





<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
Avant-propos	4
Matexi 2021 en coup d'oeil	9
<b>À PROPOS DE MATEXI</b>	<b>11</b>
Éthique	13
Just Cause	14
Mission	15
Valeurs	16
Leitmotiv	17
Stratégie	18
76 années d'expérience	21
La durabilité selon Matexi	29
Matrice de durabilité Matexi	29
Objectifs liés aux Objectifs de développement durable	30
Nos principes de développement	33
Analyse d'impact & Reporting	35
Esprit d'entreprise	37
Ancrage local	39
<b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - ÎLE DE NANTES, FRANCE</b>	<b>40</b>
<b>GOVERNANCE</b>	<b>42</b>
Bonne gouvernance	45
Conseil d'administration et comités	46
Conseil d'administration	46
Audit & Risk Committee	47
Comité de nomination et de rémunération	47
Comité financier	48
Comité d'Investissement	48
Management opérationnel	49
Comité de direction ou comité exécutif	49
Management	51
<b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - SIEDLUNG SCHILLERPARK, BERLIN, ALLEMAGNE</b>	<b>52</b>
<b>NOS ACTIVITÉS EN 2021</b>	<b>54</b>
Analyse du marché immobilier	57
Acquisition	61
Développement	65
Construction	69
Vente	73
<b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER - BUIKSLOTERHAM, AMSTERDAM, PAYS-BAS</b>	<b>76</b>
<b>PLANET</b>	<b>78</b>
Attention portée à la planète	81
Mobilité douce	83
Gestion de l'eau	85
Biodiversité	87
Circularité et gestion des déchets	89
Transition énergétique	91
<b>PEOPLE</b>	<b>92</b>
Attention portée à l'humain	95
Implication sociétale	97
Nos clients	99
Nos collaborateurs	101
Young Professional Program	101
Partenariat avec le COIB	103
Riverains et autorités locales	105
Processus participatifs	106
Analyse de quartiers	109
Nos partenaires	113
La société et les autorités centrales	115
Propriétaires fonciers et immobiliers	119
Bailleurs de fonds	121
<b>PROFIT</b>	<b>122</b>
Attention portée à la plus-value	125
Structure du groupe	126
Les comptes annuels consolidés de Matexi SA	129
Gestion du risque	134
<b>CONTACT</b>	<b>136</b>

# Message au nom des actionnaires et du président du comité d'investissement

***Everybody deserves a great place to live. C'est notre « juste cause » depuis des décennies, la raison d'être de Matexi. Dans le monde dans lequel nous vivons, cette « juste cause » semble devenir encore plus actuelle et précieuse chaque année. Après la pandémie de COVID-19, les inondations en Wallonie et avec la guerre en cours en Europe de l'Est, nous réalisons plus que jamais que chacun mérite un foyer chaleureux dans un endroit agréable.***

## A FORCE FOR GOOD

Notre juste cause n'est pas un simple slogan. Nous y travaillons dur, comme l'illustrent les nombreux exemples présentés dans ce rapport.

Nous nous efforçons de réaliser des projets immobiliers qui répondent aux besoins de la génération actuelle sans compromettre ceux des générations futures. Chaque projet Matexi doit, de manière précise, apporter une valeur ajoutée au quartier dans lequel il est mené et offrir des logements abordables et tournés vers l'avenir à nos clients qui y vivront. De cette façon, nous contribuons à une société durable, en termes très concrets : une société inclusive qui respecte la capacité de notre planète.

De cette façon, Matexi aspire à être « A force for good », une force pour le bien.

Parmi nos 300 collaborateurs passionnés, chacun est un maillon important et apprécié de la chaîne. Grâce au travail en équipe pluridisciplinaire des employés de Matexi sur "leurs" projets et au travail des quelque 3.000 travailleurs chez nos nombreux sous-traitants et partenaires, nous contribuons chaque jour à la réalisation du droit à un logement décent inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme.

## PLANET, PEOPLE, ÉN PROFIT

Depuis de nombreuses années, Matexi se concentre sur la durabilité sous les dénominations Planet, People, Profit et sur la gouvernance d'entreprise ; en bref, "ESG avant la lettre".

Dans notre approche de la durabilité, nous ne nous préoccupons pas seulement de l'écologie (Planet) et de la dimension sociale (People), mais

aussi de la création de valeur (Profit) pour nos nombreuses et diverses parties prenantes. Car pour Matexi, le critère *Profit* signifie que nous créons une valeur ajoutée pour toutes les personnes concernées. Donc (1) une valeur ajoutée pour le quartier, comme par exemple pour les riverains de notre projet 't Groen kwartier à Anvers, (2) une valeur ajoutée pour nos clients pour qui l'acquisition d'un logement représente un des investissements les plus importants de leur vie, (3) une valeur ajoutée pour Matexi en tant qu'entreprise et enfin (4) une valeur ajoutée pour les nombreux partenaires et autres entreprises avec lesquels nous travaillons. Car une entreprise dite durable qui n'est pas suffisamment rentable n'est pas durable. Et elle ne pourra pas continuer à avoir un impact écologique et social positif sur la société. Le profit n'est donc, pour nous, pas une fin en soi, mais une condition nécessaire pour assurer la continuité d'une entreprise. Il faut avoir le courage de le dire et de l'écrire, car sans profit, il n'y aura pas de durabilité.

Dans les trois chapitres du même nom de ce rapport d'activité, vous trouverez plus d'informations et exemples qui illustrent notre volonté de contribuer au travers de nos projets à l'état de notre planète, à la qualité de vie pour les habitants de nos quartiers et à la valeur ajoutée pour chacune de nos parties prenantes. Et dans le chapitre sur la gouvernance, vous pouvez lire comment la gouvernance d'entreprise est organisée chez Matexi en tant qu'entreprise familiale professionnelle.



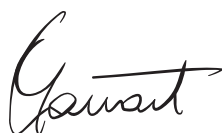
## NOS AMBITIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

En mesurant nos activités par rapport aux objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies, nous avons, en tant qu'entreprise, un impact sur pas moins de dix des dix-sept ODD.

Ces dernières années, nous avons encore renforcé notre approche de la durabilité avec l'introduction de la Matexi Sustainability Matrix, et des 5 thèmes prioritaires sur lesquels Matexi travaille : *Biodiversité, Circularité, Transition énergétique, Mobilité douce et Gestion de l'eau. Et ceux-ci sont assortis d'objectifs mesurables annuellement.*

En tant que développeur de quartiers, nous voulons contribuer de manière proactive à une Europe neutre sur le plan climatique et nous sommes même en avance sur les réglementations européennes en matière de durabilité, également dénommée "taxonomie européenne".

Ce n'est donc pas une coïncidence si les objectifs de l'UE se reflètent dans notre propre approche de la durabilité. Par exemple, dans notre outil - la Matexi Sustainability Matrix - nous avons déjà inclus les critères pour la construction de nouveaux bâtiments de deux (des six) objectifs environnementaux que l'UE a déjà développés pour les grandes entreprises, à savoir l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à ce changement. Au cours de l'année 2022, nous suivrons également de près la manière dont l'UE mettra concrètement en œuvre les quatre autres objectifs environnementaux, à savoir l'utilisation durable et la protection des ressources en eau et des ressources marines, la transition vers une économie circulaire, la prévention et la réduction de la pollution, ainsi que la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. Nous incluons également ces critères dans notre Matexi Sustainability Matrix.



**Gaëtan Hannecart**  
Président du comité d'investissement

De cette manière, nous continuons à réaliser des progrès mesurables dans nos objectifs de durabilité. Vous trouverez plus d'informations sur cette approche dans ce rapport.

## RECONNAISSANT POUR LE PASSÉ, AMBITIEUX POUR L'AVENIR

L'année 2021 a été une étape importante pour l'entreprise familiale qu'est Matexi. Lors de l'assemblée générale du 5 mai 2021, j'ai transmis avec confiance la direction opérationnelle de l'entreprise à Olivier Lambrecht. J'ai pris cette décision, soutenu par les actionnaires familiaux et le conseil d'administration, avec l'ambition de voir Matexi poursuivre dans la voie engagée à un rythme accéléré. J'ai la plus grande confiance dans le fait qu'Olivier apporte les connaissances et l'expérience requises et, surtout, les bonnes valeurs pour assumer le rôle de CEO de manière remarquable dans les années à venir.

L'année 2021 a également été une étape importante pour moi, après 26 ans dans le rôle de CEO. En nous appuyant sur le travail des générations précédentes, et avec l'aide de nombreux collègues compétents et motivés, nous avons transformé Matexi, qui était un lotisseur et un constructeur de maisons individuelles, en le « category creator » du développement de quartiers durables, et le leader du marché belge de la promotion immobilière résidentielle. C'est donc avec beaucoup de gratitude que je regarde le parcours que Matexi, depuis sa fondation en juillet 1945, a réalisé au fil des générations, et ce grâce à la contribution de nombreuses personnes. Je suis également très fier de la pertinence sociale que nous avons, à savoir offrir à chacun un logement chaleureux dans un quartier agréable, avec suffisamment d'espaces verts et des services de proximité appropriés.

La décision de confier la direction opérationnelle à Olivier m'offre l'opportunité, en tant qu'inspirateur de notre juste cause et de notre stratégie, de me concentrer davantage sur mes rôles d'actionnaire, d'administrateur, de président du comité d'investissement et de président du comité financier. Ce sont des tâches qui requièrent une attention accrue de ma part, compte tenu de l'évolution et de la croissance très positives de Matexi, sur lesquelles nous reviendrons plus en détails dans ce rapport d'activité.

## Mots du CEO

**En mai 2021, j'ai eu l'occasion de prendre la direction de Matexi, une entreprise formidable. En tant que CEO externe, c'est un privilège d'avoir la confiance des actionnaires familiaux et du conseil d'administration pour cette tâche importante. Les défis sociaux sont grands, l'envie de poursuivre la success story de Matexi est d'autant plus grande ! C'est un honneur de soutenir la solide équipe de professionnels de Matexi.**

### '6 BELIEFS'

Au cours de l'année écoulée, nous avons mis en avant 'six beliefs' avec plus de 300 collègues de Belgique, du Grand-Duché de Luxembourg et de Pologne. Avec nos valeurs KING, elles font partie de l'ADN de Matexi. Elles permettent d'atteindre ensemble de grands résultats. Et ce faisant, j'attache une grande importance aux personnes et aux équipes. Parce que le travail d'équipe fait la différence. Je suis donc fier d'encadrer et de soutenir les professionnels de Matexi.

A la page 17 de ce rapport d'activité, nous vous invitons à faire plus ample connaissance avec nos 'six beliefs':

- > We dare to dream big
- > We are serious about awesome people
- > We are a company of owners
- > We believe in focus
- > We stand to no-nonsense
- > We keep our promise

### RÔLE SOCIAL

En tant que développeur de quartiers durables, inclusifs et abordables, nous avons un impact social majeur. C'est précisément grâce à cette attention particulière pour l'aspect « Planet-People-Profit » que nous nous distinguons des autres promoteurs immobiliers. Notre rôle social est fermement ancré dans notre organisation. Je veux élargir ce rôle, dans le cadre d'une coopération constructive avec toutes nos parties prenantes, et en particulier avec les décideurs locaux. De cette façon, nous pouvons apporter une contribution encore plus importante à la société. Dans ce rapport d'activité, vous pourrez lire comment nous nous y prenons concrètement.

### TRAJECTOIRE DE CROISSANCE

Matexi peut se targuer d'une solide année 2021. Nous avons terminé l'année avec un nombre record de livraisons (1.774) et de ventes (1.800). La demande en habitats écoénergétiques de grande qualité demeure élevée et l'offre limitée. Depuis la pandémie de COVID-19, les gens s'intéressent à d'autres qualités du logement, comme l'espace extérieur privé ou public. En outre, la hausse des prix de l'énergie et des carburants leur a fait prendre conscience de l'importance d'un nouveau bâtiment efficace sur le plan énergétique et bien situé. Notre force, c'est de pouvoir offrir tous ces avantages aux clients. Nos habitations durables situées dans des quartiers dotés de commodités locales restent très demandées.

Avec un chiffre d'affaires annuel de 450 millions d'euros, nous avons réalisé une augmentation de 10% du chiffre d'affaires par rapport à 2020, tandis que notre pipeline de projets a été complété par plus de 4.000 unités résidentielles, un record ! Tout cela ne fait que confirmer la stratégie à long terme que nous poursuivons en tant qu'entreprise.

### AU CŒUR DU RÉAMÉNAGEMENT DES CENTRES-VILLES

Nous avons clôturé l'année 2021 non seulement avec d'excellents chiffres, mais aussi avec de nombreux développements uniques dans les quartiers. Dans ce rapport d'activité, nous mentionnons diverses grandes réalisations de l'année écoulée.

L'une des réalisations qui fait le plus parler d'elle, c'est l'achèvement de l'emblématique « Antwerp Tower ». Des panneaux solaires,

des capteurs solaires pour l'eau chaude, la récupération de l'eau de pluie et la possibilité de se connecter à un futur réseau urbain de chaleur permettent de vivre durablement dans la plus haute tour résidentielle d'Anvers.

A Liège, nous avons commencé la construction de la partie résidentielle de l'écoquartier Paradis Express. Et avec notre projet de développement du quartier Rogalskiego, nous avons réalisé notre première livraison dans la ville polonaise de Cracovie. Vous en saurez plus à ce sujet dans la suite du rapport d'activité.

Dans les années à venir, les réaménagements durables, qui n'occupent pas d'espace ouvert supplémentaire, resteront au cœur de nos activités. Car plus de 90% de nos acquisitions

en 2021 concernaient des friches industrielles ou des terrains ou bâtiments situés dans les centres-villes. En tant que développeur de quartiers durables, c'est là que réside notre avenir.


Enfin : c'est grâce à l'engagement enthousiaste de tous nos collaborateurs et partenaires que nous pouvons porter un regard très satisfait sur le succès de l'année 2021. Grâce à un travail d'équipe exceptionnel et à d'excellents résultats, nous sommes en mesure de maintenir fermement le cap. Et cela nous permet d'assumer pleinement notre rôle social.

Je suis fier de pouvoir y contribuer, avec l'ensemble de nos collaborateurs !



**Olivier Lambrecht**  
CEO





Le nouveau quartier **De Vlieger**, à la périphérie de **Roulers**, est le premier quartier de Flandre occidentale où nous réalisons un jardin communautaire pour 22 maisons. Les résidents partagent un grand jardin clos qui jouxte leur jardin privé. Ce futur quartier dynamique est bien situé, à proximité des commodités et connecté au réseau de chaleur urbain.





## Matexi 2021 en 1 coup d'œil

- 76 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
- 478 quartiers en développement
- actif dans 406 villes et communes
- haut scores reconnus au niveau national et international pour les quartiers durables
- plus de 300 collaborateurs
- plus de 3.000 emplois indirects
- partenaire de soutien et actif des initiatives sociales YouthStart et Guberna depuis plus de 20 ans
- 450 millions d'euros de chiffre d'affaires
- total du bilan de 1.063 millions d'euros



# À PROPOS DE MATEXI

À l'ombre de la réserve naturelle "De Kleiputten" à **Courtrai**, nous construisons le quartier résidentiel **Schaapsdreef**. Au total, 165 familles éliront domicile dans des bâtiments semi-mitoyens et mitoyens de style cottage, presbytère et contemporain. Le quartier durable jouxte un parc urbain aménagé par Matexi et invite à la rencontre, à l'interaction et à la récréation à tous égards.





# Éthique

## Planet People Profit

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

### PLANET

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

### PEOPLE

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

### PROFIT

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

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

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 quartiers durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures. Nous adoptons une approche durable dans nos relations avec toutes nos parties prenantes et gardons toujours à l'esprit l'objectif d'une entreprise rentable et fiable.

Afin de mesurer notre impact positif sur le « Planet-People-Profit », nous avons créé la 'Matexi Sustainability Matrix'. De plus, cet instrument de mesure contient 60 initiatives concrètes pour rendre nos quartiers 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 29.



## Just Cause « Everybody deserves a great place to live »

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

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

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

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

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

Il est de notre devoir de rendre la ville plus agréable, plus abordable, plus confortable et plus axée sur l'aspect social, et ainsi de séduire les familles avec une alternative de logement de qualité.

**Erik Wieërs**  
Architecte flamand

# Mission

## « Together, we create great places »

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

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

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

Nous concevons des lieux qui améliorent les quartiers, en nous concentrant sur les projets de revalorisation intra-urbaine. 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.

Le travail acharné de nos employés et partenaires nous permet de maintenir une solide trajectoire. Il renforce également notre vision à long terme pour développer, en collaboration avec les parties prenantes locales, des quartiers durables qui répondent aux besoins d'aujourd'hui en logement, ainsi qu'à ceux des générations futures.

# 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 AWESOME 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 de nos 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.

# Stratégie

## 10 leviers opérationnels

**Afin d'atteindre pleinement notre « just cause » et nos objectifs, nous avons déterminé une stratégie claire pour nous-mêmes. « Grâce à une plateforme performante et à un réseau local, nous créons des projets immobiliers durables et rentables, visant à améliorer les quartiers, avec principalement des produits résidentiels sur des marchés sélectionnés, avec lesquels nous enchantons nos clients. » Suivre efficacement cette stratégie nécessite une organisation bien définie, basée sur des points de départ tangibles. Pour cela, nous avons défini dix leviers opérationnels.**

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

Matexi a toujours investi dans l'enrichissement de son expertise. Elle est aujourd'hui devenue une véritable entreprise de la connaissance.

C'est à nos yeux la base essentielle pour réaliser des quartiers qui inspirent. Cette connaissance nous permet de toujours faire la différence sur le marché. Matexi brigue donc le statut de référence par excellence du développement de quartiers. C'est précisément pour cette raison que nous voulons enrichir sans cesse notre compétence multidisciplinaire dans tous les domaines qui revêtent une importance pour le développement optimal de quartiers.

### 2. ÉLARGIR ET RENFORCER NOS RÉSEAUX LOCAUX ET SPÉCIALISÉS

Nous travaillons à renforcer notre ancrage géographique grâce à notre réseau de bureaux locaux et à notre volonté de travailler ouvertement avec chaque partie intéressée.

Nous veillons aussi aux fondamentaux techniques de la profession. De même, nous attachons beaucoup d'importance à un profond ancrage social par le biais d'un dialogue constant avec des groupes d'intérêt et des instances officielles.

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

La réflexion à long terme joue un rôle-clé dans l'approche de Matexi. L'entreprise conçoit des quartiers destinés aux générations actuelles et

futures. Notre vision du long terme se reflète dans chaque projet, chaque négociation, chaque décision stratégique. Nous nous engageons en outre concrètement à réaliser les objectifs du plan opérationnel et à mettre en œuvre les plans annuels.

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

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

### 5. ENCOURAGER L'ENTHOUSIASME DE NOS CLIENTS

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

### 6. RÉDUIRE LES COÛTS DE CONSTRUCTION SANS COMPROMETTRE LA QUALITÉ

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

**7. TRAVAILLER SELON DES PROCESSUS SIMPLES ET CLAIREMENT STRUCTURÉS**

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

**8. MAINTENIR ET RENFORCER NOTRE SOLIDITÉ FINANCIÈRE**

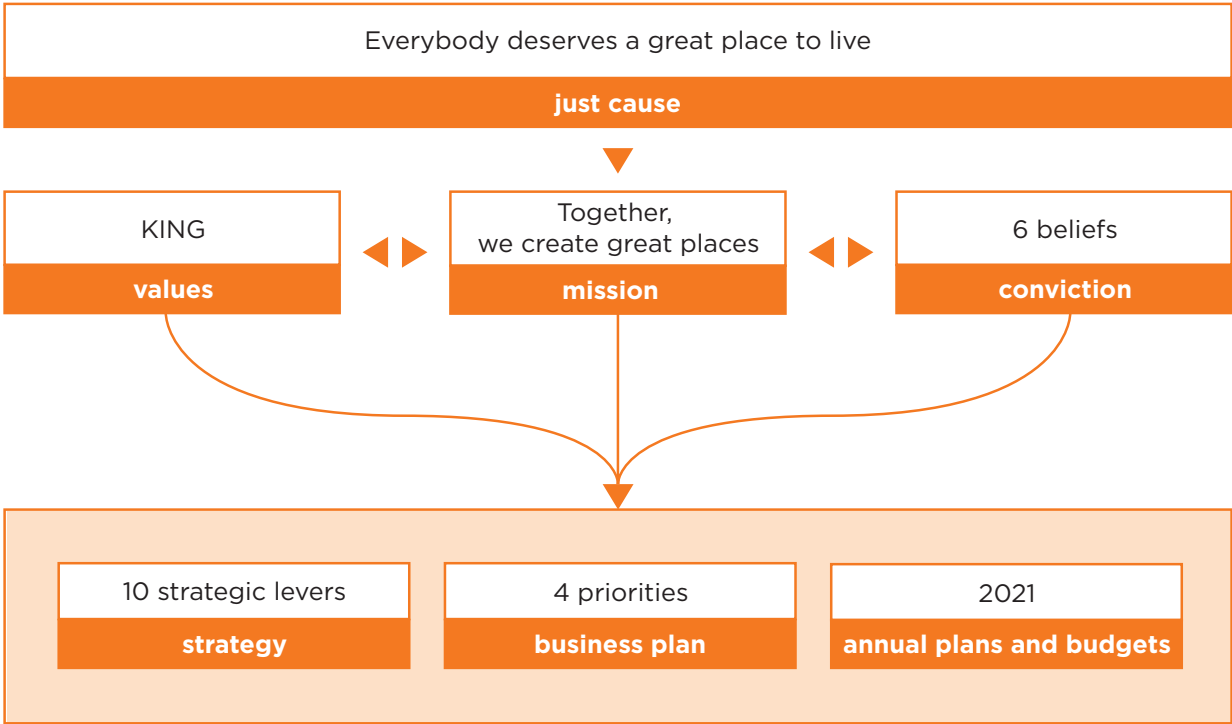
Le développement immobilier est une activité fortement capitalistique et risquée, liée aux cycles de l'économie, des taux d'intérêt et du marché. Nous voulons générer un rendement durable pour garantir la continuité de l'entreprise. Nous voulons en outre disposer d'une flexibilité et de ressources financières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

**9. CHOYER ET VÉHICULER NOTRE SOLIDE RÉPUTATION**

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

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

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





En 1945, les frères Gérard, Robert et Herman Vande Vyvere rassemblent leurs activités immobilières dans une société. Ils s'associent avec leur beau-frère André Bostoën, Camiel Bostoën et Maurice Verstraete, instituteur et géomètre. Les associés réunissent un capital de départ de 1,5 million de francs belges.

# MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN

## MATEX I

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.

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

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

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

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N<sup>o</sup> 110


Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

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

Een Beheerder,



Een Beheerder,





## 76 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 76 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 **Bénédictte 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 : l'entreprise passe du statut de lotisseur à celui de développeur de quartier.

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

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

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

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


> Le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen et d'autres décrets changent la donne. Le Ruimtelijk Structuurplan incite Matexi à rester

concentrée sur le développement de quartiers, l'exploitation de l'espace bâti et la revalorisation intra-urbaine.

