

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
2022

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
**2022**

12ème rapport d'activité intégré sur Matexi Group NV



<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
Avant-propos	4
Matexi 2022 en 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
77 années d'expérience	19
La durabilité selon Matexi	27
Impact de Matexi sur les Objectifs de développement durable	27
Matrice de durabilité Matexi	28
Nos principes de développement	31
Ancrage local	33
<b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - MAYFAIR, LONDRES, ROYAUME-UNI</b>	<b>34</b>
<b>GOVERNANCE</b>	<b>37</b>
Bonne gouvernance	39
Conseil d'administration et comités	40
Conseil d'administration	40
Audit & Risk Committee	41
Comité de nomination et de rémunération	41
Comité financier	42
Comité d'Investissement	42
Management opérationnel	43
Comité de direction	43
Management	45
<b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - THE HIGH LINE, NEW YORK, ÉTATS-UNIS</b>	<b>46</b>
<b>NOS ACTIVITÉS EN 2022</b>	<b>49</b>
Analyse du marché immobilier	51
Acquisition	55
Développement	59
Construction	63
Vente	67
<b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - HACKESCHE HÖFE, BERLIN, ALLEMAGNE</b>	<b>70</b>
<b>PLANET</b>	<b>73</b>
Attention portée à la planète	75
Biodiversité	77
Circularité et gestion des déchets	79
Transition énergétique	81
Mobilité douce	83
Gestion de l'eau	85
<b>PEOPLE</b>	<b>87</b>
Attention portée à l'humain	89
Implication sociétale	91
Nos clients	93
Nos collaborateurs	95
Young Professional Program	97
Partenariat avec le COIB	97
Valeurs	98
Leitmotiv	99
Riverains et autorités locales	101
Processus participatifs	102
Analyse de quartiers	105
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 SA	123
Gestion du risque	128
<b>CONTACT</b>	<b>131</b>

# Mot au nom des actionnaires et du président du conseil d'administration et du comité d'investissement

**Nous ne vivons pas dans un monde à construire. Et nous avons d'autant plus besoin de construire un monde où il fait bon vivre. Les conflits humains dévastateurs et les catastrophes naturelles nous ouvrent les yeux sur la nécessité de traiter notre précieuse planète et notre société avec plus d'attention. Nous sommes donc convaincus que Matexi peut apporter une contribution cruciale à un monde où il fait bon vivre, vivre ensemble. Un monde avec des logements de qualité et des quartiers chaleureux, construits dans le respect de l'environnement et du climat.**

## SOCIÉTÉ DURABLE

C'est pourquoi la durabilité, au sens le plus large du terme, reste notre priorité absolue : en prêtant attention à l'environnement et au climat (Planet), ainsi qu'à notre société et à nos concitoyens (People), nous travaillons chaque jour à la réalisation de notre juste cause : « Everybody deserves a great place to live ». La rentabilité n'est pas un objectif en soi, mais une condition sine qua non. Une organisation doit être rentable, sinon elle cessera d'exister. En d'autres termes, il n'y a pas de durabilité sans profit !

Dans ce rapport d'activité, vous découvrirez comment nous nous efforçons en permanence de rendre les habitations et les quartiers plus durables, comment nous relient les gens en général et les voisins en particulier dans notre quête d'une société inclusive et comment nous offrons une valeur ajoutée à toutes nos parties prenantes. C'est ainsi que nous visons à améliorer les quartiers, à rendre les logements plus abordables, à rendre les villes plus vivables et à faire du monde un endroit plus agréable pour les générations actuelles et futures.

## OUVRIR LE DIALOGUE

Chaque jour, nous sommes en dialogue avec nos parties prenantes pour mener à bien cette mission. Ce dialogue est également une priorité pour Matexi. Ce sont nos ambitions partagées et notre quête commune d'un monde plus durable et plus inclusif qui nous motivent, nous et nos parties prenantes. Chaque initiative - aussi petite soit-elle - visant à relier les gens, à améliorer les quartiers et à les rendre plus verts y contribue. Et nous constatons que de plus en plus d'initiatives de ce type sont prises, par les conseils locaux ou par les

voisins eux-mêmes. Des initiatives qui peuvent inspirer d'autres personnes et qui méritent d'être récompensées. Deux objectifs que le Matexi Award atteint. D'ailleurs, en 2022, la septième édition du Matexi Award a enregistré un nombre record de candidatures d'administrations locales et d'associations de quartier, preuve du besoin de quartiers, de villages et de villes chauds, agréables à vivre et verts.

## DES QUARTIERS, DES VILLAGES, DES VILLES ET DES RÉGIONS OÙ IL FAIT BON VIVRE

La nécessité de disposer de plus d'espaces verts dans les villes a également été révélée par notre enquête menée auprès de 1 000 Belges au cours de l'été caniculaire de 2022. Dans les villes en particulier, où les températures augmentent plus rapidement que dans les zones rurales environnantes et où tout le monde ne dispose pas d'un jardin, l'accès aux espaces verts publics est essentiel pour se rafraîchir. Selon notre enquête, les Belges placent de plus en plus les espaces verts de leur quartier parmi leurs priorités, puisque 70 % d'entre eux déclarent se rendre régulièrement dans un parc de leur quartier. Autre constatation frappante : 45,6 % des Belges seraient prêts à réduire leur jardin ou à avoir une terrasse plus petite s'ils déménageaient dans un quartier doté d'espaces verts publics à proximité. Les experts insistent depuis longtemps sur le fait que les autorités locales doivent intervenir de manière ciblée pour rendre leurs villes plus agréables et plus fraîches. Outre les logements durables situés à proximité d'espaces verts, les équipements de quartier, la mobilité douce, la gestion efficace de l'eau, ainsi que l'expérience et les liens entre les habitants sont des éléments essentiels pour développer des quartiers, des villages et des villes de qualité.

En tant que développeur de quartiers, nous intégrons toujours tous ces aspects dans la conception de nos quartiers. Nous offrons ainsi une valeur ajoutée aux habitants - l'une de nos priorités vis-à-vis de nos clients. Et, bien sûr, une valeur ajoutée pour le quartier, la ville ou le village. Nous sommes convaincus que les quartiers et les villages de qualité sont à leur tour les éléments essentiels de régions vivables.

### CONCILIER LA PRÉSERVATION DES ESPACES OUVERTS ET LA NÉCESSITÉ D'AUGMENTER LE NOMBRE DE LOGEMENTS

L'augmentation continue du nombre de familles - due en partie à la dilution des familles et au vieillissement de la population - et le besoin croissant de logements qui en découle ne nous empêchent pas de continuer à travailler à la préservation des espaces ouverts existants, pour lesquels nous nous battons depuis plus de 25 ans. Les nombreux et magnifiques développements de quartiers dont il est question dans ce rapport d'activité en sont des exemples typiques.

Dans le contexte de ce besoin de logements supplémentaires, nous devons mettre fin au développement en ruban et aux constructions inconsidérées, et nous avons besoin de logements plus compacts. Afin de favoriser la densité urbaine, Matexi encourage depuis longtemps le développement de logements à proximité des noeuds de transport public et des habitations existantes, comme dans les centres-villes et les villages. De plus, nous soutenons la transformation des espaces entre les bâtiments en espaces publics ouverts. Ici, il est clair qu'une plus grande densité va de pair avec plus d'espaces publics.

La densification urbaine est possible en concevant des quartiers avec plus d'appartements, tout en offrant plus d'espaces ouverts pour la verdure du quartier et l'intégration sociale. Une densification respectueuse dans les communes rurales implique à son tour d'opter pour une construction plus fermée dans les centres des villages, éventuellement complétée par un nombre limité

d'immeubles de faible hauteur, organisés autour de places vertes et de ruelles charmantes, selon le modèle de nos villages historiques. De cette manière, nous créons non seulement plus d'espaces ouverts et publics, mais aussi des villages accueillants et compacts pour attirer de nouveaux habitants et générer une capacité d'accueil suffisante pour assurer la viabilité des services locaux.

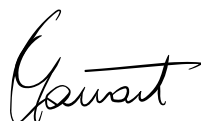
Si nous ne voulons pas évoluer vers une société où la pénurie de logements entraînerait une hausse des prix de l'immobilier, les décideurs politiques devront s'attacher à mettre en œuvre les plans d'aménagement du territoire avec toute la vigueur nécessaire.

### CONTINUER À CRÉER DE LA VALEUR AJOUTÉE

Pour continuer à réaliser toutes ces ambitions, en tant qu'entreprise familiale, nous veillons à notre ancrage régional et local, à proximité de nos parties prenantes. Dans notre société qui évolue de plus en plus vite, la gestion de portefeuille devient encore plus importante, et nous continuons à développer et à renforcer notre position de "champion local respecté" sur chacun des marchés locaux sur lesquels nous opérons. Notre direction régionale est indispensable à cet égard, car cette équipe connaît bien le marché, le potentiel et les parties prenantes.

La gouvernance d'entreprise et la rentabilité sont également cruciales pour qu'une entreprise puisse réaliser ses ambitions. Nous devons continuer à nous associer à des partenaires fiables, incorruptibles et rentables. Ce n'est que de cette manière que nous pourrions, ensemble, apporter une valeur ajoutée aux familles, au quartier, aux villes et communes et à toutes les autres parties prenantes. Et bien sûr, les plus de 350 experts de Matexi sont absolument indispensables à cet égard.

Je suis fier qu'ensemble nous puissions construire un monde où il fait bon vivre. Je suis vraiment fier qu'ensemble nous puissions continuer à mettre l'épaule à la roue pour notre juste cause !



**Gaëtan Hannecart**  
Président du conseil d'administration et du comité d'investissement

## Le mot du CEO

**2022 a été une année mouvementée après une période faste pour le secteur immobilier. La crise énergétique et l'inflation n'ont pas seulement touché les ménages. Les entreprises ont également dû relever le défi de rester rentables pour réaliser leur vision et leur mission. Le marché de l'immobilier a été fortement ébranlé. Mais l'année écoulée a également montré que Matexi a fait les bons choix stratégiques et prospectifs. Nous poursuivons avec confiance sur cette voie et restons agiles afin de répondre aux évolutions futures du marché immobilier.**

### LOGEMENT ABORDABLE

La crise énergétique et le réchauffement climatique font prendre conscience à tous de l'importance de la transition énergétique d'une part, et des avantages d'un logement neuf économe en énergie et bien situé d'autre part. Les acquéreurs d'un bien immobilier optent de plus en plus pour un logement économe en énergie. Le marché de l'immobilier évolue donc à deux vitesses : le prix des logements économes en énergie (constructions neuves) augmente plus vite que celui des logements dont le coût énergétique est élevé. Parallèlement, les prix des matériaux de construction et de la main-d'œuvre ont également augmenté l'année dernière, de même que les taux d'intérêt des prêts immobiliers. Le logement abordable est devenu un véritable défi social.

En tant que développeur de quartiers, nous faisons donc tout notre possible pour que les logements durables construits à neuf restent abordables pour nos clients. Par exemple, nous ne répercutons pas les hausses de prix sur le client une fois que le compromis de vente a été signé, afin qu'il ne soit pas confronté à des coûts inattendus. Nous sensibilisons également les futurs propriétaires au coût total du logement : la somme du prix d'achat et des coûts énergétiques du logement. Car vivre dans un logement économe en énergie signifie une facture énergétique mensuelle très basse, souvent aussi un prêt à de meilleures conditions et donc un budget disponible plus important pour l'achat.

Nous développons également de plus en plus de nouvelles habitations pour le marché de la location. Dans notre quartier Quartier Bleu à Hasselt, par exemple, nous avons vendu un immeuble à Home Invest Belgium, un acteur de référence dans le domaine de la

location de biens immobiliers résidentiels.

De cette manière, les nouvelles constructions économes en énergie deviennent de plus en plus accessibles à un nombre croissant de personnes. 2022 a montré plus que jamais que Matexi est au centre d'un segment crucial pour guider le marché de l'immobilier vers un avenir durable, économe en énergie et abordable. Sur ce marché de plus en plus important de la construction neuve, il est indispensable de pouvoir suivre de près l'évolution des prix. L'année dernière, en collaboration avec la plateforme de données immobilières Realo, nous avons travaillé d'arrache-pied sur un nouvel outil, le Baromètre de la construction neuve, qui donne un aperçu objectif et validé sur le plan académique de l'évolution du marché belge de la construction neuve. Nous comblons ainsi une lacune importante dans les indicateurs immobiliers existants !

### LES SOLUTIONS DURABLES AU NIVEAU DU QUARTIER CRÉENT UN IMPACT SOCIAL

Pour rendre les logements plus durables, il est de plus en plus évident que les solutions se trouvent au niveau du quartier. En effet, le quartier offre des options beaucoup plus durables et abordables que l'habitation individuelle. L'échelle d'un quartier signifie que nous pouvons partager l'énergie verte et la maintenir à un prix abordable.

Il suffit de penser à un réseau de chaleur qui utilise l'énergie géothermique pour chauffer et refroidir durablement tout un quartier. Il s'agit non seulement d'un système respectueux du climat, mais aussi d'un système efficace sur le plan énergétique, avec un prix de l'énergie stable et bas pour les habitants du quartier.

Avec la réalisation de quartiers résidentiels sans énergie fossile, en tant que développeur de

quartiers durables, nous répondons à la fois au problème du climat et de l'énergie sans que les familles aient à sacrifier leur confort. Dans ce contexte, nous avons cofondé l'année dernière la première ESCO (Energy Service Company) : l'ESCO Geiser exploite désormais le réseau de chaleur géothermique du Quartier Bleu à Hasselt, en partie grâce à nos partenaires IFTech (expert en énergie géothermique) et la société d'eau potable De Watergroep. Dans la ville de Geel, nous avons ensuite entamé la construction du premier réseau de chaleur résidentiel de la Campine.

Nous continuons à surveiller ces transitions durables et bien d'autres encore grâce à notre propre "indicateur de durabilité", notre matrice de durabilité. En 2022, par exemple, 92 % des projets examinés au stade de la conception ont reçu un label de durabilité. Et nous continuons à placer la barre toujours plus haut, ce qui ne peut se faire qu'en travaillant de manière constructive avec toutes nos parties prenantes, des décideurs politiques locaux aux partenaires de la construction. L'année dernière, en collaboration avec nos parties prenantes, nous avons été en mesure de franchir de nombreuses étapes en matière de développement durable et d'accroître encore notre impact social en rendant plus accessibles et plus abordables les logements neufs de haute qualité et durables.

#### POSITION UNIQUE DANS LA RECONVERSION DES CENTRES-VILLES

Pour Matexi, une politique de logement durable signifie également : rester engagé dans des projets de reconversion densifiés dans les villes et les villages qui n'occupent pas d'espace ouvert supplémentaire. Cette orientation distingue Matexi des autres promoteurs et lui confère une position unique.

Par exemple, en 2022, après la reconversion réussie de Leopold Views à Evere, nous avons

acquis l'immeuble de bureaux adjacent où l'administration européenne partira. Matexi le réaménagera de manière durable en 177 appartements. Le projet résidentiel baptisé Everside répond ainsi au besoin d'espace de vie supplémentaire à Bruxelles.

Pour couronner la reconversion de l'emblématique Antwerp Tower, également un ancien complexe de bureaux, nous avons vendu l'année dernière l'immobilier commercial du socle à Baloise Insurance - une étape importante dans la poursuite de l'activation de ce projet de redéveloppement urbain d'Anvers.

Malgré les circonstances difficiles, nous pouvons nous enorgueillir de nombreux développements de quartier et nous avons pu clôturer une année 2022 riche en événements avec des résultats solides. Notre chiffre d'affaires s'est élevé à 438 millions d'euros, presque stable par rapport à l'année précédente. Les chiffres n'ont pas pu égaler les records de 2021, notamment en raison du phasage d'un certain nombre de projets et du refroidissement du marché de l'immobilier. Le compteur a atteint un total de 1 492 maisons et appartements achevés, dont un peu plus d'un quart des unités résidentielles achevées proviennent de l'étranger, principalement de Pologne. Pour en savoir plus, consultez ce rapport d'activité.


Nous ne pouvions atteindre ces résultats qu'ensemble, en tant qu'équipe, une équipe de plus de 350 collègues passionnés. Car dans le métier du développement des quartiers, ce sont les gens qui font la différence. C'est pourquoi nous encourageons nos (nouveaux) collègues à poursuivre leur développement. Plus loin dans ce rapport d'activité, vous en apprendrez davantage sur notre attention portée à l'humain.

Plus que jamais, l'équipe de Matexi est prête à relever les prochains défis. C'est un honneur de faire partie de cette équipe !



**Olivier Lambrecht**  
CEO





En collaboration avec notre partenaire Ciril, nous avons transformé l'ancienne Leopoldskazerne à **Gand**, un complexe militaire obsolète et fermé, en un nouveau projet urbain dynamique comprenant 82 appartements, 10 maisons, un hôtel, une garderie et la nouvelle Provinciehuis de la province de Flandre orientale. Après une première phase de vente extrêmement réussie, la deuxième et dernière phase de vente de **De Kazerne** a débuté en 2022.




## Matexi 2022 en 1 coup d'œil

- 77 ans d'expérience et de savoir-faire
- actif en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne
- 14 Business Portfolios regroupés en 4 régions et des équipes centrales en soutien
- 520 projets en développement
- actif dans 367 villes et communes
- haut scores reconnus au niveau national et international pour les développements de quartier durables
- plus de 350 collaborateurs
- plus de 3.000 emplois indirects
- partenaire de soutien et actif des initiatives sociales YouthStart et Guberna depuis plus de 20 ans
- 438 millions d'euros de chiffre d'affaires
- total du bilan de 1.115 millions d'euros



# À PROPOS DE MATEXI



Avec **Eksterlaer, Deurne** a gagné un quartier où l'accent est mis sur la qualité résidentielle. Pour Matexi, cela signifie beaucoup de verdure dans les environs immédiats, un accès facile aux transports doux et aux transports publics, mais aussi de l'énergie renouvelable grâce à des panneaux solaires et à la géothermie. En 2022, nous avons obtenu un permis pour 53 logements supplémentaires ; plus de 580 familles y trouveront à terme un nouveau foyer.



# Éthique

## Planet People Profit

« **People Planet Profit** » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. Le concept est intégré à l'éthique de Matexi depuis de nombreuses années. Il vise avant tout le long terme. Si nous aspirons à un avenir durable, il est essentiel de prendre soin de la planète et de notre société.

Nous avons cependant modifié l'ordre des mots : « Planet People Profit ». Le respect de la planète est primordial, sans quoi aucun avenir n'est possible pour les sociétés. Pour ce faire, nous travaillons toujours dans un cadre précis et avec deux conditions préalables claires. Intégrité : nous n'agissons pas seulement dans le respect des normes juridiques, mais aussi dans le respect des normes sociales, professionnelles et éthiques généralement acceptées. Sécurité : nous ne faisons aucun compromis en matière de santé et de sécurité.

### PLANET

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

### PEOPLE

À nos yeux que les personnes réalisent leur plein potentiel en interagissant avec les individus et le monde qui les entourent. Nous disposons des connaissances, des ressources et de la motivation nécessaires pour trouver des réponses à une question : comment développer

des quartiers où les individus peuvent s'épanouir pleinement et sont socialement connectés ?

### PROFIT

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

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 une valeur ajoutée pour toutes nos parties prenantes, dont nos clients. C'est pourquoi nous créons des maisons durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures. Nous adoptons une approche durable dans nos relations avec toutes nos parties prenantes et gardons toujours à l'esprit l'objectif d'une entreprise rentable et fiable.

Afin de mesurer notre impact positif sur le « Planet-People-Profit », nous avons créé la 'Matexi Sustainability Matrix'. De plus, cet instrument de mesure contient des initiatives concrètes pour rendre nos projets plus durables. Nous définissons à la fois les incontournables et les choses agréables à avoir qui exercent un impact positif sur la planète (Planet), sur les personnes et la société (People) et sur la valeur ajoutée (Profit).

Vous trouverez plus d'informations sur l'approche de la durabilité de Matexi à la page 27.



## 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.

Nous ne devrions pas nous concentrer uniquement sur le luxe de l'unité privée, mais créer un environnement de vie où nous engageons les gens les uns avec les autres. De cette manière, vivre redevient vivre ensemble, ce que nous avons quelque peu oublié.

**Erik Wieërs**  
Architecte du Gouvernement flamand

# Mission

## « Together, we create great places »

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

Dans nos projets de quartier, chaque logement est harmonieusement intégré dans un environnement global, avec le plus grand respect pour le paysage, le quartier et l'individu. Nous accordons une attention particulière à l'espace public et nous ajoutons, dans la mesure du possible, les infrastructures manquantes.

C'est ainsi que les quartiers prennent vraiment vie. Et c'est à travers cet élan commun que Matexi contribue à un monde où il fait bon habiter et vivre.

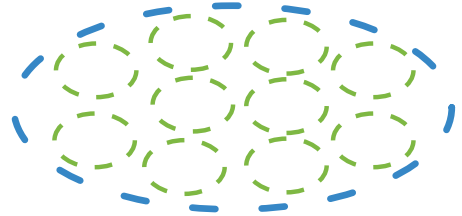
Nous concevons des lieux qui améliorent les quartiers, en nous concentrant sur les projets de revalorisation intra-urbaine. Nos collègues travaillent de façon franche et ouverte avec chaque partie intéressée : les clients, les riverains, les administrations locales, les autorités centrales, les partenaires, les propriétaires fonciers et immobiliers ainsi que les investisseurs.

Forts de notre expertise, de notre expérience, de notre ancrage local et de nos connaissances, nous incarnons un partenaire compétent et fiable à long terme.

Grâce à un travail d'équipe rigoureux de la part de nos partenaires et de notre personnel, nous sommes en mesure de maintenir un cap solide. Cela nous permet de jouer pleinement notre rôle social.



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. Pourtant, 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 ». Et il y a une bonne raison à cela.**

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 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, toujours dans le but d'améliorer les quartiers, et toujours dans le respect des autorités locales et du contexte urbain et régional. 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. »

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<sup>o</sup> 110

Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

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

Een Beheerder,



Een Beheerder,



## 77 années d'expérience et de savoir-faire

**Matexi est une entreprise à fort ancrage familial. Depuis sa création en 1945, elle réalise des projets immobiliers centrés avant tout sur les souhaits et les besoins de ses clients. Grâce à nos 77 années d'expérience et de savoir-faire, nous jouissons de la confiance nécessaire et disposons de la solidité indispensable à la réalisation des projets immobiliers les plus étonnants, en Belgique comme à l'étranger.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1957 > Matexi ouvre le bureau régional d'Anvers à Berchem.
- 1961 > Matexi reçoit un solide apport financier. Le capital social passe de 15 millions BEF à 120 millions BEF. Les fonds supplémentaires permettent à Matexi d'investir pleinement dans de nouveaux terrains et lotissements durant les Golden Sixties.
- 1962 > Matexi ouvre le bureau régional de Flandre-Occidentale à Courtrai.

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

- 1963 > Matexi constate une hausse de la demande de logements entièrement parachevés. Elle commence donc à construire sur les terrains qu'elle lotit. Elle crée ainsi de nouveaux quartiers composés de logements standardisés et abordables. Les premières maisons voient le jour à Zulte, puis à Oostkamp (100 logements) et Lochristi (400 logements dans le quartier Lobos).
- 1965 > Matexi construit le quartier Nachtegalenhof, à Hoboken, comprenant 600 maisons familiales.
- 1966 > Matexi achève le célèbre Altenawijk, à deux pas du couvent Altena à Kontich.
- 1971 > La loi Breyne sur la construction entre en vigueur. Désormais, tout promoteur immobilier doit déposer un dépôt auprès de la banque. Le système de garantie protège les acheteurs contre l'incapacité financière du maître d'ouvrage s'il leur impose un bien inachevé. La nouvelle loi améliore la transparence et la confiance

dans le marché, ce qui profite à des entreprises solides comme Matexi.

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

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

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

- 1974 > Matexi vend sa première maison à ossature bois à Oostrozebeke.
- > Le siège social déménage de la maison de Gérard Vande Vyvere dans un petit immeuble de bureaux à Meulebeke.

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

- 1984 > La crise qui éclate à la fin des années 70 crée aussi des opportunités. Les collègues ou concurrents peuvent s'adresser à Matexi. En 1984, Matexi reprend Venneborg.

