 - '22

EVERE LEOPOLD VIEWS

D'immeuble de bureaux désaffecté à projet résidentiel durable attirant tous les regards

Leopold Views, à Evere, est un projet de transformation d'un ancien immeuble de bureaux des années 70 qui **attire désormais tous les regards**. Il prévoit 201 logements allant de studios à des appartements 3 chambres. L'idéal pour les expats, pour les investisseurs et pour ceux qui cherchent un logement de qualité à proximité de leur lieu de travail et de la ville. Toutes les infrastructures utiles, le centre et même l'aéroport national sont accessibles en transports en commun et à vélo.

Insuffler une nouvelle vie à un immeuble inoccupé dans un environnement où le besoin de logements est énorme : voilà **une technique durable de valorisation urbaine**. Par ailleurs, Leopold Views affiche une excellente efficacité énergétique grâce à des panneaux solaires, au chauffage par le sol, à des valeurs d'isolation élevées et à des protections solaires mobiles. Dans l'optique d'un habitat agréable, le projet prévoit une terrasse commune sur le toit avec cuisine extérieure ainsi que diverses commodités de proximité : supermarché bio, car wash écologique, service de colis, service de laverie et de repassage, et cabinet dentaire.



HASSELT QUARTIER BLEU

Un nouveau quartier au bord de l'eau

Quartier Bleu transforme l'ancien site industriel du Kanaalkom hasseltois en une gigantesque « digue ». Il accueillera pas moins de 400 appartements, studios, maisons de ville et penthouses, 25 000 m² de charmantes boutiques, de bureaux et de restaurants, ainsi que 2 500 places de parking souterraines. Grâce à la situation unique du quartier, **vivre, travailler et se divertir forment** désormais un tout.

Quartier Bleu est un projet d'une envergure inédite. Contrairement à la plupart des projets, tout a été construit en une seule phase : un parking souterrain à 3 niveaux et 13 bâtiments en surface. Sur le plan de la durabilité également, le projet est un véritable tour de force. Pour ne donner qu'un exemple : le quartier est intégralement chauffé et refroidi par géothermie via **un système de stockage d'énergie de chaleur et de froid** (ATES).



'21 - PRÉSENT

CHERATTE SITE DU HASARD

Jeter des ponts entre passé,
présent et futur

À Cheratte, en Province de Liège, nous transformons l'ancien **Charbonnage du Hasard** en un écoquartier qui se composera de 69 maisons, de 53 appartements, de bureaux et de surfaces commerciales. Avec l'aide de la ville, MATEXI a élaboré un masterplan et développé l'identité du projet, qui reflète l'aspect esthétique du quartier dans son ensemble, tout en tenant compte des environs et du **passé industriel** du site. Nous pouvons ainsi concilier au mieux passé, présent et futur.

Le quartier bas carbone mise au maximum sur des sources d'approvisionnement en eau durables, un asphaltage minimal et la circularité. Plus de la moitié de la surface disponible **fera la part belle à la verdure** tout en accordant une grande attention aux cyclistes et aux piétons.



'19 - PRÉSENT

GAND DE KAZERNE

Un site militaire transformé en quartier durable

Aux côtés de Ciril et Democo, MATEXI a remporté le concours organisé par la Province de Flandre orientale en vue de transformer **le site militaire** en un quartier urbain animé. Nous avons conservé dans le projet le caractère ainsi que les différentes structures d'origine du site.

Outre les bureaux des services provinciaux, le quartier accueillera un café-restaurant, une dizaine de maisons, 82 appartements, des salles de classe, une crèche et un hôtel contemporain. La cour intérieure deviendra quant à elle un lieu de repos verdoyant avec parking souterrain. Le projet a été évalué selon la norme de durabilité **BREEAM reconnue internationalement** et vise le label « Very Good » en raison de son impact minimal sur l'environnement.