- 1998** > Matexi lance Habitus®, des habitations prêtes à vivre intégrées dans un projet résidentiel intelligemment développé.
- > Matexi entame la reconversion de La Mondiale, dans le centre de Bruxelles, en un complexe comprenant des appartements, des commerces et l'hôtel The Dominican.
- > Avec le principe de la « charrette », Matexi met en pratique un élément clé du nouvel urbanisme. Une « charrette » est une période d'activité intense de conception et de planification, qui laisse largement la parole aux parties intéressées. Matexi entend ainsi concevoir des quartiers qui bénéficient de l'appui de leur environnement. Pour l'anecdote : au 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). Avec l'augmentation du nombre de bureaux en Wallonie, Matexi décide de miser sur l'ancrage local, tout comme en Flandre.
- 2012** > Le bureau régional pour le Grand-Duché de Luxembourg est établi à Steinfort.
- 2013** > Toutes les entreprises du groupe – 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 des quartiers inspirants.. 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 centre culturel pop-up De Kruitfabriek donnera vie au site bien avant que les premiers habitants ne s'y installent.
- 2016** > Nouvelle répartition familiale de l'actionnariat.
- > L'Antwerp Tower, un immeuble de bureaux vétuste datant de 1974 et bâti sur la De Keyserlei à Anvers, ouvre ses portes à diverses initiatives éphémères branchées. Le succès est au rendezvous.
  - > Matexi décerne le Matexi Award pour la première fois. Cette récompense - désormais annuelle - récompense les initiatives de quartier les plus connectées en Belgique.






En 2021, pour la première fois de son histoire, Matexi opte pour un CEO qui ne provient pas de la famille. Lors de l'assemblée générale du 5 mai 2021, Olivier Lambrecht reprend le poste de CEO et la direction opérationnelle de Gaëtan Hannecart. Monsieur Hannecart se concentrera désormais sur son rôle de membre du conseil d'administration et de président du comité d'investissement.



- 2017** > Matexi Pologne élargit ses activités à Cracovie, la deuxième ville de Pologne en nombre d'habitants.
- > Matexi remporte 2 marchés PPP pour des projets de revalorisation intra-urbaine : la réaffectation de la Caserne Léopold à Gand et le projet Machtig wonen in 1830 à Machelen.
- 2018** > Matexi Group, dont Matexi est une filiale, est rebaptisé Abacus Group.
- > 't Groen Kwartier, à Anvers, est réceptionné et mis en vente.
  - > Matexi reçoit plusieurs prix immobiliers. 't Groen Kwartier décroche le RES-Award du « meilleur projet résidentiel » et une mention honorable lors du Gubbio Prize italien. Het Laere, à Roulers, reçoit l'un des « Tree Awards », qui récompensent les projets dont la conception et la mise en œuvre accordent une place centrale aux arbres.
- 2019** > Matexi modifie son organisation et adopte une structure centrée sur les projets, avec une équipe pluridisciplinaire qui gravite autour. Les bureaux locaux sont regroupés en quatre grandes régions, gage d'un fonctionnement plus efficace.
- 2020** > Le CEO Gaëtan Hannecart est à la tête de Matexi depuis 25 ans.
- > À l'occasion de son 75e anniversaire, Matexi organise une année de festivités dont les temps forts furent l'événement du Nouvel An au centre de conférence Lamot à Malines et un toast d'anniversaire virtuel avec ses plus de 300 employés en Pologne, au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique en juillet 2020.
  - > En raison de la pandémie de Covid-19, le Matexi Award annuel ne peut être décerné. Pour souligner l'importance des initiatives de construction de quartiers pendant l'année jubilaire, Matexi a créé en guise de sixième édition du Matexi Award le Livre de quartier, présentant 75 initiatives inspirantes et qui favorisent le lien.
- 2021** > En tant que premier CEO non familial, Olivier Lambrecht succède à Gaëtan Hannecart à la direction opérationnelle le 5 mai.
- > Matexi Pologne célèbre son 10e anniversaire.
  - > Matexi reprend la majorité des parts du Quartier Bleu à Hasselt.
  - > La reconversion de l'Antwerp Tower, un immeuble de bureaux disgracieux, en une tour résidentielle à la mode, est un fait. Cela donne à Matexi l'un de ses plus grands projets de reconversion en centre-ville.
  - > Après un an d'absence, Matexi décerne à nouveau le Matexi Award, une récompense pour les initiatives de quartier les plus connectées de Belgique. Une nouvelle catégorie vient également s'ajouter : celle d'initiative de quartier « le plus vert ».
  - > 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).





Le réaménagement au centre-ville de **'t Groen Kwartier** est situé au cœur de la ville d'**Anvers**. Néanmoins, nous avons réussi à transformer le site de l'ancien hôpital militaire en un quartier urbain vert, sans voitures, de 8 hectares, avec beaucoup d'espace pour les rencontres et les loisirs, notamment grâce au potager partagé. Les anciens arbres précieux ont également été intégrés au maximum dans le projet.





# 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 quartiers durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre les besoins des générations futures. En outre, nous optons pour la durabilité dans nos relations avec toutes nos parties prenantes et nous gardons toujours à l'esprit l'objectif d'une entreprise rentable et fiable.**

## Matrice de durabilité de Matexi




Afin de pouvoir mesurer notre impact positif sur les facteurs Planet-People-Profit, nous avons mis en place la « Matexi Sustainability Matrix ». Cet instrument de mesure contient 60 initiatives concrètes pour rendre nos quartiers 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 les impératifs absolus et les souhaits- et identifie quatre niveaux : le quartier, la maison ou l'unité, notre entreprise, l'organisation et nos partenaires - elle esquisse 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".

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 quartiers sur la durabilité. Nous leur offrons des conseils et des

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

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 des espaces pour la récréation, le sport, le jeu et la socialisation dans la plupart de nos quartiers, 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 de nos quartiers (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 quartiers 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).

## Objectifs liés aux 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 développons des quartiers inclusifs, sûrs et verts. Pour ce faire, nous créons des conditions qui offrent aux résidents une qualité de vie élevée et une stabilité sociale, tout en nous efforçant de 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 quartiers, 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.



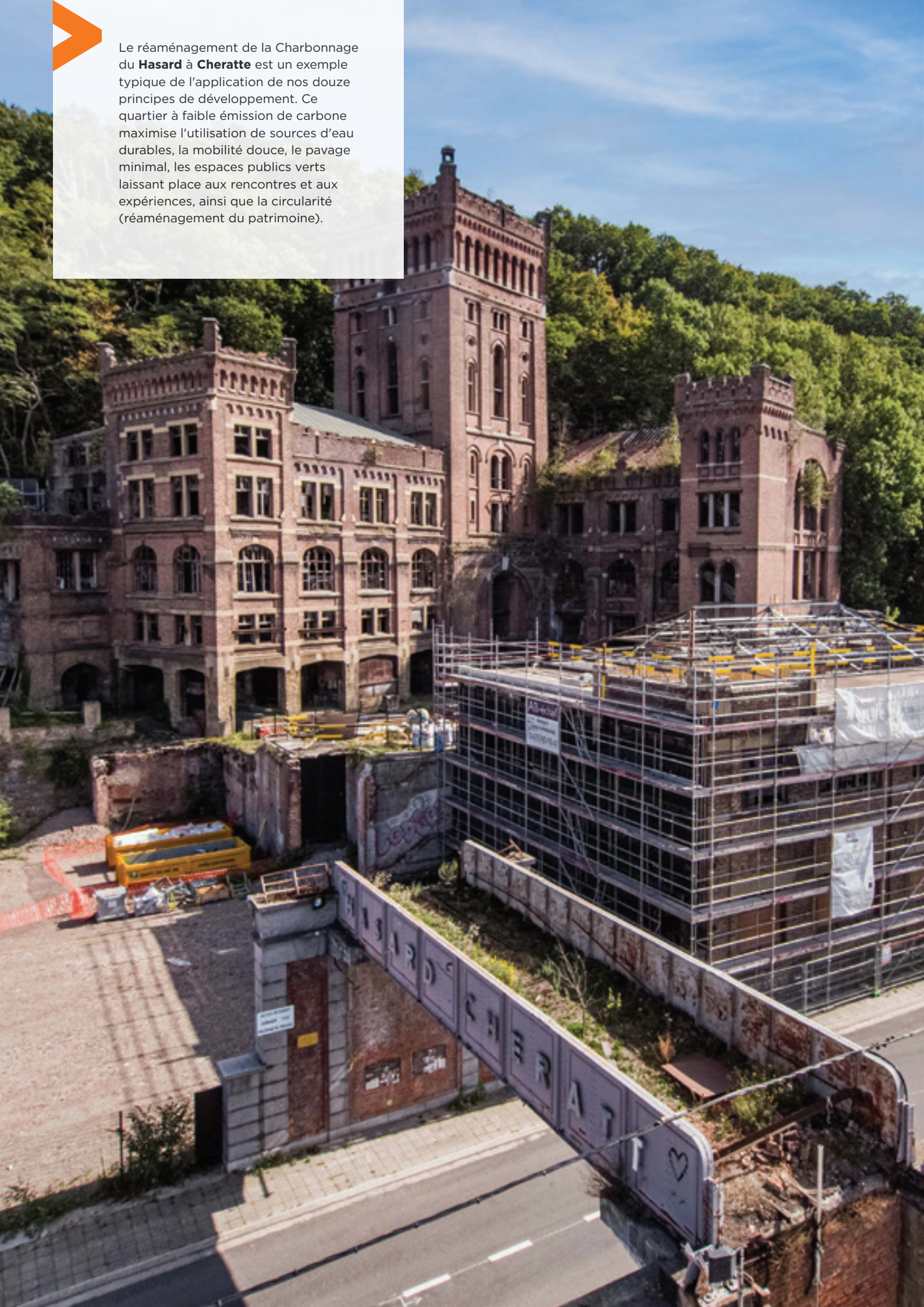
ODD 15 - Biodiversité. L'un des cinq piliers qui permettent à Matexi de contribuer à la protection de la planète. Nous créons des espaces verts dans nos quartiers, améliorons la biodiversité et sensibilisons toutes nos parties prenantes.



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.



Le réaménagement de la Charbonnage du **Hasard à Cheratte** est un exemple typique de l'application de nos douze principes de développement. Ce quartier à faible émission de carbone maximise l'utilisation de sources d'eau durables, la mobilité douce, le pavage minimal, les espaces publics verts laissant place aux rencontres et aux expériences, ainsi que la circularité (réaménagement du patrimoine).



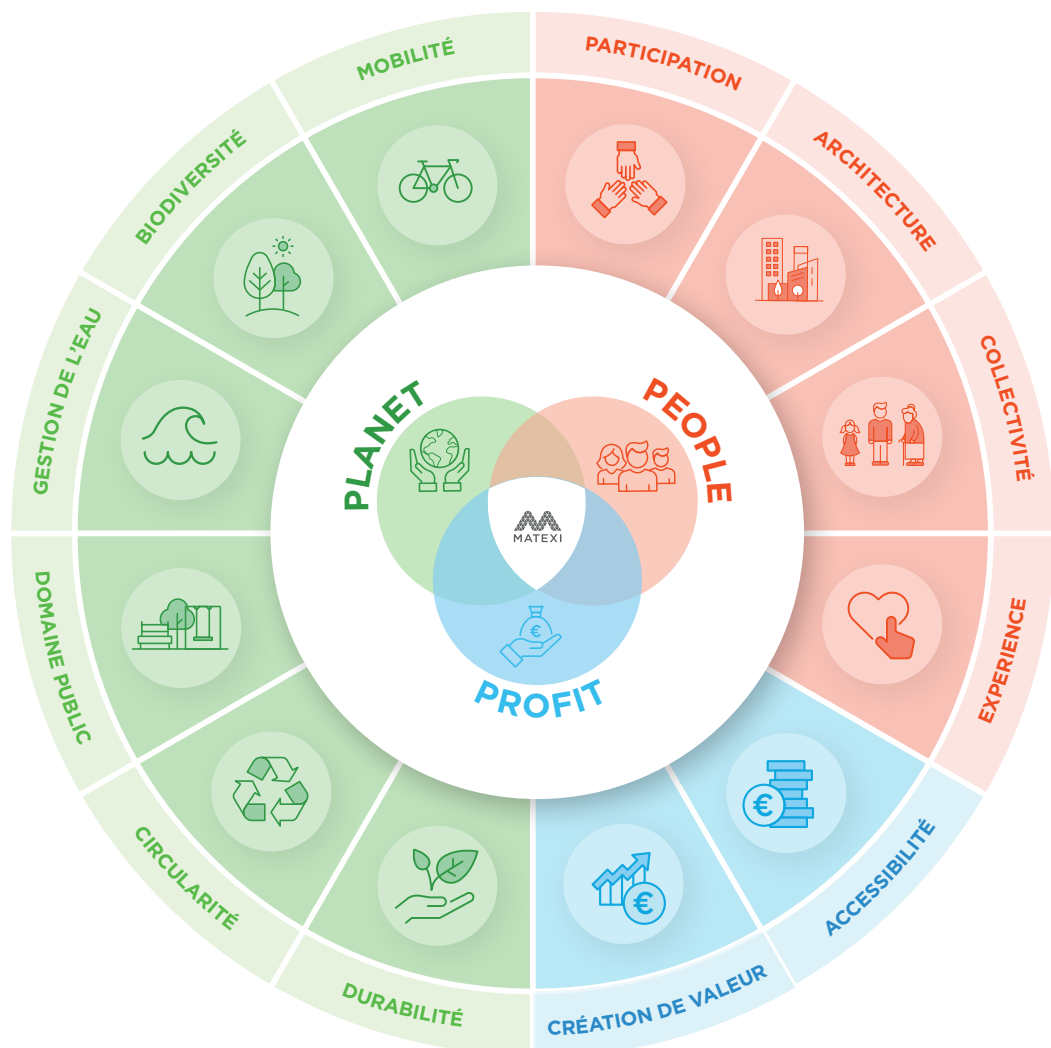


## Nos principes de développement

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

Nous examinons les moyens d'exploiter l'espace disponible de manière durable via la densification et la construction compacte, sans toutefois compromettre la qualité spatiale et la qualité de vie. Nous suivons les développements sociologiques dans le domaine de l'habitat et du vivre-ensemble. Nous visons

une architecture harmonieuse qui tient compte de l'environnement et qui renforce l'identité du quartier. Les 12 principes reposent sur le principe éthique « Planet, People, Profit » et ont comme point de départ les thèmes suivants : Participation, Architecture, Collectivité, Expérience, Accessibilité, Création de valeur, Durabilité, Domaine public, Gestion de l'eau, Circularité, Mobilité et Biodiversité.



Matexi prend le train en marche de la mobilité verte, avec l'ambition d'avoir une flotte à zéro émission d'ici 2026. Pour encourager autant que possible les collègues à opter pour la voiture électrique, nous installons des bornes de recharge non seulement dans les bureaux, mais aussi à leur domicile. Il est également possible de louer un vélo ou d'utiliser le budget MaaS pour les transports publics.





## Analyse d'impact, rapports, faits marquants et ambitions

Ces dernières années, nous avons élevé notre approche de la durabilité à un niveau supérieur, avec des objectifs mesurables annuellement. Pour mesurer notre impact, il faut également établir des rapports clairs. C'est pourquoi nous rendons compte chaque année de nos réalisations dans ce rapport d'activité.

### ANALYSE D'IMPACT ET RAPPORTS

Chez Matexi, une équipe passionnée travaille sur la durabilité. Afin de définir notre approche de la durabilité, nous avons tout d'abord effectué une analyse approfondie pour identifier les mesures durables que nous intégrons déjà et pour déterminer les mesures supplémentaires que nous pouvons mettre en œuvre. C'est ainsi qu'est née la Matexi Sustainability Matrix, notre guide pour toujours choisir des mesures ayant un impact positif concret et une valeur ajoutée pour nos parties prenantes. Pour en savoir plus sur la Matexi Sustainability Matrix, n'hésitez pas à consulter la page 29.

Entre-temps, cette équipe de spécialistes internes, parmi lesquels le Sustainability Officer, fixe les objectifs concrets et veille à leur mise en œuvre effective. Ils travaillent en étroite collaboration pour intégrer la durabilité à tous les niveaux de l'organisation et ils attirent l'attention sur notre impact positif, tant en interne qu'en externe.

### FAITS MARQUANTS 2021

Un aperçu complet de nos réalisations n'est pas possible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous en donnons quelques exemples généraux.

En 2021, différents projets internes ont été consacrés à rendre nos quartiers et l'organisation plus durables. En plus de la Matexi Sustainability Matrix mentionnée ci-dessus, nous avons lancé un nouveau plan de mobilité, en passant à une flotte de véhicules électriques et en encourageant les collaborateurs à utiliser les transports en commun et le vélo. Nous avons également

réalisé une analyse de l'empreinte CO<sub>2</sub> de la consommation énergétique de nos bureaux et de notre flotte (émissions de portée 1 et 2) pour l'année 2019. Sur base de la mesure de référence de cette année, nous pourrions réduire davantage les émissions de CO<sub>2</sub> à l'avenir. Enfin, en décembre, nous serons l'un des premiers promoteurs immobiliers belges à lancer un programme de certificats verts (Green Bond).

### AMBITIONS 2022

Nos ambitions et nos objectifs à court et à long terme ont été définis. Elle nous permet de devenir plus durables année après année, sur toute la ligne, dans tous les pays et régions où nous travaillons et dans tous nos bureaux. Entre-temps, nous menons des études sur les nouvelles techniques et les meilleures pratiques afin de pouvoir, à terme, déployer ces connaissances dans toute l'organisation. Nous définissons déjà les ambitions globales suivantes pour 2022.

- > Nous étudions les possibilités d'évoluer vers la neutralité carbone. Nous réduisons les émissions de CO<sub>2</sub> de notre organisation en effectuant des analyses de l'empreinte CO<sub>2</sub> depuis plusieurs années.
- > Nous continuons à rendre notre offre de mobilité plus durable en encourageant les voitures électriques et l'utilisation des transports publics et du vélo.
- > Nous examinons d'un œil critique la manière dont nous pouvons concevoir nos bureaux pour qu'ils soient aussi efficaces (sur le plan énergétique) que possible. Nous voulons aussi contribuer à la biodiversité. Nous allons commencer à espacer le fauchage et à semer des mélanges de fleurs.

Vous pouvez également consulter nos réalisations au niveau des quartiers dans le chapitre « Attention portée à la planète », à partir de la page 81.

Le jardin de quartier partagé que nous avons intégré à l'atelier ferroviaire réaménagé de **Kessel-Lo (Louvain)** ne favorise pas seulement la biodiversité. Nous offrons également un lieu de rencontre informel qui stimule une interaction facilitée entre jeunes et moins jeunes. De cette façon, cet espace extérieur collectif favorise la vie dans ce quartier dynamique.





# Esprit d'entreprise

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

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

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

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

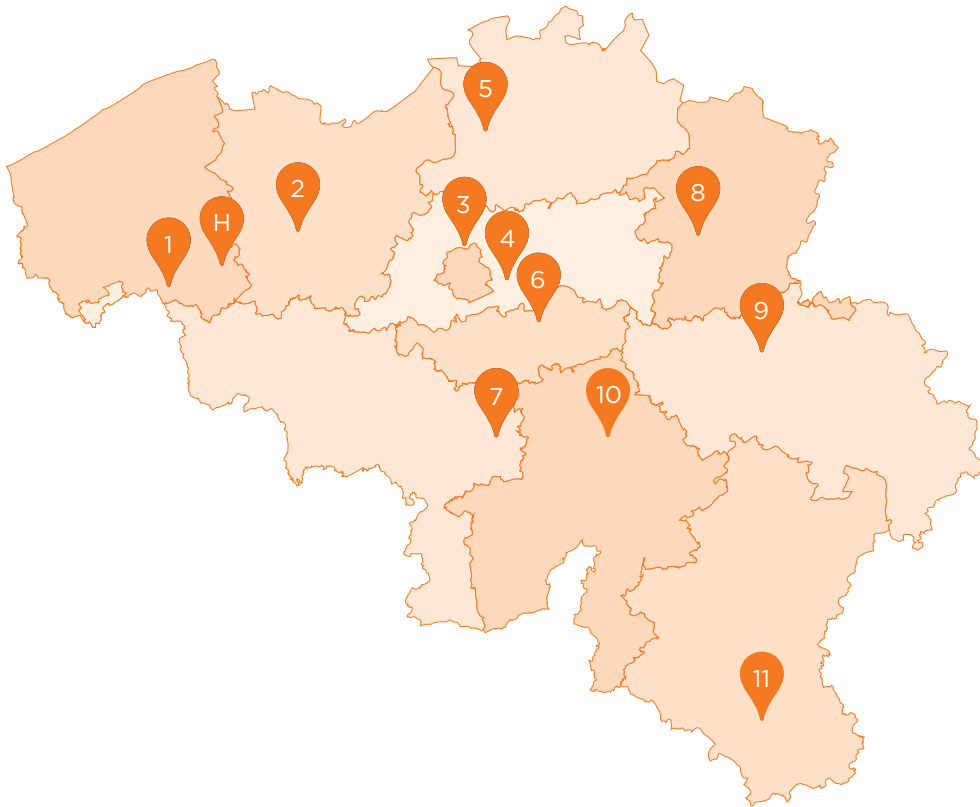
Le changement est la seule constante, affirmait le philosophe grec Héraclite. Mais s'il y a bien une constante dans les 76 ans d'histoire de MATEXI, c'est notre esprit d'entreprise. MATEXI est par nature une entreprise d'entrepreneurs locaux et expérimentés. Ce sont aussi des entrepreneurs fiables, car ce qu'ils font pour nos parties prenantes, ils ne le feraient pas autrement pour eux-mêmes.

Une parole est une parole – c'est le principe directeur de notre esprit d'entreprise. L'histoire de notre entreprise témoigne de cet esprit d'entreprise intrinsèque. Depuis notre création en 1945, nous nous sommes réinventés plusieurs fois : de négociant en terres agricoles à lotisseur de terres. Puis de constructeur de maisons à développeur de quartiers durables. En bref : l'esprit d'entreprise est notre principe directeur depuis 76 ans !

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

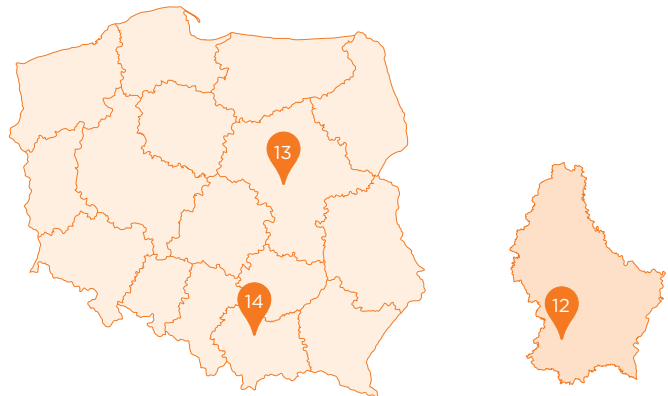


Chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous travaillons au départ de 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est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



#### MARCHÉS LOCAUX

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



## Ancrage local

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

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

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

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

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

Nous couvrons 14 marchés locaux dans quatre régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. En outre, nous disposons jusque fin 2021 d'équipes distinctes pour nos trois plus grands projets A de transformation urbaine : **Quartier Bleu à Hasselt, 4 Fonteinien à Vilvorde et l'Antwerp Tower à Anvers.**

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

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

Matexi veut être un « champion local respecté » sur chaque marché où il est actif. J'aime comparer notre approche à celle d'un moteur V12, où les cylindres qui fonctionnent bien 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 Comité d'investissement



## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# ÎLE DE NANTES, FRANCE

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

## Un laboratoire vivant pour une rénovation urbaine de grande ampleur

C'est au centre de la métropole de l'ouest de la France, entre deux bras de la Loire, que se niche l'Île de Nantes. Elle accueille depuis plus de vingt ans le développement d'un véritable laboratoire urbain où une poignée d'acteurs visionnaires créent la ville de demain. Avec ses 350 hectares, elle compte parmi les projets de reconversion les plus importants et les plus ambitieux d'Europe.