- 1986 > À la fin des années 80, Matexi développe de nouveaux types de projets, notamment la construction de vastes parkings. C'est le cas à Ostende, où Matexi crée plus de 460 emplacements souterrains et en surface. Avec ce projet, Matexi se frotte pour la première fois aux constructions de plus grande ampleur et, surtout, au développement de projets intra-urbains.

**1989** > Matexi participe à la création de la société immobilière Stad & Renovatie, en Flandre-Occidentale. Cette société investit dans le réaménagement de la digue de Blankenberge. En 1989, la société rachète le Grand Hotel, alors en mauvais état, pour le transformer en une résidence assortie de commerces. Quelques années plus tard, elle acquiert l'hôtel Majestic contigu et y aménage des appartements. Stad & Renovatie construit également une tour de parking juste à côté. Matexi sait donc, par expérience, à quoi s'attendre dans le cadre de projets urbains d'une telle complexité.

**1992** > Matexi réorganise ses bureaux régionaux. Celui de Gand étant devenu trop petit, Matexi en construit un nouveau à Eke. Des points de vente basés sur des frontières provinciales claires s'avèrent plus efficaces pour le personnel. Le système est en outre plus lisible pour les clients et les partenaires.

La quatrième génération fait son apparition dans les années 90.  
**Gaëtan Hannecart**, époux de **Bénédicte Vande Vyvere**, la fille de Christian, rejoint l'entreprise familiale en 1994, suivi en 1996 par **Bruno Vande Vyvere**, fils de Christian.

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

**1995** > Matexi fête son 50e anniversaire. Depuis sa création, l'entreprise a réalisé 16.000 logements dans 146 villes et communes. Matexi profite de ce jubilé pour présenter sa nouvelle mascotte : Texi, le castor bâtisseur.

> Matexi acquiert une participation majoritaire dans la société immobilière bruxelloise Les Jardins de l'Échevinage - Het Schepenhof, qui se consacre essentiellement à la

revalorisation intra-urbaine. Dans la Molenaarsstraat de Gand, la société transforme l'usine textile Florida en lofts et en bureaux.

> Le CEO, Gaëtan Hannecart, rencontre Christian Lamot, de la brasserie malinoise du même nom, lors d'une balade à cheval en Argentine. Les deux hommes discutent du nouveau courant urbanistique, le « nouvel urbanisme », qui met l'accent sur la qualité de vie et la création de communautés. Maciej Mycielski fait office de pionnier en la matière. Cet urbaniste d'origine polonaise a grandi en Belgique et donne des cours à l'université de Miami. Gaëtan s'envole donc pour Miami. La rencontre entre les deux hommes enclenche un changement fondamental chez Matexi. Depuis sa création en 1945, Matexi s'est réinventée à plusieurs reprises : de négociant en terres agricoles à subdiviseur, puis de constructeur de maisons à développeur de quartiers durables.

**1996** > Matexi acquiert 100 % des parts de Sibomat.

> À Jette, Matexi mène à bien la revalorisation du complexe Charles Woeste, en décrépitude. Elle y aménage 417 appartements, un supermarché et une galerie commerçante. Le projet marque une étape importante sur la voie de la revalorisation intra-urbaine.


> Matexi crée Renoplan. La société déploie pleinement par ce biais les connaissances accumulées dans le domaine de la rénovation, conquérant ainsi sa place sur le marché de la rénovation de logements.

**1997** > Matexi attache énormément d'importance à la durabilité de ses projets. Elle crée un groupe de travail Urbanisme, qui réunit des experts de différents domaines et conçoit une utilisation réfléchie des terrains à bâtir et quartiers résidentiels disponibles.

- > Le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen et d'autres décrets changent la donne. Le Ruimtelijk Structuurplan incite Matexi à rester concentrée sur le développement de quartiers, l'exploitation de l'espace bâti et la revalorisation intra-urbaine.
- 1998** > Matexi lance Habitus®, des habitations prêtes à vivre intégrées dans quartier agréable à vivre.
- > Matexi entame la reconversion de La Mondiale, dans le centre de Bruxelles, en un complexe comprenant des appartements, des commerces et l'hôtel The Dominican.
- > Avec le principe de la « charrette », Matexi met en pratique un élément clé du nouvel urbanisme. Une « charrette » est une période d'activité intense de conception et de planification, qui laisse largement la parole aux parties intéressées. Matexi entend ainsi concevoir des projets de quartier qui bénéficient de l'appui de leur environnement. Pour l'anecdote : au XIXe siècle, c'est sur une charrette que les étudiants de l'École des beaux-arts de Paris déposaient leurs projets, avec les versions alternatives conçues ensemble.
- 1999** > L'activité « construction de logements clé sur porte » est intégrée dans la société indépendante Matexi Woningbouw.
- > À Malines, Matexi se lance dans le réaménagement du nouveau quartier Lamot, sur l'ancien site de la brasserie Lamot, situé le long de la Dyle.
- 2000** > Matexi acquiert 50 % des parts de Wilma, le spécialiste des projets intra-urbains de grande envergure (développement et revalorisation), dotés d'un caractère mixte. L'entreprise participe donc notamment au projet Nieuw Helmond : un nouveau complexe résidentiel et commercial sur la Van Iseghemlaan à Ostende.
- > Matexi transforme l'ancienne poste de Hasselt en un complexe d'appartements et de commerces moderne.
- > Matexi Anvers déménage de Berchem à Borsbeek, puis dans le centre d'Anvers en 2014.
- 2001** > Matexi conçoit le plan directeur du projet La Campagne du Petit Baulers, au nord de Nivelles. Elle organise une charrette de 10 jours avec tous les intervenants. Ce sont pas moins de 800 logements qui verront le jour à cet endroit.
- 2002** > Matexi transforme l'ancienne meunerie De Nieuwe Molens située le long du canal Bruges-Ostende en maisons et appartements.
- 2003** > Lancement des premières activités au Grand-Duché de Luxembourg.
- > Matexi crée Quaeroq. Quaeroq CVBA est un fonds d'investissement en actions cotées en Bourse et une société sœur de Matexi SA. Quaeroq est une SA depuis 2019.
- > Matexi remporte le marché PPP pour la reconversion du Palais des fêtes et de la culture d'Ostende en un centre commercial avec patio et lofts.
- > Matexi remporte le marché PPP pour le développement de l'ancien site ferroviaire des Centrale Werkplaatsen à Louvain. Le site sera transformé en un quartier polyvalent de 179 logements.
- 2004** > Matexi acquiert la totalité 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 du groupe – en ce compris Tradiplan et Entro – sont rassemblées sous une même enseigne : Matexi. Le nouveau slogan, « Bienvenue dans votre quartier », traduit clairement la volonté de Matexi : créer de la valeur ajoutée dans les quartiers. Seule Sibomat demeure une entité distincte en raison de la spécificité de la construction à ossature bois.
- > Matexi décroche le projet Quartier Bleu à Hasselt, qu'elle convertira, en collaboration avec un partenaire, en un tout nouveau quartier urbain durable.
  - > Le conseil d'administration est élargi et accueille un quatrième administrateur externe.
- 2014** > Le bureau régional pour la province du Brabant wallon s'installe dans son propre bâtiment à une localisation bien visible sur les hauteurs de Wavre.
- > Matexi livre son premier projet en Pologne.
  - > Matexi acquiert la tour Leopold, à Evere. Elle transformera cet immeuble de bureaux vétuste en un complexe résidentiel innovant comprenant des studios et des appartements.
- 2015** > Matexi entame la construction d'un nouveau quartier entre le canal et la Senne à Vilvorde : 4 Fonteinen. À terme, il accueillera 1.200 logements, une école, un supermarché et des infrastructures communautaires.
- > Le conseil d'administration s'enrichit d'un cinquième administrateur externe.
- 2016** > Nouvelle répartition familiale de l'actionnariat.
- > Dans l'attente d'un réaménagement, l'Antwerp Tower ouvre ses portes à plusieurs initiatives pop-up branchées, qui rencontrent un franc succès.
  - > Matexi décerne le Matexi Award pour la première fois. Cette récompense - désormais annuelle - récompense les initiatives de quartier les plus connectées en Belgique.
- 2017** > Matexi Pologne élargit ses activités à Cracovie, la deuxième ville de Pologne en nombre d'habitants.





En collaboration avec De Watergroep et IFTech, nous avons créé la société de services énergétiques (ESCO) Geiser en 2022, qui permet l'exploitation du réseau de chaleur durable dans le **Quartier Bleu à Hasselt**. Ce réseau de chaleur utilise l'énergie géothermique peu profonde pour chauffer et refroidir le quartier. Les habitants économisent 70 % de CO<sub>2</sub> par rapport à un système conventionnel, soit 747 tonnes de CO<sub>2</sub> par an.

voor groene energie  
een stabiele energieprij  
Strategische samenwerking  
voor exploitatie warmtenet Quartier Bleu

De Watergroep  
IFTech

Dokter Janssen  
CEO  
Hasselt

- 2018** > 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.
- 2020** > Le CEO Gaëtan Hannecart est à la tête de Matexi depuis 25 ans.
- > À l'occasion de son 75e anniversaire, Matexi organise une année de festivités.
  - > Matexi Pologne célèbre son 10e anniversaire.
  - > Matexi reprend la majorité des parts du Quartier Bleu à Hasselt.
- 2021** > En tant que premier 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).
- 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.



Avec **Blankenberge - Parkville**, nous voulons montrer l'exemple en matière de durabilité. Ce projet de 112 appartements ne consomme pas de gaz naturel grâce à l'énergie géothermique collective, fournit des bornes de recharge pour les vélos et voitures électriques et dispose de 550 m<sup>2</sup> de toits verts. Grâce à un jardin intérieur et à une place d'entrée, les résidents disposent également de 1 218 m<sup>2</sup> d'espaces verts communs.



# La durabilité selon Matexi

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

## L'impact de Matexi sur les Objectifs de développement durable

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

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

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

Actuellement, Matexi a un impact sur dix des dix-sept ODD.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

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

## Matrice de durabilité de Matexi

Afin de pouvoir mesurer notre impact positif sur les facteurs Planet-People-Profit, nous avons mis en place la « Matexi Sustainability Matrix ». Cet instrument de mesure contient presque 50 initiatives concrètes pour rendre nos projets de quartier plus durables. Et parce qu'en tant qu'entreprise, nous voulons être en avance sur les réglementations strictes que l'Union européenne imposera dans un avenir proche, nous tenons déjà compte au maximum des critères de la taxonomie de l'UE dans cette matrice de durabilité.

La matrice définit à la fois les choses à faire et à avoir à quatre niveaux : le quartier, la maison,

l'appartement ou l'unité de vente, l'organisation et nos partenaires. En outre, nous rendons déjà compte de 17 critères de la taxonomie de l'UE 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 (Profit). À la fin du parcours, chaque projet se voit attribuer une note de durabilité et un label correspondant : "durable" ou "très durable". En 2022, 92,2 % de nos projets de quartier ont obtenu un label durable dès la phase de conception. Cela signifie que nous faisons mieux que notre objectif déclaré de 90 %.




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


Dans le cadre du thème Planet, par exemple, nous nous efforçons d'utiliser des systèmes de chauffage non fossiles (quartier) et nous préférons les haies plantées pour clôturer les jardins privés (unité). Dans la mesure du possible, nous assurons un transport alternatif des matériaux (par exemple par bateau), afin de réduire considérablement nos émissions liées au transport (partenaires). Enfin, nous informons également les habitants de nos projets résidentiels sur la durabilité. Nous leur offrons des conseils et des astuces durables pour contribuer à un faible impact environnemental (organisation).

Afin de garantir un impact positif sur les personnes et la société (People), nous fournissons souvent des espaces pour la récréation, le sport, le jeu et la socialisation tels qu'un terrain de sport ou une aire de jeux (quartier). Au niveau des unités, nous installons, entre autres, des emplacements pour vélos afin de stimuler autant que possible la

mobilité durable. Afin d'impliquer au maximum les riverains, nous organisons des processus de participation lors du développement (organisation). Nous mettons également plusieurs de nos bâtiments ou sites vacants à la disposition de partenaires pour une occupation temporaire ou pop-up, ce qui contribue à la création d'un quartier vivant (partenaires).

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

	 <b>PLANET</b>	 <b>PEOPLE</b>	 <b>PROFIT</b>
Neighbourhood			
Unit / house / apartment			
Organisation			
Partners			



A deux pas du centre de **Tournai**, nous développerons le projet **Corne-Saint-Martin** au cours des prochaines années. Nous y prévoyons 107 logements, allant de l'appartement d'une chambre à coucher au penthouse de trois chambres à coucher, répartis dans deux immeubles d'appartements. Grâce à une conception intelligente, l'ensemble du projet aura une vue sur le futur parc de la Plaine des Manoeuvres, un poumon vert fortement lié à l'histoire de la ville.

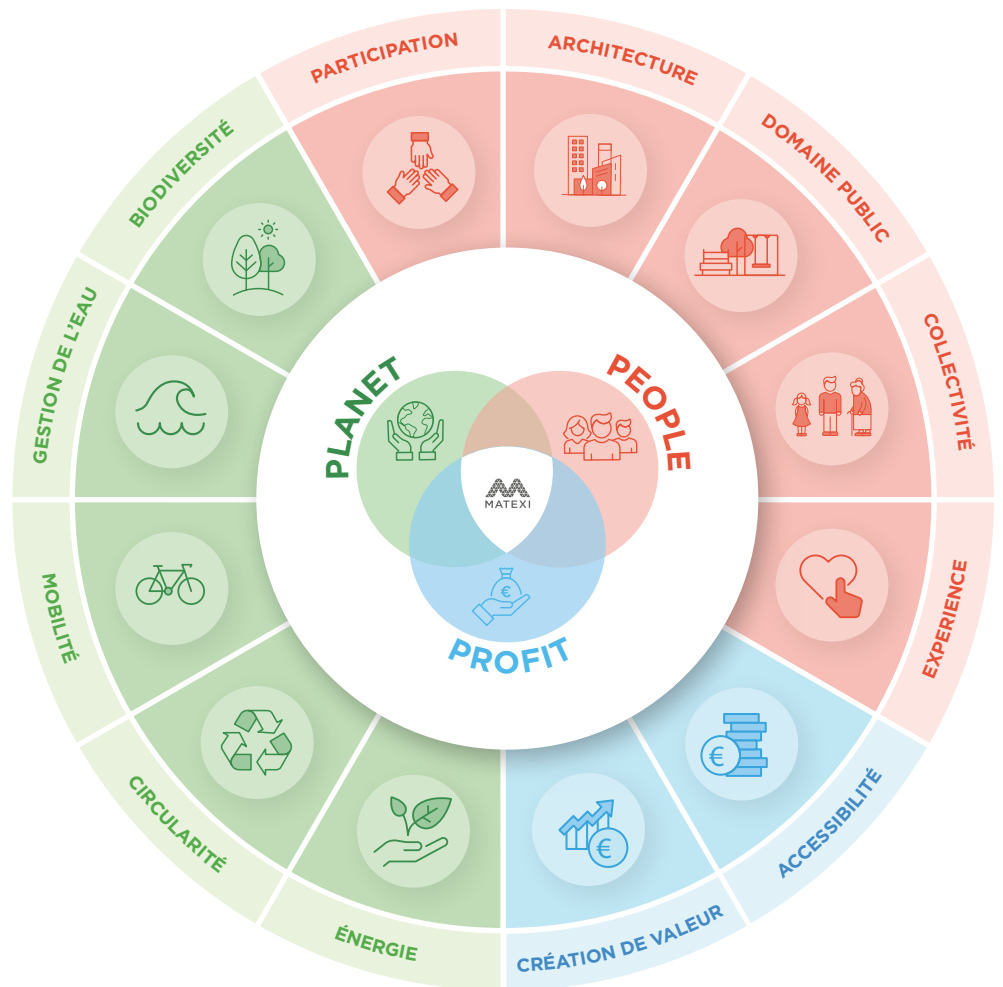


## Nos principes de développement

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

Nous examinons les moyens d'exploiter l'espace disponible de manière durable via la densification et la construction compacte, sans toutefois compromettre la qualité

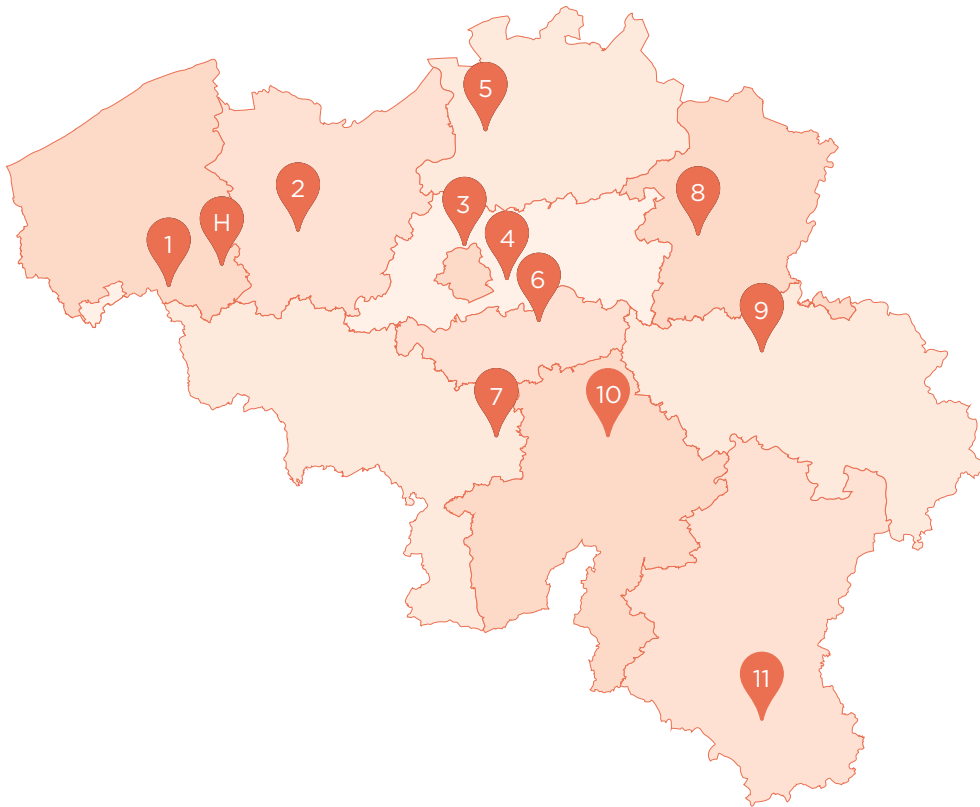
spatiale et la qualité de vie. Nous suivons les développements sociologiques dans le domaine de l'habitat et du vivre-ensemble. Nous visons une architecture harmonieuse qui tient compte de l'environnement et qui renforce l'identité du quartier. Les 12 principes repose sur le principe éthique « Planet, People, Profit » et ont comme point de départ les thèmes suivants : Participation, Architecture, Domaine public, Collectivité, Expérience, Accessibilité, Création de valeur, Énergie, Circularité, Mobilité, Gestion de l'eau et Biodiversité.





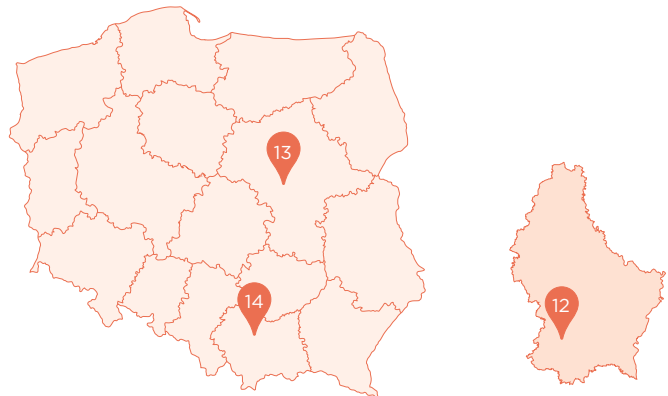


Chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous travaillons au départ de 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est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



#### MARCHÉS LOCAUX

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



## Ancrage local

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

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

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

De la sorte, nous parvenons également à mieux répondre au besoin d'intégration optimale de logements de qualité dans l'environnement existant. Un objectif auquel s'attelle Matexi

à chaque nouvelle réalisation. Nous nous assurons aussi que chaque développement apporte une plus-value à tout le quartier. Matexi et ses filiales emploient directement plus de 350 collaborateurs et fournissent un emploi indirect à plus de 3.000 personnes qui travaillent chaque jour sur nos chantiers.

Nous couvrons 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne.

Depuis le siège de Waregem, les équipes centrales soutiennent les quatre régions : Flandre-Orientale et Flandre-Occidentale; Anvers, Limbourg et Brabant flamand; Bruxelles, Wallonie et le Grand-Duché de Luxembourg; Pologne.

Matexi veut être un « champion local respecté » sur chaque marché où nous sommes actifs. J'aime comparer notre approche à celle d'un moteur V12, où les cylindres qui fonctionnent bien compensent si l'un ou l'autre cylindre n'atteint pas brièvement son plein potentiel. Le fonctionnement de Matexi est identique.

**Gaëtan Hannecart**  
Président du Conseil d'administration et du Comité d'investissement

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# MAYFAIR, LONDEN, ROYAUME-UNI

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

**Quel est le point commun entre Oxford Street, Regent Street, Piccadilly et Park Lane ? Ce sont non seulement des attractions touristiques de Londres qui obtiennent d'excellents résultats dans la version britannique du jeu de Monopoly, mais aussi le quartier le plus exclusif du Royaume-Uni : Mayfair. La recette du succès de ce quartier historique de la « City of Westminster » a été affinée petit à petit à partir du milieu du XVIIe siècle et, au fil des ans, il est devenu une attraction mondialement connue, dont les ingrédients essentiels sont des bâtiments majestueux, des rues extravagantes et un mélange d'effonctionnalités. Matexi a visité ce quartier particulier lors d'un voyage d'étude à Londres afin d'étudier ses points forts en matière d'urbanisme et ses points sociaux dans la pratique.**

Si Mayfair attire depuis plus de trois cents ans les personnalités influentes et les touristes fortunés, c'est en grande partie grâce à l'efficacité de son plan d'urbanisme. Le tracé original des rues, esquissé dans la première moitié du XVIIIe siècle par le géomètre Thomas Barlow (à la demande de la famille Grosvenor), est resté en grande partie intact. Il a opté pour des axes longs et rectilignes, avec Grosvenor Square comme centre. Cela a permis à ce quartier à échelle humaine de se développer de manière optimale au fil des ans. Ainsi, outre des zones résidentielles calmes, des "sous-cœurs" concentrant différentes fonctions et commodités ont vu le jour, tels que Park Lane, West Mayfair, Central Mayfair, East Mayfair et Shepherd Market.

La qualité visuelle générale, l'architecture classée et la valeur patrimoniale élevée sont également des facteurs clés de succès. Mayfair regorge d'imposantes maisons de ville géorgiennes, caractérisées par une symétrie stricte dans l'emplacement des fenêtres et des portes. Outre le blanc et l'ocre, le paysage urbain est principalement coloré par les briques rouges incorporées dans les façades de ces maisons de ville, ce qui crée une harmonie architecturale particulière. Combiné aux jardins luxuriants, aux pelouses publiques et aux

places élégantes, qui offrent de nombreuses places assises, ce quartier est un endroit idéal pour vivre, travailler et faire du shopping. Le fait que de nombreuses autres destinations londoniennes de premier plan se trouvent à proximité - de célèbres poumons verts tels que Hyde Park, Green Park et St James's Park, le palais de Buckingham, l'abbaye de Westminster, Big Ben et le British Museum - contribue également à la popularité de Mayfair.

### PLACE TO BE

L'expérience a toujours été le maître mot de ce quartier, qui a prospéré dès le XVIIe siècle. Ce n'est donc pas un hasard s'il tire son nom d'une tradition annuelle qui s'y déroulait depuis 1686 : la May Fair, une foire de 15 jours où les Londoniens pouvaient se détendre et qui était très appréciée des classes inférieures. En 1764, cependant, l'événement a été aboli sur ordre de George Ier, qui considérait la foire de mai comme un scandale public. Ironiquement, c'est l'une des principales raisons de la revalorisation du quartier, qui est devenu une base convoitée par la classe supérieure.