Développeur de quartiers et leader du marché

Au cours de ses plus de 75 ans d'histoire, Matexi est passé du statut de lotisseur et d'entreprise de construction à celui de pionnier du développement de quartiers durables, avant de devenir le leader du marché dans le secteur de la promotion immobilière résidentielle en Belgique. Cela fait de Matexi le meilleur partenaire qui soit pour la création de quartiers à vocation de renforcement, tant sur le plan des connaissances que du développement.

Notre étude sur l'évolution de l'utilisation de l'espace montre qu'un **grand nombre de logements supplémentaires pourraient encore être réalisés, sans pour autant devoir accaparer une grande partie de l'espace ouvert**. Il est dès lors essentiel de développer des quartiers de manière plus dense dans le centre des villes et des communes, à proximité des commodités et des transports en commun. Nous pourrions ainsi faire face à la croissance attendue du nombre de ménages. Un foyer chaleureux dans un quartier accueillant, avec suffisamment de végétation et des infrastructures adaptées : telle est notre promesse.

Il est essentiel de développer des quartiers de manière plus dense dans le centre des villes et des communes.





'12 - PRÉSENT

SAINT-NICOLAS TERNEUZENWEGEL

Quartier écologique avec école et crèche

C'est en plein cœur d'un parc de 4 hectares récemment aménagé dans la périphérie de Saint-Nicolas que nous réalisons le quartier Terneuzenwegel.

La première phase comptera **400 maisons à haut rendement énergétique**, un nombre qui sera étendu lors de la phase suivante et complété par une nouvelle école maternelle et primaire, une crèche et un magasin de proximité. Les éléments caractéristiques de ce quartier sont l'imposante structure de canaux et l'espace vert émaillé de prés fleuris.



'18 - PRÉSENT

GENAPPE I-DYLE

Écoquartier à proximité d'une réserve naturelle et d'un chemin du RAVeL

Plus de 160 maisons et 130 appartements durables, un foyer socioéducatif, une crèche, un verger, un potager collectif, des aires de jeux et des commerces de proximité composeront l'écoquartier I-Dyle à Genappe. En 2021, les premiers habitants ont pris possession des lieux et la construction de la phase suivante a débuté. **I-Dyle répond à 22 des 25 critères définis par le référentiel des quartiers durables édité par la Région wallonne.**

Nous y avons aménagé un réseau de fossés, de petites noues ainsi que des bassins d'orage. Le quartier est en outre Quasi Zéro Énergie (QZEN). Par ailleurs, I-Dyle se situe tout près d'un chemin du RAVeL (Réseau Autonome des Voies Lentes), un réseau confortable et sûr destiné aux usagers non motorisés.

'14 - PRÉSENT

BOECHOUT ZUIDERDAL

Un cadre verdoyant dans le centre

À Boechout, sur un site de 7,5 hectares, MATEXI développe depuis 2014 un nouveau quartier **axé sur le renforcement** dans un cadre verdoyant, à deux pas du centre du village et des transports en commun. En proposant 90 appartements, plus de 160 maisons ainsi que des appartements sociaux, nous garantissons une grande diversité parmi les habitants.

Le paysage est équilibré, avec de petites rues à circulation limitée, des places verdoyantes propices aux rencontres, ainsi qu'un sentier pédestre et cycliste sinueux et une forêt ludique. Grâce aux chauffe-eau solaires et aux pompes à chaleur géothermiques installés dans les nouvelles maisons, ce quartier durable sera en outre **totalemtent paré pour l'avenir.**





'20 - PRÉSENT

JODOIGNE BELLE VALLÉE

Architecture harmonieuse et panorama exceptionnel

Dans le Brabant wallon, le nouveau quartier résidentiel Belle Vallée continue de prendre forme. Les appartements et maisons unifamiliales, présentant une architecture typiquement brabançonne, sont baignés de lumière naturelle et offrent **une vue exceptionnelle sur la vallée**. À terme, ce sont 300 familles qui s'y sentiront chez elles.

Lors de la conception du quartier, nous avons tenu compte au maximum des commodités locales nécessaires et de la collectivité.