### NOUVELLE DESTINATION POST-INDUSTRIELLE

L'histoire de l'Île de Nantes est étroitement liée à celle de la Loire et de ses usages. À l'origine, il n'y avait là qu'un archipel de petites îles qui, au fil des siècles et des comblements, s'est progressivement transformé en une grande île urbaine. À partir du 17<sup>e</sup> siècle, plusieurs

ponts ont été construits pour désenclaver la zone et permettre le développement d'activités économiques et, surtout, industrielles. Pendant longtemps, ces dernières ont été la principale raison d'être de l'île mais, dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, la ville a décidé de changer son fusil d'épaule, se lançant dans un projet de rénovation urbaine à grande échelle. L'objectif était de donner aux lieux une vocation nouvelle, post-industrielle, qui répondrait au mieux aux défis économiques, écologiques et sociaux, contemporains et futurs.

Après une longue phase d'étude, les contours de la nouvelle Île de Nantes se dessinent au début de ce siècle. L'un des acteurs majeurs de cette transformation urbaine novatrice est l'architecte flamand Marcel Smets,





Explorations Architecte | Copyright: Valéry Joncheray

spécialisé dans le développement urbain et la revitalisation des friches industrielles. Avec Anne-Mie Depuydt (cabinet d'architectes uapS), il a dirigé le projet de 2010 à 2016, ce qui lui a valu un Matexi Legacy Award pour son impressionnante carrière. L'architecte paysagiste Jacqueline Osty et l'architecte urbaniste Claire Schorter ont entretemps repris le flambeau, leur mission se prolongeant jusqu'en 2024. Dès 2003, le pilotage opérationnel a été confié à Samoa, une société publique locale spécialement créée pour ce projet.

#### AU CŒUR DE LA VILLE, UN CENTRE TOURNÉ VERS L'AVENIR

Les ambitions ont été clairement affichées dès le départ : la nouvelle Île de Nantes doit définitivement faire entrer la ville dans le 21<sup>e</sup> siècle, mais sans pour autant renier sa riche histoire industrielle. Le patrimoine portuaire, en ce compris les entrepôts et les infrastructures, sera intégré dans le redéploiement de la zone et, à l'image du Parc des Chantiers, recevra une nouvelle affectation. Ce n'est pas un hasard si, dès 1989, la compagnie de théâtre de rue Royale de Luxe, mondialement connue, a installé ses ateliers dans un ancien hangar. L'île est appelée à devenir un centre tourné vers l'avenir. Au cœur de la ville, elle sera ouverte à une grande diversité de groupes de population et d'usages. La Loire jouera à nouveau un rôle de premier plan, le projet s'articulant

autour d'un ingénieux réseau d'espaces publics. Si l'Île de Nantes 2.0 ne devrait être complètement achevée qu'en 2037, le projet génère déjà une nouvelle dynamique : formes d'habitat innovantes, optimisation des espaces et des services, nouveaux modes de travail, équipements publics adaptés, etc.

À cet égard, Îlink est emblématique de l'ambition nantaise. Projet inclusif de 22.000 m<sup>2</sup>, il comprend 187 logements (dont 20 % à loyer abordable et 30 % de logements sociaux pour les personnes âgées), 6.000 m<sup>2</sup> de bureaux, un jardin communautaire, des espaces de coworking, une crèche, un théâtre pour jeunes, un magasin de quartier, un restaurant, des installations sportives, etc.


Trois développeurs ont uni leurs forces et, dès le tout début, impliqué les utilisateurs dans le processus de réflexion et de conception. Cela a abouti à la réalisation de trois entités de quatre à neuf étages, dont un jardin est l'élément fédérateur.

La conception architecturale et la volumétrie sans fioriture marquent bien sûr les lieux de leur empreinte, s'adaptant toutefois parfaitement au contexte spatial et urbain. Une conscience sociale et écologique combinée à une vision et à une démarche architecturale : voilà qui fait d'Îlink – et par extension de toute la reconversion de l'Île de Nantes – un projet unique et inspirant !





# GOUVERNANCE



À **Cracovie**, nous travaillons dur sur le projet **Facimiech**. Nous y construisons 71 appartements, répartis sur trois bâtiments, sur la base d'une conception durable. Par exemple, nous stimulons la mobilité douce au moyen d'emplacements pour vélos et le quartier sera totalement dépourvu de voitures afin de donner toutes leurs chances aux arbres protégés actuels. En outre, nous prévoyons un parking souterrain et des stations de recharge électrique. Les nouveaux résidents emménageront fin 2022.



## Bonne gouvernance

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

Matexi est une entreprise familiale depuis plus de 76 ans, et en 2021, les membres de la quatrième génération de la famille en sont actionnaires. Nous sommes fortement ancrés localement et nous nous engageons à respecter une structure d'entreprise transparente. Par exemple, nous encourageons les employés à partager leurs commentaires ouvertement (de manière anonyme si souhaité), et nous fournissons les ressources nécessaires à cet effet. En outre, nous menons régulièrement des enquêtes auprès de nos employés pour identifier les points forts et les possibilités d'amélioration. Matexi est également transparente à l'égard de ses finances : la situation financière est connue des employés et est rendue publique dans le rapport d'activité annuel.

En 2008, Matexi a choisi de renforcer son conseil d'administration par le biais d'administrateurs externes. Leur nombre n'a fait qu'augmenter ces dernières années, et fin 2021, 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.

En 2021, pour la première fois en 76 ans d'histoire, Matexi a opté pour un CEO non familial. Lors de l'assemblée générale du 5 mai 2021, Olivier Lambrecht a succédé à Gaëtan Hannecart. Le fait que Monsieur Hannecart n'ait par la suite pas repris la présidence du conseil d'administration est un autre exemple de bonne gouvernance au sein de Matexi. Un président du conseil d'administration professionnel et externe peut non seulement intervenir comme une sorte d'arbitre veillant à l'équilibre entre le CEO et les actionnaires familiaux, mais il est également source d'une plus grande clarté pour les collaborateurs.

Il est important que le CEO et le comité de direction puissent agir dans le cadre de leurs pouvoirs, et que le président et le conseil d'administration fassent de même dans le cadre de leurs pouvoirs.

**Gaëtan Hannecart**  
Président du comité d'investissement



# Conseil d'administration et comités

## Conseil d'administration

Le conseil d'administration est chargé de l'approbation de la stratégie et de la politique générale ainsi que de la surveillance de l'exécution concrète du business plan et de la réalisation des objectifs opérationnels.

Fin 2021, le conseil d'administration de MATEXI SA se composait de huit membres, parmi lesquels : l'administrateur délégué, cinq administrateurs externes et trois représentants de la famille. Le conseil d'administration de MATEXI s'est réuni à dix reprises en 2021.

- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)
  - administrateur et président du conseil d'administration de MATEXI et Abacus Group, administrateur de MATEXI Group
  - autres mandats : administrateur de Patinvest/SFI Luxembourg ; administrateur d'Inno.com ; administrateur, président du conseil d'administration d'Etex ; administrateur, président du comité d'audit et membre du comité de rémunération de Telenet ; administrateur de Franklinea Swiss Fund, Arboretum Wespelaar, Anti Cancer Fund et Kick Cancer ; administrateur et président du comité stratégique de Puratos SA.
- > **Bénédict Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
  - administratrice d'Abacus Invest et Abacus Group, MATEXI
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
  - administrateur d'Abacus Invest et Abacus Group, de MATEXI et de MATEXI Group
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
  - administrateur délégué Abacus Invest, Abacus Group, MATEXI et MATEXI Group; administrateur Sibomat; président et administrateur QuaeroQ
- autres mandats : administrateur Group Louis Delhaize, N-Side, SIPEF; président de la Financière de Tubize ; administrateur et cofondateur de l'asbl Itinera Institute ; président et cofondateur de l'asbl YouthStart; président de l'asbl Guberna
- > **Bernard Delvaux** (pour BCConseil SRL)
  - administrateur de MATEXI
  - autres mandats : CEO Etex Group ; président de HEC ULiège Management School ; administrateur de Carmeuse ; administrateur de Gaming1 ; administrateur de Floridienne
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)
  - administrateur de MATEXI
  - autres mandats : président de l'asbl Sporta ; administrateur d'Eyckerheyde ASBL ; administrateur de l'asbl Vlaamse Wielerschool ; administrateur de Syntra AB
- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)
  - administratrice de MATEXI et MATEXI Group
  - autres mandats : administratrice et membre du comité d'audit de Bpost ; administratrice de Kinopolis
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SRL)
  - administrateur de MATEXI
  - autres mandats : CEO de BPD Europe SA ; président de Bouwfonds Kunststichting ; administrateur de Bouwfonds Cultural Fund, Forum Urban Innovation, NIROV, International Foundation Housing Planning (IFHP), Landelijk Nieuwbouw Portaal Nederland en Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed (BOEi); administrateur de l'International New Town Institute

## Audit & Risk Committee

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

Le comité d'audit peut attribuer des missions d'audit au management ou à l'auditeur interne. Il discute des manquements ou faiblesses identifiés dans les systèmes de contrôle internes ainsi que d'un éventuel « plan de remédiation » avec le management et/ou le commissaire.

Fin 2021, L'Audit & Risk Committee se composait de trois membres, dont deux administrateurs externes. Un administrateur externe est désigné président par les membres.

- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)  
– présidente
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)  
– membre (jusqu'en septembre 2021)
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA),  
– membre
- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)  
– membre

L'Audit & Risk Committee rapporte sur base trimestrielle au conseil d'administration et s'est réuni six fois en 2021.

## Comité de nomination et de rémunération

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

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

Le comité de nomination et de rémunération se compose d'au moins trois membres du conseil

d'administration, dont la majorité doivent être des administrateurs externes.

Fin 2021, le comité de nomination et de rémunération de Matexi se composait de :

- > **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)  
– président
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)  
– membre (depuis septembre 2021)
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)  
– membre
- > **Bernard Delvaux** (pour BCConseil SRL)  
– membre
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SRL)  
– membre

Le comité de nomination et de rémunération s'est réuni cinq fois en 2021.

## Comité financier

Le comité financier est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi, mis en place le 16 juin 2021. Le champ d'application du comité se compose de la politique de financement, la structure du capital et les décisions importantes en ce qui concerne les financements de projets externes ou d'entreprises, et les obligations hors bilan (par exemple, les lignes de garantie).

Le comité financier de Matexi est composé de :

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

## Comité d'investissement

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

Le comité d'investissement se compose de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)  
– président du comité d'investissement
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)  
– administrateur

En outre, les membres suivants du comité de direction prennent part aux réunions du comité d'investissement.

- > **Olivier Lambrecht** (pour Realize SRL)  
– CEO
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SComm.)  
– Chief Construction Officer
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)  
– secrétaire général
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)  
– Acquisition & Development Director a.i.
- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)  
– Sales, Marketing & Communication Director

- > **Philip Goris** (pour Pg Consulting SComm.)  
– Chief Financial Officer

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.

Au cours des vacances d'été et d'hiver de 2021, le comité d'investissement s'est réuni toutes les semaines.

En mai 2021, le comité d'investissement est devenu un sous-comité formel du conseil d'administration, auquel ce dernier délègue l'autorité pour certaines décisions d'investissement, conformément à la politique d'investissement définie par le conseil d'administration.



# Management opérationnel

## Comité de direction ou comité exécutif

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

Le comité exécutif est composé de :

- > **Olivier Lambrecht** (pour Realize SRL)
  - CEO
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SComm.)
  - Chief Construction Officer
- > **Frederik Van Damme** (pour Fortjen SRL)
  - Regional Business Director Région Flandre-Orientale et Flandre-Occidentale
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
  - secrétaire général
- > **Jimmy Sterckx** (pour Sterckx Business Services SRL)
  - Regional Business Director Région Anvers - Limbourg - Brabant flamand
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
  - Acquisition & Development Director (à partir du 10/02/2022)

- > **Luc Parmentier**
  - (pour Meeùs & Parmentier Properties SRL)
  - Regional Business Director Région Bruxelles - Wallonie (jusqu'au 07/02/2022)
- > **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
  - Sales, Marketing & Communication Director
- > **Miroslaw Bednarek**
  - Regional Business Director Région Internationale
- > **Philip Goris** (pour PG Consulting SComm.)
  - Chief Financial Officer
- > **Régis Ortman** (pour R. Ortman SRL)
  - Regional Business Director Regio Brussel-Wallonië (depuis le 07/02/2022)
- > **Silvia Brouwers** (pour Movens SRL)
  - Chief People & Technology Officer (depuis le 01/01/2022)

En 2021, Matexi a choisi pour la première fois dans son histoire de 76 ans un CEO non-familial. Lors de l'assemblée générale du 5 mai 2021, Olivier Lambrecht a repris la fonction de CEO et la direction opérationnelle de Gaëtan Hannecart.



Une fois par trimestre, l'équipe dirigeante de Matexi se réunit pour échanger ses connaissances, son expertise et ses résultats. Cette combinaison de managers d'équipes et d'experts de différents domaines permet de prendre le pouls de nos ambitions et de la poursuite de notre croissance en tant que développeur de quartiers durables.

# WE ARE MATEXI



## Management

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

Les 14 marchés locaux sont dirigés par les Business Managers, qui gèrent les Business Portfolios (BP). Leur rôle est varié : entretenir de bonnes relations avec les organisations publiques, les pouvoirs publics et les propriétaires fonciers ; chercher, analyser et acheter des terrains ; examiner et réaliser des possibilités de développement immobilier sur les terrains achetés ; coordonner les demandes de permis ainsi que la construction et la commercialisation des quartiers ainsi développés.

Jusque fin 2021, trois Business Managers assuraient la conduite nos principaux projets, nos projets A+ : **Quartier Bleu à Hasselt**, **Antwerp Tower à Anvers** et **4 Fonteinen à Vilvorde**. Depuis 2022, ces projets continuent d'être suivis dans les Business Portfolio's Limbourg, Anvers et Brabant flamand.

- > **Bart Van Caenegem** (pour Cevima SRL)
  - Business Manager BP Flandre occidentale
- > **Caroline Franz**
  - Business Manager BP Brabant flamand
- > **Didier van Ingelgem** (pour BeetoBe SRL)
  - Business Manager BP Bruxelles
- > **Florence Leroy** (pour FCC Consulting CommV)
  - Business Manager BP Flandre orientale (à partir du 01/04/2022)
- > **Gil Lavend'Homme** (pour Mamédo SRL)
  - Business Manager BP Hainaut
- > **Klaas Lombaert** (pour LO-CO SPRL)
  - Business Manager « projet A+ 4 Fonteinen » (jusqu'au 14/01/2022)
- > **Luc Van Rysseghem** (pour Varires SPRL)
  - Business Manager « projet A+ Antwerp Tower » (jusqu'au fin décembre 2021)
  - Business Manager BP Anvers
- > **Luc Parmentier** (pour Meeùs & Parmentier Properties SPRL)
  - Business Manager BP GD Luxembourg a.i. (jusqu'au 07/02/2022)
- > **Monika Perekitko**
  - Business Manager BP Varsovie

- > **Piotr Byrski**
  - Business Manager BP Cracovie
- > **Régis Ortman** (pour R Ortman SPRL)
  - Business Manager BP Liège, Namur, Prov. Luxembourg (a.i. depuis le 07/02/2022)
  - Business Manager BP GD Luxembourg (a.i. à partir du 07/02/2022)
- > **Renaud Naiken** (pour INMOVE)
  - Business Manager BP Brabant wallon
- > **Sanne Schepers**
  - Business Manager « Projet A+ » (à partir du 01/01/2022)
- > **Tom Van Becelaere** (pour AnnTo SPRL)
  - Business Manager BP Limbourg
- > **Trui Tydgat** (pour CNSLT SRL)
  - Business Manager BP Flandre orientale (jusqu'au 01/04/2022)

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

- > **Eric Renier** (pour EL<sup>2</sup>A)
  - Regional Construction Manager RBWL
- > **Marek Straszak**
  - Regional Construction Manager RINT
- > **Stijn Grymonpré**
  - Corporate Controlling Manager (depuis le 01/02/2022)
  - Regional F&A Manager ROWV (jusqu'au 01/02/2022)
- > **Koenraad Van den Broek** (pour Lemon Shark SRL)
  - Regional F&A Manager RALV
- > **Louise Cattellion**
  - Regional F&A Manager ROWV (depuis le 01/02/2022)
- > **Xavier Robeyns**
  - Regional F&A Manager RBWL
- > **Zofia Szymonska**
  - Regional F&A Manager RINT

Depuis le siège de Waregem, les équipes centrales soutiennent les régions au sein des groupes de connaissances. Via les équipes centrales, Matexi acquiert une expertise liée à des thèmes spécifiques.

## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# SIEDLUNG SCHILLERPARK, BERLIN, ALLEMAGNE

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

## Quasi centenaire, mais d'une brûlante actualité

Nul ne peut prédire l'avenir mais architectes, urbanistes et promoteurs cherchent invariablement à créer des quartiers, des bâtiments et des espaces publics appelés à durer plusieurs générations. Certains projets sont très en avance sur leur temps. À cet égard, le Siedlung Schillerpark de Berlin en constitue un formidable exemple. Entre 1924 et 1930, 303 appartements y ont vu le jour, construits selon des principes architecturaux et urbanistiques révolutionnaires. Le quartier moderniste est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008, mais cette reconnaissance ne signifie pas qu'il a perdu de sa pertinence. Bien au contraire car, un siècle plus tard, les idées qui ont présidé à sa conception restent d'actualité et servent même de modèle à de nombreux projets de logement contemporains.

1924 est une année clé pour le développement résidentiel à Berlin. En effet, les autorités introduisent une taxe sur les biens immobiliers qui doit permettre le financement de nouveaux logements (sociaux) dont le besoin est criant. La même année, on assiste au lancement du premier projet de logements du centre-ville. Sur un site situé au nord de la capitale allemande – au nord-est du Schillerpark – 303 appartements seront construits en six ans et trois phases.

### DES CONCEPTS ARCHITECTURAUX RÉVOLUTIONNAIRES

Promoteur du projet, le Berliner Spar- und Bauverein fit appel à l'architecte Bruno Taut qui avait déjà gagné ses galons avant la première guerre mondiale en concevant le Gartenstadt Falkenberg, un quartier vivant au caractère vert et rural. Tirant profit de ses contacts avec d'autres architectes modernistes influents, Taut a cherché comment il pourrait améliorer la qualité de vie dans des projets résidentiels de grande envergure. La réalisation du Siedlung Schillerpark lui a donné l'occasion de mettre en pratique quelques idées progressistes.

Entre autres choses, Taut a expérimenté de nouvelles typologies spatiales. Abandonnant l'idée, en vogue avant-guerre, de blocs résidentiels fermés autour d'un jardin intérieur et qui souffraient souvent d'un manque d'air et de lumière, il a imaginé des ouvertures et aménagé des passages. Posant un choix très inhabituel pour l'époque, il a préféré des toitures plates au lieu des traditionnels toits à pignon. On voit dans son travail l'influence de l'école d'Amsterdam, tant pour la disposition spatiale que pour la construction caractéristique des façades et le recours à certains éléments conceptuels : briques rouges, fenêtres donnant du rythme, terrasses intégrées et variété des volumes. Le contraste avec les façades





sobres et colorées du Gartenstadt Falkenberg est grand. Avec ses colonnes en béton armé de part et d'autre de l'entrée, la façade de la Bristolstraße témoigne d'un grand souci du détail. Les autres façades sont un peu plus introverties et minimalistes.

#### UNE CONCEPTION QUI RESTE OMNIPRÉSENTE

Les habitants du Siedlung Schillerpark ont bénéficié des idées novatrices de Bruno Taut. Bien orientés, les appartements bénéficiaient d'une lumière naturelle généreuse, effet accentué lors de l'agrandissement du quartier entre 1954 et 1959 (sous la direction de Hans Hoffmann), quand on a posé des fenêtres allant du sol au plafond. D'une superficie moyenne de 40 m<sup>2</sup>, chaque unité de logement disposait d'un balcon, d'une salle de bain privée et d'au moins une pièce de 20 m<sup>2</sup> (conformément aux prescriptions urbanistiques de l'époque). Grâce aux passages stratégiquement disposés donnant sur les rues adjacentes, les jardins intérieurs sont devenus des espaces verts semi-publics. On voit ainsi que l'intégration optimale de l'architecture dans le contexte spatial constituait une des priorités de Taut.

Sur le plan social aussi, ce projet résidentiel était très progressiste. Taut a par exemple introduit le concept « d'espace extérieur collectif ». Les habitants pouvaient se détendre ensemble dans le jardin intérieur tout en gardant un œil sur les jeux de leurs enfants, un concept totalement nouveau au début du 20<sup>e</sup> siècle. Cette disposition a fait naître et se développer un véritable sentiment de communauté. En outre, l'architecte avait prévu des espaces pour une garderie, des buanderies communes et une épicerie de proximité. L'attention portée au confort des habitants et à l'interaction sociale, un éclairage naturel maximal, des espaces extérieurs de qualité, un mix intéressant de fonctions, l'intégration dans l'environnement... autant de principes architecturaux et urbanistiques de base que l'on retrouve encore partout aujourd'hui, près de cent ans plus tard ! Il n'est pas un projet de nouveau quartier résidentiel ou de rénovation urbaine qui n'en tienne compte. On voit ainsi comment une réflexion créative et originale peut faire la différence, même un siècle plus tard ...



# **NOS ACTIVITÉS EN 2021**





Dans la capitale polonaise de **Varsovie**, le projet **Grzybowska** est en plein développement. Cette prestigieuse tour résidentielle de 232 appartements et seize étages se distingue par son architecture réfléchie et son emplacement unique. Grâce au tram et au métro, les habitants du quartier peuvent accéder facilement à la ville, mais des espaces verts et des parcs publics sont également à proximité. En outre, nous réalisons des installations utiles, comme une station de recharge pour les voitures électriques et un point de retrait pour les colis.





# Analyse du marché immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et au Luxembourg en 2021

Le marché de l'immobilier résidentiel a connu une solide année 2021 dans les différents pays où nous opérons - Belgique, Pologne et Grand-Duché de Luxembourg. Le fort rattrapage après le confinement de 2020 s'est poursuivi en 2021, entraînant un niveau d'activité élevé et une poursuite de la hausse des prix. En particulier, l'évolution des préférences des acheteurs, qui ont plus souvent opté pour une maison avec jardin ou un appartement avec terrasse, combinée à la persistance de taux d'intérêt hypothécaires bas et au syndrome FOMO (= Fear Of Missing Out) ont fait de 2021 une année très active et soutenue. En outre, l'incertitude (économique) et les faibles taux d'épargne ont fait que l'immobilier est resté un investissement alternatif intéressant.

## MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

Au 1er janvier 2021, la Belgique comptait 5.631.637 unités de logement réparties dans 4.590.838 bâtiments. Par rapport à l'année précédente, le nombre d'unités de logement a augmenté de 55.517, soit 1,0 %, ce qui est conforme aux attentes. L'augmentation fut la plus prononcée à Bruxelles avec 1,2 %, contre 1,0 % en Flandre et 0,8 % en Wallonie. Avec près de 1,5 million de logements, soit 26,9 % du parc immobilier belge total. Les appartements sont les plus représentés et constituent de loin le type de logement le plus courant dans la Région de Bruxelles-Capitale, soit 27,4 % de l'offre belge totale de logements avec près de 1,5 million d'unités. En Flandre et en Wallonie, les constructions ouvertes restent le type de logement le plus diffus. L'âge des bâtiments varie encore beaucoup d'une région à l'autre. En Flandre, 32,8 % des bâtiments ont été construits après 1981, tandis qu'en Wallonie, ce chiffre est de 21,7 % et dans la Région de Bruxelles-Capitale, seulement 6,9 %.

En 2021, des permis de construire ont été délivrés en Belgique pour 57.813 nouvelles unités de logement, répartis sur 31.804 nouveaux bâtiments.