Deux siècles et demi plus tard, Mayfair est toujours "the place to be", pour les Londoniens comme pour les touristes. Flâner dans les rues authentiques, se détendre dans l'un des



nombreux jardins communs, s'imprégner de l'atmosphère royale du St James Palace, s'émerveiller devant les vitrines des grandes marques de mode de Bond Street, prendre le thé l'après-midi dans un bar élégant ou un pub caractéristique, dîner dans l'un des nombreux restaurants (étoilés au Michelin)... : la liste des activités et des sites à visiter est sans fin. Il n'est donc pas surprenant que l'attrait touristique du quartier soit très élevé et qu'il abrite de nombreux hôtels de qualité.

#### DU RÉSIDENTIEL AU COMMERCIAL

Bien que Mayfair attire aujourd'hui de nombreux "outsiders", il a d'abord été conçu comme un quartier résidentiel, à l'initiative de la famille Grosvenor (depuis 1874, les Ducs de Westminster). Au cours du XXe siècle, il s'est toutefois métamorphosé et son caractère résidentiel s'est considérablement atténué. Après la Première Guerre mondiale, les classes supérieures britanniques ont décliné et de nombreuses maisons ont été transformées en ambassades étrangères. Après la Seconde Guerre mondiale et le "Blitz" qui l'a accompagnée, qui a semé la mort et la destruction dans les quartiers londoniens, le quartier s'est transformé en un véritable centre d'affaires.

Le quartier a bénéficié d'une forte impulsion commerciale et un certain nombre d'entreprises y ont établi leur siège. Depuis les années 1990, de nouveaux logements sont apparus sur le marché, mais les loyers ont été et restent très élevés. Mayfair est donc l'un des endroits les plus chers de Londres et, par extension, du monde entier.

Ce dernier point se reflète dans les chiffres. Mayfair compte seulement 5 100 résidents permanents, originaires de plus de 42 pays, ce qui correspond à une densité de population de 39,3 habitants par hectare. Plus de 80 % de la zone résidentielle est occupée par des appartements et plus de la moitié des ménages situés dans les 4348 unités d'habitation sont composés d'une seule personne. 26% des propriétés sont des propriétés privées, tandis que 46% sont des locations privées. C'est clair : Mayfair est et restera un quartier convoité de la ville. C'est le résultat direct d'un développement de quartier réfléchi et d'une combinaison idéale de facteurs de réussite en matière d'urbanisme, qui ont créé des opportunités sociales et commerciales uniques.



# GOUVERNANCE

A deux pas du centre de **Wijnegem** et à proximité du célèbre centre commercial, nous développerons dans les prochaines années **Ertbrugge**, un vaste projet avec différents types de logements. Avec 28 000 m2 de domaine public, plus de la moitié du site restera vert. Lors d'une semaine de co-création, 200 habitants ont participé à la réflexion sur le plan directeur final. En 2022, nous avons obtenu le permis pour 145 logements.



## Bonne gouvernance

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

Matexi est une entreprise familiale depuis 77 ans, et en 2022, 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. Fin 2022 plus de la moitié du conseil d'administration était composée d'administrateurs externes. En plus du conseil d'administration, Matexi dispose également d'un comité d'audit pour superviser l'intégrité de l'information financière, et un comité de nomination et de rémunération, 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.

Pour nous, l'entreprise n'est pas au service de la famille, bien au contraire. La famille se met pleinement au service de l'entreprise.

**Gaëtan Hannecart**  
Président du Conseil d'administration et du comité d'investissement



# Conseil d'administration et comités

## Conseil d'administration

Le conseil d'administration est chargé d'approuver la stratégie et la politique générale, mais aussi de superviser la mise en œuvre concrète du business plan et la réalisation des objectifs de l'entreprise. Le conseil d'administration de Matexi s'est réuni neuf fois en 2022.

En 2023, le président Jo Van Biesbroeck a décidé de quitter Matexi après six années de bons et loyaux services. Bernard Delvaux a quant à lui décidé de ne pas renouveler son mandat. Lors de l'assemblée générale du 15 mai 2023, Gaëtan Hannecart est officiellement devenu le nouveau président. Ainsi, le Conseil d'administration est désormais composé de six membres, dont trois administrateurs externes et trois représentants de la famille.

- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)
  - Administrateur et président du conseil d'administration d'Abacus Group et de Matexi; administrateur de Matexi Group (jusqu'au 15/05/2023)
  - Autres mandats : administrateur de Patinvest/ SFI Luxembourg ; administrateur d'Inno.com ; administrateur et président du conseil d'administration d'Etex ; administrateur, président du comité d'audit et membre du comité de rémunération de Telenet ; administrateur de Franklinia Swiss Fund, d'Arboretum Wespelaar, d'Anti Cancer Fund et Kick Cancer ; administrateur et président du comité stratégique de Puratos NV
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
  - Président du conseil d'administration Matexi, Matexi Group (à partir du 15/05/2023)
  - administrateur délégué d'Abacus Invest et d'Abacus Group ; administrateur Matexi, Matexi Group et Sibomat ; président et administrateur de QuaeroQ
  - autres mandats : administrateur Group Louis Delhaize, N-Side, SIPEF ; président de la Financière de Tubize ; administrateur et

cofondateur d'Itinera Institute asbl ; président et cofondateur de YouthStart asbl ; président de Guberna asbl

- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
  - Administratrice d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
  - Administrateur d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi
- > **Bernard Delvaux** (pour BCConseil SRL)
  - administrateur de Matexi (jusqu'au 15/05/2023)
  - autres mandats : CEO Etex Group, président HEC ULiège Management School ; administrateur de Carmeuse ; administrateur d' ArdentGroupe/Gaming1 ; administrateur de Floridienne
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)
  - Administrateur Matexi
  - Autres mandats : président de Sporta vzw ; administrateur de Eyckerheyde vzw ; administrateur Vlaamse Wielerschool vzw ; administrateur Syntra AB
- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)
  - administrateur Matexi et Matexi Group
  - autres mandats : administrateur et membre du comité d'audit de bpost ; administrateur de Kinopolis
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SRL)
  - Administrateur Matexi
  - autres mandats : CEO BPD Europe BV ; président du Bouwfonds Kunststichting ; administrateur du Bouwfonds Cultural Fund, de l'International Foundation Housing Planning (IFHP), et du Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industriële erfgoed (BOEi) ; administrateur de l'International New Town Institute.

## Audit & Risk Committee

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

Le comité d'audit et de risque 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 de l'auditeur et agit en tant que point de contact supplémentaire pour l'auditeur, sans préjudice du rôle du conseil d'administration.

Il peut confier des missions d'audit à la direction ou à l'auditeur interne, et discute avec la direction et/ou le commissaire des déficiences ou faiblesses identifiées dans le système de

contrôle interne, ainsi que de tout "plan de remédiation". Fin 2022, le comité d'audit et des risques était composé de trois membres du conseil d'administration, dont deux administrateurs externes.

Un administrateur externe est nommé président par les membres.

- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL) – présidente
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA),
- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)

L'Audit & Risk Committee rend compte au conseil d'administration tous les trimestres et s'est réuni cinq fois en 2022.

## Comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi.

Le comité de nomination et de rémunération peut délibérer et formuler des propositions au conseil d'administration sur les 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 comité de nomination et de rémunération est composé d'au moins trois membres du conseil d'administration, dont la majorité doivent être des administrateurs externes. Un administrateur externe est nommé président par les membres.

Le comité de nomination et de rémunération de Matexi est composé de :

- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL) – président
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
- > **Bernard Delvaux** (pour BCConseil SRL)
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SRL)

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni sept fois en 2022.

## Le comité financier

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

Le comité financier s'est réuni 10 fois en 2022.

Le comité financier de Matexi est composé de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)  
- président
- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)
- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)

## Comité d'investissement

Le comité d'investissement 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.

- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)  
- Directeur de l'acquisition et du développement
- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)  
- Directeur des ventes, du marketing et de la communication
- > **Philip Goris** (pour Pg Consulting SComm.)  
- Directeur financier

Le comité d'investissement 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 du comité d'investissement :

- > **Olivier Lambrecht** (pour Realize SRL)  
- CEO
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SRL)  
- Chief Construction Officer
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)  
- secrétaire général

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

Le comité d'investissement s'est réuni presque chaque semaine en 2022, soit 47 fois au total.

# Gestion opérationnelle

## Le comité exécutif

Le comité exécutif est chargé de formuler des propositions relatives à la stratégie et à la gestion, de mettre en œuvre les plans d'entreprise et d'approuver et de contrôler les projets opérationnels visant à mettre en œuvre la stratégie et la gestion.

Le comité exécutif est composé de :

- > **Olivier Lambrecht** (pour Realize SRL)
  - CEO MATEXI - Président
- > **Didier Delplanque** (pour Kalis SRL)
  - Chief Construction Officer
- > **Frederik Van Damme** (pour Fortjen SRL)
  - Regional Business Director Région Flandre-Orientale et Flandre-Occidentale
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
  - secrétaire général
- > **Jimmy Sterckx** (pour Sterckx Business Services SRL)
  - Regional Business Director Région d'Anvers - Limbourg - Brabant flamand
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
  - Acquisition & Development Director
- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
  - Sales, Marketing & Communication Director
- > **Mirosław Bednarek**
  - Regional Business Director | International
- > **Philip Goris** (pour PG Consulting SComm.)
  - Chief Financial Officer
- > **Régis Ortmans** (pour R. Ortmans SRL)
  - Regional Business Director Région Bruxelles-Wallonie-Luxembourg
- > **Silvia Brouwers** (pour Movens SRL)
  - Chief People & Technology Officer ( Du 01/01/2022 au 30/12/2022 )



Dans notre recherche des meilleures pratiques en matière de développement des quartiers, nous nous inspirons chaque année de quartiers du pays et de l'étranger. En 2022, une quarantaine de collègues de la direction ont examiné de plus près les éléments d'aménagement urbain et de connectivité des quartiers de Mayfair, Notting Hill, Islington, Greenwich et Camden Town à Londres. Par le passé, nous avons déjà visité 's Hertogenbosch, Amsterdam, Rotterdam, Maastricht et Eindhoven (Pays-Bas), Fribourg, Stuttgart, Hambourg et Tübingen (Allemagne), Copenhague (Danemark) et Paris, Bordeaux et Lille (France).



## Management

**Chaque management régional connaît son marché et ses opportunités et travaille selon une approche centrée sur le projet. Ce faisant, le projet est central et le Business Lead, le Construction Lead ainsi que le Finance & Administration Lead sont tous conjointement responsables de la réussite du projet.**

Les 14 marchés locaux sont dirigés par les Business Managers. Ils gèrent les portefeuilles d'activités (BP). 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'autorisation et la commercialisation des développements de quartier.

- > **Bart Van Caenegem** (pour Cevima SRL)
  - Business Manager BP Flandre-Occidentale
- > **Caroline Franz**
  - Business Manager BP Brabant Wallon
- > **Didier van Ingelgem** (pour BeetoBe SRL)
  - Business Manager BP Bruxelles
- > **Florence Leroy** (pour FCC Consulting CommV)
  - Business Manager BP Flandre-Orientale
- > **Gil Lavend'Homme** (pour Mamédo SRL)
  - Business Manager BP Hainaut
- > **Luc Van Rysseghem** (pour Varires SPRL)
  - Business Manager BP Anvers

- > **Monika Perekitko**
  - Business Manager BP Varsovie
- > **Piotr Byrski**
  - Business Manager BP Cracovie
- > **Régis Ortman** (pour R Ortman SPRL)
  - Business Manager BP Grand-Duvhé du Luxembourg
- > **Renaud Naiken** (pour INMOVE)
  - Business Manager BP Brabant Wallon
- > **Sanne Schepers**
  - Business Manager 'A+ Project'
- > **Tom Van Becelaere** (pour AnnTo SPRL)
  - Business Manager BP Limbourg

Depuis le siège de Waregem, les équipes centrales des pôles de connaissances soutiennent les régions. Par le biais des équipes centrales, MATEXI développe une expertise autour de thèmes spécifiques. Cela nous permet de traiter plus efficacement des missions complexes et étendues et de réagir plus rapidement aux changements sur le marché ou dans le domaine de la technologie.

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# THE HIGH LINE, NEW YORK, ÉTATS-UNIS

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



**Rendre les centres-villes plus agréables et plus verts : c'est l'une des principales priorités - et en même temps l'un des défis les plus complexes - des urbanistes et des promoteurs de quartier. La High Line à New York prouve qu'il est possible de faire de la place pour des parcs riches en nature et des espaces publics agréables, même dans les métropoles les plus animées. Sur les vestiges d'une ancienne ligne ferroviaire à Manhattan, un "parc vivant" de 2,33 kilomètres de long a vu le jour. Ou comment des initiatives communautaires créatives, une collaboration interdisciplinaire et des rêves fous peuvent aboutir à des résultats merveilleux, même dans les environnements les plus urbanisés...**

Des allées idylliques, des sièges confortables, de belles œuvres d'art et plus de cinq cents espèces de plantes et d'arbres. Et tout cela au milieu d'un centre ville animé ! Cela peut paraître évident : La "High Line" à Manhattan est un projet parmi mille autres. En 1999, deux habitants ont fondé une organisation à but non lucratif qui souhaitait transformer les vestiges de l'ancienne ligne ferroviaire du célèbre "West Side" en un nouvel espace public, comme cela s'était produit à Paris six ans plus tôt avec l'emblématique "Promenade plantée". À l'issue d'un concours international d'idées, le cabinet d'architecture paysagère James Corner Field Operations, le studio de design Diller Scofidio + Renfro et le paysagiste néerlandais Piet Oudolf ont reçu le feu vert en octobre 2004 pour superviser la transformation. La grenouille d'un chemin de fer devient le prince d'un parc", titrait triomphalement le New York Times.

### UNE COMMUNAUTÉ DYNAMIQUE

Le reste appartient à l'histoire. En 2009, la première section du parc communautaire a été ouverte au grand public. Deux autres sections ont suivi dans les années qui ont suivi et, en 2019, le "Spur", la dernière partie restante de l'infrastructure d'origine, comprenant des voies ferrées intégrées qui rappellent le riche passé de cet endroit spécial. Aujourd'hui, la High Line est une "voie verte" continue d'une longueur de 2,33 kilomètres et une véritable attraction pour les habitants et les touristes (plus de 8 millions de visiteurs par an !). Les vues sur la ville et l'Hudson River sont donc à couper le souffle, tout comme les nombreuses fleurs, plantes, arbustes et arbres qui ont poussé au fil des ans.

Ce qui rend la High Line encore plus spéciale, c'est qu'elle accueille des initiatives sociales communautaires permanentes, des événements

communautaires, des expositions d'art et des représentations théâtrales qui cultivent et renforcent le sentiment d'appartenance à la communauté locale. Le programme "High Line Teens" propose des emplois étudiants rémunérés qui encadrent la gestion et le développement du parc, le programme "High Line Wellness" propose des séances de pleine conscience, de yoga et d'autres activités de santé, et des partenariats éducatifs avec les écoles locales sont en cours. La promotion de l'art moderne, qu'il s'agisse de sculptures intrigantes, de peintures murales imposantes, d'expositions organisées ou de spectacles publics, s'inscrit également dans ce cadre. Enfin, des événements pop-up sont régulièrement organisés et des aliments sains, de haute qualité et à prix démocratiques sont disponibles dans l'"aire de restauration" du Chelsea Market et dans divers food trucks. Cet accent mis sur les expériences sociales durables ajoute à l'attrait de la High Line.

#### RÊVER EN GRAND

La valeur ajoutée de la High Line pour le reste de la ville est énorme. L'économie locale a été fortement stimulée, de nombreux logements (de luxe), magasins et immeubles de bureaux ont été construits à proximité, le quartier adjacent de Chelsea a été revitalisé et la beauté de la nature fait des merveilles pour la sensibilisation au développement durable et

le bien-être psychologique des New-Yorkais. Les effets sur la santé ne sont pas négligeables non plus. À l'automne 2014, une étude scientifique ciblée a montré que les niveaux de pollution atmosphérique et de bruit y étaient en moyenne 37 % plus bas qu'au niveau du sol. Des images aériennes de la NASA ont également montré que le parc contribue à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur, dont souffre fortement Manhattan, densément bâtie.

Entre-temps, comme il sied à un "écosystème vivant", ce parc de quartier attrayant continue de se développer. Les travaux de connexion avec d'autres lieux clés de la ville, tels que le Moynihan Train Hall à l'est de la High Line, ne manquent pas. Le connecteur de 370 mètres qui permettra d'y parvenir - composé de deux ponts - est prêt depuis mai 2023. L'extrémité nord-ouest de la High Line sera également bientôt prolongée vers Hudson River Park. En bref : "La ville qui ne dort jamais" continue d'investir dans des espaces publics de qualité, inspirant de nombreuses autres villes nationales et étrangères qui réfléchissent à des projets similaires (ce que l'on appelle "l'effet High Line"). Le message à l'intention des concepteurs, des urbanistes et des promoteurs de quartier du reste du monde est donc clair : rêvez grand. Si vous pouvez le faire là, vous pouvez le faire n'importe où...







# **NOS ACTIVITÉS EN 2022**



Sur l'ancien site de l'usine Koffie de Bruynooghe, les travaux de la deuxième phase du projet d'aménagement **De Branderij à Courtrai** ont débuté en 2022. Ce faisant, nous accordons une grande importance à la durabilité. Grâce aux panneaux solaires et à l'énergie géothermique collective, toutes les maisons peuvent utiliser une énergie 100 % renouvelable. En outre, nous aménageons un domaine public de qualité avec des places en gazon, un plan d'eau et un lieu de rencontre partiellement couvert.



# Analyse du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et au Luxembourg en 2022

Après le rattrapage exceptionnellement fort de la mi-2020, le marché de l'immobilier résidentiel s'est légèrement refroidi en 2022 dans les différents pays où nous sommes présents - Belgique, Pologne et Grand-Duché de Luxembourg. Ce refroidissement est bien sûr étroitement lié à la hausse des taux d'intérêt due à des taux d'inflation élevés, eux-mêmes principalement alimentés par les prix élevés de l'énergie. C'est surtout au second semestre que nous avons constaté que le nombre de transactions était nettement inférieur à celui de 2021 et que la pression à la hausse sur les prix s'est atténuée. Les prix élevés de l'énergie ont à leur tour créé une dichotomie croissante sur le marché, la demande de logements performants sur le plan énergétique continuant d'augmenter d'une part, et les logements énergivores devenant moins recherchés d'autre part.

## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

Le marché de l'immobilier résidentiel belge s'est légèrement tassé en 2022 après plusieurs années exceptionnelles. Le nombre de transactions immobilières en 2022 est inférieur de 2 % à celui de 2021, selon le Baromètre de l'immobilier des notaires. Si la baisse est restée limitée au premier semestre (-1,8 %), en partie grâce à la réduction des droits d'enregistrement en Flandre de 6 % à 3 % à partir du 1er janvier 2022, le nombre de transactions a nettement diminué au second semestre (-7 %) en raison de la forte hausse des taux d'intérêt hypothécaires et de l'incertitude économique, selon les notaires.

Dans un contexte d'inflation générale élevée, nous avons constaté que les prix de l'immobilier dans la construction neuve ont également continué à augmenter. En 2022, MATEXI a développé, en collaboration avec la plateforme de données immobilières Realo, le Baromètre de la construction neuve afin de mieux comprendre l'évolution des prix sur le marché, entre autres. Sur la base d'un échantillon substantiel et représentatif de données - collectées par Realo - et d'un modèle validé académiquement, nous avons observé que les prix des appartements neufs ont augmenté de 6,3 % l'année dernière.

Un appartement neuf moyen en Belgique coûtait 282 574 euros au quatrième trimestre 2022. Les maisons neuves ont même augmenté de 7,7 % en 2022 pour atteindre 370 161 € au dernier trimestre pour une maison neuve moyenne. Il convient toutefois de noter que ces augmentations sont inférieures à l'inflation de 10,4 % et que les prix sont inférieurs en termes réels à ceux de l'année précédente. Selon les notaires présents, une tendance frappante est que la part des jeunes acheteurs a augmenté pour atteindre environ 30 %. L'attente d'une nouvelle hausse des taux d'intérêt a joué un rôle important à cet égard. Alors que, selon la Banque nationale de Belgique, le taux d'intérêt hypothécaire était encore de 1,38 % en janvier 2022, il était déjà passé à 2,91 % en décembre 2022, ce qui a entraîné une baisse significative de la capacité d'emprunt (-13,6 %).

Enfin, des permis de construire ont été délivrés pour 51 567 maisons (près de 8,3 millions de mètres carrés) en 2022, soit une baisse de 10,5 % par rapport à l'année précédente. Presque exactement la moitié des permis de construire (50,4 %) ont été délivrés pour des appartements.



À **Varsovie - Żeromskiego**, nous avons fourni un nouveau logement à 153 familles en 2022. L'immeuble d'appartements en forme de U est situé dans la partie centrale du quartier de Bielany, à proximité du métro. Une architecture moderne, des commerces et des services au rez-de-chaussée et une zone piétonne verte distinguent le bâtiment du tissu urbain de Bielany. Les nichoirs pour oiseaux installés sur la façade sont également caractéristiques.



### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN POLOGNE

Le marché immobilier polonais a également connu une forte baisse d'activité en 2022, en raison notamment de l'augmentation des taux d'intérêt et de la guerre dans l'Ukraine voisine. Les chiffres d'Eurostat montrent que les prix de l'immobilier résidentiel au quatrième trimestre 2022 ont augmenté de 9,3 % par rapport à l'année précédente, ce qui est nettement supérieur à la moyenne européenne (3,5 %). En ce qui concerne les nouvelles constructions, la hausse des prix a atteint 10,4 %.

Bien que cette augmentation soit très élevée au regard des taux d'intérêt hypothécaires qui ont également fortement augmenté, il faut noter que l'inflation en Pologne (14,3 % en 2022) est également plus élevée qu'en Belgique et que la Pologne connaît également une légère baisse des prix en termes réels.

En 2022, 238 584 unités de logement ont été achevées en Pologne, ce qui représente une augmentation de 1,7% par rapport à l'année précédente. Les promoteurs immobiliers se sont taillé la part du lion dans la production totale de logements, avec une part de 143 809 unités de logement, soit 60,3 %. Compte tenu de la surface habitable supplémentaire totale de 22,1 millions de mètres carrés, la surface moyenne d'un logement supplémentaire était de 92,5 mètres carrés.

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

Comme en Belgique et en Pologne, le marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg a connu une baisse de l'activité et des permis de construire délivrés, combinée à une hausse des prix de l'immobilier. Selon l'Institut national de la statistique et des études économiques, le nombre de ventes d'appartements - neufs et anciens - en 2022 est inférieur de quelque 14,4 % à celui de la même période de l'année précédente. Ici, le nombre de transactions dans le neuf a particulièrement chuté (-26,4%), tandis que la baisse du nombre de transactions sur le marché secondaire a été plutôt limitée (-7,8%). Cette baisse, comme sur les autres marchés, est due à une forte augmentation des taux d'intérêt hypothécaires. Comme dans de nombreux autres pays européens, les prix de l'immobilier au Grand-Duché de Luxembourg ont augmenté d'environ 9,6 % en 2022. Cette augmentation est principalement due au marché des nouvelles constructions qui a enregistré une hausse de 11,3 % contre "seulement" 8,9 % pour les maisons et appartements sur le marché secondaire.

Au Grand-Duché de Luxembourg, des permis de construire ont été délivrés pour 4 709 unités résidentielles supplémentaires en 2022. Cela représente une baisse de 22,9 % par rapport à 2021, où 6 105 permis de bâtir avaient été délivrés. Avec 3 084 permis de construire, soit 65 %, la majorité a été accordée à des maisons multifamiliales.

Afin de mieux comprendre l'évolution des prix, Matexi et Realo ont développé le Baromètre de la construction neuve en 2022.

À **Anvers**, nous avons acheté le site de l'emblématique **garage Permeke** en 2022. En attendant la suite du processus de participation et des plans concrets, nous donnons au bâtiment vide une valeur sociale ajoutée par le biais de remplissages temporaires. Dix entrepreneurs et artistes y installent leurs studios ou lieux de travail temporaires et un lieu de rencontre central dans le garage. Renske fabrique et restaure des meubles avec son entreprise Dons.