Nous y avons ainsi intégré **une polyclinique** proposant plus de 15 spécialisations et des salles de consultation. Nous avons également **aménagé un parc paysager agrémenté d'un verger récréatif et éducatif**, ainsi qu'un ring afin de réduire le trafic dans le centre de Jodoigne.

Enfin, nous réalisons à Belle Vallée le premier réseau de chaleur géothermique de Wallonie pour un programme mixte de 140 maisons et appartements.

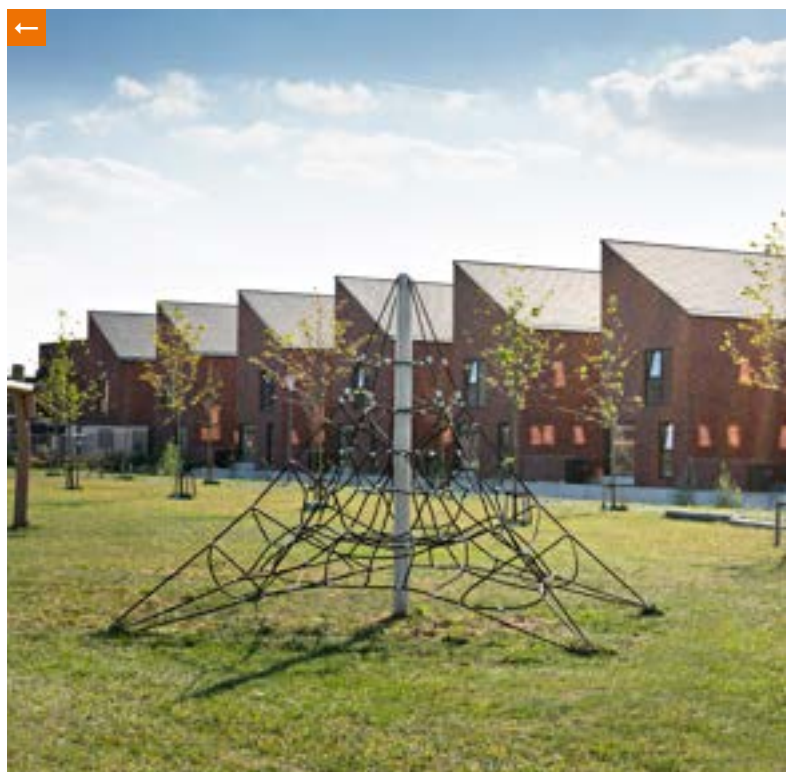
'14 - PRÉSENT

DEURNE EKSTERLAER

Un quartier résidentiel doté d'artères vertes

Avec Eksterlaer, Deurne compte désormais **un impressionnant quartier** résidentiel composé de 295 maisons, 80 appartements et quelque 400 m² de surfaces commerciales. Une attention particulière est accordée à la qualité de vie. Pour Matexi, cela implique avant tout une débauche de verdure dans les environs immédiats grâce à des toitures végétales et à **un parc de 3 hectares** qui traverse le quartier telle une artère verte.

Le quartier est en outre réputé pour l'accès aisé qu'il offre aux moyens de transport doux et aux transports en commun, ainsi que pour l'accent qu'il met sur **la transition énergétique**. Tous les logements sont équipés au maximum de solutions intelligentes ayant trait aux énergies renouvelables, ce qui nous permet d'éviter chaque année **726 tonnes d'émissions de CO₂**.



VILVORDE 4 FONTEINEN

Vivre, faire du shopping et travailler au bord de l'eau

4 Fontainen, notre reconversion d'un chancre urbain en **quartier résidentiel à circulation restreinte accueillant au total 1 200 ménages** au bord de l'eau à Vilvorde, est unique à de nombreux égards. Grâce à la combinaison de logements et d'espaces de travail, de 3 hectares d'espaces verts, de pistes cyclables et de chemins piétons interdits aux voitures, de places animées, d'une nouvelle école et de l'incubateur urbain qu'est De Kruitfabriek, 4 Fontainen offre un cadre parfait pour vivre, travailler, faire du shopping et se détendre.