En outre, des permis de construire ont été délivrés pour la rénovation de 34.401 bâtiments. En conséquence, tant le nombre de permis de

construire délivrés pour des bâtiments neufs (+14,1 % par rapport à la même période en 2020) que le nombre de permis de construire pour des rénovations (+16,9 %) ont augmenté. Cette augmentation s'explique en effet au ralentissement de l'activité dans les villes et villages en raison de la pandémie de Covid-19. Parmi les permis de construire délivrés pour de nouvelles unités résidentielles, 51 % concernaient des appartements et 49 % des maisons d'habitation.

En 2021, le nombre de transactions immobilières a augmenté de 14,3 % par rapport à l'année précédente, selon le Baromètre des notaires. La hausse a été plus prononcée au premier semestre 2021, où le rattrapage après le premier choc du confinement de 2020 s'est poursuivi. L'augmentation du nombre de transactions a été visible à Bruxelles (+11,1 %), en Flandre (+14,7 %) et en Wallonie (+14,3 %). Au second semestre, le marché immobilier a déjà montré les premiers signes de refroidissement, notamment en raison des changements imminents dans la fiscalité (immobilière). Le COVID-19 a non seulement provoqué un certain déplacement de l'activité sur le marché immobilier, mais a également eu un effet significatif sur les prix de l'immobilier. Après une longue période d'inactivité sur le marché immobilier, les acheteurs potentiels se sont empressés d'acheter des biens immobiliers en 2021 également. Le déséquilibre temporaire du



Au Grand-Duché de Luxembourg, nous réaménageons l'ancienne brasserie AB InBev à **Diekirch**, en intégrant des bâtiments historiques dans le nouveau quartier urbain. Nous redonnons vie au quartier historique en réalisant des maisons, des appartements, des bureaux, des magasins et un parking public.





marché, initié par le mouvement de rattrapage du second semestre 2020, s'est poursuivi. Par conséquent, les prix de l'immobilier résidentiel en Belgique ont augmenté de 7,5 % en 2021, pour atteindre une moyenne de 297.611 euros. Une tendance similaire a été observée pour les appartements, avec une augmentation de 5,2 % à 257.228 euros. Ces augmentations peuvent également être en partie attribuées au fait que les maisons et appartements ont été vendus principalement dans le segment le plus cher. Il est clair que la pandémie de Corona a poussé les gens à rechercher d'autres qualités ou priorités dans une maison. Les acheteurs ont souvent opté pour des maisons dotées d'un jardin, d'un balcon ou d'un espace supplémentaire afin de pouvoir travailler chez eux en toute tranquillité. La demande de propriétés de luxe et de résidences secondaires sur la côte belge, entre autres, a également été forte.

Alors que le Baromètre des notaires ventile la demande par régions et provinces, l'indice des prix de l'immobilier résidentiel (Statbel) opère une distinction entre les logements existants et les logements neufs. Au cours du troisième trimestre de 2021, les prix de l'ensemble des maisons et appartements ont augmenté de 8,2% par rapport à l'année précédente. La hausse des prix des maisons existantes a atteint 8,2 % et les prix des maisons et appartements neufs était inférieurs de 8,7 % par rapport à l'année précédente.

Enfin, l'année 2021 fut aussi favorable au marché immobilier belge en raison de la persistance de taux hypothécaires bas. En novembre 2021, la Banque nationale de Belgique rapportait un taux d'intérêt de 1,38 % pour les prêts destinés à l'achat d'une maison, associés à une échéance initiale à taux fixe de plus de 10 ans. Ce chiffre était encore inférieur de 0,01 point de pourcentage à celui de 2020. Les faibles taux d'intérêt hypothécaires, combinés à des alternatives d'investissement, ont contribué à maintenir l'intérêt pour l'investissement dans l'immobilier, tant pour les logements propres qu'au titre de placement.

#### MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN POLOGNE

En 2021, on peut qualifier le marché de l'immobilier résidentiel polonais de robuste. Le marché polonais a été peu influencé par le


COVID-19 et cette tendance s'est poursuivie en 2021. Selon les données d'Eurostat, les prix des logements en Pologne ont augmenté au cours des deux premiers trimestres de 2021 à un rythme supérieur à la moyenne européenne. Comme en Belgique, l'augmentation de la valeur des biens immobiliers en Pologne a été causée par les faibles taux d'intérêt. Il convient également de noter la demande croissante de maisons dotées d'un jardin/balcon et/ou d'une pièce (de bureau) supplémentaire, en raison de la pandémie de COVID-19 et du télétravail obligatoire.

En 2021, 234.700 unités de logement ont été livrées en Pologne. Ce nombre a augmenté de 6.2 % par rapport à l'année précédente. Les promoteurs immobiliers se sont taillé la part du lion dans la production totale de logements, avec 141.700 unités, soit 60,4%. Compte tenu de la surface habitable supplémentaire totale de 21.8 millions de mètres carrés, la surface moyenne d'un logement supplémentaire s'élevait à 92.9 m<sup>2</sup>.

#### 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 année soutenue avec une activité élevée, des prix de l'immobilier en hausse et une augmentation du nombre de permis de construire délivrés. Selon le Bureau national des statistiques et plusieurs études économiques, le nombre de ventes d'appartements, neufs et existants, a resté stable par rapport à 2020. Il est à noter que le marché secondaire a augmenté à 12%, ainsi que le nombre de transactions dans le neuf ayant diminué de 23 %. Comme dans de nombreux autres pays européens, les prix de l'immobilier au Grand-Duché de Luxembourg ont augmenté d'environ 11,8 % en 2021. Cette augmentation est également imputable au marché des appartements nouvellement construits, qui a enregistré une hausse de 15,3 %, contre « seulement » 12,9 % pour les appartements existants.

Au Grand-Duché de Luxembourg, des permis de construire ont été délivrés pour 6.105 logements supplémentaires en 2021. Cela représente une augmentation de 19,4 % par rapport à la même période en 2020, où 5.112 permis de construire avaient été délivrés. La majorité des permis de construire (4.291), soit 70,3 %, ont été délivrés pour des logements multifamiliaux.



En 2021, nous avons obtenu le partenariat public-privé (PPP) pour la conversion de l'ancienne maison de repos Herfstvreugde à **Genk**. Toon Vandeurzen, Échevin de l'Aménagement du Territoire de la ville de Genk : « Nous avons reçu plusieurs propositions de projets de qualité pour le réaménagement, mais le projet Matexi s'est démarqué. Le jury a été particulièrement impressionné par la vision forte de Matexi et par l'équipe de conception. »





# Acquisition

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

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

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


parcours difficile qui exige parfois une grande créativité.

Pour chacun des marchés locaux sur lesquels nous sommes actifs, notre ambition est d'étendre et de renforcer notre position de champion local respecté. En 2021, Matexi a investi 140 millions d'euros entre autres dans l'acquisition de nouveaux terrains et immeubles.

Nous avons acquis de nouveaux projets urbains, représentant plus de 4.000 unités résidentielles. Plus de 90 % de ces acquisitions sont des terrains ou des bâtiments situés dans des friches industrielles ou des centres-villes. Le pipeline est donc à nouveau bien rempli de projets pour les années à venir. Il est impossible d'établir la liste complète de nos acquisitions dans ce rapport d'activité. Ci-dessous, nous mentionnons quelques exemples.

En 2021, nous avons réalisé un nombre record de nouvelles acquisitions. Avec notre pipeline de projets bien rempli, nous envisageons l'avenir en toute confiance.

**Kristoff De Winne**  
Acquisition & Development Director



À proximité de l'aéroport Frédéric Chopin de **Varsovie**, nous développons un nouveau quartier sur un site de 3,5 hectares, qui accueillera à terme environ 1.200 familles. Dans une première phase, nous travaillons sur une tour résidentielle comprenant différents appartements et une cour à l'atmosphère intime servant d'espace vert, de rencontres et de loisirs pour les résidents. Dans une phase ultérieure, nous ajouterons des installations supplémentaires, comme un hôtel.



### RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

Dans la **Meerhoutstraat** à **Oostakker**, nous avons acquis un site sur lequel nous allons développer quelque 120 maisons et appartements. Le nouveau quartier durable est idéalement situé le long de l'axe climatique vert "Wonderwoud" de Gand et de la future forêt du même nom. L'axe vert du climat contribuera à l'attractivité et à la qualité de vie de la nouvelle zone sans voiture ainsi qu'à la santé des habitants. Dans la **Vlasgaardstraat** à **Izegem**, nous pourrions à nouveau rendre 74 familles heureuses avec une nouvelle habitation.

### RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

À **Haacht** et à **Zaventem**, nous avons acquis deux projets dans le centre-ville, insufflant une nouvelle vie à un site abandonné. À **Kortenbergh**, nous allons créer des logements supplémentaires grâce à un projet de densification.

À **Genk**, le partenariat public-privé (PPP) pour la reconversion de l'ancienne maison de repos Herfstvreugde a été attribué à Matexi. Sur une surface de 9.200 m<sup>2</sup>, nous prévoyons

un nouveau quartier plaçant l'accent sur la vie intergénérationnelle, avec beaucoup d'attention pour la durabilité.

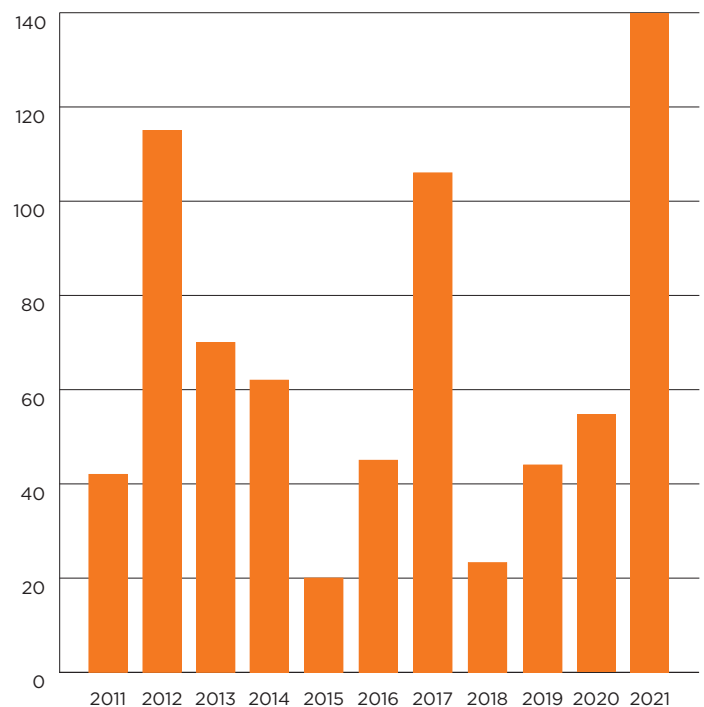
### RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

À **Evere**, nous avons acheté un deuxième immeuble de bureaux, que nous allons réaménager en tour résidentielle dans une zone où le besoin de logements supplémentaires est important. Nous avons également acquis de beaux projets à **Anderlecht** (Chaussée de Mons - 111 logements), **Tournai** (La Corne St Martin - 100 logements), **Mons**, **Wavre**...

### RÉGION INTERNATIONALE

En Pologne, nous poursuivons une stratégie de croissance régulière par le biais d'acquisitions, en renforçant l'équipe locale et en attirant des financements locaux. À **Varsovie**, dans un quartier proche de l'aéroport, nous développerons un nouveau projet de plus de 1 200 appartements. À **Cracovie** également, nous avons acquis quelques beaux projets immobiliers, tels que **Portowa** en **Lirników**. Ainsi, la Pologne devient plus que jamais notre second marché domestique. Les activités polonaises sont sans aucun doute le moteur de notre croissance future.

INVESTISSEMENTS - M€







## Plan de développement provisoire pour le projet Charbonnage du Hasard à Cheratte

Le développement implique une analyse approfondie du site, du quartier et de l'environnement, 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, les espaces verts et la gestion de l'eau.





# Développement

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

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

En 2021, Matexi a obtenu des permis d'urbanisme pour 862 logements. Nous constatons un ralentissement général dans l'obtention des permis. En cause ? La complexité de la législation, les avis contradictoires et les protestations des comités de quartier. Pour y remédier, nous mettons sur la communication et la participation avec les autorités locales et le quartier. De quoi obtenir le soutien des riverains pour le projet. Un aperçu complet des permis obtenus est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous nous limiterons donc à quelques exemples.

## RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

À **Saint-Nicolas**, le quartier de **Terneuzenwegel** est en pleine expansion. La ville a délivré un permis pour 126 habitations supplémentaires dans la phase Sud du quartier, additionnées aux plus de cent maisons et appartements que nous y avons déjà construits. Avec l'école adjacente, une nouvelle école maternelle et primaire sera également construite.

Dans la commune d'**Oostakker**, nous avons obtenu un permis pour 109 logements.


## RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

Dans le quartier résidentiel **Eksterlaer** à **Deurne**, nous avons obtenu un permis pour 49 unités résidentielles. Le site de 15 ha se compose de plusieurs zones résidentielles à faible trafic où 580 familles trouveront finalement un nouveau foyer. 3 hectares du quartier sont réservés à des zones vertes et à une grande pièce d'eau.

Notre quartier **Zuiderdal** à Boechout s'agrandira également de 62 unités de logement.

On parle souvent de la « ville en 15 minutes », mais je préfère le « quartier en 5 minutes » : des quartiers à l'identité forte, où les gens sont connectés entre eux et où les équipements les plus importants sont accessibles à pied.





À **Saint-Nicolas**, nous avons reçu le permis pour la prochaine phase du projet **Terneuzenwegel** en 2021. Avec 126 nouvelles maisons et appartements, le nombre de logements dans ce quartier durable va doubler pour répondre au nombre croissant de résidents et à leurs besoins. Les éléments caractéristiques du quartier sont la structure préminente du canal et les espaces verts avec des prairies fleuries.





À **Merchtem**, un permis a été délivré pour 48 unités de logement dans le quartier de **Drypikkel**.

#### RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

À **Cheratte**, une commune de l'entité de Visé dans la province de Liège, nous avons travaillé dur en coulisses sur la procédure de permis pour le réaménagement de l'ancienne mine de charbon **Hasard** en un écoquartier avec des logements, des bureaux et des commerces. Plus de la moitié de la surface disponible sera consacrée aux espaces verts, avec une grande attention pour les cyclistes et les piétons.

Dans le Brabant wallon, le nouveau quartier résidentiel de **Belle Vallée à Jodoigne** prend forme. Les maisons de la première phase ont été occupées et, à terme, 300 familles s'y sentiront chez elles. Nous avons obtenu le permis pour des logements supplémentaires. La nouvelle polyclinique, en collaboration avec la Clinique Saint-Pierre, est pleinement opérationnelle depuis septembre 2020. Ce projet comprend également un parc paysager avec un verger récréatif et éducatif, ainsi que la construction d'un périphérique pour soulager la pression du trafic sur le centre-ville de Jodoigne.

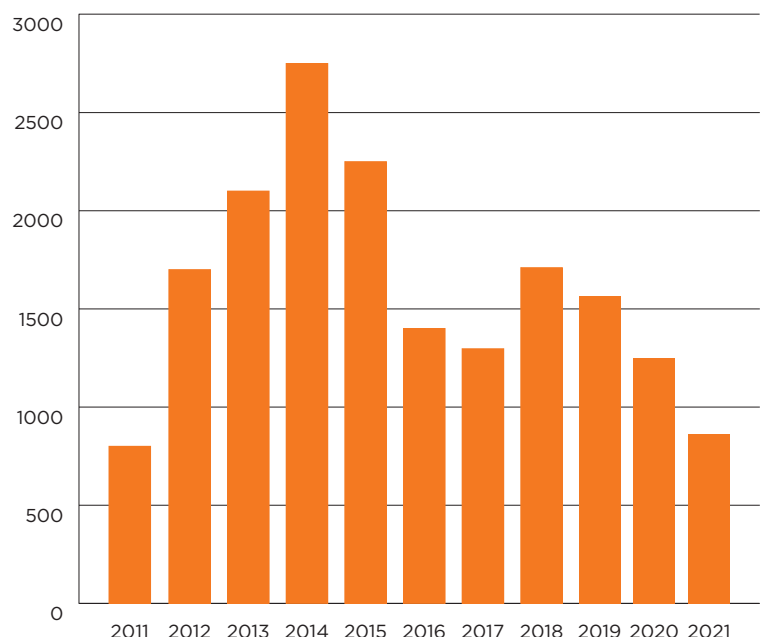
À **Chastre**, la commune a délivré un permis pour 26 habitations.

#### RÉGION INTERNATIONALE


À **Varsovie**, en Pologne, le projet **Sokratesa** a reçu un permis pour 100 appartements, qui seront construits sur le site d'un ancien garage et atelier automobile. **Domaniewska** sera notre premier projet résidentiel dans le district de Mokotów, destiné aux acheteurs individuels. La ville a accordé 134 appartements. Mokotów est connu comme l'un des quartiers les plus verts et les plus branchés de la capitale polonaise. C'était un défi de concevoir un bâtiment à l'architecture aussi remarquable. Le bâtiment s'intègre parfaitement dans le dense tissu urbain, sans perdre de vue le potentiel de vente.

À **Cracovie**, la ville a accordé un permis pour 100 appartements dans le projet **Facimiech** (district Prokocim).

UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS







Avec la conversion de l'**Antwerp Tower**, Matexi livre 241 appartements et unités résidentielles de qualité supérieure, ainsi que des espaces commerciaux et de bureaux, au cœur de la ville d'**Anvers**. En tant que lieu de vie durable, cette tour résidentielle emblématique est équipée pour être connectée au futur réseau de chaleur urbain et comprend un jardin sur le toit.



# Construction

**Pour la construction de nos quartiers, nous ne travaillons qu'avec des partenaires privilégiés avec lesquels nous construisons une relation à long terme. De cette manière, nous entretenons d'excellentes relations avec des centaines d'entrepreneurs et de sous-traitants compétents et loyaux.**

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

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

Matexi a clôturé l'année 2021 avec un record historique : nous avons livré pas moins de 1.774 unités résidentielles au total, dont 530 maisons, 1.233 appartements et onze espaces commerciaux et de bureaux. La balance penche donc de plus en plus en faveur du logement multifamilial. Un aperçu complet de nos activités de construction en 2021 est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Nous les illustrons à l'aide de quelques exemples.

## RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

La conversion de la « **Kazerne** » à **Gand**, d'un complexe militaire obsolète et fermé en

un espace urbain multifonctionnel et vivant, a entamé une nouvelle phase avec la partie résidentielle sur le site. D'ici à la fin de l'année 2023, on y trouvera 82 appartements, 10 maisons et de nombreux espaces commerciaux et socioculturels.


A **Blankenberge**, les travaux du **Parkville** ont commencé. Nous y réalisons un projet de référence durable pour la ville avec 112 appartements équipés chacun d'une pompe à chaleur, reliée à un champ collectif BTES (géothermie). Nous appliquons également cette méthode de chauffage durable dans le projet de densification De **Branderij** à **Courtrai** - l'ancien site de l'usine Bruynooghe's Koffie - où les travaux ont débuté.

Le nouveau quartier De **Vlieger**, à la périphérie de **Roulers**, prend également forme. C'est le premier quartier de Flandre occidentale où nous réalisons un jardin participatif pour 22 logements. Les maisons partagent un grand jardin clos qui communique avec leurs jardins privés. Le quartier est bien situé à proximité des commodités et connecté au réseau de chaleur urbain.

En 2021, nos équipes ont travaillé avec passion sur des dizaines de quartiers durables. Mais la réalisation qui a le plus fait parler d'elle c'est l'achèvement de l'iconique « Antwerp Tower » !

**Didier Delplanque**  
Chief Construction Officer





En 2021, les premiers résidents ont emménagé dans notre projet **Pulawska**, situé dans l'un des quartiers les plus verts et les plus branchés de **Varsovie**. Cette tour de 17 étages accueillera plus de 200 familles. Avec son look moderne, sa forme triangulaire et sa façade en verre, Pulawska est l'attraction du quartier. Grâce à un accord avec le groupe d'investissement Aurec Capital Poland, le projet représente l'une des plus grandes transactions sur le marché locatif privé en Pologne.





### RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

Une des réalisations qui fait le plus parler d'elle, c'est l'achèvement de l'icône **Antwerp Tower**. Celle-ci était autrefois la tour de bureaux la plus disgracieuse d'Anvers. Après une transformation intensive, nous avons pu livrer fin 2021 plus de 100 appartements sur les 241 et les premiers habitants s'y sont installés. En 2021, le spécialiste de l'électronique Media-Markt et la chaîne de restaurants Pitaya ont ouvert une succursale dans la zone commerciale. Nous avons vendu les espaces de bureaux de la tour à Befimmo : en 2022, la société de coworking Silversquare y ouvrira son 10e espace de coworking.

Dans le nouveau quartier urbain **4 Fonteinen à Vilvorde**, nous avons livré le rez-de-chaussée commercial du 't Brughuis, où le supermarché Albert Heijn a ouvert ses portes. Les 1.000 familles qui y habiteront à terme, les personnes qui travailleront dans les bureaux et les parents d'enfants qui y vont à l'école depuis l'été 2021 peuvent facilement faire leurs courses à pied ou à vélo.

### RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

En face de la gare emblématique de **Liège**,

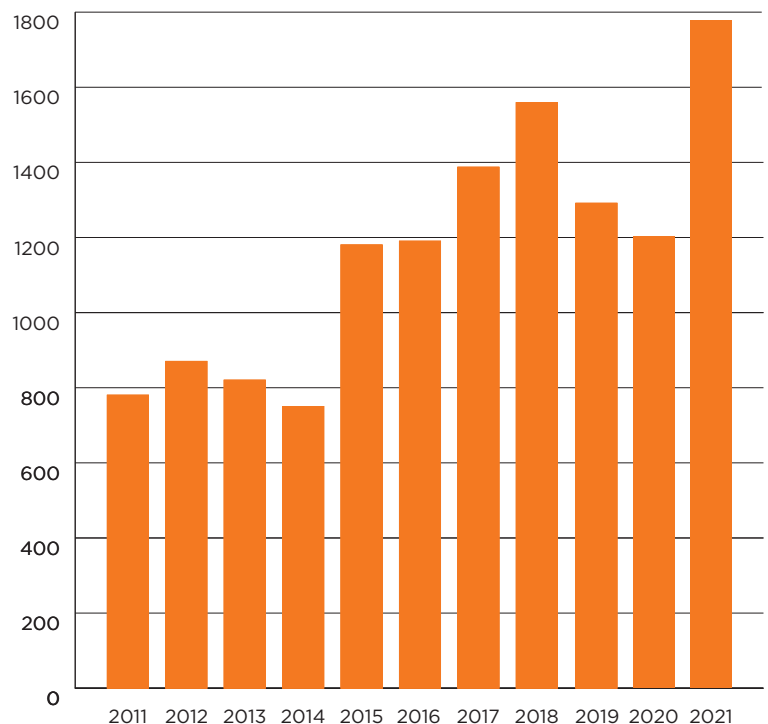
nous avons commencé la construction de la partie résidentielle de **Paradis Express** : 115 unités résidentielles, une crèche et plusieurs commerces de proximité, qui contribueront à revaloriser le quartier des Guillemins. Les bâtiments forment un quadrilatère où les résidents pourront se détendre en toute tranquillité dans une zone clôturée avec de l'herbe, des arbres et des bancs.

Dans le quartier durable **I-Dyle à Genappe**, nous avons livré les premières habitations et accueilli les premiers habitants. I-Dyle répond à 22 des 25 critères du guide de référence Quartiers Durables de la Région wallonne. La construction de la phase suivante a commencé en 2021.

### RÉGION INTERNATIONALE

Dans la capitale polonaise de **Varsovie**, nous avons livré la tour résidentielle **Pulawska**, qui compte 17 étages, 229 unités résidentielles et 86 places de stationnement. Nous avons vendu le bâtiment un an plus tôt au groupe Aurec Capital, l'une des plus importantes transactions sur le marché locatif privé polonais. À **Cracovie**, nous avons livré 34 appartements dans le cadre du projet **Rogalskiego**, qui a également tout de suite été le premier projet achevé à Cracovie.