# Acquisition

**Le processus de développement est souvent long, voire très long. En outre, les quartiers Matexi nécessitent toujours des investissements financiers très importants. Compte tenu de ces longs délais et de ces investissements importants, il est donc crucial de développer le bon produit à un prix compétitif aux meilleurs endroits. Une bonne connaissance du terrain est ici primordiale. De petits détails peuvent avoir des conséquences importantes.**

La première étape du processus de développement est l'acquisition de terrains et de sites de proximité. Il s'agit de plus en plus souvent de sites industriels abandonnés, d'anciens bâtiments d'usine et d'immeubles de bureaux vacants. Ce sont les matières premières du processus de développement. Viennent ensuite la conception de quartiers agréables, la procédure d'obtention des permis, la construction et la vente. Le résultat final étant des résidents enthousiastes vivant dans des quartiers agréables.

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

Pour chacun des marchés locaux dans lesquels nous sommes actifs, notre ambition est de

poursuivre notre expansion et de renforcer notre position de " champion local respecté ". En 2022, Matexi a donc investi 94 millions d'euros, entre autres, dans l'acquisition de nouveaux terrains et propriétés, ce qui représente plus de 2 500 unités résidentielles. Plus de 90 % de ces acquisitions concernent des friches industrielles ou des terrains ou propriétés situés dans les centres-villes. Le pipeline est donc déjà bien rempli avec de futurs projets pour les années à venir. Une vue d'ensemble complète de nos acquisitions n'est pas possible dans le format de ce rapport d'activité. Nous énumérons ci-dessous les principales réalisations de nos portefeuilles.

## ANVERS


À **Anvers**, Matexi a acheté l'ancien garage **Permeke** au 298 Jan Van Rijswijklaan. Les plans n'ont pas encore pris forme, mais il est certain qu'en redéveloppant le site, nous nous engageons davantage en faveur d'un développement urbain durable et d'une revalorisation du quartier.

## BRUXELLES

À **Evere**, nous avons acheté l'immeuble de bureaux Everegreen, que nous allons réaménager en une tour résidentielle de 175

Même sans chiffres records, ces résultats montrent que Matexi est bien positionné pour répondre aux futures attentes du marché immobilier grâce à son vaste portefeuille de projets.





Le projet **Still à Asse** est à deux pas de la capitale. Nous proposons un mélange de maisons familiales, d'appartements et d'espaces commerciaux et nous laissons pas moins de 65 % du site en vert. En 2022, nous avons démoli et déblayé 20 000 m<sup>2</sup> de terrains d'usine sur l'ancien site.

appartements, dans une zone où le besoin de logements supplémentaires est important.

#### HAINAUT

Les projets de Matexi se multiplient également dans le Hainaut. Grâce à de nombreuses acquisitions, nous pourrions développer des projets à **Tournai**, **Cuesmes**, **Hennuyères** et **Bouffioulx** dans les années à venir.

#### FLANDRES-ORIENTALE

A **Gentbrugge**, le partenariat public-privé (PPP) pour un projet résidentiel sur le site industriel **De Porre** a été attribué à Matexi. Il y aura au total 60 logements, dont 12 logements économiques. Le parc de quartier existant sera agrandi et une attention particulière sera accordée au passé textile du site. Par exemple, le couloir central du bâtiment historique sera conçu comme une rue verte et ouverte en permanence.

#### BRABANT FLAMAND

À **Asse**, nous avons acquis des espaces résidentiels supplémentaires dans le cadre du futur projet **Asse - Still**, une zone résidentielle à faible trafic construite sur l'ancien site de l'usine du fabricant de matières plastiques

Stillemans. Toujours dans le Brabant flamand, le partenariat public-privé (PPP) pour le redéveloppement de l'ancienne crèche sur la **Grote Markt** à **Vilvoorde** a été attribué à Matexi.

#### BRABANT WALLON

Nous avons acquis de beaux projets à **Nivelles** et **Jodoigne**.

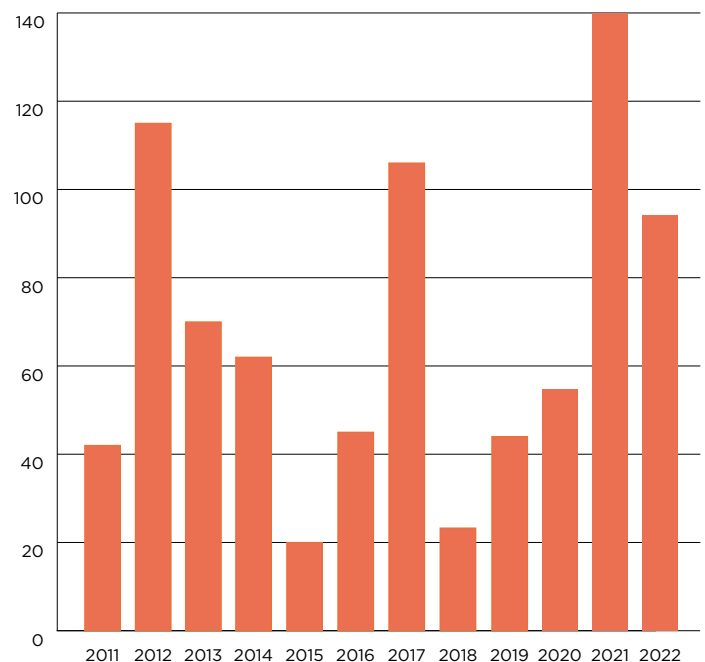
#### VARSOVIE

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. À **Varsovie**, nous avons déjà acquis de beaux projets avec **Zelazna**, **Woloska** et **Krasinskiego**. **Sowinskiego**, qui représente plus de 700 logements, sera également un projet à attendre avec impatience. La Pologne deviendra donc plus que jamais notre deuxième marché domestique. Les activités polonaises sont sans aucun doute le moteur de notre croissance future.

#### FLANDRE-OCCIDENTALE

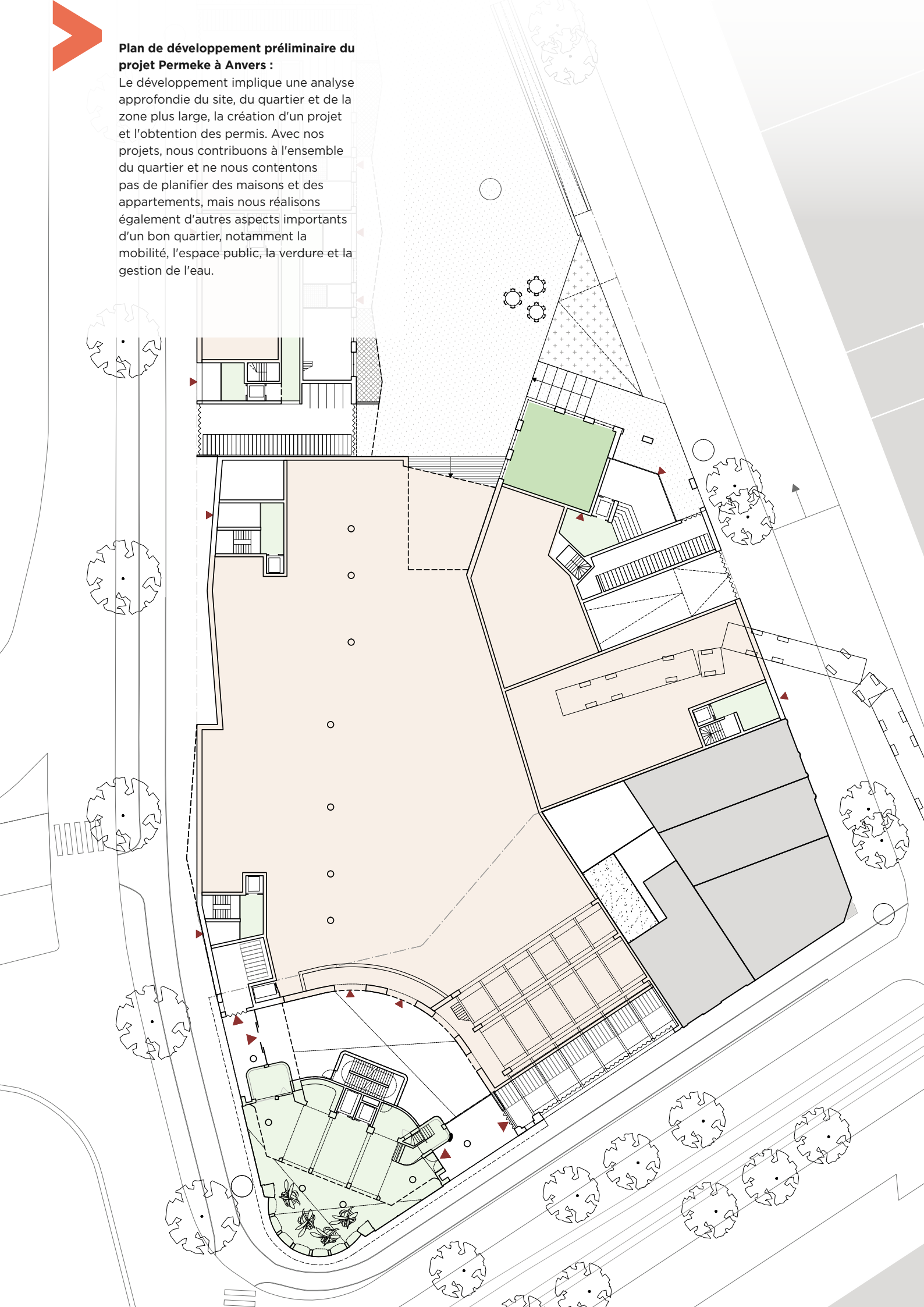
Dans la **Vlasgaardstraat** à **Izegem**, nous pouvons étendre le projet existant de 74 maisons par 5 maisons supplémentaires.

INVESTISSEMENTS EN ACQUISITIONS - M€



## Plan de développement préliminaire du projet Permeke à Anvers :

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 étape du processus d'entreprise de Matexi est le développement. Cette étape implique une analyse approfondie du site, du quartier et de la zone au sens large, ainsi que la création d'un projet, en concertation avec les habitants et les mandataires locaux.**

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

En 2022, Matexi a obtenu un permis de construire pour 1 647 unités de logement. Nous constatons qu'il y a un retard général dans la délivrance des permis, ce qui est confirmé par une étude de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI). En Belgique, il faut en moyenne plus de quatre ans pour obtenir un permis de construire en raison de la complexité de la réglementation, des avis contradictoires et des protestations des comités de quartier. Nous nous attaquons à ce problème en mettant l'accent sur la communication et la participation avec les autorités locales et le voisinage. De cette manière, un quartier est "porté" par ses habitants. Un aperçu complet

des permis obtenus est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous énumérons les principales réalisations de nos portefeuilles.

## ANVERS

Dans le quartier résidentiel **Eksterlaer à Deurne**, nous avons obtenu un permis pour 53 unités résidentielles supplémentaires. Le site de 15 ha se compose de plusieurs zones résidentielles sans voitures, où plus de 580 familles trouveront un nouveau logement. Toujours à Anvers, nous avons obtenu le permis pour le projet **Ertbrugge à Wijnegem**, avec 145 logements et 2,8 ha de verdure robuste.


## BRUXELLES

A Bruxelles, la ville a donné son feu vert pour 19 maisons dans le projet **Jette - Chaussée de Jette** et pour une extension du projet **Uccle - Les Promenades d'Uccle**, qui comptera 16 appartements et 22 maisons. A terme, ce ne sont pas moins de 300 familles qui s'y sentiront chez elles.

## HAINAUT

Dans le Hainaut, la ville de **Tournai** a délivré le permis pour 100 maisons situées à proximité du parc municipal de la Plaine des Manœuvres.

Avec les évolutions récentes, le marché de l'immobilier se concentre plus que jamais sur l'efficacité énergétique et économique. C'est pourquoi Matexi continue à s'engager dans la construction de nouveaux bâtiments économes en énergie dans les centres-villes.



Trois ans après la demande, nous avons reçu le permis pour 234 maisons dans notre nouveau projet, le **Quartier des Hirondelles à Wareme**. Dans les années à venir, nous allons assainir le site de l'ancienne sucrerie et le transformer en un éco-quartier où la durabilité règne en maître. Grâce à une végétation dense et à un vaste parc, nous rendons le site à la nature. Nous mettons également un potager à la disposition d'une association de quartier.

**LIMBOURG**

Après que Matexi a remporté le PPP pour le développement de l'ancien centre de soins Herfstvreugde à **Genk** en 2021, nous avons obtenu le permis pour 74 maisons en design durable dès 2022.

**LIEGE**

À **Waremme**, dans la province de Liège, trois ans après la demande, nous avons reçu le permis pour 234 logements dans notre nouveau projet **Quartier des Hirondelles**. La durabilité est essentielle dans cet éco-quartier situé sur le site de l'ancienne usine de betteraves sucrières : toutes les maisons auront un toit vert, il y aura un vaste parc et nous mettrons un potager à la disposition des habitants du quartier.

**FLANDRE-ORIENTALE**

À **Evergem**, près de Gand, le quartier **Droogte** s'agrandit. La ville a délivré un permis pour la construction de nouveaux logements dans notre quartier résidentiel doté d'un parc, d'un étang et de pistes cyclables et piétonnes sûres.

**BRABANT FLAMAND**

À **Machelen**, la ville a délivré le permis pour 43 logements dans le cadre du projet **Machtig Wonen in 1830**. Ce quartier durable avec des maisons à énergie quasi nulle, des places vertes et un magnifique jardin intérieur collectif est situé dans le nouveau cœur de Machelen. Le

projet **Zaventem - Diegemstraat** a également reçu le feu vert pour 19 logements.

**BRABANT WALLON**

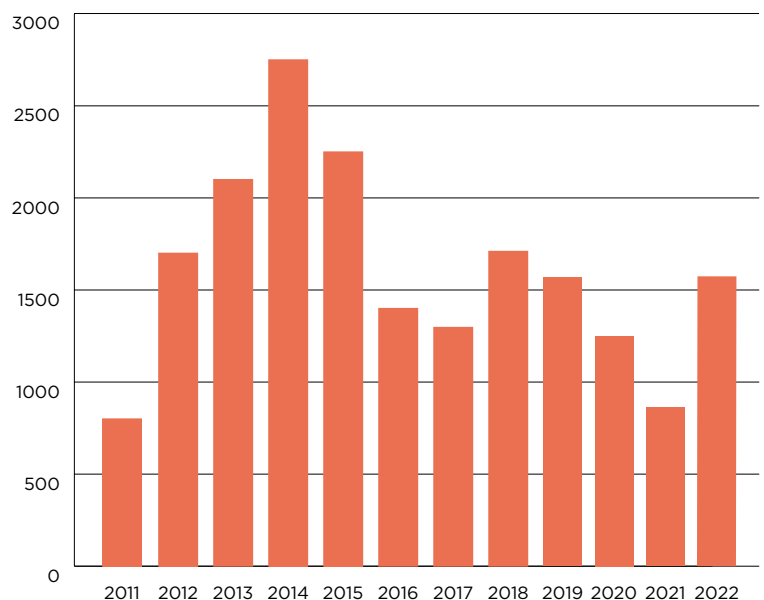
Dans le Brabant wallon, le nouveau quartier résidentiel **Belle Vallée à Jodoigne** continue de prendre forme. Les maisons de la première phase sont occupées et, à terme, 300 familles s'y sentiront chez elles. Nous avons obtenu le permis pour 41 maisons supplémentaires.

**VARSOVIE**

À **Varsovie**, en Pologne, 116 appartements ont été autorisés pour le projet **Anny German Okrzei**, un immeuble de 120 appartements de différentes tailles, avec une cour intérieure, des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et un parking souterrain, a également reçu le feu vert.

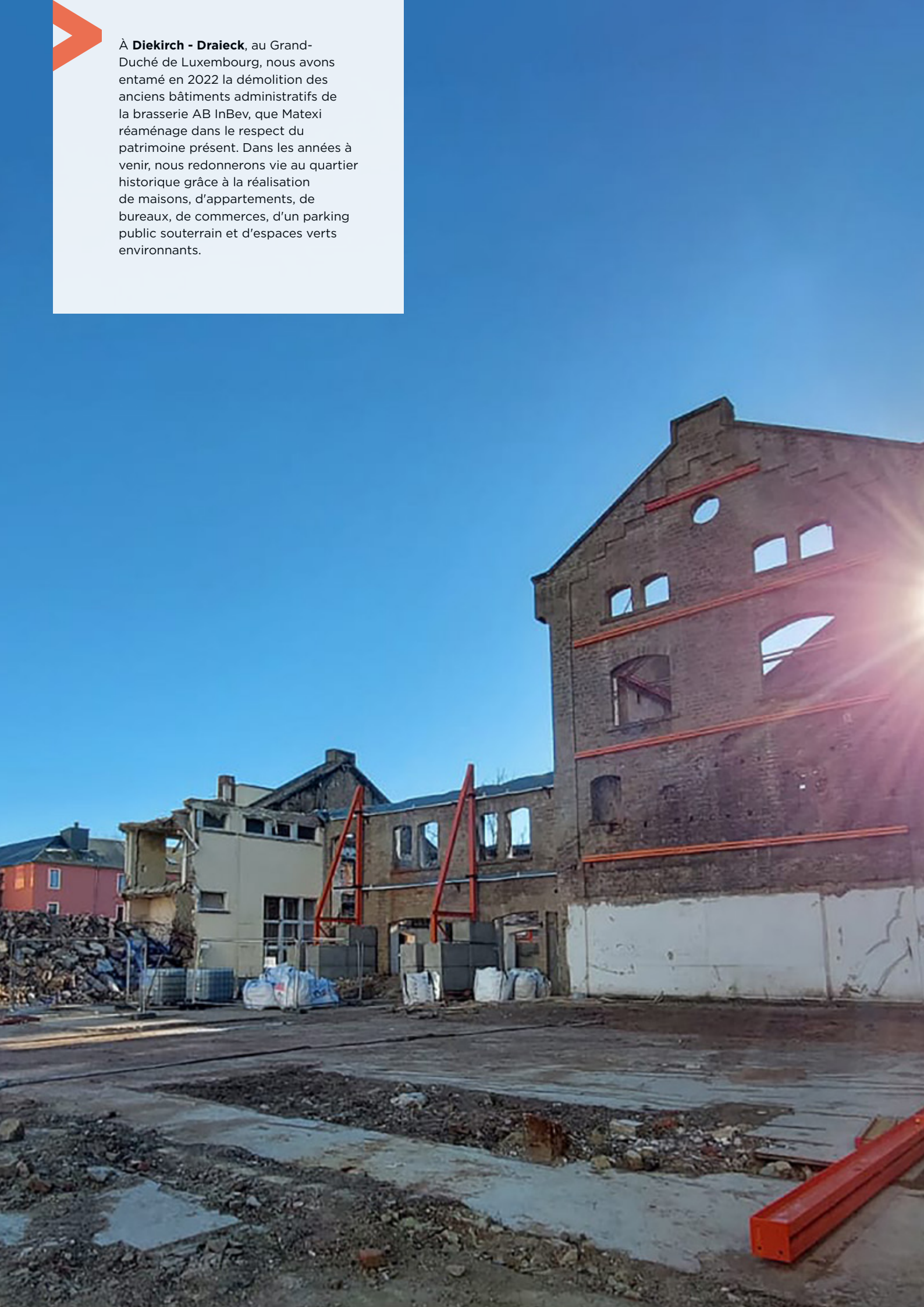
**FLANDRE-OCCIDENTALE**

Notre projet intercalaire **De Branderij à Courtrai**, sur l'ancien site de l'usine Koffie de Bruynooghe, est également en pleine expansion. Nous avons reçu le permis pour 48 appartements et 17 maisons supplémentaires. À **Oostkamp**, près de Bruges, nous avons obtenu un permis pour 179 maisons dans le cadre du projet **De Wastine**. Un beau projet où tout le monde peut encore vivre dans la nature, car nous laissons les deux tiers du site dans la verdure.

**UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS**



À **Diekirch - Draieck**, au Grand-Duché de Luxembourg, nous avons entamé en 2022 la démolition des anciens bâtiments administratifs de la brasserie AB InBev, que Matexi réaménage dans le respect du patrimoine présent. Dans les années à venir, nous redonnerons vie au quartier historique grâce à la réalisation de maisons, d'appartements, de bureaux, de commerces, d'un parking public souterrain et d'espaces verts environnants.



# Construction

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

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

Nos plus de 70 ingénieurs de projet, planificateurs de construction, gestionnaires de construction et conseillers clientèle suivent quotidiennement les entrepreneurs sur nos sites. Ils restent en contact permanent avec eux et contrôlent ainsi la qualité de nos chantiers.

En 2022, nous avons livré 1 492 unités, dont 546 maisons, 874 appartements, 72 commerces et bureaux dont un peu plus d'un quart en Pologne. La balance penche donc de plus en plus vers le logement multifamilial. Le format de ce rapport d'activité ne permet pas d'obtenir un aperçu complet de nos activités de construction en 2022. Nous énumérons les principales réalisations de nos portefeuilles.

## ANVERS

Dans le quartier résidentiel de **Geel - Laar**, nous avons commencé les travaux de la première phase en 2022 : deux blocs d'appartements, représentant ensemble 45 appartements. À terme, 118 familles se sentiront chez elles dans

ce quartier durable. Il y aura deux grands parcs bien conçus et une cour centrale commune, avec une salle communautaire qui aura un effet positif sur tous les habitants du quartier. En outre, nous commencerons à forer des puits géothermiques pour le réseau thermique local en 2022. Geel sera ainsi le premier réseau thermique résidentiel de la Campine.

## BRUXELLES

Aux **Promenades d'Uccle**, un quartier résidentiel verdoyant de la métropole bruxelloise, nous avons livré des dizaines de logements en 2022. À terme, ce ne sont pas moins de 300 familles qui s'y sentiront chez elles. Le quartier se trouve à proximité d'un site "Natura 2000", un réseau européen qui vise à améliorer la diversité des espaces naturels. Cela se reflète également dans l'aménagement : grâce aux prairies fleuries ensemencées, les abeilles se sentent les bienvenues. De plus, des nichoirs pour les oiseaux et les chauves-souris ont été intégrés dans les maisons.

## GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG

A **Diekirch**, au Grand-Duché de Luxembourg, nous avons entamé les travaux de démolition des anciens bâtiments administratifs de la brasserie AB InBev. Dans les années à venir, nous redonnerons vie à ce quartier

Nos équipes se sont investies corps et âme dans des dizaines de quartiers durables en 2022 et ont réussi à terminer près de 100 logements de plus que prévu. Beau travail !

**Didier Delplanque**  
Chief Construction Officer





Une architecture audacieuse, c'est ainsi que l'on peut décrire le projet **Świtezianki à Cracovie**, achevé en 2022. Cet immeuble de 70 appartements sur cinq étages, proche de la rivière Prądnik et surplombant le parc, est unique grâce à sa façade en briques de clinker céramique dans trois nuances de vert. Les résidents ont accès à un parking souterrain, à des bornes de recharge pour voitures électriques et à un parking à vélos couvert.



historique grâce à la réalisation de maisons, d'appartements, de bureaux, de commerces et d'un parking public.

#### CRACOVIE

Dans le cadre du projet **Facimiech**, nous avons livré 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. Le projet **Świtezianki** a également été achevé. Cet immeuble de 70 appartements est unique grâce à sa façade en briques céramiques de clinker dans trois tons de vert. L'accès facile à diverses pistes cyclables et les bonnes connexions avec les transports publics sont des avantages importants pour les résidents.

#### FLANDRE-OCCIDENTALE

À **Alost - Pier Kornel**, le nouveau quartier résidentiel pour 450 familles sur l'ancien site de Tupperwar, nous avons commencé à rénover les

hangars en 2022. Les toits en shed sont typiques des vastes bâtiments d'usine et préservent au maximum le passé industriel de la ville. Après la rénovation, ils seront transférés dans le domaine public.