Le quartier se situe en **périphérie de Vilvorde** et à un jet de pierre de Bruxelles. Grâce à son propre point de mobilité avec arrêt de bus, vélos partagés, abri à vélos, voitures électriques partagées et une borne de recharge, 4 Fontainen est en outre un excellent exemple en matière de mobilité douce. La passerelle pour cyclistes et piétons qui enjambe le canal maritime et qui permet aux résidents de rejoindre aisément le domaine des Trois Fontaines sur l'autre rive est la cerise sur le gâteau.





'14 - PRÉSENT

ALOST PIER KORNEL

Un quartier résidentiel animé sur les rives de la Dendre

Sur l'ancien site de Tupperware, dans le centre d'Alost et en bordure de la Dendre, Matexi et Revive mettent en œuvre un nouveau quartier offrant un cadre de vie idéal aux jeunes et aux moins jeunes. Avec au total 430 logements – des maisons familiales, des appartements et des logements à assistance – ainsi qu'un jardin collectif, des commerces, des infrastructures communautaires et une brasserie, le quartier aura un caractère bien à lui.

Les habitants profiteront pleinement de la **vie au bord de l'eau**, à proximité de la gare et du centre. Nous avons par ailleurs accordé beaucoup d'importance à la durabilité dans le cadre de ce projet : le quartier est **interdit aux voitures** et il a été doté de **panneaux solaires** et de toitures végétales.

Un acteur majeur de l'immobilier, même à l'international

Depuis plus de 20 ans, Matexi est présent sur la scène internationale du marché de l'immobilier résidentiel. Les premières activités ont débuté en 2003 au Grand-Duché de Luxembourg et depuis 2010, Matexi est actif en Pologne : au départ uniquement sur le marché de l'immobilier résidentiel dans la capitale, Varsovie, mais aussi depuis 2017 dans la deuxième plus grande ville du pays, Cracovie. Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est de consolider et renforcer notre position de *respected local champion*.

Les activités polonaises sont sans aucun doute le moteur de notre croissance future.

'14 - PRÉSENT

DIEKIRCH - DRAÏECK

Au **Grand-Duché de Luxembourg**, Diekirch sera notre projet phare des années à venir. Nous procédons à la reconversion des bâtiments historiques de l'ancienne brasserie d'AB InBev et insufflons une nouvelle vie au quartier grâce à une combinaison de maisons, d'appartements, de bureaux, de magasins et d'un parking public.

En **Pologne**, nous poursuivons une stratégie de croissance régulière par le biais d'acquisitions, en renforçant l'équipe sur place et en attirant des financements locaux, tant à Varsovie qu'à Cracovie. Les activités polonaises sont sans aucun doute le moteur de notre croissance future et le pays se présente plus que jamais comme notre deuxième marché domestique.





'16 - '21

VARSOVIE PULAWSKA

En 2021, les premiers habitants ont pris possession des lieux dans notre projet Puławska, situé dans l'un des **quartiers** les plus **verdoyants** et les plus **branchés** de Varsovie. Cet immeuble de 17 étages peut accueillir plus de **200 ménages**. De par son **architecture triangulaire** moderne et sa façade en verre, Puławska attire tous les regards.

Grâce à un accord avec le groupe d'investissement **Aurec Capital Poland**, le projet représente en outre l'une des plus grandes transactions du marché locatif privé en Pologne.

'21 - PRÉSENT

CRACOVIE - FACIMIECH

À Cracovie, nous travaillons d'arrache-pied sur le projet Facimiech. Dans la première phase, nous réalisons 71 appartements répartis sur trois bâtiments selon une conception durable. Par exemple, nous encourageons la **mobilité douce** à l'aide de racks à vélos et le quartier sera totalement dépourvu de voitures afin de donner toutes leurs chances aux arbres protégés existants.

Nous prévoyons également **des parkings souterrains** et **des bornes de recharge électrique**. Les premiers résidents ont pris possession des lieux fin 2022.