### RÉCEPTIONS





À **Hasselt**, la capitale limbourgeoise du shopping, nous avons réalisé le nouveau **Quartier Bleu**, unique en son genre, situé à proximité de l'eau. Il y a de l'espace pour pas moins de 400 appartements, studios, maisons de ville et penthouses, 25 000 m<sup>2</sup> de commerces et horeca ainsi que 2.500 places de parking souterrain. Grâce à son emplacement unique, la vie, le travail et les loisirs sont réunis en un seul et même endroit.



# Vente

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

Nos Sales Consultants guident le client dans cette recherche. Après la vente, nos conseillers clientèle utilisent un plan clair, étape par étape, pour guider le client de manière personnalisée jusqu'au moment de la livraison. Ainsi, depuis la création de MATEXI en 1945, nous avons rendu quelque 44.300 familles heureuses avec un logement de qualité dans un quartier agréable.

Grâce à notre position de « champion local respecté », nous avons réussi à vendre un nombre record de logements en 2021. Nous avons réalisé les rêves de logement de 1.800 familles. Un aperçu complet des ventes est impossible dans le cadre de ce rapport d'activité. Quelques exemples sont donnés ci-dessous.

## RÉGION FLANDRE-ORIENTALE ET FLANDRE-OCCIDENTALE

En janvier, la première phase de vente de « **De Kazerne** » à **Gand** a débuté. Après à peine deux mois, 60% des 43 premiers logements proposés avaient été vendus. Ce succès s'explique en partie par l'emplacement unique et les différentes typologies résidentielles, qui attirent à la fois des résidents plus jeunes et plus âgés.

Parallèlement aux travaux, les ventes ont également débuté dans nos quartiers durables à **Roulers - De Vlieger, Courtrai - De Branderij et Blankenberge - Parkville**.

## RÉGION ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

Dans le **Quartier Bleu**, le nouveau quartier branché de **Hasselt**, nous avons à nouveau élargi l'offre résidentielle. En 2021, nous y avons vendu 44 unités. Depuis le début des ventes, 176 ventes ont déjà été réalisées.

À **Tirlemont**, la vente de notre quartier **Dony** a débuté. Sur les terrains de l'ancienne école technique du centre-ville, nous développons un quartier urbain à petite échelle comprenant 47 appartements et cinq maisons, une cour semi-publique, une place de quartier et un jardin potager.

## RÉGION DE BRUXELLES - WALLONIE

Nous avons vendu les derniers appartements du projet de transformation **Leopold Views** à **Evere**. À **Ixelles** et **Uccle**, nos résidences **Ocadia** et **Artemis**, deux projets de revalorisation du quartier, ont été mises en vente.

En termes de ventes, 2021 a été une véritable année record pour MATEXI. Nous avons réalisé les rêves de logement de pas moins de 1.800 familles.





Nous transformons la **caserne militaire Léopold** à **Gand** d'un site inaccessible au public en un quartier multifonctionnel dynamique. En 2021, nous avons vendu la quasi-totalité des unités résidentielles proposées à l'époque, grâce au bon emplacement et aux différentes typologies résidentielles, qui attirent un mélange intergénérationnel de résidents.





Parallèlement aux travaux résidentiels, la vente de l'écoquartier **Paradis Express** a également débuté à **Liège**. Paradis Express est le premier quartier où nous utilisons la réalité augmentée pour permettre aux futurs résidents de découvrir leur nouvel environnement de vie. Ils peuvent déjà explorer le quartier en devenant alors qu'il y a encore peu à voir dans la réalité.

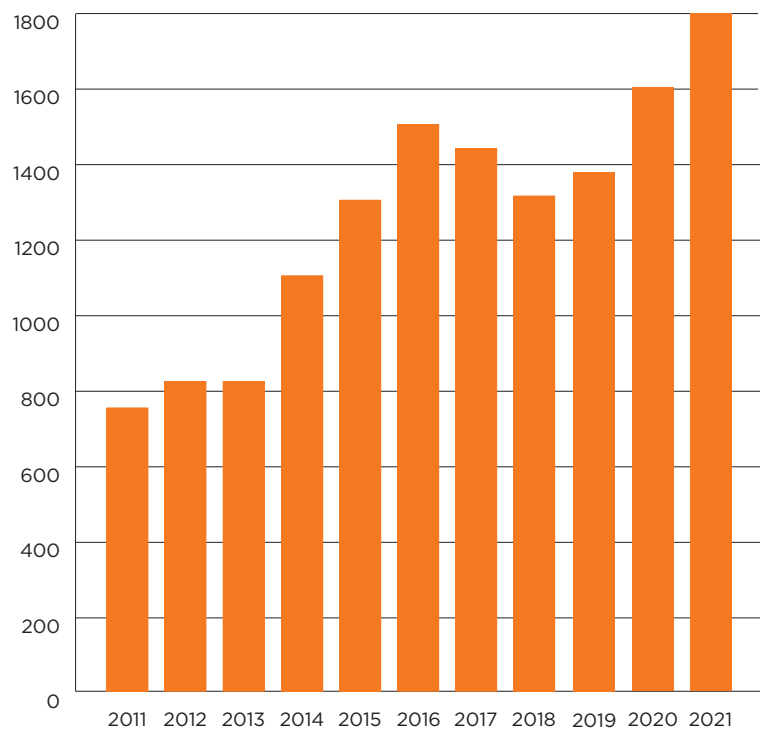
Enfin : coïncidant avec le début d'une nouvelle phase de vente, nous avons ouvert une nouvelle maison témoin aux **Lisières d'Havré** à **Mons**.

#### RÉGION INTERNATIONALE

À **Grzybowska**, 232 appartements ont été mis en vente. Le bâtiment de 16 étages situé au cœur de **Varsovie** dispose de plusieurs installations pratiques, telles que des stations de recharge pour les voitures électriques et des points de collecte de colis.

Outre l'obtention des permis, les ventes ont commencé en 2021 à **Varsovie - Domaniewska** et à **Cracovie - Facimiech**.

#### CONSTRUCTIONS VENDUES



## QUARTIERS À L'ÉTRANGER

# BUIKSLOTERHAM, AMSTERDAM, LES PAYS-BAS

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



## Un quartier basé sur le circulaire, où l'on vit et travaille dans un cadre industriel branché

Une friche industrielle transformée en une zone résidentielle et d'activité économique, où l'on applique les principes de l'économie circulaire et où l'on trouve une grande variété architecturale : c'est, en quelques mots, l'histoire de la reconversion du Buiksloterham. Situé sur la rive nord de l'IJ, ce quartier populaire qui abritait autrefois l'une des industries les plus polluantes d'Amsterdam est appelé à devenir un modèle de durabilité et de développement urbain résolument tourné vers l'avenir. Une fois sa transformation achevée à l'horizon 2030, il promet de foisonner d'activités.

Exemple type de développement urbain moderniste, le Buiksloterham a toujours été à l'avant-garde. L'idée qui a permis à cette zone – et par extension à tout Amsterdam-Nord – de prospérer au 20<sup>e</sup> siècle était simple : on travaillait sur un site industriel situé le long

de l'IJ et on vivait dans une cité-jardin voisine, distante de quelques minutes à vélo. Ce concept urbanistique basé sur une stricte division des fonctions offrait une réponse aux mauvaises conditions de logement du 19<sup>e</sup> siècle quand, implantés à proximité immédiate des usines, les quartiers ouvriers étaient exposés à de multiples nuisances industrielles.

### UNE MIXITÉ ATTRACTIVE

À l'instar de nombreuses autres zones industrielles, le Buiksloterham a dû se réinventer après la fermeture des chantiers navals au tournant des années 80. Fin des années 90, la zone a été (re)découverte par des artistes et des entreprises du secteur de la création qui ont donné le ton de la transformation durable et organique initiée au début de ce siècle. Le Buiksloterham a été identifié comme un potentiel lieu de densification, se prêtant à un mélange



attractif d'habitat et de bureaux. La crise économique de 2008 a sérieusement freiné le projet mais depuis une dizaine d'années, la reconfiguration des lieux à grande échelle a atteint son rythme de croisière.

En 2009, le Buiksloterham était quasi exclusivement dédié à diverses activités économique-commerciales. Personne ou presque n'y vivait. En 2030, la situation sera totalement différente puisque qu'il accueillera jusqu'à 8.500 logements. 62 % de la zone sont destinés au développement résidentiel (790.000 m<sup>2</sup>) et 38 % à des fonctions non résidentielles (475.000 m<sup>2</sup>), dont 125.000 m<sup>2</sup> d'espaces commerciaux, 76.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 36.000 m<sup>2</sup> d'équipements communautaires. En outre, il est prévu 227.085 m<sup>2</sup> d'espaces verts, dont 91.190 m<sup>2</sup> " d'espaces verts d'usage " (parcs, corridors verts et récupération de terres sur le lac) et 135.895 m<sup>2</sup> " d'espaces verts écosystème " (quais et berges, rues vertes, parcelles, etc.).

#### DES AMBITIONS CIRCULAIRES

Sur le plan architectural aussi, le projet met en avant la diversité. Typologies des bâtiments, disposition, dimensions, hauteurs (maximum 30 m au cœur du quartier, tour de 105 m le long de l'eau) : le paysage urbain est extrêmement varié et la zone est divisée en sept "bandes" ayant chacune ses spécificités. Le nouveau quartier se caractérise par

une grande variété de types de logements s'adressant à différents publics : jeunes et vieux, anciens et nouveaux Amstellodamois, familles nombreuses et ménages de petite taille, etc. Le fait que la zone de bureaux soit en cours d'achèvement et que certains bâtiments d'origine aient déjà été démolis ne signifie pas pour autant que l'industrie manufacturière ne soit plus bienvenue. En témoigne aussi le siège social de HEMA situé sur l'ancien site de NSDM, sur la rive nord de l'IJ.

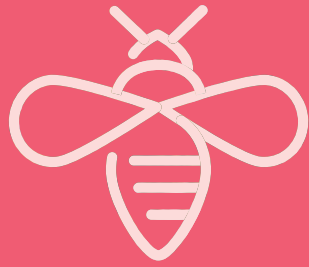
Ce qui fait du nouveau Buiksloterham un quartier hors norme, c'est son exemplarité en termes de circularité et de durabilité. Les concepteurs ont pensé à tout : énergie renouvelable et efficacité énergétique, récupération de l'eau, biodiversité, environnement verdurisé, gestion intelligente des déchets, mobilité durable, constructions modulables et démontables, réutilisation des matières premières et des matériaux... Les principes de base et les objectifs ont été définis dans le *Manifest Circulaire Buiksloterham* en 2015, démonstration d'une ambition qui élève le projet à un niveau encore plus élevé. Avec succès car, ces dernières années, le Buiksloterham est devenu un quartier urbain branché qui exerce une grande attractivité sur les esprits créatifs et entrepreneurs. Et ce, alors que la reconversion ne sera achevée qu'en 2030. Affaire à suivre...





**PLANET**

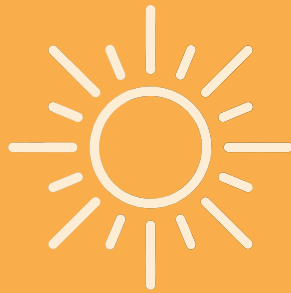




**BIODIVERSITY**



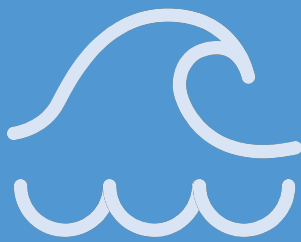
**CIRCULARITY**



**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 quartiers durables qui répondent aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.**

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

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

### QUARTIERS DURABLES AYANT OBTENU UN SCORE ÉLEVÉ

Un impact positif sur la planète passe aussi par un reporting clair. C'est pourquoi nous évaluons régulièrement nos quartiers à l'aide d'un paramètre de durabilité. Une méthode que Matexi utilise fréquemment est le Tableau de bord flamand de la durabilité des quartiers, développé par le gouvernement flamand et basé sur le certificat BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) reconnu au niveau international. L'outil attribue au quartier 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 outre, nous avons également lancé notre propre matrice de durabilité, la Matexi Sustainability Matrix. Grâce à cet outil de

mesure comprenant 60 éléments essentiels et agréables soigneusement sélectionnés, nous sommes désormais en mesure d'examiner tous nos projets sous l'angle de la durabilité, de leur attribuer un label de durabilité et ensuite de les évaluer. A cet effet, la Matexi Sustainability Matrix constitue un bon complément aux outils externes que nous utilisons principalement pour nos projets les plus importants.

Nous sommes fiers de présenter les quartiers durables suivants, qui ont obtenu un score excellent au niveau (inter)national :

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

Pour en savoir plus sur notre approche du développement durable, les ODD et la Matexi Sustainability Matrix, consultez le chapitre « La durabilité selon Matexi » à la page 29.



Lors de la conception d'un nouveau quartier, nous accordons une attention particulière aux liaisons douces (marche, vélo) au sein du quartier et nous repoussons autant que possible le rôle de la voiture grâce à une conception « sans voiture ».

Le quartier du **t Lycée de Tirlemont** a également été conçu selon le principe STOP, selon lequel la priorité est donnée d'abord à la marche, puis au vélo, puis aux transports publics et seulement ensuite aux transports privés.





# Mobilité douce

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

## À DISTANCE DE MARCHÉ OU DE VÉLO

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

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

## NOS RÉALISATIONS EN 2021

- > Dans le quartier de **Bivelenhof** à **Bilzen**, nous avons créé une grande zone verte avec une nouvelle piste cyclable. La piste cyclable offre un accès direct à la gare de Bilzen, située à proximité, via un tunnel. La gare et le centre de Bilzen sont ainsi accessibles à vélo et à pied pour tous les habitants et voisins.
- > Le quartier **Zuiderdal** à **Boechout** bénéficiait déjà d'une zone verte avec des bois, un étang et une nouvelle piste cyclable. En 2021, nous avons également achevé la Mussenplein, où la priorité est donnée aux usagers de la route douce. La place dispose de bancs et d'un espace pour jouer et se rencontrer.

- > Les quartiers de **t Lycee** et de **Dony** à **Tirlemont** seront aménagés en zones à faible trafic. En outre, le Lycée dispose d'un grand parking souterrain.
- > Une flotte entièrement exempte d'émissions d'ici 2026 : avec cette ambition, Matexi prend le train en marche de la mobilité verte. À la mi-2021, nous avons donc lancé un nouveau plan de mobilité pour tous les collègues belges de Matexi, en mettant l'accent sur la mobilité durable. Entre-temps, deux tiers de notre personnel ont opté pour une voiture de société électrique, et des bornes de recharge ont été installées dans les bureaux. Plusieurs collègues ont également opté pour la location d'un vélo.


## ACTIONS CONCRÈTES EN 2022

- > Pour chaque maison ou appartement de plus de 70 m<sup>2</sup>, nous fournissons au moins deux emplacements pour vélos. Pour les maisons ou les appartements de moins de 70 m<sup>2</sup>, le minimum est d'un emplacement.
- > Nous nous efforçons de faire en sorte que chaque nouveau quartier obtienne un score d'au moins 65 % au baromètre des quartiers après son achèvement.
- > Via la Sustainability Matrix, nous encourageons l'installation de bornes de recharge électrique et l'intégration de la mobilité partagée dans nos quartiers.
- > Le nouveau plan de mobilité, que nous avons lancé en 2021, encourage de plus en plus nos collaborateurs à utiliser le vélo et les transports publics.



**2.594**

emplacements de vélos octroyés



Dans le cadre d'une politique de l'eau intégrée, nous ne nous contentons pas de stimuler la réutilisation de l'eau de pluie dans les foyers. Lors de la construction d'un quartier, nous encourageons déjà la réutilisation de l'eau de puits où c'est opportun. Dans notre quartier, **Paul Piperslaan** à **Diepenbeek**, le ministre Zuhail Demir a eu l'honneur d'inaugurer le réservoir d'eau souterraine pour les résidents, les services communaux et les agriculteurs.





# Gestion de l'eau

**Dans les pays où Matexi est actif - Belgique, Grand-Duché de Luxembourg et Pologne - le stress hydrique est en augmentation. Le Green Deal européen demande donc que des mesures soient prises pour lutter contre le gaspillage de l'eau. En tant que développeur de quartier, nous avons la responsabilité importante de garantir l'accès à l'eau pour l'avenir.**

**Nous nous engageons à encourager les économies d'eau, à réutiliser davantage d'eau et à permettre à une plus grande quantité d'eau de s'infiltrer dans le sol.**

## PLANS D'EAU INTELLIGENTS

Pour ce faire, nous ne proposons que des robinets et des douches économes en eau dans le pack sanitaire, et nous raccordons toujours les toilettes et les machines à laver des appartements du rez-de-chaussée à l'eau de pluie. En outre, nous prévoyons une capacité de tampon naturel et d'infiltration suffisants en intégrant les oueds dans l'aménagement paysager de nos quartiers.

Ces bassins recueillent l'eau de pluie lors de fortes averses et permettent à l'eau de s'infiltrer progressivement dans le sol. Dans les jardins et les espaces publics, nous limitons la proportion de surfaces pavées afin d'assurer une meilleure infiltration de l'eau. Enfin, nous mettons autant que possible les eaux souterraines à la disposition du quartier au lieu de les laisser s'écouler dans les égouts.

## NOS RÉALISATIONS EN 2021

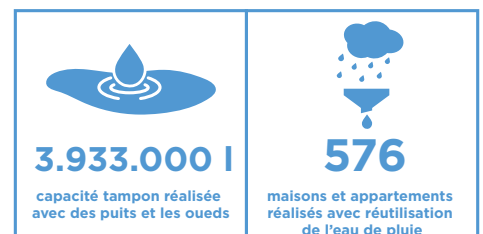
- > Dans le quartier des **4 Fontein** à **Vilvorde**, nous avons mené, jusqu'en janvier 2021, un projet de recherche de deux ans visant à recycler et à réutiliser les eaux usées. L'eau est collectée et purifiée grâce à un système innovant. L'eau peut être utilisée pour les toilettes, les machines à laver, le nettoyage et même l'agriculture urbaine ou la production d'eau potable.
- > Dans l'écoquartier **I-Dyle** à **Genappe**, nous avons construit un réseau d'oueds, de petits fossés et de bassins tampons. Ceux-ci recueillent l'eau de pluie, lui permettant de s'écouler progressivement en aval sur le site et de maximiser l'infiltration dans le sol.
- > En matière de systèmes de réutilisation de l'eau de pluie dans les projets immobiliers, Matexi est véritablement un pionnier en

Pologne. Dans l'**Apartamenty Rogalskiego de Cracovie**, l'eau de pluie est collectée sur le toit et filtrée pour devenir une eau incolore et inodore. L'eau est utilisée dans les toilettes des appartements à tous les étages.


- > En 2021, plusieurs résidents ont emménagé dans le quartier durable **Terneuzenwegel** à Saint-Nicolas. La structure proéminente du canal crée non seulement un réseau de valeur écologique, mais elle constitue en même temps une solution fonctionnelle pour la gestion de l'eau.
- > Dans le quartier de **Kleine Hemmenweg** à **Zonhoven**, nous avons utilisé l'eau souterraine pompée pour arroser les arbres existants pendant les travaux d'excavation.

## ACTIONS CONCRÈTES EN 2022

- > Nous ne proposons que des robinets et des douches qui économisent l'eau dans notre offre sanitaire standard.
- > Nous raccordons les toilettes et/ou les machines à laver à l'eau de pluie dans chaque maison et appartement de plain-pied.
- > Nous fournissons un tampon naturel suffisant et une capacité d'infiltration via les oueds.
- > Nous mesurons la consommation d'eau dans nos bureaux, afin de fixer des objectifs d'économie.
- > Là où c'est possible, nous raccordons les toilettes de nos bureaux à l'eau de pluie.







Nous avons donné au site « Vilvordit » dans notre quartier **4 Fontainen** un contenu vert dans l'attente d'un développement ultérieur. Après un moment de participation en ligne avec les habitants et les riverains, nous avons semé quelque 2.000 m<sup>2</sup> d'accotement en guise de prairie fleurie. Nous n'avons rien planté d'autre, afin que la nature suive son cours et que la biodiversité ait toutes ses chances. Nous veillons à ce que les sentiers restent accessibles.





# Biodiversité

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

## PLUS DE VERT DANS LE QUARTIER

Lors du développement de chaque quartier MATEXI, nous examinons les structures vertes et bleues existantes (et précédentes) et comment le nouveau quartier peut contribuer à la diversité écologique du site et de ses environs. En outre, nous intégrons toujours des éléments verts, par exemple avec des jardins collectifs ou des (mini-)parcs. Nous concevons également de nombreux toits verts. Le toit vert a de nombreux effets positifs : il absorbe l'eau de pluie, transforme le CO<sub>2</sub> en oxygène, abaisse la température ambiante et contribue à la biodiversité locale.

Enfin, nous préservons autant que possible les arbres précieux et ajoutons beaucoup d'espaces verts dans le quartier en plantant de nouveaux arbres ou en semant des prairies fleuries, ce qui rend nos quartiers agréables .

## NOS RÉALISATIONS EN 2021

- > Dans le quartier **4 Fonteinen à Vilvorde**, nous avons créé une nature temporaire en collaboration avec OVAM et Natuurpunt. Nous avons aménagé des chemins avec de l'écorce d'arbre, semé des mélanges de fleurs et placé un hôtel à insectes. Maintenant, nous laissons la nature suivre son cours. Ce n'est qu'après la construction du nouveau parc que la nature temporaire fera place à des habitations.
- > A **Varsovie**, nous avons placé plusieurs nichoirs dans le jardin communautaire du quartier **Na Bielany**. Il y a également un grand hôtel à insectes, qui a été construit

dans le cadre du record mondial du "plus grand hôtel à insectes".

- > Les habitants du quartier **Omulewska à Varsovie** utilisent des herbes fraîches plantées dans des jardinières. Une prairie fleurie y a également été créée.
- > Dans le quartier de **La Clé des Champs à Bouge**, nous encourageons la biodiversité en plantant des arbres, des arbustes et des haies et en créant une prairie fleurie. Un hôtel à insectes offre un abri à toutes sortes d'insectes. Diverses herbes ont également été plantées, comme la sauge, le romarin et le thym.
- > Autour du bureau de MATEXI à **Fleurus**, le fauchage écologique a commencé, créant un champ d'herbes et de fleurs.

## ACTIONS CONCRÈTES EN 2022

- > Afin de contribuer à un quartier vert, nous terminons par l'aménagement de jardins privés avec une haie là où c'est possible.
- > Nous plantons autant d'arbres dans un projet que le nombre de maisons et d'appartements qui y seront construits.
- > Nous stimulons la biodiversité en créant des prairies fleuries dans nos quartiers. À l'aide de la Sustainability Matrix, nous mesurons le nombre de mètres carrés de prairie fleurie.
- > Grâce à de la Sustainability Matrix, nous mesurons le nombre d'hôtels pour insectes et de nichoirs.
- > Nous favorisons davantage de biodiversité dans l'espace autour nos bureaux.



**231**

jardins livrés avec une haie en guise de clôture




**1.257**

nouveaux arbres plantés



**35**

hôtels pour abeilles installés



La circularité consiste, entre autres, à utiliser et à réaffecter les infrastructures, les bâtiments et les constructions existants. Par exemple, dans le cadre du partenariat public-privé à **Machelen**, nous réaffecterons (partiellement) l'école vacante et l'ancienne maison communale en appartements, en espaces commerciaux, en services horeca et en espace d'atelier. L'ancienne aire de jeux deviendra une place verte de quartier.