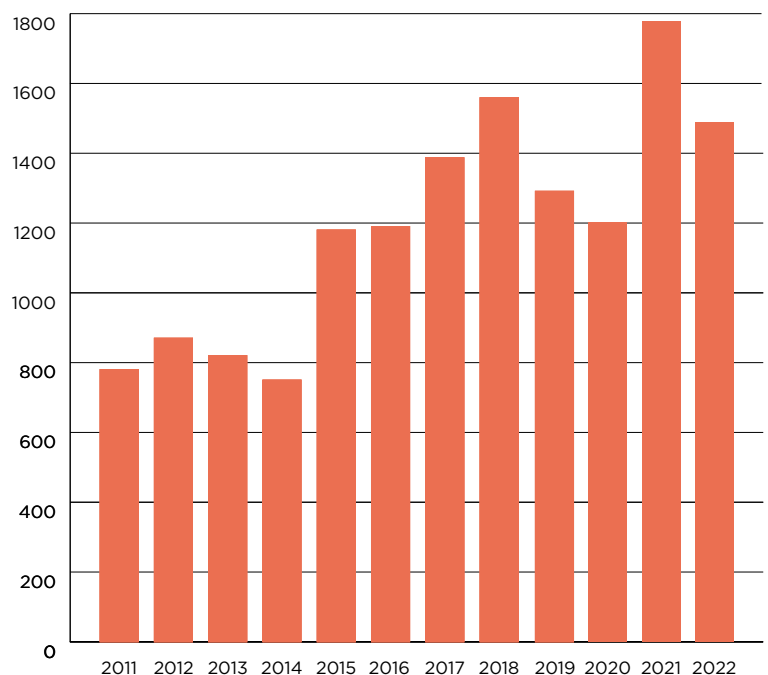
#### VARSOVIE

À **Żeromskiego**, nous avons fourni un nouveau logement à 153 familles. L'immeuble est situé dans la partie centrale du district de Bielany, à proximité du métro. Une architecture moderne, des magasins et des services au rez-de-chaussée et une zone piétonne verdoyante distinguent l'immeuble du tissu urbain de Bielany. Les nichoirs pour oiseaux qui ont été placés sur la façade sont également caractéristiques.

#### FLANDRE-ORIENTALE

Nous avons entamé les premiers travaux du projet intercalaire **De Branderij à Courtrai**, sur l'ancien site de l'usine Koffie de Bruynooghe. Dans ce quartier sans voiture, nous attachons une grande importance à la mobilité douce et à la durabilité. Grâce aux panneaux solaires et à la géothermie collective, toutes les habitations peuvent utiliser 100 % d'énergie renouvelable.

#### RÉCEPTIONS





Mettre à la disposition du marché locatif des constructions neuves de qualité et économes en énergie : c'est pourquoi, dans plusieurs de nos projets, nous vendons des maisons ou des blocs d'appartements dans leur intégralité à un investisseur institutionnel. Ces "ventes en bloc" ont représenté 11,5 % du total des ventes en Belgique en 2022. Dans le **Quartier Bleu à Hasselt**, par exemple, nous avons vendu un immeuble de 37 appartements à Home Invest Belgium.



# Vente

**Au cours de la quatrième et dernière étape de notre processus commercial, nous veillons à ce que chaque client trouve un logement durable approprié, dans un quartier dynamique où il se sent à l'aise. Nos conseillers commerciaux guident le client dans cette recherche. Après la vente, nos conseillers clientèle utilisent une feuille de route claire pour guider le client de manière personnalisée jusqu'à la date de l'achèvement. Depuis la création de Matexi en 1945, nous avons ainsi rendu quelque 45 800 familles heureuses avec un logement de qualité dans un quartier agréable.**

En 2022, nous avons mis en œuvre notre programme d'excellence commerciale, qui permet à nos conseillers commerciaux de maîtriser l'ensemble du parcours client. Ils maximisent l'efficacité du parcours et sont en mesure d'informer et de plus que jamais conseiller nos clients, notamment par le biais d'un manuel de vente et de diverses opportunités de formation.

Grâce à notre position de "champion local respecté", nous avons réussi à vendre un nombre fantastique d'unités de logement en 2022 : nous avons réalisé le rêve immobilier de 1 316 familles. Un aperçu complet des ventes est impossible dans le format de ce rapport d'activité. Nous énumérons les principales réalisations de nos portefeuilles.

## ANVERS

À **Anvers**, nous avons vendu à la Baloise Assurances l'immobilier commercial situé dans l'emblématique **Antwerp Tower**. La vente

concerne à la fois le rez-de-chaussée avec un espace restauration (y compris Wagamama et Hawaiian Poké Bowl) et le premier étage loué par Mediamarkt, soit quelque 4 200 m<sup>2</sup> au total.

## HAINAUT


Dans le projet **Quaregnon - Venelle Randour**, nous avons réalisé une vente en bloc, rendant ces maisons de qualité de trois chambres disponibles sur le marché de la location.

## LIMBOURG

Dans le **Quartier Bleu**, le nouveau quartier branché de **Hasselt**, nous avons démontré la flexibilité de notre modèle d'entreprise en vendant la totalité d'un immeuble à Home Invest Belgium. De cette manière, de nouveaux bâtiments de haute qualité et économes en énergie sont également disponibles sur le marché de la location.

En termes de ventes, l'année 2022 a été marquée par quelques étapes importantes. Par exemple, juste avant Noël, l'immeuble commercial de l'emblématique Antwerp Tower a été vendu à Baloise Insurance. Une étape importante dans la poursuite de l'activation de cet ambitieux projet de reconversion urbaine.

**Matthijs Keersebilck**  
Sales, Marketing & Communication Director



Notre projet **Victor Hugo**, dans le cadre verdoyant de **Braine-l'Alleud**, pourrait accueillir son dernier résident en 2022. Nous avons transformé le site délabré de l'ancien internat du collège Cardinal Mercier en 70 appartements, lofts et penthouses au milieu d'un parc et entourés d'arbres remarquables. Grâce à un choix judicieux de matériaux, le projet s'intègre parfaitement dans le paysage environnant.



**LIEGE**

A **Liège**, après le démarrage des travaux résidentiels en 2021, nous avons mis sur le marché des appartements supplémentaires dans l'éco-quartier **Paradis Express**. En un an, nous y avons vendu 35 appartements, un record pour le portefeuille liégeois et par extension pour la région Bruxelles-Wallonie. Paradis Express a d'ailleurs été le premier quartier où nous avons utilisé la réalité augmentée pour faire découvrir aux futurs habitants leur nouveau cadre de vie.

**FLANDRE-ORIENTALE**

Après une première phase de vente extrêmement réussie, la deuxième phase de vente de **De Kazerne** a débuté à **Gand**. Le succès de De Kazerne est en partie dû à son emplacement unique et aux différentes typologies de logements, qui attirent à la fois des résidents plus jeunes mais aussi les plus âgés.

**BRABANT FLAMAND**

La vente de notre quartier **Brouwerskwartier** a commencé à **Haacht**.

**BRABANT WALLON**

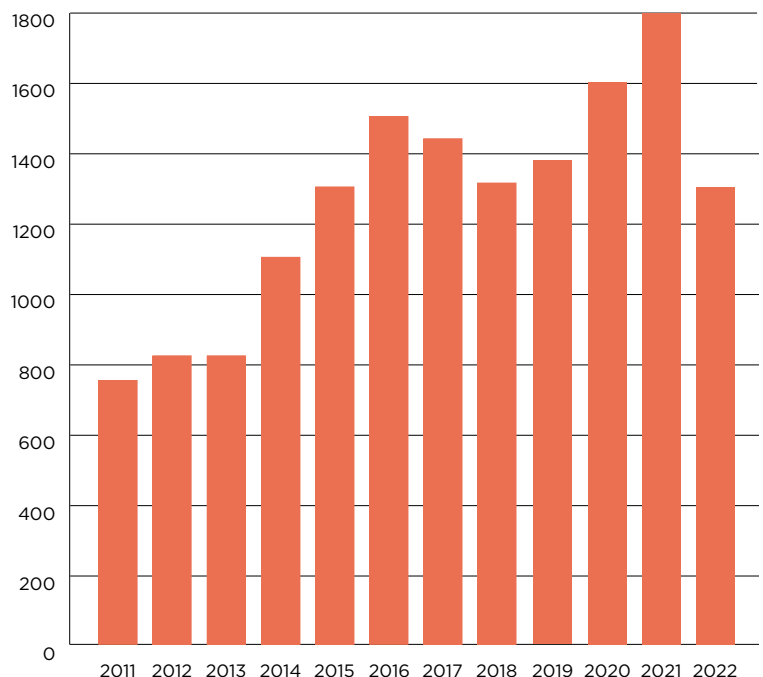
Dans le Brabant wallon, nous avons vendu les dernières habitations de nos projets **Braine-l'Alleud - Victor Hugo** et **Tubize - Les Jardins de l'Eliana**.

**VARSOVIE**

A **Varsovie**, avec **Okrzei, Sokratesa** et **Heroldow**, trois grands projets de ( plus de ) 100 logements ont été mis en vente. Sokratesa se trouve sur le site d'un ancien atelier et showroom automobile et comprend plusieurs éléments durables, tels qu'une station de recharge publique pour les voitures électriques, des places de parking pour le covoiturage, des champs de fleurs et des solutions pour une gestion intelligente de l'eau.

**FLANDRE OCCIDENTALE**

En Flandre occidentale, nous avons mis sur le marché des dizaines de nouveaux logements, notamment dans les projets **Anzegem ( Stientjesstraat, Moorslede ) Stationsstraat** et **Kuurne - Rijksweg**, et nous avons également vendu plusieurs projets, tels que le projet **Desselgem - Hof ter Mote**.

**CONSTRUCTIONS VENDUES**

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# HACKESCHE HÖFE, BERLIN, ALLEMAGNE

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

**Un développement urbain bien pensé offre une valeur ajoutée intemporelle aux habitants, aux usagers et aux visiteurs. Le "Hackesche Höfe", un quartier unique au cœur de Berlin, prouve que ces mots ne sont pas vides de sens. Il se compose de huit blocs résidentiels reliés entre eux, chacun construit autour de cours intérieures accueillantes, ce qui se traduit par une forte densité urbaine. Situé entre Rosenthaler Straße, Sophienstraße et Hackescher Markt, en plein centre touristique de la capitale allemande, ce quartier polyvalent et multifonctionnel couvre une superficie de 27 000 mètres carrés. Près de 120 ans plus tard, le concept architectural et urbanistique reste particulièrement attrayant et progressiste.**

Si l'on se promène aujourd'hui dans les Hackesche Höfe et que l'on profite pleinement de la vie urbaine, rien ne laisse supposer que ce lieu inspirant et fascinant a une histoire mouvementée derrière lui. Le quartier porte le nom de Hans Christoph Friedrich von Hacke (commandant de la ville au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle), tout comme le Hackescher Markt adjacent. Il fait partie de la Spandauer Vorstadt dans le district de Mitte. L'impulsion initiale pour la réalisation de la Hackesche Höfe a été donnée par le fabricant de verre Hans Quilitz et ses descendants, qui ont acquis les terrains environnants à partir de 1858. Cela a facilité le processus de développement, qui a abouti en 1906 à la construction d'un complexe de cours emblématique - le plus grand de ce type à Berlin, qui était alors la ville la plus densément peuplée du monde.

### UN EXEMPLE DE VIE MODERNE ET SAIN

Trois aspects rendent ce quartier non seulement unique pour son époque, mais aussi instantanément intemporel. Tout d'abord, les bâtiments sont construits en hauteur et regroupés autour de huit cours intérieures

guéables, reliées au rez-de-chaussée par des passages stratégiques. Cela a permis d'assurer une densité urbaine élevée - ce qui n'est pas un luxe compte tenu de la forte demande de logements de qualité - tout en créant des espaces attrayants avec suffisamment de lumière et d'air.

En outre, le projet visionnaire de l'architecte Kurt Berndt combinait plusieurs fonctions. Les zones commerciales (environ 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux, d'entrepôts et de magasins) sont situées du côté de la rue. Grâce à des techniques innovantes telles que le chauffage central et l'autonomie énergétique totale, ils offrent des conditions de travail et de production ultramodernes. Les fonctions culturelles et récréatives - y compris quelques salles de banquet et de bal - ont également trouvé une place de choix dans les deux premières cours intérieures. Quatre-vingts unités résidentielles de deux à cinq pièces ont ensuite été aménagées dans les cours intérieures plus petites situées derrière elles (environ 8 000 m<sup>2</sup> au total). Dès le départ, le quartier a été un modèle de vie et de travail moderne et sain en ville.

Le fait que la barre ait été placée très haut se reflète également dans la finition haut de gamme et la qualité visuelle du complexe. Le revêtement sophistiqué de la cour avant (Court 1) est l'œuvre d'August Endell, qui a opté pour des façades colorées en briques émaillées avec un motif Jugendstil dynamique. La deuxième cour, quant à elle, a été revêtue de tuiles vernissées blanches afin d'apporter plus de lumière aux usines qui s'y trouvaient. Les cours résidentielles, plus petites, sont quant à elles agrémentées d'arbres et de fontaines.

#### UN QUARTIER MIXTE ET BRANCHÉ

Au départ, Hackesche Höfe et ses habitants se portaient bien. Le quartier est devenu un haut lieu de la culture et de l'art. Malheureusement, la Seconde Guerre mondiale a mis le feu aux poudres. Les façades Art nouveau sont endommagées par les raids aériens et, bien que le quartier soit reconnu comme monument historique en 1977, il tombe en ruine. Ce n'est qu'après l'unification allemande que les Hackesche Höfe ont été redécouvertes, le réaménagement de la Spandauer Vorstadt (à partir de 1993) ayant joué un rôle crucial de catalyseur. Deux entrepreneurs - Roland Ernst et Dr Rainer Behne - ont insufflé une nouvelle vie au quartier. Ils ont fait appel au cabinet d'architectes Weiss & Partner pour

le restaurer et le rénover en profondeur. La cour avant a retrouvé sa grandeur d'antan. En 1995, un festival folklorique a été organisé pour célébrer la réouverture de la Hackesche Höfe et les premières entreprises de mode se sont installées.

Au cours des 28 dernières années, ce quartier est redevenu l'un des plus branchés de Berlin. Il abrite environ 45 entreprises au total, et ses cafés, restaurants et boutiques attirent chaque jour des milliers de Berlinoises et de touristes. Hof 1 abrite un cinéma, plusieurs bars et restaurants et même un théâtre de variétés. Le Hof 2 abrite quant à lui le théâtre Hackesche Höfe et des bureaux. Les autres cours sont beaucoup plus calmes et offrent un cadre idéal pour les petits magasins et les galeries, tandis que les habitants continuent de vivre dans les étages supérieurs. Ce mélange particulier de fonctions crée toujours une dynamique urbaine unique. Le fait qu'il soit toujours aussi charmant n'est pas seulement dû au duo Ernst-Behne, mais surtout à la vision architecturale et urbanistique des premiers fondateurs de ce concept de quartier progressiste. En effet, ce n'est pas un hasard si le développement urbain durable repose toujours sur une mixité fonctionnelle bien pensée et des espaces publics de qualité...







**PLANET**



**BIODIVERSITY**



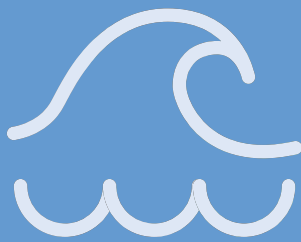
**CIRCULARITY**



**ENERGY TRANSITION**



**SOFT MOBILITY**



**WATER MANAGEMENT**



**MATEXI**

## 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 2022, nous avons examiné 40 nouveaux (phases de) projets résidentiels en cours de conception à l'aide de notre propre matrice de durabilité, que nous avons mise en œuvre en 2021. Notre priorité reste qu'un minimum de 90 % de ces projets obtiennent un label durable

à l'issue de l'évaluation. En 2022, ce fut le cas pour 92,2 % d'entre eux.


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 en 2022 est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. C'est pourquoi, dans les pages suivantes, nous donnons un aperçu de quelques nouvelles (phases de) conceptions de quartier que nous avons examinées l'année dernière via notre matrice de durabilité et qui ont reçu le feu vert pour la réalisation.



Pour stimuler davantage la vitalité du projet de redéveloppement **De Porre à Gentbrugge**, qui a été réalisé jusqu'à présent, notre conception de quartier de la pièce finale - complétant le programme résidentiel - prévoit un lieu d'élevage urbain avec des espaces de studio et un jardin sur le toit pour l'agriculture urbaine, qui élimine le CO<sub>2</sub> de l'air, modère l'effet d'îlot de chaleur et augmente la biodiversité.



# Biodiversité

**Avec la stratégie pour la biodiversité, et dans le cadre du "Green Deal" européen, l'Union européenne a mis en place un plan ambitieux. Elle souhaite placer la biodiversité européenne sur la voie concrète de la régénération d'ici 2030, avec des avantages pour la population, le climat et la planète. MATEXI s'engage dans cette voie. Nous mettons explicitement l'accent sur la biodiversité dans les projets que nous créons.**

## DES QUARTIERS PLUS VERTS

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

- > Lors de l'élaboration de chaque projet résidentiel, nous tenons compte des structures vertes et bleues du quartier et de la manière de les préserver ou de les améliorer. Par exemple, nous préservons les arbres de valeur dans la mesure du possible. Nous examinons comment nous pouvons contribuer à la diversité écologique du site et de ses environs. Le cas échéant, nous faisons appel à un expert pour réaliser un examen de la biodiversité et prendre les mesures qui s'imposent.
- > Nous intégrons des éléments verts et biodiversifiés dans presque tous nos développements de quartier, par exemple des arbres supplémentaires sur le domaine public, un jardin commun pour les résidents locaux, un potager collectif, un parc de quartier (de poche) accessible au public, une petite forêt, une haie au lieu d'une clôture autour des jardins, des toits verts, des prairies fleuries, etc.
- > Nous installons des hôtels à insectes et des nichoirs à oiseaux.
- > Nous informons également les nouveaux habitants du quartier, dans la mesure du possible, sur l'entretien respectueux de l'environnement.

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

## QUELQUES RÉALISATIONS DE 2022

- > Dans le projet communautaire de reconversion du centre de soins résidentiels vacant Herfstvreugde à **Genk**, nous envisageons une zone verte accessible au public dans laquelle nous préserverons précieusement presque tous les arbres existants et installerons des nichoirs et des hôtels à insectes. Les quelques

arbres que nous devons abattre seront réutilisés dans les zones de jardin environnantes dans le cadre de notre nouveau projet appelé **Bosart**. Parce que le bois mort favorise aussi la biodiversité ! Des chercheurs ont découvert que quelque 600 espèces de champignons et 1 350 espèces de coléoptères participent à la décomposition du bois.

- > Dans la **rue Fût Voie à Vivegnis**, nous allons aménager près de 8 des 9,5 hectares en espaces verts. Compte tenu de la présence de l'étang et des pentes boisées, nous avons pensé aux espaces verts avant de concevoir les maisons. Sur un terrain de 2,6 ha, nous travaillons depuis deux ans avec la coopérative Jardinier du Monde, qui propose une agriculture en circuit court avec 12 potagers et près de 3 000 arbres.
- > Le site de l'ancienne usine de filature et de tissage **De Porre**, et de la caserne de pompiers adjacente à **Gentbrugge**, est fortement asphalté, ce qui limite sa valeur naturelle. Pour la conception et le réaménagement du quartier, nous sommes partis de la question suivante : où pouvons-nous adoucir les choses et voulons-nous qu'il n'y ait (plus) de bâtiments ni de pavage ? L'empreinte au sol des nouveaux bâtiments sera plus petite que celle des bâtiments actuels, au profit d'une extension du parc de quartier existant et de la biodiversité du quartier.
- > L'ancien hôpital **Saint-Joseph de Liège** est ancré dans le paysage environnant par des bois. Pour la reconversion du site, 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 verdier le paysage.



**Everside** est le troisième projet de reconversion d'un ancien immeuble de bureaux réalisé par Matexi à **Evere**. Lors de la conception, nous avons optimisé l'espace du bâtiment. Et grâce à notre approche durable, y compris un système de chauffage sans énergie fossile, nous serons en mesure de réduire les émissions annuelles de CO<sub>2</sub> de 67%, ainsi que de réaliser des économies annuelles de 554 tonnes de CO<sub>2</sub> et d'autres gaz à effet de serre.



# Circularité et gestion des déchets

**La nécessité de passer à une économie durable et circulaire est évidente. Le plan d'action pour l'économie circulaire est un pilier essentiel du Green Deal européen. Entre-temps, cette pensée s'infiltré partout. Depuis plus de 20 ans, MATEXI s'engage dans le réaménagement de bâtiments obsolètes 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.**

## PROCESSUS DE CONSTRUCTION DURABLE

Notre matrice de durabilité encourage l'utilisation intelligente des ressources et des matériaux, ainsi que la réduction des déchets, à la fois pendant les phases de conception et de construction :

- > Nous recherchons des matériaux de construction plus durables pour nos projets. Nous utilisons autant que possible des produits et des matériaux locaux afin de réduire les transports et la pollution. Le bois utilisé est certifié FSC.
- > Nous appliquons la technologie BIM (Building Information Modelling) pour minimiser les pertes de matériaux.
- > Nous visons un bilan de sol fermé ou transportons la terre, le sable et le ciment par bateau plutôt que par camion si un quartier est accessible par voie d'eau. Cela permet d'économiser beaucoup d'émissions de CO<sub>2</sub>.
- > Nous intégrons dans nos projets de quartier des points de collecte collective des déchets et des fûts de compostage pour les habitants du quartier.

## QUELQUES RÉALISATIONS DE 2022

- > Pour le nouveau quartier **Still**, qui verra le jour sur l'ancien site industriel Stillemans à **Asse**, nous avons démoli les bâtiments vétustes de l'usine et récupéré 120 palettes de briques qui seront réutilisées pour la construction des logements. Le site est maintenant prêt pour d'autres travaux d'assainissement.
- > À **Gentbrugge**, le projet de **De Porre** prévoit, entre autres, de préserver et de restaurer le

volume du patrimoine en briques. Le projet est un exemple des premières et plus importantes étapes "Repenser" et "Redessiner" de l'échelle de priorité 10R sur les bâtiments circulaires. De nombreux matériaux auront une nouvelle vie, sans être déclassés. Les nouvelles habitations s'intégreront dans la structure existante.

- > Dans la commune bruxelloise d'**Evere**, nous avons conçu **Everside**, la reconversion d'un ancien immeuble de bureaux des années 1980. La conception prévoit un bâtiment passif, dans lequel nous utiliserons principalement des matériaux écologiques. En plus de préserver le bâtiment lui-même et de ne pas le démolir complètement, nous nous concentrons également sur la réutilisation et le recyclage des matériaux.
- > Les qualités spatiales du bâtiment de l'ancien centre de soins résidentiels Herfstvreugde à **Genk** ont conduit au choix délibéré et circulaire de le préserver lorsqu'il a été réaffecté au projet résidentiel **Bosart**. En effet, la structure du squelette en béton permet un remplissage flexible et libre avec différents types de logements et crée un espace pour des idées changeantes sur les formes de logement futures. Cela permet au bâtiment de s'adapter et de s'agrandir en fonction de ces besoins.
- > Le bâtiment de l'ancien centre de soins résidentiels sur le site de l'hôpital **Saint-Joseph** à **Liège** sera également conservé et transformé en bureaux ou en installations de restauration, tandis que la chapelle restera un lieu de culte.



Notre projet **Laar à Geel** est le premier quartier de la Campine à utiliser un réseau de chaleur collectif. Grâce à ce réseau de chaleur, nous pouvons chauffer durablement un grand quartier avec de la chaleur de la terre ou de la géothermie, les habitations émettant jusqu'à 70 % de CO<sub>2</sub> en moins par an. Nous avons commencé à forer en 2022 et le réseau de chaleur sera pleinement opérationnel à la fin de 2023.