'21 - PRÉSENT

VARSOVIE SANGATE

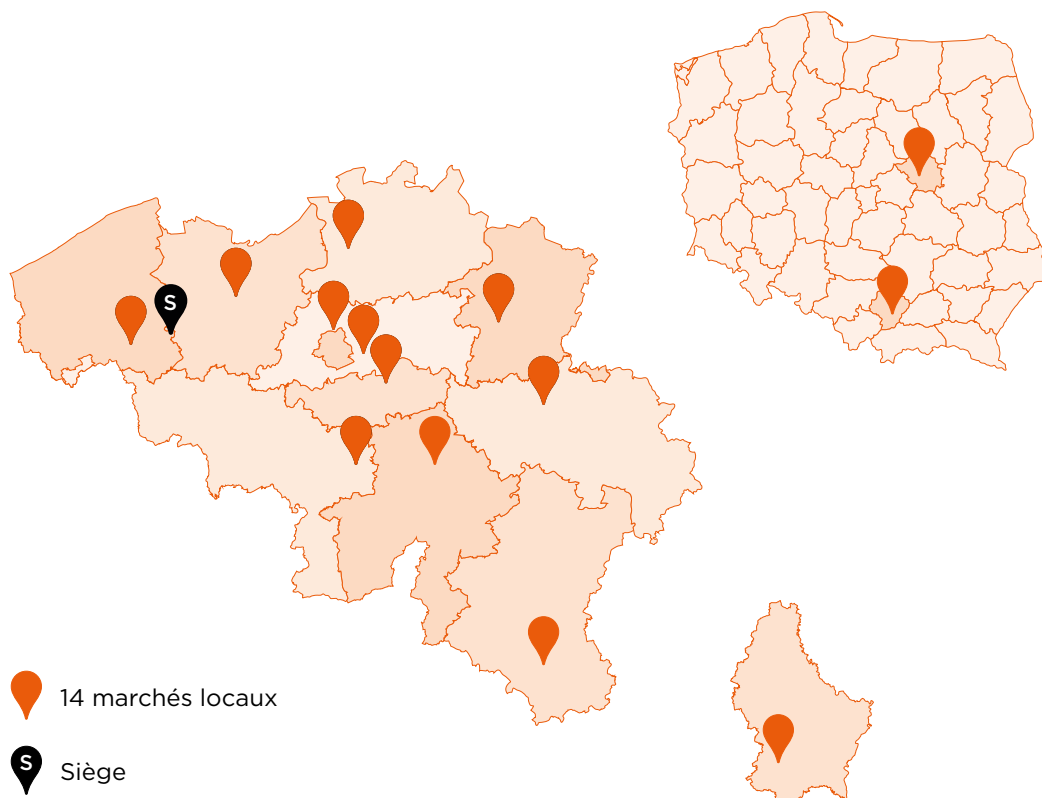
Juste à côté de l'aéroport de Varsovie-Chopin, nous développons un nouveau quartier qui accueillera à terme quelque 1 200 ménages sur un site de 3,5 hectares.

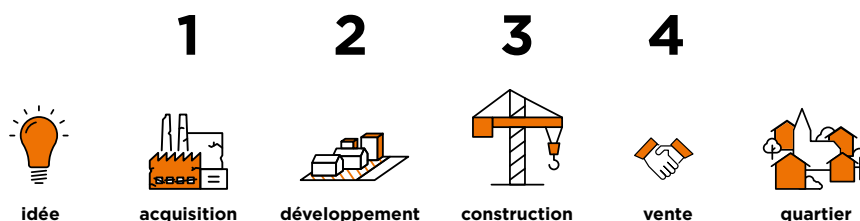
Dans le cadre de la première phase, nous construisons **une tour résidentielle** composée d'appartements et d'une cour intérieure privative faisant office de lieu de rencontre et de loisirs pour les habitants. Lors d'une phase ultérieure, nous y ajouterons **des commodités**, notamment un hôtel.

Notre organisation

L'ancrage local est l'une des clés du succès.