# Circularité et gestion des déchets

Dans divers secteurs, des matériaux sont encore extraits ou traités de manière polluante, causant des dommages aux personnes et à l'environnement. Pour atténuer ce phénomène, l'UE encourage les techniques neutres en CO<sub>2</sub> et des politiques sont mises en œuvre pour réduire les déchets. Le principe de l'économie circulaire, qui prévoit que les matériaux soient réutilisés à la fin de leur cycle de vie, peut avoir un impact positif très important dans le secteur de la construction.

## EXPÉRIENCE EN MATIÈRE DE RECONVERSION, DE DÉMOLITION ET DE RECONSTRUCTION

Chez MATEXI, nous sommes actifs depuis plus de 20 ans dans les activités de centre-ville, via la reconversion, la démolition et la reconstruction de bâtiments obsolètes et inappropriés (souvent avec la réutilisation de matériaux), et la décontamination de sites pollués. En outre, tant dans nos développements de quartiers que dans nos propres bureaux, nous sommes attentifs à la manière dont nous traitons les matières premières et les déchets. Par exemple, nous recherchons activement des matériaux de construction plus durables pour nos projets et nous appliquons la technologie BIM afin de limiter autant que possible la perte de matériaux. Dans la réalisation de nos projets, nous veillons à l'utilisation réfléchie des ressources naturelles. Nous utilisons autant que possible des produits et des matériaux locaux dans nos projets afin de limiter les transports et la pollution. Nous transportons également de la terre, du sable et du ciment par bateau au lieu de camions lorsque c'est possible. De cette façon, nous réduisons largement les émissions de CO<sub>2</sub>.

## NOS RÉALISATIONS EN 2021

- > À Gand, nous avons transformé l'ancienne **Leopoldskazerne**, qui était un complexe militaire obsolète et fermé, en un quartier urbain multifonctionnel et durable. Ce faisant, nous avons préservé à la fois le caractère et les diverses structures anciennes du site militaire dans la conception. Le projet a été examiné à l'aide du certificat BREEAM, reconnu au niveau international, et il vise à obtenir le label « Very Good » pour son impact minimal sur l'environnement.
- > À **Tirlemont - Dony** et **Machelen - Machtig Wonen in 1830**, nous nous engageons aussi pleinement dans la reconversion. Dans

ces deux projets, nous transformons une ancienne école en un nouveau quartier de caractère. La conception assure toujours un bon équilibre entre la construction moderne et le bâtiment historique.

- > Au **Quartier Bleu à Hasselt**, 400.000 m<sup>3</sup> de terre ont été enlevés par bateau, ce qui a permis d'éviter 40.000 voyages en camion. Nous avons également installé une centrale à béton mobile sur le chantier. Le sable et le ciment nécessaires ont également été livrés par voie fluviale.
- > Dans le quartier **4 Fonteinen à Vilvorde**, nous avons transporté l'équivalent de 1.500 camions de terre via le canal. Ici aussi, le sable et le ciment destinés à la centrale à béton mobile du site sont arrivés par bateau. Au niveau de Het Pomphuis, qui est développée par De Watergroep, le processus de conception a commencé par la station de pompage initialement autorisée. Cela a donné lieu à une conception respectueuse de la nature : des toits naturels et une façade en briques recyclées donnent au projet un bel aspect caractéristique.

## ACTIONS CONCRÈTES EN 2022

- > La Sustainability Matrix encourage l'utilisation intelligente des matériaux et la réduction des déchets, tant pendant la phase de construction (par exemple, l'utilisation de bois FSC) que dans la conception des maisons et des appartements (par exemple, l'intégration de points de collecte des déchets collectifs, de barils de compostage, etc.)
- > Nous éliminons l'eau en bouteille dans nos bureaux et passons aux systèmes d'eau du robinet. Ce faisant, nous réduisons notre utilisation de matériaux et les émissions de CO<sub>2</sub> dues au transport.
- > Dans nos bureaux, nous voulons procéder plus intelligemment au tri des déchets.



À **Blankenberge**, l'échevin de la Population Patrick De Meulenaere et l'échevin de l'Aménagement du Territoire Patrick De Klerck ont donné en décembre 2021 le premier coup de pelle pour le projet **Parkville**, une réalisation de 112 appartements, à 250 mètres à peine de la plage. Ce développement durable, sous la direction du Project Developer Louis Vercaemst et de l'ingénieur de projet Johan Van Splunder, fait totalement abstraction du gaz naturel et est donc prêt pour l'avenir.





# Transition énergétique

**Pour ralentir les effets du changement climatique, il faut réduire les émissions mondiales de CO<sub>2</sub>. Nous devons passer des sources d'énergie fossiles et non renouvelables aux énergies propres. Le secteur de l'immobilier joue également un rôle important dans cette transition énergétique. C'est pourquoi Matexi s'engage pleinement en faveur d'une part croissante d'énergie renouvelable, d'une plus grande efficacité énergétique et d'une infrastructure énergétique propre.**

## UN PLAN ÉNERGÉTIQUE BIEN PENSÉ

Nous concevons des maisons à faible consommation d'énergie dotées d'une solide enveloppe de bâtiment - la méthode de construction traditionnelle avec une isolation optimale - et de nœuds de construction conformes à la norme EPB pour éviter les pertes de chaleur dans l'enveloppe. Nous appliquons également les énergies renouvelables dans nos projets, avec des panneaux solaires, des pompes à chaleur, des sources géothermiques ou un réseau de chaleur. Nous examinons ces possibilités projet par projet.

Depuis plus de 20 ans, Matexi investit également massivement dans les « city transforming projects », en contribuant à la rénovation du parc immobilier obsolète et en le rendant plus économe en énergie. Dans tous les cas, nos maisons répondent aux exigences strictes de la législation énergétique des régions où nous construisons et aux nouvelles normes climatiques européennes. Pour nos clients, le caractère abordable d'une maison revêt une grande importance. Lorsque nous évaluons les solutions énergétiques, nous tenons donc compte à la fois de la durabilité et du respect du budget.

## NOS RÉALISATIONS

- > Le **Quartier Bleu à Hasselt** est entièrement chauffé et refroidi grâce à l'énergie géothermique, grâce au stockage du froid et de la chaleur (ATES). Nous faisons de même dans le quartier de **Geel - Laar**, où les maisons bénéficient de ce système durable via un réseau de chaleur local et des pompes à chaleur individuelles. Ce choix conduit à un niveau d'énergie de E20, plus ambitieux que la norme actuelle en Flandre.
- > Dans le quartier d'**Eksterlaer à Deurne** aussi, nous abandonnons progressivement le gaz naturel depuis 2016 et utilisons des pompes à chaleur - géothermiques où cela est possible.
- > Het **Laere à Roulers**, l'écoquartier **I-Dyle** en construction à **Genappe** et plusieurs projets à

Varsovie sont à énergie quasi nulle (ZEN), car nous les connectons au réseau de chaleur urbain. L'**Antwerp Tower**, à Anvers, est prête à être raccordée au réseau de chaleur dès sa construction.

- > Sur le toit de l'immeuble d'appartements **Leopold Views à Evere**, nous avons installé des panneaux solaires pour alimenter les parties communes en électricité. Nous avons également installé des panneaux solaires à **Het Laere à Roulers**, **Pier Kornel à Alost** et **'t Groen Kwartier à Anvers**.
- > À **Blankenberge**, nous raccordons les 112 appartements de **Parkville** à un réseau de chaleur. Dans chaque appartement, nous installons une pompe à chaleur géothermique. De cette manière, nous nous passons complètement du gaz naturel.
- > Nous avons réalisé une analyse de l'empreinte CO<sub>2</sub> au niveau de l'entreprise en collaboration avec CO<sub>2</sub> Logic. Cette mesure nous permet de connaître nos émissions et nos possibilités de réduction.

## ACTIONS CONCRÈTES EN 2022

- > En utilisant la Sustainability Matrix, nous mesurons dans quels projets l'énergie renouvelable est générée ainsi que le nombre de panneaux solaires installés.
- > La mise en place de systèmes de chauffage durables est un « must do ». Nous raccordons donc de moins en moins de projets au gaz naturel.
- > Nous mesurons la consommation d'énergie dans nos bureaux afin de pouvoir fixer des objectifs d'économie.
- > L'offre de mobilité renouvelée stimule la transition vers la conduite électrique. C'est ainsi que nous réduisons nos émissions de CO<sub>2</sub>.
- > Nous examinons les étapes vers une neutralité carbone de Matexi et réalisons des analyses de l'empreinte carbone des années précédentes.





**PEOPLE**



Matexi s'engage à un apprentissage tout au long de la vie et encourage ses employés à continuer à se développer, tant sur le plan professionnel que privé et par le biais de formations internes et externes. Après tout, nos nombreux projets complexes exigent non seulement des connaissances spécifiques et actualisées, mais aussi des compétences pour travailler ensemble, échanger des expériences et se développer de manière proactive face à de nouveaux projets.





## Attention portée à l'humain

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

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

En tant qu'entreprise familiale et cofondateur d'initiatives sociales, nous attachons également une grande importance aux opportunités et au bien-être de chacun. Nous embrassons la diversité et l'intégrons au profit de la société. C'est pourquoi nous nous engageons à être durables dans nos relations avec les autres et nous accordons beaucoup d'importance au stakeholder management (gestion des parties prenantes).

### STAKEHOLDER MANAGEMENT

Toutes nos parties prenantes méritent notre attention et notre reconnaissance. C'est aussi pourquoi nous jugeons important de nous engager fermement avec nos employés, nos clients, les autorités locales et les résidents, nos partenaires, la société et les gouvernements centraux, les propriétaires fonciers et immobiliers, et les fournisseurs

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

### INCLUSIVITÉ & BIODIVERSITÉ, BIEN-ÊTRE ET PARTICIPATION

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

Pour en savoir plus sur Matexi et les Objectifs de développement durable, consultez le chapitre « La durabilité selon Matexi » en page 29.


Lors de la sixième édition du MATEXI Award, nous n'avons pas seulement récompensé les initiatives de quartier les plus connectées en Belgique. Dans une nouvelle catégorie, le président du jury, Gaëtan Hannecart, l'ancien premier ministre et président du Conseil européen, Herman Van Rompuy, et l'animateur Wim De Vilder ont cette fois également remis des prix pour les initiatives de voisinage les plus vertes.



# 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** fut l'un des partenaires fondateurs de la branche belge de YouthStart, une organisation sans but lucratif qui encourage les jeunes en quête d'opportunités à découvrir le statut d'indépendant. La Reine Mathilde accorde son Haut Patronage à YouthStart. Matexi accueille régulièrement des sessions de certification YouthStart. Nous recevons des jeunes qui présentent le business plan de leur entreprise virtuelle à un panel. À l'issue de ces sessions, des certificats sont remis.

 **ITINERA** Nous soutenons l'Itinera Institute depuis plus de 10 ans, en contribuant au débat social sur la croissance économique durable et la protection sociale. Gaëtan Hannecart est le président du conseil d'administration.

 **GUBERNA** Matexi was 25 jaar geleden stichtend sponsor van Guberna, het Instituut voor Bestuurders dat deugdelijk bestuur bevordert voor alle bedrijven. Gaëtan Hannecart is voorzitter van de raad van bestuur.

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


 **hoplr** Hoplr est un réseau social qui rapproche les voisins. Depuis ses débuts il y a environ sept ans, Matexi s'est engagée en tant qu'investisseur dans le déploiement de Hoplr dans de nombreuses 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** Fin 2021, la sixième édition du prix Matexi, tant attendue, a pu avoir lieu. Plus que jamais, chacun a perçu l'importance de la connexion : plus de 120 initiatives se sont inscrites à cette édition. Parmi celles-ci, un jury de professionnels a sélectionné l'initiative de quartier « la plus connectée » et, pour la première fois, l'initiative de quartier « la plus verte ». Cela s'applique aussi bien aux projets des autorités locales qu'aux initiatives privées. Ainsi, quatre prix du jury ont été décernés, d'une valeur de 1.500 euros chacun. En plus des prix du jury, quatre lauréats ont été sélectionnés par un vote du public. Ils ont à leur tour reçu 1.000 euros.

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. En Pologne, pour chaque appartement vendu, une somme est versée à une organisation caritative régionale. Le client peut choisir un favori parmi trois associations caritatives. En 2021, quelque 12.500 euros ont ainsi été collectés.





En 2021, nous avons organisé cinq journées de visite nationales, chaque fois dans une quarantaine de projets différents dans toute la Belgique. Tout comme ici à **Bouge**, nos employés reçoivent les futurs résidents potentiels dans notre maison témoin et répondent aux questions sur les plans, les prix et les options. En raison des mesures Corona en cours, les visites se font toujours uniquement sur rendez-vous. Au total, nous avons accueilli pas moins de 650 personnes intéressées.



# Nos clients

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

## SONDER L'ENTHOUSIASME

Chez Matexi, nous accordons une attention particulière à l'enthousiasme de nos clients. Nous ne voulons pas seulement combler leurs attentes, nous voulons les dépasser.

C'est de cette façon que Matexi s'est forgé une solide réputation auprès de plus de 44.300 ménages. Cette réputation est, pour nous, un atout essentiel pour garantir l'avenir de notre organisation. Depuis 2008, nous confions à un bureau externe indépendant le soin de mesurer l'enthousiasme de nos clients. Depuis 2017, nous utilisons une nouvelle méthode et travaillons avec un nouveau bureau d'études à cet effet.

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

## DE HAUTS SCORES DE SATISFACTION

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

L'orientation client est l'une des quatre valeurs fondamentales de Matexi. Depuis 2008, nous intégrons les scores de satisfaction de la clientèle à nos critères de calcul des avantages non récurrents liés aux résultats de tous les employés. En 2021, le pourcentage de clients enthousiastes s'élevait à 22.6 %, tandis que celui de clients satisfaits se montait à 81.6 %.

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





En septembre 2021, nous avons lancé le **Young Professional Program** : un parcours avec lequel nous attirons une douzaine de professionnels passionnés d'immobilier vers une carrière chez Matexi. Grâce à un programme de formation intensif de développement personnel et professionnel, nous leur offrons une solide trajectoire d'apprentissage vers le rôle spécifique et complexe de développeur de projet.





## Nos collaborateurs

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

En 2021 également, le COVID-19 a continué à exercer un impact majeur sur notre façon de travailler au quotidien. Par exemple, comme en 2020, nous avons régulièrement travaillé à domicile. En tant qu'entreprise chaleureuse, nous avons donc cherché des alternatives pour créer un engagement durable. Par exemple, nous avons organisé pour la première fois un événement numérique pour le Nouvel An, en direct de notre propre projet 't Groen Kwartier à Anvers, et le CEO Olivier Lambrecht s'est adressé à ses collègues chaque mois par le biais d'un message vidéo.

Afin de consolider notre croissance, nous avons accueilli en 2021 près de 70 nouveaux collaborateurs aux profils variés. Grâce à un processus d'onboarding numérique et à une toute nouvelle application d'onboarding, ils ont été guidés au mieux.

Une politique du personnel solide est essentielle pour le bien-être social au travail, la satisfaction des employés et la productivité. Pour cette raison, Matexi est une organisation apprenante dans laquelle les employés sont encouragés à continuer à se développer tant sur le plan professionnel que privé.

Grâce à des cours de formation internes et externes sous l'égide de la « Matexi Academy », nous offrons des trajectoires de développement claires à nos employés. Suite au COVID-19, la majorité d'entre elles ont été numérisées en 2021. Les étapes les plus importantes à partir de 2021 : le cours de formation physique « Négociateur à l'écoute », le programme « Coach the Coach » pour les coachs professionnels et notre « Young Professional Program ».

### Young Professional Program

Le développement de projets est un métier. Un métier que l'on ne peut pas apprendre à l'école. Il faut une motivation, un état d'esprit et un ensemble de compétences spécifiques pour cela. Parce que nous voulons que les meilleurs talents soient encore plus performants dans leur travail, nous avons mis en place le Young Professional Program : un programme de formation intensive avec lequel nous attirons des talents passionnés par l'immobilier vers une carrière chez Matexi. Nous leur proposons

un parcours intensif de développement personnel et professionnel et une solide trajectoire d'apprentissage vers le métier de développeur de projet. Après cela, ils ont de nombreuses possibilités d'évoluer au sein de Matexi, avec une connaissance approfondie du domaine et de l'entreprise dans leurs bagages.

À la mi-2022, un groupe de 13 Junior Project Developers aura suivi notre Young Professional Program.



Grâce à notre partenariat avec le **COIB**, les collègues peuvent bénéficier de nombreux avantages. Fin 2021, quatre collègues se sont rendus en Turquie (Belek), où l'équipe belge a tenu son camp d'entraînement d'automne. Une expérience unique où ils ont pu faire connaissance avec nos meilleurs athlètes belges, suivre des discours inspirants et dîner avec les athlètes.



## Partenariat avec le Comité Olympique et Interfédéral Belge

Il est clair que chez Matexi, nous sommes fans des valeurs sportives. Car la persévérance, l'ownership, la concentration, le travail d'équipe, la confiance et le respect ne sont pas seulement des valeurs sportives essentielles. Ce sont également des valeurs qui caractérisent nos propres collaborateurs. Elles font partie de notre ADN et renforcent notre just cause : « Everybody deserves a great place to live ».


Parce que nous souhaitons également porter nos valeurs fondamentales en dehors des murs de l'entreprise, nous avons conclu le 24 juin 2021 un partenariat officiel avec le CIOB, le Comité Olympique et Interfédéral Belge. De cette manière, nous avons pu en tant que partenaire offrir immédiatement un soutien concret à tous les athlètes de l'équipe de Belgique pendant les Jeux Olympiques de Tokyo. Dans les années à venir, nous continuerons également à soutenir les athlètes, leurs fédérations et, indirectement, les 30.000 clubs sportifs belges et plus de 2 millions de sportifs 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 2021. Un voyage unique - désormais annuel - et riche en inspiration qui place en son centre le travail d'équipe, la coopération et la concentration.

Ce partenariat met en évidence les valeurs que nous mettons en avant. Il nous permet d'attirer de nouveaux collaborateurs qui partagent nos valeurs. Enfin, en tant qu'entreprise, nous attachons également beaucoup d'importance au développement des talents parmi nos employés, tout comme le COIB donne aux athlètes l'opportunité de se développer au maximum de leur potentiel.





La ville de **Vilvorde**, la Vlaamse Waterweg et Mategi ont commencé les travaux de comblement définitif de la Kruitfabriek dans le quartier **4 Fonteinen**. Dans un premier temps, nous avons interrogé le voisinage sur ses souhaits. Au cours d'un événement interactif en ligne, nous avons réfléchi au futur rôle de cette ancienne usine en tant qu'incubateur urbain, qui fait désormais le plein temporaire de nombreux entrepreneurs créatifs.



## Riverains et autorités locales

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

Matexi a développé une vision à long terme et opte pour le développement dans des localisations bien étudiées. Plusieurs facteurs jouent ici un rôle important : mobilité, durabilité, interaction avec l'environnement, mais aussi présence de services indispensables à la vie quotidienne. Nous analysons minutieusement les quartiers potentiels et nous affinons sans relâche notre méthodologie. Nous évaluons de la sorte la manière dont nos plans complètent ou renforcent l'offre déjà présente, puisque ces fonctions ont un impact considérable sur la mobilité et 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. En raison de la pandémie de Covid-19, le « Trefdag » - grande journée pour les autorités locales et leurs employés - n'a malheureusement pas pu être organisé en 2021. Au printemps 2021, Matexi a soutenu la VVSG dans l'élaboration du « Tour des Flandres », un événement virtuel en guise d'alternative au Trefdag.

Nos activités apportent en outre un concours à l'économie locale. Matexi cherche notamment, via ses activités locales, à collaborer au maximum avec des entrepreneurs issus du réseau des entreprises à proximité des quartiers que nous développons. En 2021, Matexi était active dans plus de 406 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3.000 personnes dans le secteur de la construction et les secteurs connexes.



## Processus participatifs

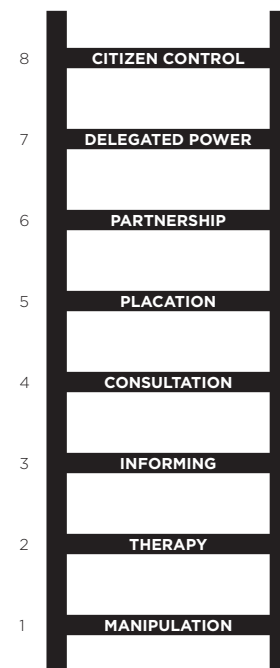
Les cadres de vie créés par Matexi constituent une valeur ajoutée pour les riverains et la communauté locale. Chaque quartier se fonde sur la coopération, car un développement de quartier est un processus où de nombreuses parties prenantes sont impliquées : les riverains, les futurs habitants, les futurs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

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

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

Chaque quartier Matexi contribue à un meilleur cadre de vie. Nous créons de l'espace pour chacune des parties impliquées. Nous aboutissons, sur la base de ces apports, à un plan soutenu plus largement pour intégrer de manière optimale nos réalisations dans le tissu

local. « Bienvenue dans votre quartier », c'est cela aussi. Le rôle des pouvoirs publics dans la planification diffère donc du rôle des riverains. Nous prévoyons un moment de concertation spécifique que nous choisissons en fonction du groupe-cible et de la situation : une réunion de lancement, une journée thématique, une soirée de rencontre, un atelier de conception ouvert ou fermé, une structure de concertation régulière, une structure de validation, une cellule de



qualité, une soirée d'information et enfin une « charrette ». Grâce à cette méthodologie, nous pouvons parler de « coproduction » ou de « cocréation ».

Depuis 1998, Matexi a organisé ces processus de « charrette » plus de 20 fois pour des développements de quartier complexes. Il s'agit d'un vaste processus de participation intensif qui alterne la recherche d'informations, la réflexion et l'évaluation. Une étude approfondie est suivie de plusieurs jours d'ateliers de conception sur site. Ces processus sont exigeants, mais Matexi y voit un investissement durable. Matexi entend ainsi concevoir des quartiers qui bénéficient de l'appui de celles et ceux qui les entourent. Pour l'anecdote :



au dix-neuvième siècle, c'est sur une charrette que les étudiants de l'École des Beaux-Arts de Paris déposaient leurs projets, avec les versions alternatives conçues ensemble.

En raison de la pandémie de COVID-19, 2021 fut à nouveau une année difficile pour la participation. Mais même si les événements physiques furent difficiles, voire impossibles à organiser, Matexi a choisi de ne pas reporter ni annuler la participation. Des outils numériques ont été utilisés, ou Matexi a organisé des événements en prévoyant une distance physique suffisante. De cette manière, un certain nombre de processus ont été menés à bien. Ce processus d'apprentissage portera également ses fruits à l'avenir : Matexi a désormais encore plus de possibilités de toucher les personnes concernées. En 2021, nous avons lancé un nouveau processus de communication sur le développement. Ce

faisant, nous informons de manière proactive les résidents locaux et les futurs résidents sur les nouveaux développements du quartier via une page web personnalisée comprenant, entre autres, une FAQ. De cette façon, nous pouvons anticiper en temps utile les questions et les préoccupations des parties prenantes concernées. **Asse - Still** était l'un des quartiers concernés par ce nouveau processus. Pour ce projet, nous avons également organisé des moments de participation afin de répondre aux préoccupations des riverains liées à la démolition de bâtiments industriels délabrés et la présence de squatters.