# Transition énergétique

**Le changement climatique nous oblige à réduire nos émissions de CO<sub>2</sub>, notamment dans le cadre du chauffage des habitations et des déplacements motorisés. L'instabilité des prix de l'énergie nous incite également à repenser notre consommation d'énergie. Nous sommes plus que jamais conscients de l'importance de la transition énergétique et donc de la transition vers les énergies renouvelables ou vertes !**

## UN PLAN ÉNERGÉTIQUE BIEN PENSÉ

Les logements que nous concevons sont économes en énergie. Ainsi, grâce à nos "projets de transformation des villes", nous contribuons à la rénovation et à l'efficacité énergétique des logements vétustes dans les pays où nous sommes présents. Nous utilisons des énergies renouvelables par le biais de panneaux solaires, de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou d'un réseau de chaleur. Nous examinons les possibilités de chauffage durable pour chaque projet de logement, de manière à ce que les modes de vie durables restent abordables pour tous.

Outre l'utilisation de sources d'énergie renouvelables pour le chauffage des logements et l'eau sanitaire, nous encourageons la transition énergétique vers la conduite électrique en installant des installations de recharge privées ou publiques pour les véhicules électriques.

Il devient de plus en plus évident que les solutions aux défis énergétiques se trouvent au niveau du quartier : celui-ci offre des options beaucoup plus durables et abordables que l'habitation individuelle. L'échelle d'un quartier permet, entre autres, de partager l'énergie verte et de la maintenir à un prix abordable.

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

- > Dans quels projets de logement réalisons-nous un système de chauffage sans énergie fossile grâce à la géothermie (pompes à chaleur individuelles ou réseau thermique collectif) ou à la chaleur d'égout (chaleur provenant des eaux usées) ?
- > Quels sont les projets que nous pouvons raccorder à un réseau thermique urbain - souvent avec de la chaleur résiduelle industrielle - ou que nous pouvons équiper pour les raccorder à un futur réseau ?

- > Où fournissons-nous des panneaux solaires et des capteurs solaires pour l'eau chaude sanitaire ?
- > Où fournissons-nous (l'infrastructure pour) des installations de recharge électrique ? Où intégrer la mobilité partagée dans le quartier ?

Souvent, ces choix conduisent à un niveau énergétique plus ambitieux que la norme actuelle.

## QUELQUES RÉALISATIONS DE 2022

- > Le **Quartier Bleu à Hasselt** est entièrement chauffé et refroidi grâce à l'énergie des eaux souterraines et de l'eau du canal adjacent (système de stockage d'énergie de chaleur et de froid ou ATEs-Aquifer Thermal Energy Storage). Pour exploiter l'installation géothermique, nous avons créé la société de services énergétiques (ESCO) Geiser en 2022, en collaboration avec la société de distribution d'eau potable De Watergroep et IFTech, un expert en énergie géothermique. De cette manière, l'installation d'énergie renouvelable reste abordable pour tous les ménages et toutes les entreprises du quartier.
- > Dans le quartier de **Laar à Geel**, nous avons commencé la construction du premier réseau de chaleur résidentiel de la région de la Campine. Dans les années à venir, nous y réaliserons 118 logements que nous raccorderons au nouveau réseau de chaleur géothermique, qui fonctionne également par stockage d'énergie de chaleur et de froid.
- > Enfin, nous nous transformons également en tant qu'entreprise. Un an après le lancement de notre plan de mobilité, 73 % des collègues ayant droit à une voiture de société optent pour une voiture électrique. D'ici à la fin de 2023, nous pourrions atteindre la barre des 100 voitures électriques. Nous sommes donc en bonne voie pour disposer d'un parc automobile sans émissions d'ici à 2026 !

Une traversée fluide et sûre entre notre quartier **4 Fontainen** et le parc 3 Fontainen de l'autre côté : tel est l'objectif du pont Salangaan, la nouvelle passerelle cycliste et piétonne qui enjambe le Canal maritime à **Vilvorde**. Le maire Hans Bonte : « Grâce au pont Salangaan, les habitants du quartier 4 Fontainen disposent d'un gigantesque jardin. »



# Mobilité douce

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

## À DISTANCE DE MARCHÉ OU DE VÉLO

Matexi crée des projets de quartier dans des endroits où les équipements de base tels que les magasins, les écoles et les transports publics sont optimisés ou ajoute de nouveaux services de quartier. De cette manière, les services sont toujours facilement accessibles à pied ou à vélo.

En outre, nous concevons nos projets selon le principe : d'abord se déplacer à pied, puis à bicyclette, puis les transports publics et seulement en dernier lieu les transports privés (la voiture). Plusieurs de nos projets sont donc conçus sur base de la circulation restreinte : les déplacements en voiture sont subordonnés et l'impact des voitures garées dans l'espace public est réduit en construisant des parkings souterrains ou en les regroupant à la périphérie du quartier.


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

Dans l'optique d'un transport durable dans les quartiers, nous encourageons, entre autres, par le biais de notre matrice de durabilité :

- > L'installation d'un nombre suffisant de parkings à vélos (couverts), facilement accessibles et de qualité. Nous prévoyons un minimum de deux places de stationnement pour vélos par logement en Belgique.
- > L'intégration de la mobilité partagée, à la fois pour les vélos partagés, les voitures et les autres modes de transport.

## QUELQUES RÉALISATIONS DE 2022

- > Nous rendons notre quartier **Eksterlaer** à **Deurne** encore plus exempt de voitures : nous adaptons la conception du domaine public dans la prochaine phase de construction en déplaçant les places de stationnement en surface pour éviter les longues lignes droites de la rue. De cette manière, nous ralentirons le trafic automobile occasionnel et donnerons la priorité aux usagers de la mobilité douce dans le quartier, qui comptera à terme 580 habitations.
- > Dans **4 Fonteinen (Vilvorde)**, entre autres, nous choisissons d'équiper en partie les rez-de-chaussée des immeubles d'appartements de parkings collectifs pour vélos. Ceux-ci sont plus faciles d'accès que les places de stationnement dans le parking souterrain. Cela incite les habitants à prendre plus rapidement leur vélo plutôt que leur voiture. La nouvelle passerelle piétonne et cycliste sur le canal maritime marque une nouvelle étape pour la mobilité douce dans le quartier !
- > Les bâtiments mitoyens de notre quartier **Pier Kornel** à **Alost** disposent tous d'un accès secondaire pour les piétons ou les cyclistes le long du jardin arrière.
- > Dans le réaménagement de l'ancien hôpital **Saint-Joseph** à **Liège**, nous rendons le site fermé accessible en toute sécurité grâce à un réseau cyclable et piétonnier bien développé, y compris de nouvelles connexions avec l'environnement urbain.
- > Dans la conception de **Bosart** à **Genk**, entre autres, nous prévoyons un espace pour la mobilité partagée, que pourront utiliser non seulement les résidents de l'immeuble d'appartements, mais aussi les habitants du quartier. De cette manière, nos projets résidentiels apportent également une valeur ajoutée au quartier.



À **Vivegnis**, une commune d'Oupeye, nous aménageons près de 85 % du site dans la **rue Fût Voie** 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. Hélène Lombardo, Echevine en charge de l'Urbanisme : « Le projet prend compte des considérations des riverains, en leur laissant accès aux espaces verts et en préservant les espèces. »



# Gestion de l'eau

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

## UN PLAN DE GESTION DE L'EAU INTELLIGENT

Nous réalisons des plans d'eau intelligents dans la pratique, notamment :

- > En prévoyant une capacité de tampon et d'infiltration naturelle suffisante dans l'aménagement paysager des quartiers. Cela peut se faire, par exemple, par le biais d'oueds : de petits bassins qui, d'une part, recueillent l'eau de pluie pour lui permettre de s'infiltrer dans le sol pendant les périodes de sécheresse. D'autre part, un oued sert de tampon en cas de fortes précipitations, lorsque beaucoup de pluie tombe en peu de temps. Dans toutes les conditions météorologiques, un oued est donc une situation gagnant-gagnant pour la nature et pour l'homme !
- > En limitant, dans les jardins et le domaine public, la proportion de surfaces pavées pour permettre une meilleure infiltration de l'eau.
- > En mettant autant que possible les eaux souterraines, lors des travaux, à la disposition du quartier au lieu de la laisser s'écouler dans les égouts.
- > En raccordant les toilettes et les machines à laver des habitations à l'eau de pluie.
- > En ne proposant que des robinets et des douches à faible consommation d'eau dans les installations sanitaires.

## QUELQUES RÉALISATIONS DE 2022

- > Lors de la conception de notre quartier dans la **Meerhoutstraat à Oostakker**, nous avons conçu environ deux tiers du site comme un domaine public, en accordant beaucoup d'attention aux structures bleu-vert. Ainsi, le paysage environnant, avec ses

canaux et ses rangées de saules têtards, sera intégré autant que possible dans le nouveau quartier, où nous construirons également des oueds.

- > La conception de **De Porre à Gentbrugge** est adaptée au climat : en réponse au relief présent, nous créerons une structure bleu-vert substantielle, tant dans la partie collective privée que dans la nouvelle section du parc public. Nous assurerons une rétention naturelle de l'eau et utiliserons de manière optimale l'effet d'éponge du sol. En plus de cette bonne capacité d'infiltration, les différences de hauteur créeront une capacité tampon suffisante pour absorber les pics de forte pluie.
- > À **Eksterlaer, à Deurne**, nous verdissons la conception du futur domaine public. Deux tiers des rues encore à aménager le seront d'une nouvelle manière : nous réduirons le nombre de pavés classiques et les remplacerons autant que possible par des dalles de gazon perméables à l'eau. Il s'agit de briques de béton percées d'ouvertures dans lesquelles nous sèmerons de l'herbe, permettant ainsi l'infiltration de l'eau. Chaque future maison disposera également d'un petit jardin de façade, où les habitants pourront planter des fleurs ou les plantes grimpantes de leur choix. La création d'un tel jardin de façade permettra au sol d'absorber davantage d'eau.
- > À **Vivegnis**, où nous aménageons près de 8 des 9,5 ha dans la **rue Fût Voie** en espaces verts, nous utiliserons les eaux de ruissellement pour irriguer le parc central du quartier.



**PEOPLE**



Une politique de ressources humaines solide est essentielle pour la satisfaction des employés. Matexi, par exemple, est une organisation apprenante, où les collègues sont encouragés à se développer en permanence, tant sur le plan professionnel que privé. Les nouveaux collègues de Matexi sont immergés dans le processus de développement du quartier par le biais de notre cours de formation interactif Orientation New Employee (ONE), avec des sessions d'information sur le recrutement par notre comité exécutif.



### PHASE DEVELOPMENT



### PHASE CONSTRUCT



MATEXI  
Welcome to the neighbourhood.

- » Website Sales & Marketing
- » Research
- » We buy to sell
- » Location Location Location
- » We have data

- Permit(s) obtained
- Design approved
- Design approved
- Design with typologies
- Organise participative
- Study

# Attention portée à l'humain

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

La durabilité ne signifie pas seulement prendre soin de notre planète, elle signifie aussi prendre soin des personnes qui y vivent. C'est pourquoi nous intégrons cet aspect humain dans nos projets et dans Matexi en tant qu'entreprise 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.

## GESTION DES PARTIES PRENANTES

Toutes nos parties prenantes méritent notre attention et notre reconnaissance. Nous considérons donc qu'il est important de maintenir une relation étroite et solide avec nos clients, nos employés, les résidents et les autorités locales, nos partenaires, la société et les gouvernements centraux, les propriétaires fonciers et immobiliers et les fournisseurs de capitaux. Nous nous engageons avec eux et cherchons ensemble les meilleurs moyens de parvenir à des situations gagnant-gagnant. C'est ce que signifie notre énoncé de mission : « Together, we create great places ». Dans ce chapitre, vous en apprendrez plus sur nos parties prenantes et sur l'engagement que nous prenons à leur égard.

## DIVERSITÉ ET INCLUSION

En tant que développeur de quartiers, nous créons des lieux inclusifs où chacun se sent le bienvenu. C'est pourquoi Matexi crée

une offre de logement pour le plus grand nombre possible de besoins différents. En tant qu'entreprise familiale et cofondatrice d'initiatives sociales, nous attachons également une grande importance aux opportunités pour tous. 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 la réalisation de quartiers inspirants.

## PARTICIPATION

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

## SANTÉ ET BIEN-ÊTRE

La santé et le bien-être sont essentiels pour bien vivre et travailler. Chez Matexi, nous nous concentrons sur le développement de lieux sûrs et inclusifs où nous encourageons le lien social. En outre, une politique de ressources humaines solide est essentielle au bien-être social au travail, à la satisfaction des employés et à la productivité.

Lors de la septième édition du Matexi Award, nous avons à nouveau récompensé les initiatives de quartier les plus fédératrices et les plus vertes en Belgique. Nous avons réparti un prix de 20 000 euros entre les projets locaux gagnants, en présence du vice-premier ministre **Vincent Van Peteghem**. Avec près de 140 candidatures et plus de 5 000 votes du public, cet événement a battu tous les records !



Initiatives de quartier  
vertes & fédératrices



MATEXI 20  
22 AWARD





MATEXI AW


## 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.**

**You<sup>®</sup>Start** Voici 25 ans, Matexi fut l'un des partenaires fondateurs de la branche belge de YouthStart, une organisation sans but lucratif placée sous le Haut Patronage de la Reine Mathilde, qui encourage les jeunes à la recherche d'opportunités à découvrir l'auto-emploi. 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.

 **ITINERA** Nous soutenons l'Itinera Institute depuis 2006, en contribuant au débat social sur la croissance économique durable et la protection sociale. Gaëtan Hannecart est le président du conseil d'administration.

 **GUBERNA** Il y a presque 30 ans, Matexi fut le sponsor fondateur de Guberna, l'Institut des administrateurs qui promeut la bonne gouvernance d'entreprise. Gaëtan Hannecart est président du conseil d'administration.

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

**MATEXI AWARD** Avec le prix Matexi, nous récompensons les initiatives qui encouragent une plus grande connectivité et un plus grand engagement entre voisins, ainsi que les projets de quartier qui créent un environnement de vie et de logement plus vert. En 2022, nous avons organisé le prix Matexi pour la septième fois déjà.

Nous soutenons également un certain nombre d'initiatives sociales locales dans les différentes régions où nous travaillons. En Belgique, nous sommes fiers d'être partenaires du **Streekfonds Oost- & West Vlaanderen.**

Matexi Poland s'engage également de plus en plus à fournir un soutien indispensable aux organisations caritatives et à créer un impact social. Nous le faisons principalement pour des initiatives locales polonaises, mais depuis le début de la guerre en Ukraine, nous soutenons également des initiatives à l'étranger pour aider les millions de personnes déplacées par le conflit. En 2022, nous avons donné plus de 63 000 PLN (13 000 €) à des organisations caritatives qui fournissent une assistance essentielle aux personnes dans le besoin, comme les insurgés de la Seconde Guerre mondiale, les enfants du foyer Janusz Korczak à Varsovie, les personnes touchées par le conflit en Ukraine et les réfugiés dans les pays voisins.

Pour chaque appartement vendu, nous faisons également un don à une association caritative régionale. Dans chaque cas, les clients peuvent choisir leur œuvre préférée.

Lors de notre Journée Découverte en juin 2022, nous avons organisé une fête de quartier dans notre quartier **Belle Vallée à Jodoigne**. Il s'agissait d'une fête amusante pour les familles qui vivent déjà à Belle Vallée, mais aussi pour ceux qui veulent y vivre et s'imprégner de l'atmosphère du quartier. Près de 100 (futurs) voisins ont profité de l'ambiance de quartier qui fait la réputation de MATEXI !



# Nos clients

**En tant que développeur de quartiers, nous voulons contribuer à la création de quartiers inclusifs où les interactions sociales sont fluides et où les habitants sont ouverts sur le monde. MATEXI s'efforce d'offrir à ses clients, en toute confiance, une maison selon leurs goûts, dans un environnement dans lequel ils se reconnaissent et se sentent bien, et qui correspond magnifiquement à ce qu'ils attendent de la vie. Une habitation de qualité fiable qui maximise le potentiel de chaque budget et dont la valeur, grâce à l'approche durable et à la qualité de l'habitation et de son environnement, reste garantie.**

Chez MATEXI, nous traitons chaque client avec le même soin et le même respect, qu'il achète une propriété pour son propre usage (résidents), qu'il achète une propriété pour la louer (investisseurs privés) ou qu'il achète plusieurs propriétés pour le marché de la location au sens large (investisseurs institutionnels). Parmi les résidents, nous constatons que les trentenaires représentent la plus grande part de nos clients avec 27,35 %, suivis de près par le groupe des 50-64 ans, avec 26,09 %. En 2022, ce sont principalement des couples sans enfants qui ont acheté une propriété chez MATEXI (34,44%), suivis par les couples avec enfants (30,66%) et enfin les célibataires (22,2%).

## 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 aux attentes de nos clients, mais aussi les dépasser. Notre objectif est d'atteindre un taux de satisfaction de 90 % pour tous les portefeuilles.


Depuis 2008, nous mesurons donc l'enthousiasme des clients par l'intermédiaire d'une agence externe indépendante. Nous demandons à nos clients une note de satisfaction globale, sur une échelle de 1 à 10. À partir d'un score de sept sur dix, nous considérons qu'un client est satisfait et à partir de neuf sur dix, nous le considérons comme enthousiaste. Nous partons du principe que les clients enthousiastes sont non seulement rationnellement, mais aussi émotionnellement liés à notre entreprise. Ces clients sont fidèles et recommanderont activement MATEXI à leurs amis et à leur famille. En 2022, la proportion de clients enthousiastes était de 22,3 % et la proportion de clients

satisfaits de 80 %, des pourcentages stables par rapport aux années précédentes.

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

## PROGRAMME D'EXCELLENCE CLIENT MATEXI

Afin de perfectionner notre parcours client, nous avons commencé à élaborer le programme d'excellence client de MATEXI en 2022. Nous travaillons sur notre propre portail client convivial, où les clients peuvent suivre de près l'avancement de leur projet de construction, organiser toute l'administration en un seul endroit et contacter directement leur personne de contact chez MATEXI. Nous optimisons également notre communication avec les clients afin de leur fournir les bonnes informations en temps voulu. Enfin, nous voulons améliorer nos processus clients internes afin de mieux comprendre le parcours de nos clients et de transformer plus rapidement les commentaires des clients en domaines concrets d'amélioration. Notre Customer Excellence Manager, recruté en 2022, restera à l'écoute pour poursuivre la mise en œuvre du programme en 2023 et 2024.



L'immobilier est une affaire de personnes et ce sont les personnes qui font de Matexi la grande entreprise qu'elle est. Pour soutenir notre croissance, nous avons accueilli environ 60 nouveaux collègues aux profils variés en 2022. Grâce à un processus d'onboarding numérique et à une appli d'accompagnement, ils ont été efficacement guidés dans leur démarrage. Bienvenue dans votre quartier, bienvenue chez Matexi !



## Nos collaborateurs

**Nos employés passent une grande partie de leur temps chez Matexi. Leur santé et leur bien-être, 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 garantit donc des garanties en termes de sécurité, d'assurance maladie et de pension extra-légale, mais se concentre également sur le bien-être quotidien des employés. Nos collaborateurs sont imprégnés de nos valeurs KING (Orientation client, Intégrité, Exactitude et Enthousiasme) et de notre conviction importante, composée de " 6 beliefs ", dont vous trouverez un aperçu à la fin de ce chapitre. Ensemble, elles forment l'ADN de Matexi et nous aident à atteindre de grands résultats.**

Au début de l'année 2022, COVID-19 a encore eu un impact important sur notre façon de travailler au quotidien. Nous avons notamment travaillé à domicile aussi souvent que possible, comme en 2020 et 2021. En outre, la capacité maximale autorisée lors d'un événement nous a obligés à remplacer l'événement annuel du Nouvel An par trois événements régionaux de moindre envergure. En juin 2022, tous les collègues de Matexi se sont revus pour la première fois depuis l'explosion du corona lors de notre fantastique Summer Festival.

Pour soutenir notre croissance, nous avons accueilli environ 60 nouveaux employés aux profils divers en 2022. Grâce à un processus d'onboarding numérique et à l'application qui l'accompagne, ils ont été guidés efficacement tout au long de leur démarrage. En outre, après une absence de deux ans due au corona, nous avons pu relancer notre formation d'intégration interactive ONE (Orientation New Employee) - avec des séances d'information sur le recrutement par notre comité exécutif sur le processus de développement de quartier et la chaîne de valeur de Matexi - à notre siège social de Waregem.

Une politique de ressources humaines solide est essentielle au bien-être social au travail, à la satisfaction des employés et à la productivité. Nous contrôlons cette satisfaction ou "l'engagement des employés" au moyen d'enquêtes périodiques. L'enquête de l'automne 2022 a révélé un taux d'engagement de 76 % et a fourni des informations précieuses sur la culture, le retour d'information et la définition d'objectifs clairs, sur lesquels les équipes ont pu travailler immédiatement. En 2023, nous visons un taux d'engagement de 80 %. Nous répétons les sondages tous les

trimestres pour mesurer l'engagement des employés et y associer des actions concrètes.

### MATEXI EN TANT QU'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. Un aperçu complet de toutes nos formations est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité, c'est pourquoi nous énumérons les plus importantes.

En 2022, nous avons élaboré des matrices de compétences pour nos fonctions centrées sur les projets afin de poursuivre l'élaboration de notre plan d'apprentissage et de développement. Nos développeurs de projets ont reçu une série de formations, allant de l'aménagement du territoire, des questions juridiques et de la conception de projets à la durée totale d'un projet, y compris ses risques. Les techniques de négociation, la durabilité dans le développement des quartiers et la communication avec la presse étaient également au programme.

Au sein de notre branche Construction, la sécurité sur le chantier est un fer de lance sur lequel nous ne transigeons pas. C'est pourquoi nous continuons à investir dans des formations qui soulignent et soutiennent ce principe. Tous nos ingénieurs de projet ont suivi la formation VCA (Safety, Health and Environment Checklist Contractors) en 2022 et sont certifiés VCA ! Autres formations à la sécurité en 2022 : utilisation correcte des échafaudages, reconnaissance des risques dans les installations électriques (formation BA4) et amélioration des connaissances en matière d'assurance.



Lors de notre Summer Festival, nous avons profité d'un événement fantastique au Bocadero d'Anvers avec tous nos collègues de Belgique, du Luxembourg et de Pologne. Nous avons célébré nos succès de l'année passée, nous avons pu, grâce à notre partenariat avec le **COIB**, prendre des photos avec nos invités spéciaux - la patineuse artistique **Loena Hendrickx** et le hockeyeur **Thomas Briels** - et nous avons terminé la soirée ensemble sur la piste de danse. We are serious about people !



## Young Professional Program

Le développement de projets est un style qui ne s'apprend pas à l'école. Il requiert un dynamisme, un état d'esprit et un ensemble de compétences spécifiques. C'est pourquoi nous avons développé le Young Professional Program : un parcours de formation intensif qui nous permet d'attirer des personnes talentueuses et passionnées par l'immobilier pour une carrière chez Matexi. Après

ce programme intensif, ils ont suffisamment d'opportunités pour se développer au sein de Matexi, avec une connaissance approfondie de la profession et de l'entreprise dans leur poche. En 2022, les sept jeunes professionnels du premier groupe ont terminé leur programme de formation. Un deuxième groupe de cinq jeunes talents a débuté au printemps 2022.

## Partenariat avec le Comité Olympique et Interfédéral Belge

Il est clair que chez Matexi, nous sommes des adeptes des valeurs sportives. Persévérance, appropriation, concentration, travail d'équipe, confiance et respect : ce ne sont pas seulement des valeurs sportives cruciales, ce sont aussi des valeurs qui caractérisent nos propres employés. Elles font partie de notre ADN et renforcent notre juste cause : « Everybody deserves a great place to live » .

Parce que nous voulons également propager nos valeurs fondamentales en dehors des murs de l'entreprise, nous sommes un partenaire officiel du COIB, le Comité Olympique et Interfédéral Belge, depuis 2021. En tant que partenaire, nous avons ainsi pu immédiatement offrir un soutien concret à tous les athlètes de l'équipe belge lors des Jeux olympiques de Tokyo. Dans les années à venir, nous continuerons à soutenir les athlètes, leurs fédérations et, de cette manière, également indirectement les 30 000 clubs sportifs belges et les plus de 2 millions d'athlètes locaux en Belgique. We support greatness!