L'emplacement, l'emplacement et l'emplacement sont les trois principales caractéristiques d'un projet immobilier réussi. C'est la raison pour laquelle, chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Notre organisation travaille au départ de **14 marchés locaux répartis en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne**. Les collègues des services d'appui basés au siège de Waregem apportent leur aide aux équipes locales.





Les 4 étapes du développement de quartiers

Notre processus de développement se déroule en 4 phases : **l'acquisition, le développement, la construction et la vente.** Il s'accompagne souvent d'un long, voire d'un très long délai de réalisation. Les projets de Matexi requièrent également des investissements financiers substantiels. Du fait de ces longs délais de réalisation et des importants investissements requis, il est essentiel de **développer aux meilleurs endroits le produit adéquat, à un prix ajusté.** Une bonne connaissance locale est à cet égard

primordiale et les petits détails peuvent avoir un impact énorme.

La première étape du processus de développement est l'acquisition de terrains et de sites. Pour 90 % de nos acquisitions, il s'agit de sites industriels abandonnés, d'anciennes usines et d'immeubles de bureaux inoccupés. Viennent ensuite la conception de quartiers agréables, l'obtention des permis, la construction et la vente. À la clé ? Des **clients enthousiastes qui vivent dans des quartiers conviviaux.**

Un partenaire stable et fiable

Les projets de Matexi sont pluridisciplinaires et **complexes**, nécessitent un large éventail de connaissances et se caractérisent par de longs délais de réalisation et **un fort coefficient de capital.** Matexi est un partenaire de choix pour les acteurs qui souhaitent confier leurs ressources financières à long terme à une entreprise qui développe

des projets locaux. Leader dans notre secteur, nous pouvons présenter **un bilan irréprochable** et garantissons, en outre, de larges réserves et une solide solvabilité. 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.

Plus de 75 ans d'expérience et de connaissances

Le solide ancrage familial est déterminant pour le succès de Matexi.

Avec plus de 75 années d'expérience et de savoir-faire, nous sommes le numéro un du marché, nous sommes un partenaire de confiance et nous disposons de la solidité indispensable à la réalisation des projets immobiliers les plus étonnants, en Belgique comme à l'étranger. Voilà en outre 20 ans maintenant que Matexi fait figure de pionnière et de leader du marché des projets complexes de revalorisation intra-urbaine.



- 1917**

Après le décès de Victor Vande Vyvere en 1917, Clémence se retrouve seule avec ses 9 jeunes enfants. Elle prend alors la décision courageuse d'envoyer ses 4 fils et 5 filles au collège et au pensionnat.
- 1945**

En 1945, les 3 frères Gerard, 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 plus petits à des fermiers qui peuvent ainsi acquérir leur propre ferme.
- 1962**

En 1962, Christian Vande Vyvere, fils de Gerard, vient incarner 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.
- 1994**

La quatrième génération arrive en 1994. Gaëtan Hannecart, époux de Bénédicte Vande Vyvere, la fille de Christian, rejoint l'entreprise familiale en 1994, suivi en 1996 par Bruno Vande Vyvere, fils de Christian.
- 2021**

En 2021, Matexi désigne pour la première fois de son histoire un CEO ne faisant pas partie de la famille.
- 2024**