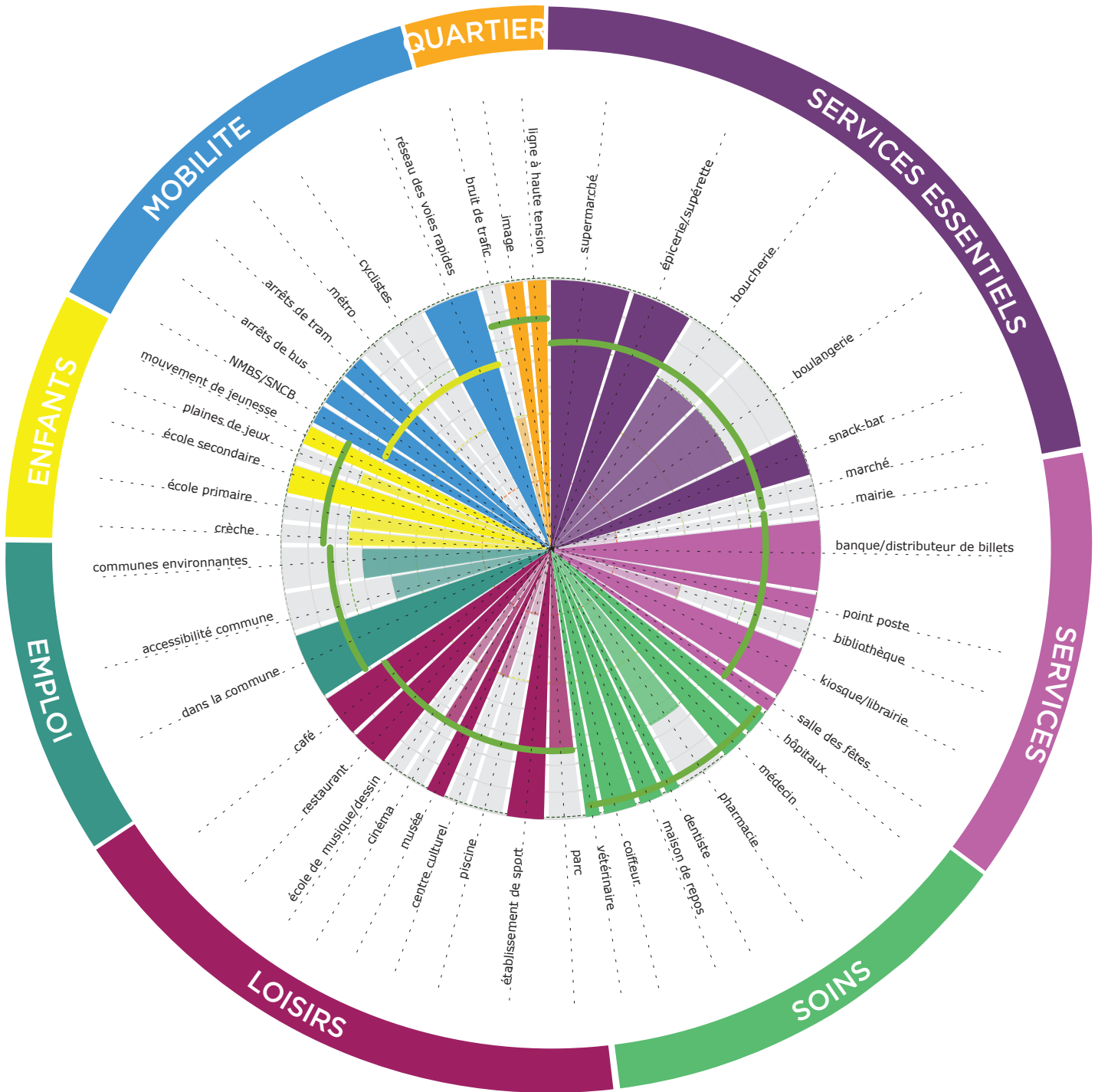
Dans notre quartier **4 Fontein** à **Vilvorde**, nous avons également organisé une participation numérique couronnée de succès avec les habitants et les voisins sur la réalisation concrète d'une zone verte et le futur contenu de De Kruitfabriek.

#### CHARRETTES ET PROCESSUS PARTICIPATIFS

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



Nous avons analysé le développement du quartier **Paradis Express à Liège** ainsi que de ses environs par le biais de notre Baromètre des Quartiers. Cela nous a permis d'ajouter des installations ciblées, telles qu'une crèche, afin de rendre le quartier encore plus convivial pour les personnes et les logements. Nous en avons discuté avec toutes les parties prenantes concernées. Une fois achevé, le nouveau quartier obtiendra pas moins 82 % sur notre baromètre.



## Analyse des quartiers

Dans sa perspective à long terme, Matexi opte pour un développement dans les bons endroits. La mobilité, la durabilité et l'interdépendance avec l'environnement, ainsi que la présence de commodités quotidiennes, contribuent à ce que les résidents se retrouvent dans un quartier responsable où il est agréable de vivre. Depuis des années, Matexi fonde ses projets immobiliers sur une analyse du quartier. En 2013, en partenariat avec l'Université de Gand et sur base d'un échantillon représentatif de 1.500 participants, Matexi a développé l'innovant Baromètre de quartier.

### BAROMÈTRE DE QUARTIER

Le baromètre de quartier a des objectifs multiples. Le baromètre ne nous aide pas seulement à définir les bons endroits pour développer de l'immobilier durable, l'outil nous permet également d'analyser les équipements nécessaires pour rendre un certain quartier encore plus convivial pour les personnes et les logements. Ce faisant, nous analysons très précisément la mobilité, les structures de soins, les écoles et les terrains de jeux, l'emploi, les possibilités de loisirs, les commerces, etc. L'attention portée à tous ces aspects divers fait du Baromètre de quartier un instrument de mesure sur mesure : en concertation avec les administrations locales, nous pouvons adapter l'importance des sous-aspects aux besoins. De cette manière, nous parvenons ensemble à une meilleure politique davantage axée sur le quartier.


Le baromètre examine donc chaque quartier sous de nombreux angles différents. En plus d'un score général, le Baromètre de quartier

fournit un score par installation et par aspect. Après son achèvement, nous souhaitons qu'un nouveau quartier obtienne un score d'au moins 65 % sur notre Baromètre de quartier.

À **Liège**, par exemple, nous développons l'écoquartier **Paradis Express** de 3,5 hectares en collaboration avec le spécialiste de l'immobilier Befimmo. Dès l'acquisition du site, notre équipe Urban Planning & Design a été impliquée dans le développement du nouveau quartier. Nous avons analysé le quartier en devenir et ses environs au moyen de notre Baromètre de quartier. Après de nombreuses phases de développement et de concertation avec les acteurs concernés, la décision a été prise de transformer le site en un éco-quartier avec des logements, des bureaux, des commerces, des facilités horeca, etc. En concertation avec notre développeur de projet régional, l'équipe Urban Planning & Design a élaboré un plan directeur, ainsi qu'une identité de projet, reflétant l'aspect esthétique d'un quartier dans sa globalité.

Lors son achèvement en 2024, le nouveau quartier obtiendra quelque 82 % dans notre Baromètre de quartier. En plus des 115 appartements et studios, nous créons environ 2.000 m<sup>2</sup> d'espace pour le commerce, l'horeca, les services et les professions libérales. Grâce à une nouvelle ligne de tram située à proximité immédiate du quartier et de la gare voisine de Liège Guillemins, l'accessibilité est accrue et la mobilité améliorée. Paradis Express devient ainsi un projet de quartier parfaitement intégré. C'est donc à juste titre que ce projet de développement a reçu plusieurs prix !





Pour Matexi, l'évolution vers des systèmes de chauffage durables pour les maisons de nos quartiers est une étape logique dans la réalisation de quartiers neutres sur le plan climatique. Dans notre quartier de **Laar (Geel)**, nous rendons la transition énergétique très concrète avec un réseau de chaleur basé sur le stockage du froid et de la chaleur. Grâce à cette technologie géothermique, les maisons émettront jusqu'à 70 % de CO<sub>2</sub> en moins par an.





## Matexi est actuellement active dans 406 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
- Epepegem
- 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
- Tirlemont
- Torhout
- Tournai
- Trazegnies
- Trooz
- Tubeke
- Tuntange
- Turnhout
- Turpange
- Uccle
- Varsenare
- Varsovie
- Vichte
- Vilvorde
- Vive-Saint-Bavon
- Vive-Saint-Éloi
- Vivegnis
- Voeren
- Vorst
- Vosselaar
- Waardamme
- Waarloos
- Wachtebeke
- Walhain
- Waregem
- Waremmes
- Wavre
- Wemmel
- Wenduine
- Wespelaar
- Wetteren
- Wichelen
- Wieze
- Wijnegem
- Wijtschate
- Willebroek
- Wilrijk
- Wingene
- Woluwe-Saint-Lambert
- Wolvertem
- Wommelgem
- Wortegem
- Wuustwezel
- Zandhoven
- Zaventem
- Zellik
- Zelzate
- Zemst
- Zoerle
- Zoersel
- Zonhoven
- Zottegem
- Zulte
- Zwevegem
- Zwijndrecht





En face de l'emblématique gare des Guillemins à **Liège**, nous travaillons avec le spécialiste de l'immobilier Befimmo sur **Paradis Express**, un nouvel écoquartier de pas moins de 3,5 hectares. En 2021, nous avons commencé la construction de la partie résidentielle : 115 appartements répartis sur quatre tours résidentielles, une crèche et divers commerces de proximité. Un cinquième bâtiment abritera un concept de cohabitation via Yust (Young Urban Style). Befimmo aménage également deux bâtiments en bureaux.





## 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.

En concertation avec des 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 de nos 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. 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.



**Leopold Views à Evere** est un véritable projet de transformation. Nous avons conservé la structure en béton de l'ancien immeuble de bureaux des années 1970 et l'avons recouverte d'un nouveau revêtement pour transformer la tour en appartements contemporains de haute qualité. Au total, 201 unités résidentielles ont été créées. Le toit est équipé de panneaux solaires, qui produisent de l'énergie renouvelable pour les parties communes. En outre, un jardin partagé doté d'une cuisine extérieure a été créé sur le toit. Les derniers appartements ont été vendus en 2021.



## La société et les autorités centrales

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

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

Tous les niveaux de pouvoir belges influencent nos activités à leur manière. Matexi analyse en profondeur les déclarations gouvernementales et les notes de politiques des ministres chargés des compétences les plus pertinentes pour nous. Nous respectons scrupuleusement la réglementation régissant nos activités. Nous nous concertons régulièrement, directement ou par le biais des fédérations professionnelles, avec les pouvoirs publics ou ceux-ci nous consultent.

Matexi est membre actif d'un certain nombre de fédérations et organisations professionnelles régionales, nationales et internationales (notamment l'Union professionnelle du secteur immobilier, la Confédération Construction, la CIB, Bouwunie, Fedustria et le Voka). Certains de nos collaborateurs y siègent au conseil d'administration ou y sont présidents et/ou experts de groupes de travail (par exemple chez BVS et FOW). Il s'agit de l'un des canaux par lesquels nous faisons entendre notre voix auprès du monde politique. Chaque année, nous organisons également des stages avec le Voka, où les décideurs politiques s'immergent pendant une journée dans les rouages de Matexi et du secteur.

Matexi est partenaire/membre de plusieurs organisations sectorielles, dont le Steunpunt Publieke Ruimte, la Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) et la Chambre des urbanistes de Belgique (CUB). Notre direction et nos collaborateurs interviennent régulièrement en qualité d'orateurs et sont invités par les pouvoirs publics, les institutions académiques, les associations et la presse à participer à des panels et des groupes de réflexion. En 2021, nous avons participé (numériquement) la table ronde de Realty (le plus grand rassemblement de professionnels de l'immobilier en Belgique), les "Conférences Projet Urbain" (Université de Liège), la Woonacademie (Confédération de la construction et Province du Limbourg) et la conférence Build Europe. Les experts de Matexi sont également invités à donner des conférences dans une série d'établissements d'enseignement tels que la KU Leuven et l'UGent.

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

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





taux de TVA de 6 % sur la démolition et la reconstruction de logements privés du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la fin de décembre 2022. La décision de prolonger la mesure fiscale jusqu'à la fin de 2023 a suivi en mars 2022. En tant que développeur de quartiers durables, nous sommes heureux que cette décision opportune du gouvernement réponde aux souhaits des consommateurs.

Matexi croit fermement à l'utilisation de la démolition et de la rénovation comme un instrument le plus important pour la mise en œuvre de la politique territoriale. Jusque fin 2020, la politique fiscale était diamétralement opposée à cette importante forme de développement urbain. Le taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction ne s'appliquait alors que dans 32 villes-centres et uniquement aux constructeurs qui démolissaient, reconstruisaient et occupaient ensuite eux-mêmes le bâtiment. Les particuliers achetant un logement dans le cadre d'un vaste projet de reconversion ont payé 21 % de TVA. Par conséquent, les nouvelles constructions après démolition dans notre pays ont principalement donné lieu à de petits projets individuels ayant peu ou pas d'impact sur la dynamique de régénération urbaine. Le changement que nous devons opérer peut désormais se faire beaucoup plus rapidement. Après tout, c'est l'expérience des promoteurs, leurs connaissances techniques et leurs ressources, combinées à un plan d'action bien pensé, qui transformeront véritablement nos villes. Grâce à la démolition et à la reconstruction, nous n'empiétons pas sur les espaces ouverts et nous pouvons augmenter le parc de logements de manière durable. En juin 2021, six mois seulement après la prolongation de la réduction de la TVA, nous avons déjà calculé le succès de la mesure avec des effets bénéfiques en termes d'accessibilité financière pour les consommateurs, de densification du cœur des villes et des communes, et de durabilité grâce au renouvellement du parc immobilier vétuste. Nous plaidons donc fermement pour une prolongation définitive de la mesure au-delà de 2023.

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

Nous plaidons aussi en faveur d'un traitement fiscal identique pour la construction et la

rénovation. La Belgique a besoin d'au moins 32.000 logements supplémentaires par an, principalement en raison de l'accroissement de la population, de la réduction de la taille des ménages et du vieillissement de la population. Le parc résidentiel existant est vétuste, énergivore, précaire et polluant. Malgré des années de subsides et de primes de rénovation coûteuses, les chiffres s'améliorent à peine. Si nous continuons sur cette lancée, nous n'atteindrons pas les objectifs climatiques de l'UE à l'horizon 2050. Une des principales raisons de l'obsolescence rapide de notre parc résidentiel est la discrimination fiscale de 6 % pour la rénovation, contre 21 % pour la construction. Matexi plaide en faveur d'une uniformisation. Une étude du Bureau fédéral du Plan confirme que la construction est l'un des secteurs qui réagissent le plus fortement à une modification de la TVA. Une baisse de la TVA sur le neuf ne s'étend pas dans le temps et a par conséquent un impact immédiat sur le pouvoir d'achat du consommateur.

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

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

### STOP AU BÉTON

Un nombre accru de nouvelles constructions n'implique en aucun cas une mainmise sur une plus grande partie de l'espace disponible. Matexi soutient la vision « Stop au béton ». Nous devons mettre un terme à l'habitat linéaire et à la construction irréfléchie.

Une étude sur l'évolution de l'utilisation de l'espace montre qu'un grand nombre de logements supplémentaires pourraient encore être mis en œuvre, sans pour autant devoir accaparer l'espace disponible. Matexi plaide en faveur d'une densification à proximité des nœuds de transports en commun et dans les centres des villes et villages. On observe également une révolution en matière de mentalité et de superficie d'habitation. Nous vivons déjà de manière plus compacte qu'auparavant et cette tendance se poursuit. Cela est suffisant pour faire face à la croissance attendue du nombre de familles. Épinglons également la tendance à l'appartementisation. Il convient néanmoins de nuancer le débat : afin d'optimiser l'aménagement de l'espace dont nous disposons, nous devons opérer une distinction beaucoup plus ferme entre les zones urbaines et rurales. La densification urbaine peut parfaitement passer par la conception de quartiers avec plus d'appartements, de manière à créer plus d'espace pour le « dénoyautage », des espaces verts comme un parc de quartier ou l'intégration sociale. Une succession d'immeubles composés de trois à six niveaux peut constituer un ensemble harmonieux autour d'un centre de quartier avec des infrastructures locales, des transports en commun et des

services. Cela ne requiert pas de grandes innovations, mais uniquement un esprit ouvert afin d'observer les quartiers les plus réussis dans les villes attrayantes.

De son côté, une densification respectueuse dans les communes rurales passe par plus d'habitations mitoyennes dans le centre des villages, éventuellement complétées par un nombre limité d'immeubles à appartements peu élevés articulés autour de petites places vertes et de charmantes ruelles, sur le modèle de nos villages historiques. Cela permettrait non seulement de créer plus d'espace vierge et public, mais aussi des villages à la fois compacts et accueillants, afin d'attirer de nouveaux habitants et générer ainsi une base suffisante pour rendre les infrastructures locales viables. Malheureusement, en 2019, le « Stop au béton » a été reporté aux élections. En 2020, les partis majoritaires flamands ont trouvé un accord politique sur la façon d'occuper moins d'espace ouvert en Flandre et la compensation à recevoir par les propriétaires de ces terrains, sans faire dérailler les finances publiques. « L'accord du printemps » de février 2022 retire les ressources nécessaires à cet effet au départ d'un fonds, mais dans la pratique, cela reste un défi majeur. En Wallonie, « Stop au béton » est inscrit dans le Schéma de développement du territoire (SDT), qui se traduit en mesures concrètes de mise en œuvre.

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

Le taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction soutient le pouvoir d'achat, mais a aussi un impact écologique positif. Je suis donc heureux que les chiffres provisoires montrent que la mesure accélère la rénovation d'une partie du parc immobilier vétuste et souvent mal isolé.





À **Alost**, nous développons le quartier **Pier Kornel** en collaboration avec Revive. Cet ancien site industriel deviendra un quartier intergénérationnel avec un total de 450 maisons familiales, appartements et résidences-services. Le quartier est totalement dépourvu de voitures et des panneaux solaires ainsi que des toits verts ont été installés. Pour donner vie au quartier, il y a également de l'espace pour un jardin collectif, des magasins, des équipements communautaires et une brasserie.





# Propriétaires fonciers et immobiliers

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

## RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

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

## PROJETS EN COLLABORATION

Dans certaines circonstances, Matexi développe un projet en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. Il peut s'agir aussi bien de pouvoirs publics que d'entreprises ou propriétaires privés. En 2021, le partenariat public-privé (PPP) pour le réaménagement de l'ancien centre de soins résidentiels Herfstvreugde à Genk a ainsi été

attribué à Matexi. La rénovation du centre du village de Machelen est un partenariat public-privé qui s'est concrétisé en 2021. Pour ce projet central, nous avons travaillé dur pour préparer la transformation des quatrième et dernière parties du site. Sur le site de l'école abandonnée, 39 appartements et studios seront construits, ainsi qu'un bâtiment commercial, un espace horeca et deux studios autour d'une place verte de quartier. Le bâtiment de l'école, qui a beaucoup de caractère, sera rénové. Dans le nouvel immeuble d'habitation, nous intégrerons les façades de l'ancienne maison communale. 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.

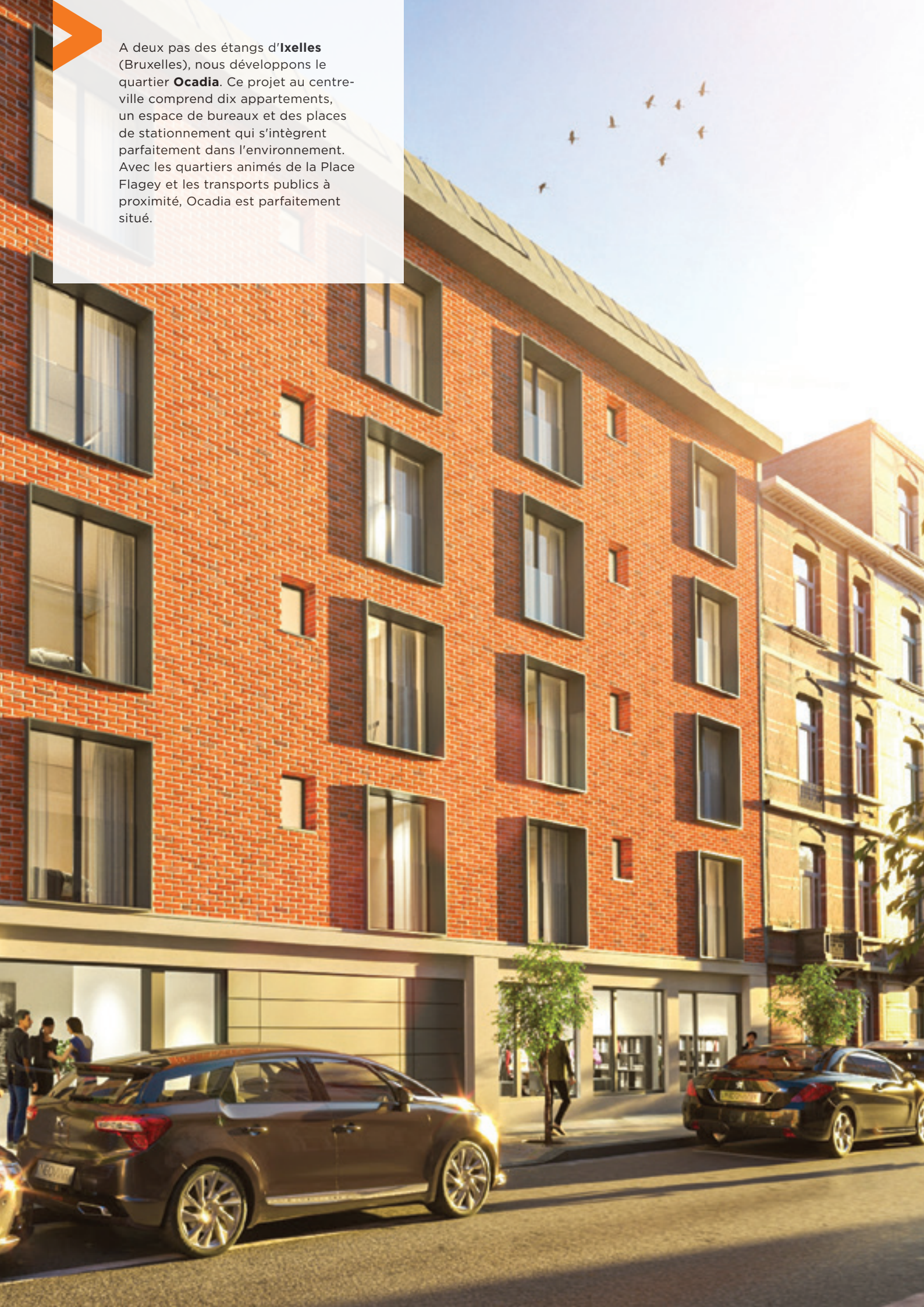
En 2021, Matexi a investi 140 millions d'euros entre autres dans l'acquisition de nouveaux terrains et locaux.

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





A deux pas des étangs d'**Ixelles** (Bruxelles), nous développons le quartier **Ocadia**. Ce projet au centre-ville comprend dix appartements, un espace de bureaux et des places de stationnement qui s'intègrent parfaitement dans l'environnement. Avec les quartiers animés de la Place Flagey et les transports publics à proximité, Ocadia est parfaitement situé.





## 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 76 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.

### 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 quartiers 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.

**Robin Vandenheede**  
Head of Debt Capital Markets Origination Belfius





**PROFIT**



Pour la construction de nos quartiers, nous collaborons avec de nombreux entrepreneurs et fournisseurs, souvent locaux. En général, nous travaillons avec différentes équipes sur un même site. La sécurité sur le chantier est toujours notre première préoccupation. C'est pourquoi plus de 70 ingénieurs de projet, planificateurs de construction et managers de construction de Matexi assurent un suivi quotidien des entrepreneurs sur nos sites.