Mais cela va plus loin. Nos collaborateurs font de Matexi la fantastique entreprise qu'elle est. Nous voulons que chacun de nos employés et experts se surpasse. Entre autres, en leur donnant la possibilité de se développer et de poursuivre leurs ambitions. Et en les récompensant pour cela. Les meilleurs résultats ? Comme dans le monde du sport, vous les atteignez lorsque vous combinez une solide expertise avec un travail d'équipe rigoureux.

Nous sommes donc heureux que, grâce à ce partenariat, nos collègues puissent bénéficier d'avantages concrets liés aux athlètes et aux événements olympiques belges. Par exemple, nous sommes régulièrement inspirés par les entraîneurs et les athlètes de l'équipe de Belgique lors d'allocutions. En outre, quelques collègues ont voyagé avec les athlètes olympiques pour leur stage d'automne à Belek (Turquie) fin 2022. Un voyage unique - désormais annuel - et riche en inspiration qui place en son centre le travail d'équipe, la coopération et la concentration.

Avec "supporting greatness" comme force motrice, nous ne soutenons pas seulement les grands athlètes, mais nous renforçons d'autant plus nos grands employés qui travaillent ensemble chaque jour et vont plus loin dans la réalisation de projets résidentiels vibrants.

## Valeurs

### « KING »

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

#### ORIENTATION CLIENT

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

#### INTÉGRITÉ

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

#### EXACTITUDE

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

#### ENTHOUSIASME

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

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

## Leitmotiv « 6 Beliefs »

**Jour après jour, nous nous efforçons d'accomplir notre « just cause » - « Everybody deserves a great place to live ». Pour ce faire, notre culture se base sur les quatre valeurs KING et elle représente un leitmotiv important, composé de « 6 beliefs ». Ensemble, ils forment l'ADN de Matexi et contribuent à obtenir de grands résultats.**

### WE DARE TO DREAM BIG

Nous osons rêver en grand. Au départ d'un « niveau sain d'insatisfaction », nous voyons des possibilités d'amélioration à chaque occasion et nous plaçons la barre de plus en plus haut. Nous menons des projets et réalisons notre rêve ensemble. Un rêve partagé permet non seulement de mettre tout le monde sur la même longueur d'onde, mais aussi de donner à chacun l'énergie nécessaire pour obtenir de grands résultats.

### WE ARE SERIOUS ABOUT PEOPLE

Nos collaborateurs sont notre atout le plus important ! Nous pensons que le leadership, l'expertise et la diversité des équipes mènent à de grands résultats. C'est pourquoi nous offrons à nos collègues un lieu de travail agréable, un travail passionnant et riche de défis, ainsi que des perspectives de carrière à long terme.

### WE ARE A COMPANY OF OWNERS

S'il y a une constante dans notre histoire, c'est bien notre esprit d'entreprise. Nous prenons toujours l'initiative et saisissons toutes les opportunités. Nous ne voyons pas d'obstacles, mais des opportunités. Ainsi, nous ne recherchons pas le profit à court terme, mais les résultats à long terme.

### WE BELIEVE IN FOCUS

Un « Big Dream » qui n'est pas réalisé correctement reste souvent une utopie. C'est pourquoi nous choisissons consciemment d'exceller dans des projets sélectionnés, en mettant l'accent sur une exécution très précise. C'est ainsi que nous transformons la stratégie en résultats concrets.

### WE STAND TO NO-NONSENSE

Une approche « no-nonsense », pragmatique, permet de rester concentré. Partout où nous le pouvons, nous simplifions nos « *ways of working* » afin de pouvoir nous concentrer à plein temps sur ce qui compte vraiment. Ce faisant, nous nous efforçons à tout moment de créer un environnement où il est agréable de travailler ensemble et où nous nous lançons tous un défi sain pour faire mieux.

### WE KEEP OUR PROMISE

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. Chose promise chose due, dans tout ce que nous faisons.

En 2023, nous commencerons la transformation de l'ancien centre de soins résidentiels Herfstvreugde à **Genk** en 74 maisons de conception durable, y compris des installations communautaires. En 2022, l'imposant bâtiment est resté vide et, avec un certain nombre de partenaires locaux, nous avons fourni des remplissages temporaires à valeur ajoutée sociale, tels qu'un théâtre de site pour la charité et des exercices d'incendie pour les pompiers du Limbourg.



## Riverains et autorités locales

**Matexi crée des endroits accueillants pour tous. En tant que développeur de quartiers, nous avons la possibilité de répondre aux souhaits des personnes qui y vivent et y travaillent. Nos propres études démontrent que pas moins de 80 % des gens considèrent que le quartier est tout aussi important que la maison elle-même. C'est pourquoi nous entamons des discussions avec nos clients, mais aussi avec les habitants et les autorités locales à un stade très précoce du processus de développement des quartiers.**

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

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

Dans le cadre de cet échange de connaissances, Matexi a dressé, pour chaque commune de Belgique, une fiche d'identité intéressante et riche en informations utiles telles que

l'évolution des prix de l'immobilier et des terrains, le nombre de familles, les tranches d'âge des citoyens, le nombre de nouveaux arrivants et le nombre d'habitants qui déménagent dans d'autres villes ou communes (et si oui : lesquelles). Matexi la fournit gratuitement à toutes les villes et communes afin de se profiler comme un partenaire fiable dans le cadre de partenariats public-privé.

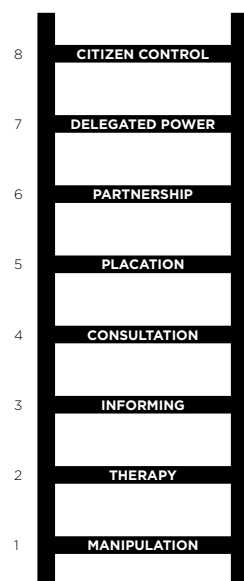
Dans le cadre de notre gestion des parties prenantes, notre partenariat avec la Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) est un pilier important. Par exemple, nous avons partagé notre expertise lors du Climate Day, l'événement d'inspiration et de mise en réseau pour les villes et les municipalités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

Nos activités apportent en outre un concours à l'économie locale. Matexi cherche notamment, via ses activités locales, à collaborer au maximum avec des entrepreneurs issus du réseau des entreprises à proximité des quartiers que nous développons. En 2022, Matexi était active dans plus de 367 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3.000 personnes dans le secteur de la construction et les secteurs connexes.

## Processus participatifs

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

La mesure dans laquelle la participation est possible peut être représentée par une échelle, dont l'échelle de participation de Sherry Arnstein est la plus connue. Pour Arnstein, la participation est le terme qui désigne le pouvoir des citoyens, la participation sans redistribution du pouvoir étant un processus vide de sens et frustrant qui maintient le statu quo. À cet égard, plus on descend dans l'échelle de la participation, moins il y a d'implication mutuelle entre les acteurs. Aux deux premiers échelons, il n'y a pas de participation du tout : l'échelon 1 correspond à une manipulation des intérêts des citoyens, l'échelon 2 à une rééducation des citoyens.



Aux étapes 3, 4 et 5, il y a une participation de base. Ainsi, à l'étape 3, les citoyens sont informés (sans toutefois être entendus). L'étape 4, quant à elle, signifie que les citoyens sont

consultés et ont la possibilité d'exprimer leur point de vue sur certaines questions. À l'étape 5, les choses vont plus loin et les citoyens peuvent également donner des conseils supplémentaires. Selon Arnstein, dans ces formes de participation de base, la décision finale appartient toujours aux initiateurs.

Ce n'est qu'à partir du niveau six que les parties prenantes acquièrent une position de négociation avec les initiateurs et qu'elles disposent d'un véritable pouvoir citoyen. C'est à ce niveau que les parties prenantes se voient attribuer la plus grande part de la décision. À l'étape 6, la coopération avec les citoyens en tant que co-acteurs est maximale. L'étape 7 prévoit une coopération avec les citoyens en tant que principale partie prenante et, à l'étape 8, les citoyens sont reconnus comme des donneurs d'ordre.

### LA PARTICIPATION SELON MATEXI

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

Depuis 1998, nous avons organisé plus de 20 charrettes pour des développements complexes de quartiers. Il s'agit d'un processus participatif intensif et large, impliquant souvent des sessions de conception de plusieurs jours sur place, au cours desquelles le questionnement, la réflexion et l'évaluation alternent. Ces processus sont exigeants, mais Matexi les considère comme un investissement durable, car ils permettent à Matexi de concevoir des quartiers qui sont soutenus par leur environnement. En 2022, nous avons à nouveau organisé de nombreux processus de participation, allant d'entretiens personnels avec les habitants,

de moments d'information et de marchés d'information de quartier à de véritables processus de collaboration.

En Flandre, par exemple, nos développeurs de projets ont tenu à informer personnellement tous les voisins directs du projet **Genk - Bosart**. À **Oostakker**, nous avons présenté à plus de 60 habitants et parties intéressées les principales caractéristiques de notre nouveau quartier **Meerhoutstraat** lors d'une grande séance d'information. À **Courtrai**, nous avons présenté au voisinage les plans définitifs du site **Vetex**, résultat d'un processus de participation

avec le voisinage déjà entamé en 2018 et où, après des années de bricolage, toutes les parties concernées sont extrêmement satisfaites.

En Wallonie, un moment d'information, appelé "Réunion d'Information Publique" pour le voisinage, est obligatoire dans le cadre de la procédure de demande de permis, et nous avons donc organisé plusieurs moments de ce type. Deux projets se sont distingués par une participation accrue : **Cuesmes - Fontaine Saint-Rémy** et **Hennuyères - Rue du Grand Péril**.

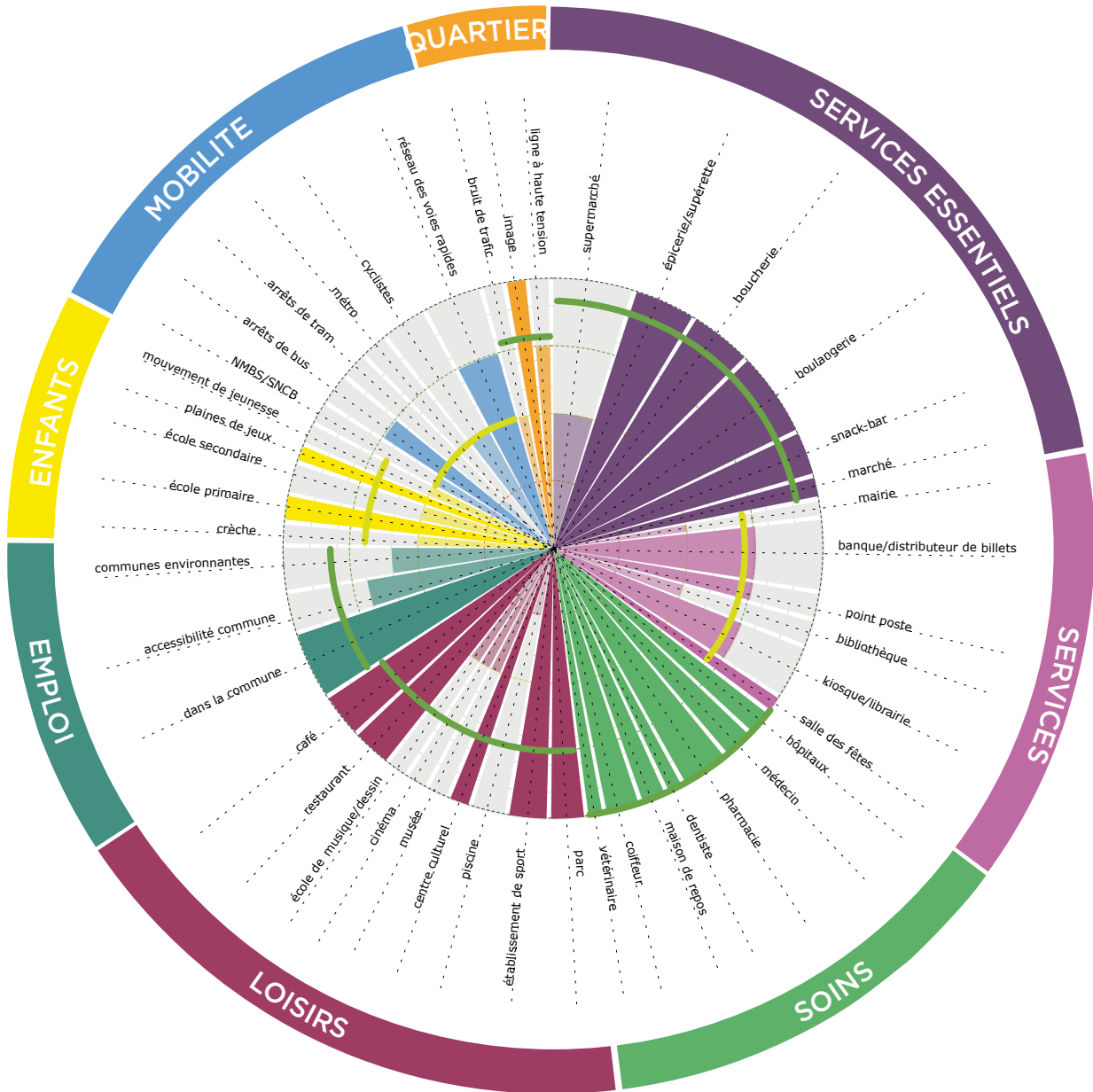
#### CHARRETTE ET PROCESSUS PARTICIPATIFS LES PLUS RÉCENTS

<b>1997</b>	Knokke - Heulebrug	<b>2016</b>	Oostkamp - Fabiolalaan Ottignies - Bétons Lemaire Vilvorde - 4 Fontainen Wavre - La Promenade (suite)
<b>1998</b>	Oostkamp - Fabiolalaan	<b>2017</b>	Ottignies - Bétons Lemaire (suite) Geel - Laar
<b>1999</b>	Zottegem (Godveerdegem) - De Lelie	<b>2018</b>	Gand - De Kazerne Courtrai - Minister Liebaertlaan
<b>2001</b>	Nivelles - Campagne du Petit Baulers	<b>2019</b>	Asse - Still Boechout - Zuiderdal Tirlemont - Donystraat (2 phases) Wommelgem - Kapelaan Staslaan Ranst - Kapelstraat
<b>2002</b>	Laethem-Saint-Martin - Hooglatem	<b>2020</b>	Wijnegem - Ertbrugge Oostkamp - Fabiolalaan Paal - Heideveldstraat Oostakker - Meerhoutstraat Courtrai - Vetex
<b>2003</b>	Turnhout - Melkhoek	<b>2021</b>	Asse - Still Courtrai - Vetex Pelt - Willem II-straat Ranst - Laarstraat Roulers - Het Laere Sint-Pieters-Leeuw - Reysveld Tienen - Dony Vilvorde - 4 Fontainen Wuustwezel - Hofakker
<b>2004</b>	Vivegnis - Rue Fût-Voie Péronnes-lez-Binche - Chaussée Brunehault 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>2008</b>	Evergem - Droogte		
<b>2009</b>	Izegem - Wallemote Tawern - Plateau 27		
<b>2010</b>	Péronnes-lez-Binche - Chaussée Brunehault 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		





Nous avons analysé **De Porre à Gentbrugge** et ses environs à l'aide de notre baromètre des quartiers. Cela nous a permis d'ajouter des installations ciblées, comme une garderie, pour rendre le quartier encore plus convivial. Nous avons consulté toutes les parties prenantes concernées. Après réalisation, le quartier obtiendra pas moins de 77 % sur notre baromètre.



## Analyse du 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 base d'un échantillon représentatif de 1500 répondants, Matexi a développé l'innovant Baromètre des Quartiers.


### BAROMÈTRE DES QUARTIERS

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

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

À **Gentbrugge**, nous redéveloppons l'ancien hangar textile et la caserne de pompiers sur le site **De Porre** pour en faire un nouveau projet résidentiel dans les années à venir, après que Matexi ait remporté le concours PPP. Le nouveau projet résidentiel comprend 60 unités résidentielles adaptées aux enfants, avec un parking souterrain pour les résidents et les visiteurs. Notre équipe Urbanisme et Design a été impliquée dans le développement du projet dès le moment où il a été sélectionné pour le PPP. Grâce au Baromètre des quartiers, elle a analysé le quartier en développement et ses environs. Auparavant, sogent avait réaménagé l'ancienne usine de filature et de tissage sur le site : un parc de quartier, une extension de l'école primaire locale et un nouveau centre communautaire ont été construits. L'analyse le montre : avec un score de 70 %, le quartier actuel obtient déjà un bon score.

Cela n'a toutefois pas empêché l'équipe d'ajouter des équipements de quartier supplémentaires. Afin de préserver et de stimuler l'animation déjà présente dans le quartier, nous introduisons "De Knoop" : un vivier de dynamisme urbain avec quatre studios sous la forme d'un espace polyvalent, d'un café, d'une supérette et d'une ferme urbaine. Les habitants (du quartier) et les opérateurs peuvent y participer au maximum, avec le soutien de Miss Miyagi, Stadsmakersfonds et CERA. De Knoop sera situé dans un endroit très visible, accessible et accueillant, au cœur du site, le long de l'axe cyclable et piétonnier. L'achèvement de De Porre est prévu pour 2026. Les équipements de quartier supplémentaires permettront au quartier d'obtenir un score de 77 % dans notre baromètre des quartiers.



En tant que développeur de quartiers, nous entretenons des relations saines avec les décideurs locaux des villes et municipalités où nous sommes actifs. Nous les consultons souvent et de manière réfléchie, avec un objectif commun important : améliorer le quartier. Par exemple, **Bart Julliams**, échevin de la politique spatiale à Geel, et son collègue **Tim Peeters** sont en pourparlers sur le projet **Geel-Laar** depuis 2017.



## Matexi est actuellement active dans 367 villes et communes

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



Grâce à un partenariat unique avec le fabricant de salles de bains **Ideal Standard**, nos clients ont la possibilité de choisir une salle de bains de cette grande marque. **Inge Van Tieghem**, Sales Manager chez Ideal Standard Belgium, déclare : " L'une des revendications d'Ideal Standard est Together for better. Le partenariat avec Matexi en est un excellent exemple : tous les acteurs sont gagnants, y compris le client final de Matexi !



## Nos partenaires

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

Matexi collabore depuis des dizaines d'années avec des partenaires reconnus dans différents domaines : partenaires de conception (bureaux d'urbanisme, architectes et bureaux d'études), partenaires exécutants (entrepreneurs et sous-traitants), producteurs (fabricants de matériaux), partenaires financiers (banquiers et compagnies d'assurances), partenaires juridiques (notaires et avocats) et partenaires commerciaux (agents immobiliers et agences de marketing). Pour les grands chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. Mais nous attachons également une grande importance à l'ancrage local de nos fournisseurs, car il nous rapproche du client et nous permet d'avancer rapidement. En sa qualité de promoteur et de maître d'ouvrage, Matexi met ainsi en place une véritable chaîne économique. Dans ce cadre, **Gaëtan Hannecart** a été l'invité de Construction Products Europe, la fédération européenne des fabricants de matériaux de construction, en 2022, où il s'est adressé à l'assemblée générale.

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 nous garantissent la stabilité et la sécurité et offrent également un avantage aux clients comme l'a prouvé une fois de plus l'année 2022, 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.

# La société et les autorités centrales

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

## LES DÉFIS ACTUELS

Notre société est soumise à une forte pression pour prendre de nouvelles mesures afin de maintenir et d'accroître notre niveau de prospérité écologique, sociale et économique. Ce n'est qu'ainsi que nous 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 du nombre de familles et le vieillissement de la population. Chaque année, la Belgique a besoin de plus de 30 000 logements supplémentaires.

La crise énergétique de l'année dernière et la hausse des taux hypothécaires ont accentué la pression sur l'accessibilité au logement. À cet égard, il est clair que le coût total de la vie devrait désormais inclure non seulement le prix d'achat ou de location d'un logement, mais aussi les coûts énergétiques mensuels et les coûts d'entretien.

Le parc immobilier belge est obsolète, avec plus d'un million de logements de mauvaise qualité, qui ont plus de 60 ans en moyenne. En outre, les logements belges sont parmi les plus mal isolés de l'UE.

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

existant et le rendre plus efficace sur le plan énergétique.

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

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

## POINTS DE VUE ET APPROCHE

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

- > Encourager une offre différenciée, accessible et abordable. Nous préconisons de renforcer le marché locatif privé et d'encourager les promoteurs et les investisseurs à développer, construire et financer des logements abordables supplémentaires. Pour ce faire, il est nécessaire de mettre en place un cadre réglementaire plus durable pour les surfaces minimales de logement et les normes de stationnement. Le taux de TVA réduit de 6 %

pour la démolition et la reconstruction devrait devenir permanent, étant donné son impact positif avéré sur l'accessibilité, la rénovation urbaine et l'efficacité énergétique.

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

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

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

#### RELEVER LES DÉFIS ENSEMBLE

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

Matexi est partenaire/membre de plusieurs organisations professionnelles, dont Infopunt Publieke Ruimte, l'Association flamande pour l'espace et la planification (VRP) et les Chambres des Urbanistes Belges (CUB). Notre direction et notre personnel interviennent fréquemment en tant qu'orateurs et sont invités par les gouvernements, les institutions académiques, les associations et la presse à participer à des panels et à des groupes de réflexion. En 2022, par exemple, nous avons participé à la table ronde du VRP en présence du célèbre architecte David Sim, à une table ronde UPSI, à la Brussels Real Estate by SPRYG Real Estate Academy, à la VVSG Climate Day et à la table ronde de la journée d'action Green Deal Circular Building. Les experts de Matexi sont également invités à donner des conférences dans plusieurs établissements d'enseignement, dont la KU Leuven et l'UGent.





A **Liège**, nous développons avec Befimmo le quartier **Paradis Express**, selon le label Ecoquartier du gouvernement wallon. Les quatre immeubles résidentiels du projet forment en quelque sorte un quadrilatère contenant une zone verte avec des arbres et des bancs, où les habitants pourront se détendre en toute tranquillité au milieu de la ville.



# Propriétaires fonciers et immobiliers

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

## RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

Terrains et bâtiments sont souvent proposés par des propriétaires ou agents immobiliers. Matexi recherche toutefois personnellement des opportunités de réaliser de nouveaux développements de quartier. Nous cherchons des emplacements au sein des villes, ainsi que des fonctions intéressantes en périphérie de celles-ci ou à proximité des nœuds de transports en commun. Il peut s'agir de projets de reconversion de petite, moyenne ou grande envergure. Nous analysons entre autres les terrains en jachère, les bâtiments industriels abandonnés, les chancres urbains, les parcelles de terrain attenantes appartenant à différents propriétaires et les lotissements existants. Nous analysons les possibilités et les limites du terrain ou du bâtiment en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. À cet égard, le promoteur tient compte de ce qui est autorisé et possible.

## PROJETS EN COLLABORATION


En 2022, par exemple, dans le cadre du partenariat public-privé (PPP) pour le redéveloppement de l'ancien centre de soins résidentiels Herfstvreugde à **Genk**, nous avons obtenu le permis pour le démarrage concret de la reconversion en projet résidentiel **Bosart**.

Le renouvellement du noyau de **Machelen** est également un partenariat public-privé qui s'est concrétisé en 2022 : nous avons commencé la transformation du quatrième et dernier sous-site.

Toujours dans le Brabant flamand, le PPP pour le redéveloppement de l'ancienne pépinière sur la Grote Markt à **Vilvorde** a été attribué à Matexi. Enfin, à **Gentbrugge**, la société de développement urbain sogent a choisi l'équipe de conception dirigée par Matexi pour le redéveloppement de l'ancienne filature et tissage **De Porre** et de la caserne de pompiers vacante adjacente. Dans le passé, nous avons également réalisé des collaborations fructueuses pour, entre autres, Gand - Kouterdreef, où Matexi a collaboré avec KBC, et Anvers - 't Groen Kwartier, où Matexi a collaboré notamment avec l'entreprise chargée du développement urbain, AG Vespa.

En 2022, Matexi a investi 94 millions d'euros entre autres dans l'acquisition de nouveaux terrains et locaux.

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



A mi-chemin entre le centre-ville de Mons et la commune d'**Obourg**, le quartier **Les Lisières d'Havré** bénéficie d'un caractère verdoyant, d'une excellente connectivité et de nombreux équipements. Le projet de construction intercalaire comprend 207 logements, tant des maisons que des appartements. La récente maison témoin offre aux futurs habitants une source d'inspiration supplémentaire pour leur nouvelle maison.