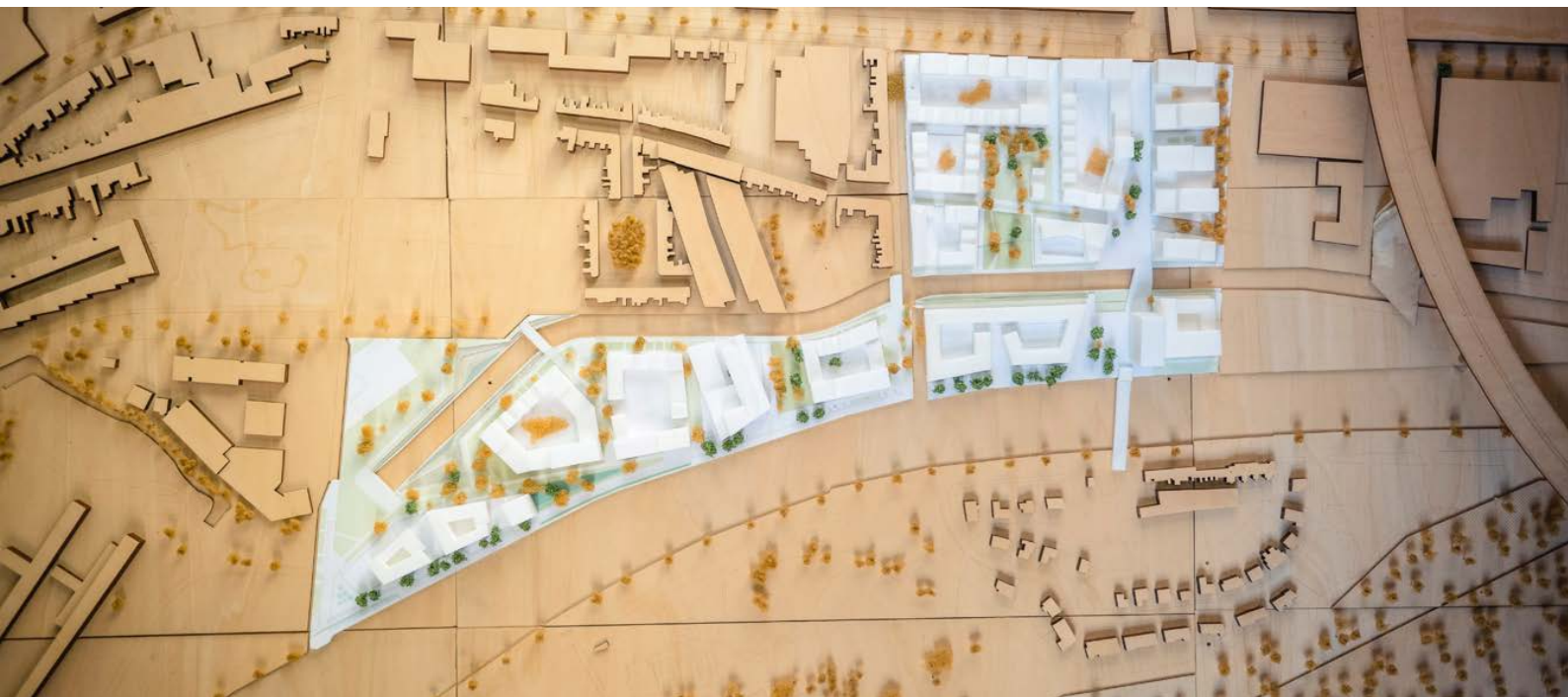
Gaëtan Hannecart reprend la direction opérationnelle de Matexi en tant que président exécutif du conseil d'administration.

Notre Neighbourhood Studio

En tant que développeur de quartiers, Matexi dispose depuis des décennies d'une équipe urbanistique, ce qui est plutôt unique. Cela constitue une énorme valeur ajoutée sur le plan de la qualité visuelle, de l'accessibilité financière et du masterplanning.

Le Neighbourhood Studio permet à Matexi d'étoffer ses connaissances en matière de développement de quartiers. À partir de recherches et d'expériences, nous développons de nouveaux modèles urbanistiques afin de les mettre en œuvre par la suite dans nos projets.

Nous ne comptons pas garder cette expertise urbanistique en matière de développement de quartiers pour nous, au contraire : le Neighbourhood Studio souhaite tendre la main aux autorités, bureaux d'études, start-up et autres organisations afin de réfléchir ensemble aux quartiers de demain et les réaliser.