# 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 77 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.

Fin 2021, Matexi a été l'un des premiers promoteurs immobiliers belges à mettre en place un programme d'obligations vertes. Grâce à son dynamisme et à son expertise ESG, cette transaction a été un grand succès et nous avons réussi, avec Belfius, à placer le montant maximal disponible de 50 millions d'euros en d'obligations vertes auprès d'investisseurs institutionnels. Une illustration de notre amour des entrepreneurs passionnés et de notre confiance dans le parcours durable de Matexi.



**PROFIT**

Pour la construction de nos logements, nous travaillons avec des partenaires privilégiés, avec lesquels nous établissons des relations à long terme. Nous entretenons ainsi d'excellentes relations avec des centaines d'entrepreneurs et de sous-traitants compétents et loyaux. L'entreprise **VANDOLEC** de Zulte est l'une d'entre elles : depuis 2018, le directeur général **Andy Van Doorne** installe l'électricité dans les maisons et appartements Matexi nouvellement construits en Flandre orientale.



# Attention portée à la plus-value

**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 où nous développons, pour nos clients et 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 Matexi, les meilleures initiatives sont à la fois bonnes pour la planète et pour les personnes, et contribuent à une base financière saine et à une valeur ajoutée pour toutes nos parties prenantes. C'est pourquoi nous intégrons l'attention portée à la plus-value dans nos projets à travers quatre thèmes.

## L'ABORDABILITÉ

Nous offrons à nos clients une maison 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 350 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.

## 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 du quartier. Nous analysons les équipements nécessaires pour rendre le quartier encore plus accueillant pour les habitants et les logements et nous les ajoutons là où c'est possible.

## 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. Depuis le 2 novembre 2021, Matexi SA est une filiale de Matexi Group SA. Avec ses filiales, Matexi SA est active dans le développement de terrains et de projets.**

Au total, le cercle de consolidation "Matexi Real Estate" avec la société mère Matexi Group SA comprend 57 entreprises. En 2022, le groupe s'est agrandi par la création de Geiser SA, Everside SA et par l'acquisition des sociétés Immo Dium SA et But Thines SA. La société Matexi Polska I Sp. z o.o. Lektykarska Sp. k. a disparu du cercle à la suite d'une liquidation.

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

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

Matexi Projects SA est active dans le développement de projets immobiliers - ce qui comprend la conception, la construction et la vente de bâtiments (maisons à vendre, appartements, parkings, magasins, etc.), ainsi

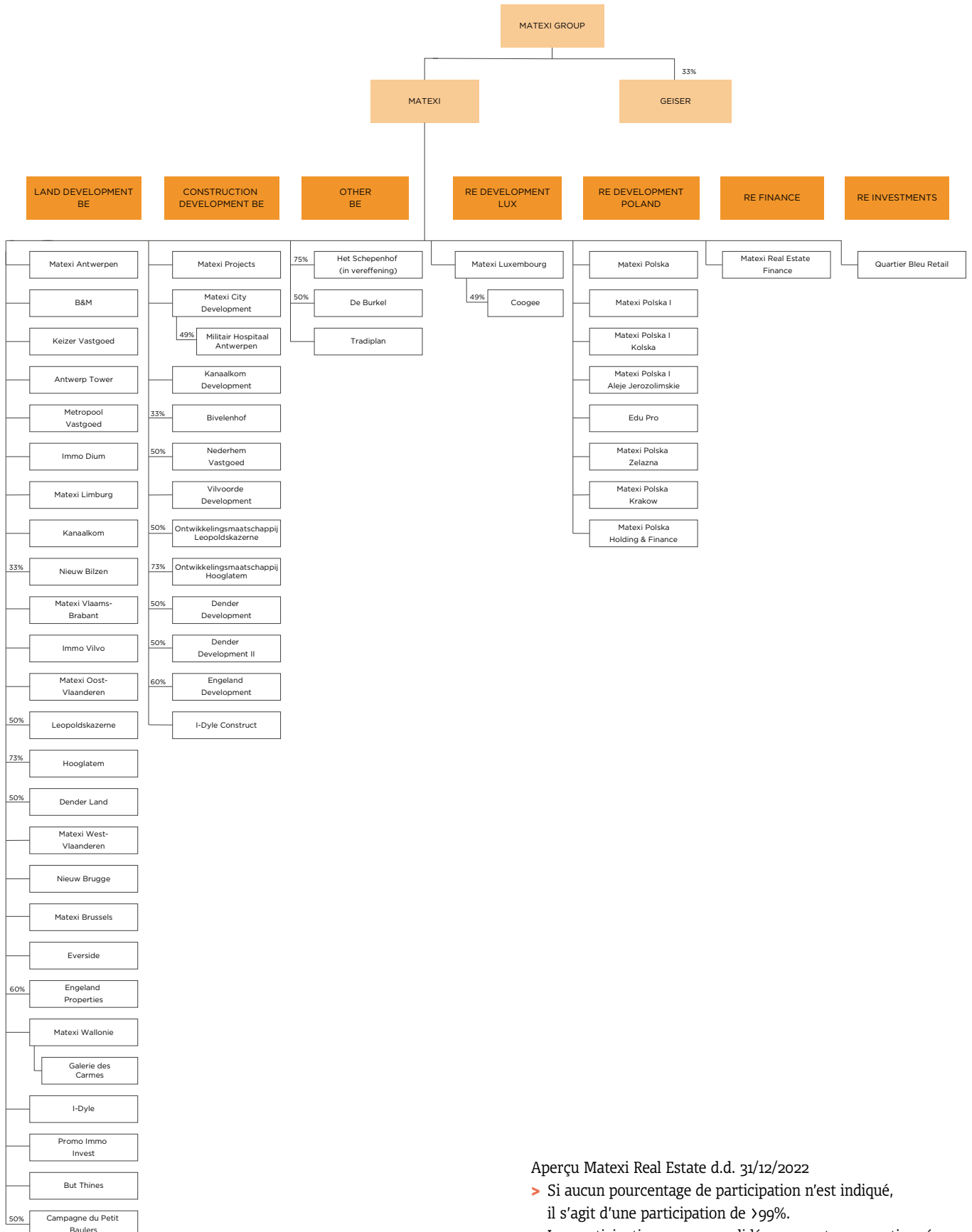
que la construction d'infrastructures. De plus en plus, il s'agit de projets de réaménagement des centres-villes, tant sur des terrains appartenant à des tiers que sur des terrains appartenant à des sociétés apparentées, parfois dans le cadre de partenariats public-privé.

Matexi City Development SA est active dans le développement de projets dans les centres-villes. 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 Sint-Martens-Latem), Vilvoorde Development SA (développement du projet '4 Fonteinen' à Vilvoorde), Militair Hospitaal Antwerpen SA (projet 't Groen Kwartier), 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 Matexi Real Estate d.d. 31/12/2022

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



**Les Promenades d'Uccle** est un quartier vert de notre métropole bruxelloise qui compte pas moins de 235 appartements et 59 maisons. Le quartier est situé à **Uccle** en bordure d'une zone "Natura 2000", un réseau européen qui vise à améliorer la diversité des espaces naturels. Cela se reflète dans la conception du quartier, avec notamment l'intégration de nichoirs dans les murs et de toits verts pour tous les bâtiments.

## La santé financière consolidées de Matexi Group SA

Voici la version interne du bilan et du compte de résultats consolidés de Matexi Group SA. En 2021, un nouveau holding a été placé au-dessus de Matexi SA, à savoir Matexi Group SA. Les chiffres du rapport jusqu'en 2020 sont le bilan et le compte de résultats consolidés de Matexi SA. Les chiffres à partir de 2021 sont le bilan et le compte de résultats consolidés de Matexi Group SA, avec quelques corrections pour la comparabilité avec les chiffres des années précédentes.

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-réviseur 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 NV 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>ACTIFS (en euros)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Frais d'établissement</b>	<b>672.015</b>	<b>645.520</b>	<b>416.943</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>82.082.499</b>	<b>82.336.273</b>	<b>115.613.140</b>
Immobilisations incorporelles	46.711	53.530	390.278
Écarts de consolidation (goodwill)	0	0	0
Immobilisations corporelles	77.087.181	78.355.689	80.160.829
Terrains et constructions	7.375.228	7.839.927	7.628.815
Installations, machines et outillage	133.256	107.209	108.839
Mobilier et matériel roulant	22.895	17.057	226.985
Autres immobilisations corporelles	65.759.425	66.956.872	68.976.017
Différences de consolidation (Autres immobilisations corporelles)	3.496.340	3.356.486	3.216.633
Immobilisations en cours et acomptes versés	300.037	78.138	3.541
Immobilisations financières	4.948.606	3.927.053	35.062.033
Entreprises liées: participations	0	0	0
Entreprises liées: créances	1.889.989	114.760	635.357
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation: participations	51.452	57.212	63.307
Autres entreprises: participations	8.924	8.924	8.924
Autres créances et participations	0	0	18.017.953
Cautionnements en numéraire	2.998.241	3.746.157	16.336.492
<b>Actifs circulants</b>	<b>969.638.254</b>	<b>979.705.642</b>	<b>999.105.357</b>
Créances à plus d'un an	3.303.516	5.187.346	2.512.650
Impôts différés	5.385.958	4.766.355	10.303.478
Stocks et commandes en cours d'exécution	894.027.459	884.326.147	934.491.789
Stocks	871.678.434	842.572.183	910.923.096
Immeubles destinés à la vente	583.428.820	594.914.104	668.279.878
Constructions	265.468.357	226.882.778	222.820.277
Différences de consolidation (stock)	22.781.257	20.775.302	19.822.942
Acomptes versés	3.615.886	16.614.152	6.262.044
Commandes en cours d'exécution	18.733.139	25.139.812	17.306.649
Créances à un an au plus	24.300.495	27.813.540	35.784.825
Créances commerciales	20.608.766	20.892.072	17.805.303
Autres créances	3.691.729	6.921.467	17.979.522
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37.405.485	51.354.562	14.161.612
Comptes de régularisation	5.215.341	6.257.693	1.851.004
<b>TOTAL</b>	<b>1.052.392.769</b>	<b>1.062.687.435</b>	<b>1.115.135.440</b>

<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIF (en euros)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>383.591.298</b>	<b>400.697.890</b>	<b>397.146.803</b>
<b>Capital souscrit</b>	<b>23.000.000</b>	<b>339.105.915</b>	<b>339.105.915</b>
Plus-values de réévaluation	182.902.467	187.399.835	185.822.057
Acompte des actionnaires (Abacus Group)	44.685.383	24.685.383	-5.361.618
Réserve légale	135.616.467	-147.872.300	-118.954.936
Ecart de consolidation négatifs	0	0	0
Ecart de conversion	-2.613.019	-2.620.943	-3.464.616
<b>Subsides en capital</b>	<b>113.253</b>	<b>112.741</b>	<b>113.501</b>
Subsides en capital	113.253	112.741	113.501
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>12.912.431</b>	<b>12.710.930</b>	<b>20.297.056</b>
Provisions	3.292.548	1.779.262	774.209
Impôts différés	212.660	2.841	8.642.393
Impôts différés sur plus-values de réévaluation	9.407.223	10.928.827	10.880.455
<b>Dettes</b>	<b>655.775.787</b>	<b>649.165.874</b>	<b>697.578.080</b>
Dettes à plus d'un an	313.087.577	303.004.846	385.278.654
Emprunts obligataires subordonnés	50.000.000	50.000.000	0
Emprunts intra-groupe subordonnés	0	0	4.978
Emprunts non subordonnés	16.252.059	27.177.458	37.314.228
Dettes de location-financement et dettes assimilées	0	0	0
Etablissements de crédit	238.332.676	218.133.000	340.799.171
Autres emprunts	5.745.719	5.501.761	6.682.088
Dettes commerciales	2.532.123	1.877.123	220.000
Acompte reçus sur commandes	0	0	0
Autres dettes	225.000	315.504	258.189
Dettes à un an au plus	334.480.032	341.947.149	308.000.289
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	137.141.059	113.639.533	122.510.695
Emprunts intra-groupe subordonnés	0	0	0
Emprunts obligataires non subordonnés	90.000.000	0	50.000.000
Etablissements de crédit	40.175.884	108.689.533	67.271.553
Dettes diverses	6.965.175	4.950.000	5.239.142
Dettes financières < 1 an	81.027.601	107.008.516	51.632.925
Etablissements de crédit	80.664.624	80.074.897	795.155
Autres emprunts	362.977	26.933.619	50.837.771
Fournisseurs	70.960.265	78.607.099	85.752.475
Dettes fiscales, salariales et sociales	14.537.955	11.247.699	15.193.208
Acomptes reçus sur commandes	26.976.779	25.376.390	28.343.299
Autres dettes	3.836.372	6.067.911	4.567.688
Comptes de régularisation	8.208.177	4.213.879	4.299.136
<b>TOTAL</b>	<b>1.052.392.769</b>	<b>1.062.687.435</b>	<b>1.115.135.440</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en euros)</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Ventes et prestations</b>	<b>403.871.023</b>	<b>459.244.331</b>	<b>446.835.085</b>
Chiffre d'affaires	345.900.641	450.188.840	437.516.334
Production immobilisée	51.514.430	299.199	319.653
Autres produits d'exploitation	6.454.869	8.740.140	8.996.425
Produits d'exploitation non récurrents	1.084	16.152	2.674
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>-368.137.634</b>	<b>-409.087.770</b>	<b>-395.200.502</b>
Approvisionnements et marchandises	-302.900.338	-337.062.916	-318.795.771
Amortissements sur écarts de consolidation (immob.)	-1.085.541	-2.005.955	-2.113.906
Services et biens divers	-37.198.560	-40.427.912	-43.892.105
Rémunérations, charges sociales et pensions	-20.237.602	-23.277.552	-26.206.364
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-2.415.409	-3.565.765	-1.370.061
Amortissements sur écarts de consolidation (goodwill)	-2.308	-139.854	-139.854
Autres charges d'exploitation	-4.297.877	-2.607.378	-2.682.441
Charges d'exploitation non récurrentes	0	-438	0
<b>BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION</b>	<b>35.733.389</b>	<b>50.156.561</b>	<b>51.634.584</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>2.972.714</b>	<b>1.121.731</b>	<b>1.217.448</b>
Produits financiers récurrents	2.847.714	1.014.553	1.217.448
Produits financiers non récurrents	125.000	107.178	0
<b>Charges financières</b>	<b>-16.926.205</b>	<b>-14.288.377</b>	<b>-16.279.338</b>
Charges financières récurrentes	-16.678.317	-14.288.377	-16.279.293
Charges financières non récurrentes	-247.887	0	-45
<b>BÉNÉFICE (PERTE) AVANT IMPÔTS</b>	<b>21.779.899</b>	<b>36.989.916</b>	<b>36.572.694</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>-4.845.390</b>	<b>-4.573.279</b>	<b>-7.654.571</b>
Impôts	-4.217.575	-4.164.520	-4.553.459
Prélèvements sur les impôts différés	-627.815	-408.759	-3.101.112
Amortissements sur écarts de consolidation (impôts)	0	0	0
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	<b>16.934.509</b>	<b>32.416.637</b>	<b>28.918.123</b>
Part du groupe dans le résultat consolidé (incl. MREF)	16.934.889	32.417.150	28.917.363
Variation des réserves de réévaluation	1.791.495	4.497.367	-1.577.777
Mouvement dans CTA et badwill	-2.675.313	-7.925	-843.672
<b>CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES</b>	<b>16.051.071</b>	<b>36.906.592</b>	<b>26.495.914</b>

**ACTIF**

Le total des actifs s'élève à 1,1 milliard d'euros et a augmenté de 5 % par rapport à 2021. Le stock de biens immobiliers a augmenté de 68 millions d'euros en 2022 (en raison d'une augmentation des terrains de plus de 73 millions d'euros) et constitue la principale composante du bilan avec une valeur totale de 934 millions d'euros. Le portefeuille de projets est ainsi solidement garni pour l'avenir. Les immobilisations financières ont augmenté de 31 millions d'euros en 2022 et s'élèvent à 35 millions d'euros. Les travaux en cours s'élèvent à 17 millions d'euros.

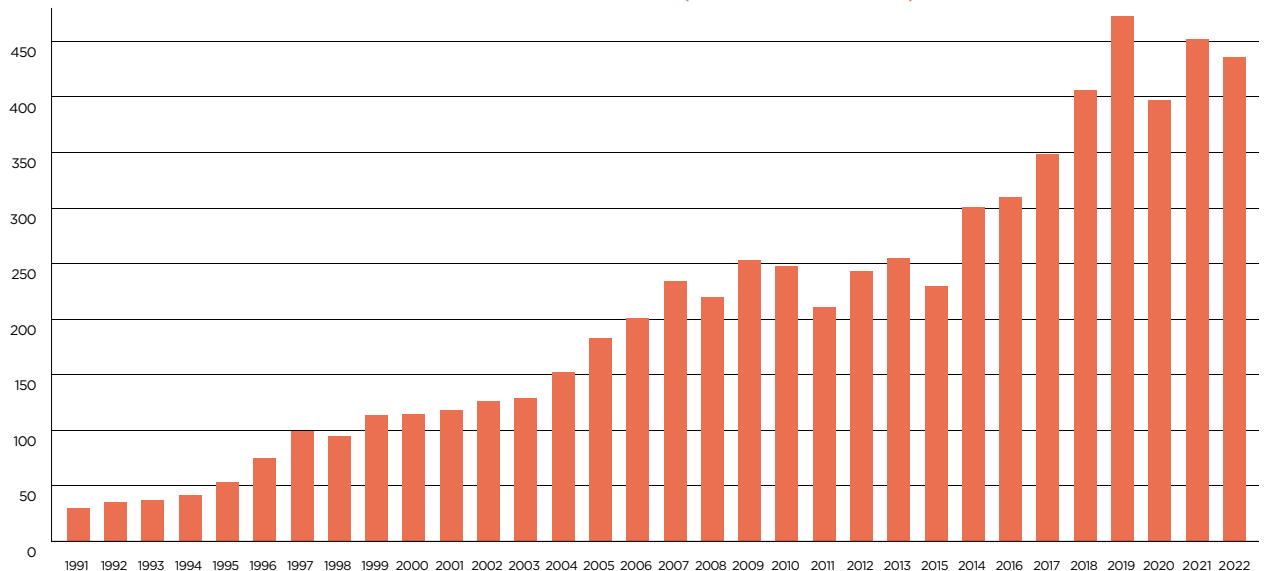
**PASSIF**

Les capitaux propres réévalués consolidés s'élèvent à 397,1 millions d'euros. Il s'agit d'une diminution de 3,5 millions d'euros par rapport à l'année précédente. Les passifs non courants sont passés de 303 millions d'euros à 385 millions d'euros et se composent principalement d'emprunts obligataires (37,3 millions d'euros) et de dettes bancaires (340,8 millions d'euros).

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Le chiffre d'affaires consolidé (y compris les immobilisations autogénérées) s'élève à 438 millions d'euros pour l'exercice 2022, soit une baisse de 12,6 millions d'euros par rapport à 2021. Le résultat d'exploitation (EBITDA) passe de 55,9 millions d'euros en 2021 à 55,3 millions d'euros en 2022. L'EBIT passe de 50,2 millions d'euros à 51,6 millions d'euros. Le résultat de 2022 se clôture par un bénéfice consolidé - après comptabilisation des amortissements liés aux écarts de consolidation (goodwill) et après impôts - de 29 millions d'euros.

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.



## Contact

### Siège de MATEXI

Franklin Rooseveltlaan 180  
8790 Waregem  
Belgique

**T** +32 56 62 74 00

**E** info@matexi.be

### BELGIQUE

#### Anvers

Artsen zonder Grenzenstraat 31  
2018 Anvers  
+32 3 320 90 70  
antwerpen@matexi.be

#### Brabant flamand

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

#### Brabant wallon

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

#### Bruxelles

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

#### Flandre occidentale

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

#### Flandre orientale

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

#### Hainaut

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

#### Liège, Namur et province de Luxembourg

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

#### Limbourg

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

### GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

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

### POLOGNE

#### Cracovie

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

#### Varsovie

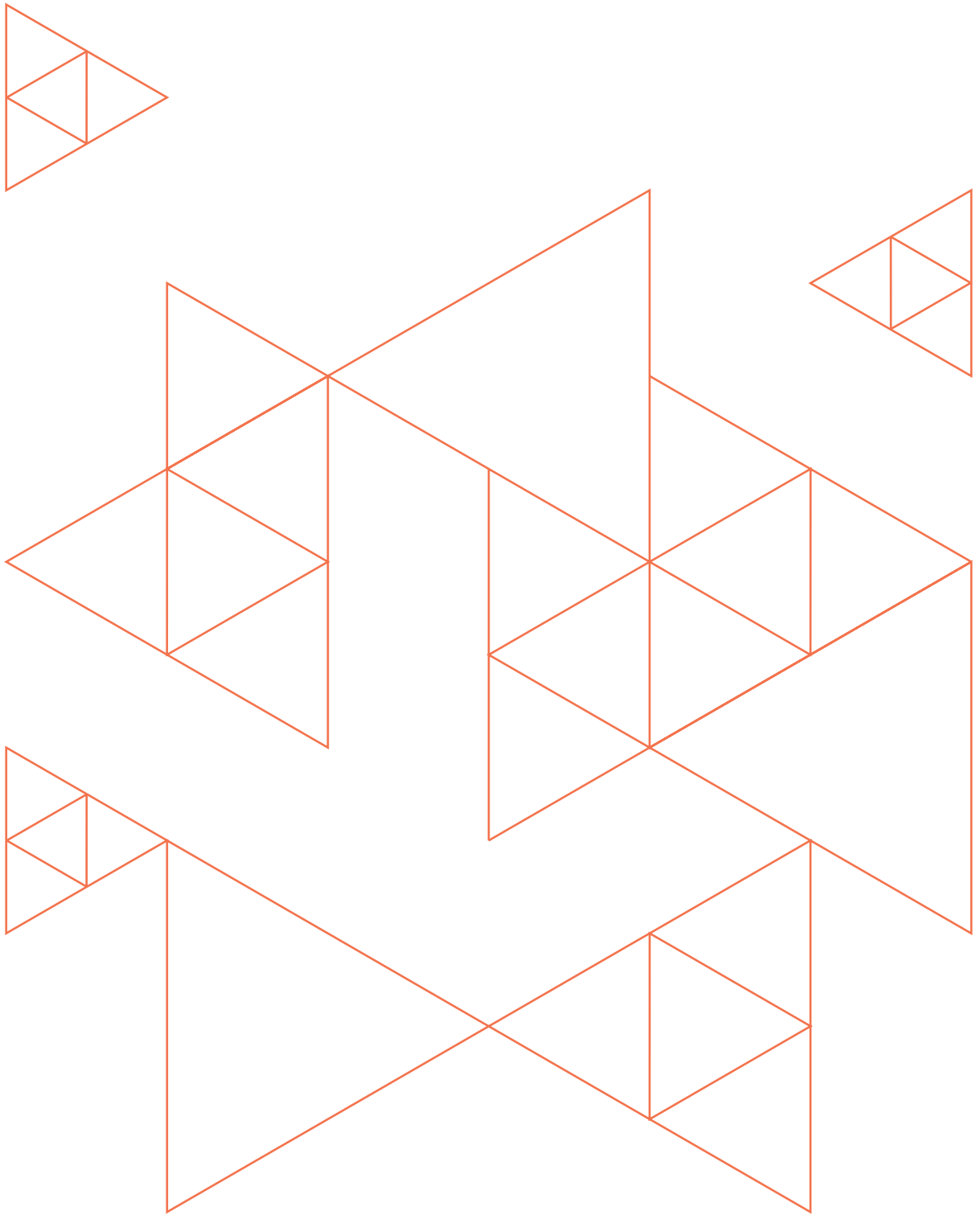
Al. Jana Pawła II 29  
00-867 Warszawa  
+48 22 653 92 92  
office@matexipolska.pl  
www.matexipolska.pl

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

Kim De Raedt  
kim.deraedt@matexi.be

Kristoff De Winne  
kristoff.dewinne@matexi.be





**Bienvenue  
dans votre  
quartier.**