Implication sociale

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





MATEXI AWARD

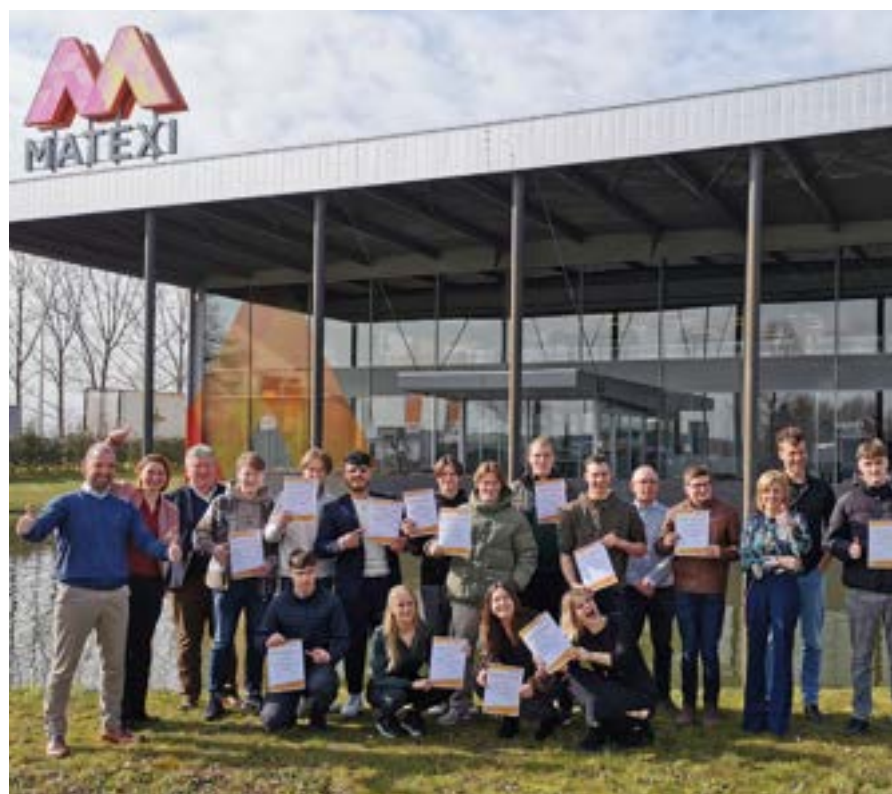
Chaque année, Matexi décerne le **Matexi Award**, le prix récompensant les projets de quartier qui renforcent la solidarité entre voisins et contribuent à la qualité de vie des quartiers. Outre le prix pour l'initiative la plus fédératrice, Matexi décerne également un prix à l'initiative la plus verdirisante. Matexi entend ainsi récompenser les nombreux Belges qui se donnent corps et âme pour leur quartier. Tant les particuliers que les administrations locales peuvent soumettre un projet.

YouStart

Empowering Youth

Voici 25 ans, Matexi fut l'un des partenaires fondateurs de la branche belge de **YouthStart**, une organisation sans but lucratif qui encourage les jeunes en quête d'opportunités à découvrir le statut d'indépendant. Cela renforce leur confiance en eux et les incite à s'engager pour leur avenir, pour la communauté et, par extension, pour la société dans son ensemble.

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.

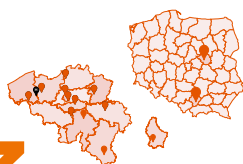


Matexi en un coup d'œil

75+ ans
d'expérience
et d'expertise



14 marchés



4 régions dans **3** pays

Des activités dans

335

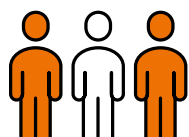
villes et communes



413

millions

d'euros de chiffre
d'affaires en 2023



300+

collaborateurs

3 000+

emplois indirects



511

quartiers en
développement

47 100

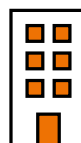
familles heureuses d'avoir
leur propre maison, depuis 1945



livraisons en 2023

498

maisons



807

appartements

38 espaces
commerciaux
et bureaux



+ _____

1 343

livraisons
en 2023



1 238

unités vendues en 2023



Découvrez-en plus sur matexi.be/fr/a-propos-de-matexi

02.2024 | Suivez-nous 