## Attention portée à la plus-value

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

Pour Matexi, le développement immobilier consiste à créer de la valeur ajoutée pour nos parties prenantes. Nous créons de la valeur ajoutée pour notre propre organisation, mais aussi pour les quartiers que nous développons, nos clients et les partenaires avec lesquels nous travaillons. Ainsi chaque projet est-il une occasion pour Matexi de créer une valeur ajoutée pour le quartier. Nous analysons les commodités nécessaires pour rendre le quartier encore plus convivial et agréable, et nous les complétons dans la mesure du possible. Nous offrons à nos clients une maison de qualité fiable qui maximise les possibilités de tout budget. La valeur est également garantie par l'approche durable et la qualité des logements.

De plus, nous faisons de la gouvernance d'entreprise une priorité explicite. Ainsi, dès 2008, Matexi a choisi de renforcer le conseil d'administration par des administrateurs externes et en 2021, pour la première fois en 76 ans d'histoire, un CEO non familial a été nommé.

En décembre 2021, Matexi a également été l'un des premiers promoteurs immobiliers belges à mettre en place un programme de certificats verts. 50 millions d'euros ont été placés auprès d'investisseurs institutionnels.

Enfin, en tant que leader du marché, promoteur et constructeur, nous souhaitons également apporter quelque chose à la société. Ce faisant, Matexi initie toute une chaîne économique. Le secteur immobilier belge, dont fait partie la construction, représente 13 % du produit intérieur brut et emploie pas moins de 369.000 personnes.

Avec quelque 3.000 emplois indirects – d'urbanistes, d'architectes et de bureau d'études à des entrepreneurs d'infrastructures, des entreprises de construction, des entreprises de finition et des entreprises de services publics – Matexi apporte déjà une contribution appréciable.

# Structure du groupe

**Depuis le 2 novembre 2021, Matexi SA est une filiale de Matexi Group SA. Auparavant, Matexi était une filiale d'Abacus Group SA et d'Ankor Real Estate SA. Avec ses filiales, Matexi SA est active dans le développement de terrains et de projets.**

Ce rapport d'activité concerne la consolidation de Matexi Group SA et de ses filiales. Au total, le périmètre de consolidation comprend aujourd'hui 53 entreprises (dont Matexi Group NV). En 2021, le périmètre de consolidation de Matexi NV a été étendu par la création d'une nouvelle filiale polonaise : Matexi Aleja Krakowska Sp. z o.o. et d'une nouvelle société holding Matexi Group SA. Les sociétés DHH SA, Immo Treffle SA, Matexi Polska I Sp. z o.o. Romera Sp.k. et Matexi Polska I Sp. z o.o. Lektykarska Sp.k. sont sorties du périmètre suite à une liquidation. Enfin, les sociétés Zenneveen SA et Zennebroeck SA ont disparu suite à une fusion avec Immo Vilvo SA.

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

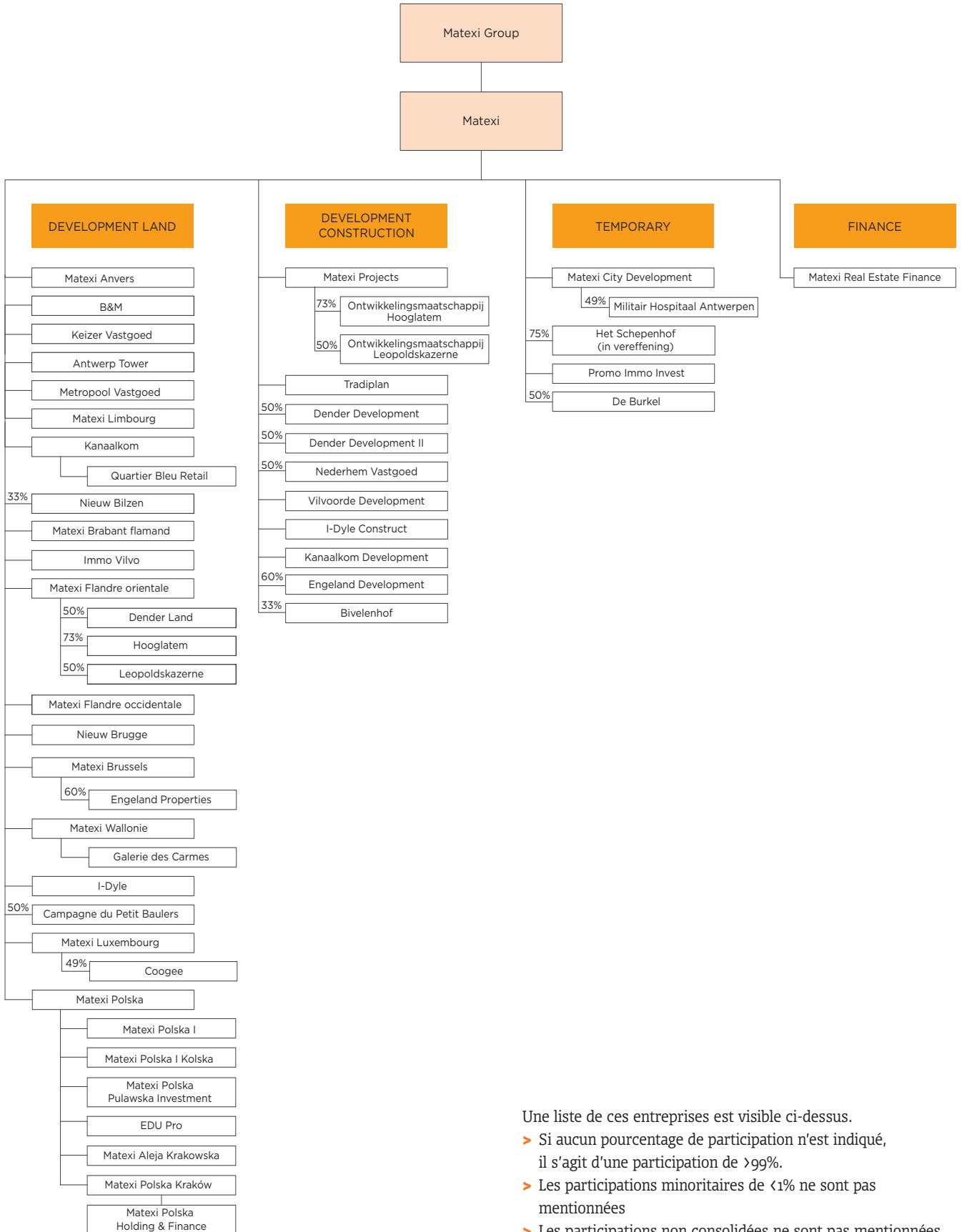
- > Matexi Antwerpen SA est active dans le développement de terrains dans la province d'Anvers.
- > Matexi Wallonie SA est active dans le développement de terrains en Région wallonie.
- > Matexi Brussels SA est active dans le développement de terrains et de projets en Région de Bruxelles-Capitale.
-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

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

Matexi City Development SA est active dans le développement de projets intra-urbains. Les activités de cette société sont progressivement intégrées dans celles de Matexi Projects SA. Matexi Luxembourg SA est active en tant que société de développement de projets au Grand-Duché de Luxembourg.

Matexi Polska Sp. z o.o. et ses filiales développent actuellement des projets résidentiels à Varsovie et à Cracovie (Pologne).


Diverses sociétés de projets sont également intégrées, en joint-venture ou non, comme Kanaalkom Development SA (développement d'un projet intra-urbain de grande envergure à Hasselt), Quartier Bleu Retail SA (location et exploitation de l'espace commercial et de l'horeca pour le projet Quartier Bleu à Hasselt), Hooglatem SA (développement de zones résidentielles à Laethem-Saint-Martin), Vilvoorde Development SA (développement du projet 4 Fonteinen à Vilvorde), Militair Hospitaal Antwerpen SA, Campagne du Petit Baulers SA (projet résidentiel à Nivelles), Engeland Development SA (développement du projet Les Promenades d'Uccle à Uccle) et Dender Development SA (développement du quartier Pier Kornel sur le site de l'ancienne usine Tupperware à Alost), Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (rénovation et redéploiement de De Kazerne dans le centre-ville de Gand).



Une liste de ces entreprises est visible ci-dessus.

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





Les discussions sur le réaménagement en un quartier résidentiel très vivant de l'ancienne fabrique de béton **Bétons Lemaire à Ottignies** ont bien avancé. Sur un site de 8,6 hectares, nous développerons 600 unités d'habitation en trois phases. Grâce à des sentiers de promenade et des pistes cyclables, nous relierons ce nouveau quartier au bois de rêve qui le jouxte.



## Les comptes annuels consolidés de Matexi Group SA

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

En 2021, une nouvelle société holding a été placée au-dessus de Matexi SA, à savoir Matexi Group SA. Les chiffres figurant dans le rapport jusqu'en 2020 inclus 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 des raisons de comparabilité avec les chiffres des années précédentes.

La version interne des comptes annuels consolidés présente les capitaux réévalués. La réévaluation est le résultat de l'addition des valeurs estimées de l'actif et du passif. Une valorisation interne du stock de biens immobiliers est systématiquement réalisée chaque année en interne, compte tenu de

l'état du terrain, de la situation, du statut urbanistique, du potentiel de développement de l'endroit et du programme susceptible d'être réalisé. Les règles d'évaluation appliquées sont restées identiques au fil des années, à quelques détails près.

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

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

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

<b>ACTIFS (en euros)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Frais d'établissement</b>	<b>650.986</b>	<b>672.015</b>	<b>645.520</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>35.216.851</b>	<b>82.082.499</b>	<b>82.336.273</b>
Immobilisations incorporelles	8.957	46.711	53.530
Écarts de consolidation (goodwill)	0	0	0
Immobilisations corporelles	8.105.043	77.087.181	78.355.689
Terrains et constructions	7.788.463	7.375.228	7.839.927
Installations, machines et outillage	189.664	133.256	107.209
Mobilier et matériel roulant	42.733	22.895	17.057
Autres immobilisations corporelles	34.624	65.759.425	66.956.872
Différences de consolidation (Autres immobilisations corporelles)	0	3.496.340	3.356.486
Immobilisations en cours et acomptes versés	49.560	300.037	78.138
Immobilisations financières	27.102.851	4.948.606	3.927.053
Entreprises liées: participations	750	0	0
Entreprises liées: créances	25.027.709	1.889.989	114.760
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation: participations	69.668	51.452	57.212
Autres entreprises: participations	0	8.924	8.924
Autres créances et participations	0	0	0
Cautionnements en numéraire	2.004.725	2.998.241	3.746.157
<b>Actifs circulants</b>	<b>951.866.186</b>	<b>969.638.254</b>	<b>979.705.642</b>
Créances à plus d'un an	3.292.729	3.303.516	5.187.346
Impôts différés	3.496.692	5.385.958	4.766.355
Stocks et commandes en cours d'exécution	846.522.984	894.027.459	884.326.147
Stocks	808.712.602	871.678.434	842.572.183
Immeubles destinés à la vente	529.318.532	583.428.820	594.914.104
Constructions	265.377.375	265.468.357	226.882.778
Différences de consolidation (stock)	14.016.695	22.781.257	20.775.302
Acomptes versés	8.508.346	3.615.886	16.614.152
Commandes en cours d'exécution	29.302.036	18.733.139	25.139.812
Créances à un an au plus	26.347.876	24.300.495	27.813.540
Créances commerciales	23.100.441	20.608.766	20.892.072
Autres créances	3.247.435	3.691.729	6.921.467
Trésorerie et équivalents de trésorerie	68.727.140	37.405.485	51.354.562
Comptes de régularisation	3.478.764	5.215.341	6.257.693
<b>TOTAL</b>	<b>987.734.023</b>	<b>1.052.392.769</b>	<b>1.062.687.435</b>



<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIF (en euros)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>322.854.844</b>	<b>383.591.298</b>	<b>400.697.890</b>
<b>Capital souscrit</b>	<b>23.000.000</b>	<b>23.000.000</b>	<b>339.105.915</b>
Plus-values de réévaluation	181.110.973	182.902.467	187.399.835
Acompte des actionnaires (Abacus Group)	0	44.685.383	24.685.383
Réserve légale	118.681.577	135.616.467	-147.872.300
Ecart de consolidation négatifs	0	0	0
Ecart de conversion	62.294	-2.613.019	-2.620.943
<b>Subsides en capital</b>	<b>2.183.247</b>	<b>113.253</b>	<b>112.741</b>
Subsides en capital	2.183.247	113.253	112.741
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>10.076.405</b>	<b>12.912.431</b>	<b>12.710.930</b>
Provisions	1.261.571	3.292.548	1.779.262
Impôts différés	284.171	212.660	2.841
Impôts différés sur plus-values de réévaluation	8.530.663	9.407.223	10.928.827
<b>Dettes</b>	<b>652.619.527</b>	<b>655.775.787</b>	<b>649.165.874</b>
Dettes à plus d'un an	409.267.755	313.087.577	303.004.846
Emprunts obligataires subordonnés	140.000.000	50.000.000	50.000.000
Emprunts intra-groupe subordonnés	18.500.000	0	0
Emprunts non subordonnés	0	16.252.059	27.177.458
Dettes de location-financement et dettes assimilées	0	0	0
Etablissements de crédit	230.082.808	238.332.676	218.133.000
Autres emprunts	14.155.024	5.745.719	5.501.761
Dettes commerciales	2.047.020	2.532.123	1.877.123
Acompte reçus sur commandes	0	0	0
Autres dettes	4.482.903	225.000	315.504
Dettes à un an au plus	235.149.740	334.480.032	341.947.149
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	91.713.231	137.141.059	113.639.533
Emprunts intra-groupe subordonnés	19.400.000	0	0
Emprunts obligataires non subordonnés	0	90.000.000	0
Etablissements de crédit	66.000.000	40.175.884	108.689.533
Dettes diverses	6.313.231	6.965.175	4.950.000
Dettes financières < 1 an	38.611.637	81.027.601	107.008.516
Etablissements de crédit	37.714.808	80.664.624	80.074.897
Autres emprunts	896.829	362.977	26.933.619
Fournisseurs	62.131.128	70.960.265	78.607.099
Dettes fiscales, salariales et sociales	12.219.165	14.537.955	11.247.699
Acomptes reçus sur commandes	27.068.029	26.976.779	25.376.390
Autres dettes	3.406.549	3.836.372	6.067.911
Comptes de régularisation	8.202.032	8.208.177	4.213.879
<b>TOTAL</b>	<b>987.734.023</b>	<b>1.052.392.769</b>	<b>1.062.687.435</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTATS (en euros)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Ventes et prestations</b>	<b>483.546.769</b>	<b>403.871.023</b>	<b>459.244.331</b>
Chiffre d'affaires	472.786.272	345.900.641	450.188.840
Production immobilisée	0	51.514.430	299.199
Autres produits d'exploitation	10.648.537	6.454.869	8.740.140
Produits d'exploitation non récurrents	111.961	1.084	16.152
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>-415.750.288</b>	<b>-368.137.634</b>	<b>-409.087.770</b>
Approvisionnements et marchandises	-349.748.700	-302.900.338	-337.062.916
Amortissements sur écarts de consolidation (immob.)	-219.081	-1.085.541	-2.005.955
Services et biens divers	-41.503.906	-37.198.560	-40.427.912
Rémunérations, charges sociales et pensions	-20.669.620	-20.237.602	-23.277.552
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-727.780	-2.415.409	-3.565.765
Amortissements sur écarts de consolidation (goodwill)	0	-2.308	-139.854
Autres charges d'exploitation	-2.847.476	-4.297.877	-2.607.378
Charges d'exploitation non récurrentes	-33.726	0	-438
<b>BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION</b>	<b>67.796.481</b>	<b>35.733.389</b>	<b>50.156.561</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>3.156.514</b>	<b>2.972.714</b>	<b>1.121.731</b>
Produits financiers récurrents	3.146.514	2.847.714	1.014.553
Produits financiers non récurrents	10.000	125.000	107.178
<b>Charges financières</b>	<b>-20.896.208</b>	<b>-16.926.205</b>	<b>-14.288.377</b>
Charges financières récurrentes	-19.186.643	-16.678.317	-14.288.377
Charges financières non récurrentes	-1.709.566	-247.887	0
<b>BÉNÉFICE (PERTE) AVANT IMPÔTS</b>	<b>50.056.786</b>	<b>21.779.899</b>	<b>36.989.916</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>-3.271.128</b>	<b>-4.845.390</b>	<b>-4.573.279</b>
Impôts	-3.704.514	-4.217.575	-4.164.520
Prélèvements sur les impôts différés	433.386	-627.815	-408.759
Amortissements sur écarts de consolidation (impôts)	0	0	0
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	<b>46.785.658</b>	<b>16.934.509</b>	<b>32.416.637</b>
Part du groupe dans le résultat consolidé (incl. MREF)	49.626.708	16.934.889	32.417.150
Variation des réserves de réévaluation	-28.457.103	1.791.495	4.497.367
Mouvement dans CTA et badwill	341.055	-2.675.313	-7.925
<b>CRÉATION DE VALEUR POUR LES ACTIONNAIRES</b>	<b>21.510.661</b>	<b>16.051.071</b>	<b>36.906.592</b>

**ACTIF**

Le total des actifs s'élève à plus de 1 milliard d'euros et a augmenté de 1% par rapport à 2020. Le stock de biens immobiliers a augmenté de 29 millions d'euros en 2021 (en raison d'une diminution des constructions de plus de 38 millions d'euros) et, avec une valeur totale de 843 millions d'euros, il constitue la principale composante du bilan. Ce qui suppose que le portefeuille de projets est solidement garni pour le futur.

Les immobilisations financières totalisent 4 millions d'euros. Les travaux en cours d'exécution ont augmenté de 6 millions d'euros en 2021 et s'élèvent à 25 millions d'euros.

**PASSIF**

Les fonds propres consolidés réévalués s'élèvent à 400,7 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 17 millions d'euros par rapport à l'année précédente.

Les dettes à plus d'un an ont diminué de 313 millions d'euros à 303 millions d'euros et se composent principalement d'emprunts

obligataires (77,2 millions d'euros) et de dettes bancaires (218,1 millions d'euros).

Les dettes à plus d'un an venant à échéance dans l'année sont passées de 137,1 millions d'euros en 2020 à 113,6 millions d'euros en 2021.

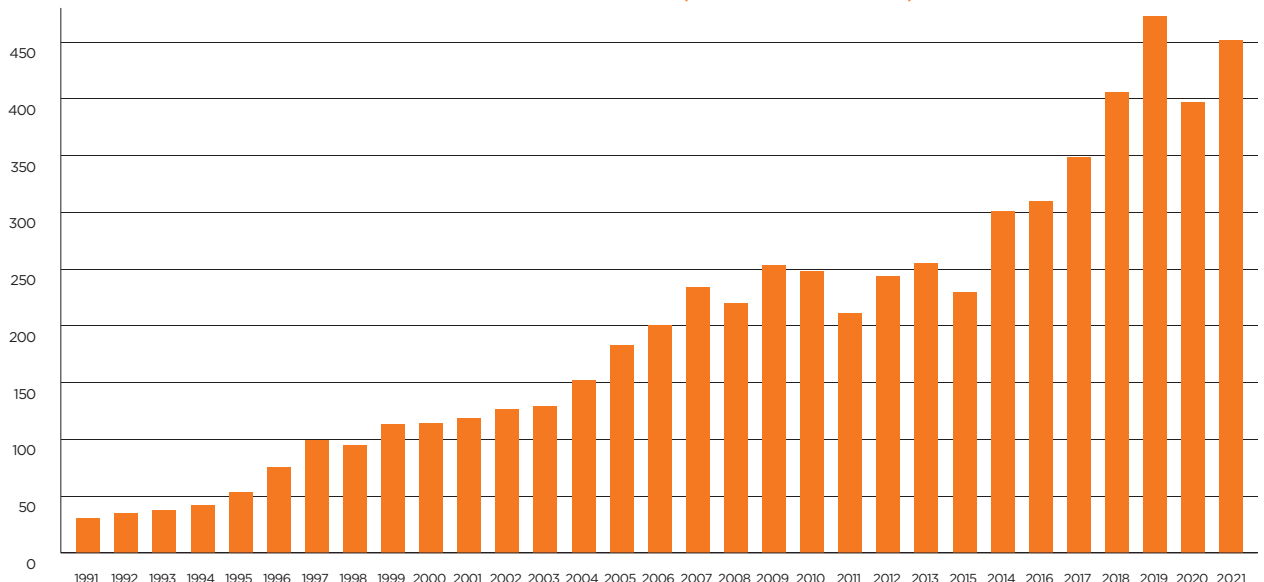
Les dettes financières à un an au plus sont passées de 81 millions d'euros à 107 millions d'euros.

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Le chiffre d'affaires consolidé (y compris les actifs immobilisés autoproduits) s'élève à 450 millions d'euros pour l'exercice 2021, ce qui correspond à une augmentation de 53 millions d'euros par rapport à 2020.

Le résultat opérationnel (EBITDA) passe de 39,2 millions d'euros en 2020 à 55,9 millions d'euros en 2021. L'EBIT augmente de 35,7 millions d'euros à 50,2 millions d'euros. Le résultat 2021 se clôture par un bénéfice consolidé - après comptabilisation des amortissements liés aux écarts de consolidation (goodwill) et après impôts - de 32 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. Les comités d'investissement évaluent tous les projets sur la base de six points de contrôle, et ce, tout au long du processus de développement. Afin de limiter les risques inhérents aux activités, Matexi veille à ce que son portefeuille d'opérations immobilières soit suffisamment diversifié.

Les comités d'investissement et le conseil d'administration s'assurent que chaque projet est conforme à la politique financière générale du groupe et respecte les équilibres financiers. Ils veillent en outre à leur exécution dans le respect des engagements pris.

Matexi accorde toujours une attention particulière à l'emplacement 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](mailto:info@matexi.be)

### BELGIQUE

#### Flandre occidentale

Spinnerijstraat 101 bus 21  
8500 Courtai  
+32 56 36 99 99  
[westvlaanderen@matexi.be](mailto:westvlaanderen@matexi.be)

#### Bruxelles

Bd du Souverain 36 bte 1  
1170 Watermael-Boitsfort  
+32 2 761 70 60  
[brussel@matexi.be](mailto:brussel@matexi.be)

#### Limbourg

Broekermolenplein 2  
3500 Hasselt  
+32 11 260 740  
[limbourg@matexi.be](mailto:limbourg@matexi.be)

#### Flandre orientale

Eedstraat 47  
9810 Eke  
+32 9 280 20 20  
[oostvlaanderen@matexi.be](mailto:oostvlaanderen@matexi.be)

#### Anvers

Artsen zonder Grenzenstraat 31  
2018 Anvers  
+32 3 320 90 70  
[antwerpen@matexi.be](mailto:antwerpen@matexi.be)

#### Liège, Namur et province de Luxembourg

Rue Visé Voie 81 bte 1  
4000 Liège  
+32 4 361 18 04  
[liege@matexi.be](mailto:liege@matexi.be)

#### Brabant flamand

Brusselsesteenweg 146  
1850 Grimbergen  
+32 2 270 07 45  
[vlaamsbrabant@matexi.be](mailto:vlaamsbrabant@matexi.be)

#### Brabant wallon

Rue de Champles 50  
1301 Wavre  
+32 10 23 79 50  
[brabantwallon@matexi.be](mailto:brabantwallon@matexi.be)

#### Hainaut

Rue du Berlaimont 1  
6220 Fleurus  
+32 71 87 01 90  
[hainaut@matexi.be](mailto:hainaut@matexi.be)

### GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Route d'Arlon 85  
L-8211 Mamer  
+352 26 108 525  
[info@matexi.lu](mailto:info@matexi.lu)  
[www.matexi.lu](http://www.matexi.lu)

### POLOGNE

#### Varsovie

Al. Jana Pawła II 29  
00-867 Warszawa  
+48 22 653 92 92  
[office@matexipolska.pl](mailto:office@matexipolska.pl)  
[www.matexipolska.pl](http://www.matexipolska.pl)

#### Cracovie

ul. Limanowskiego 5  
30-551 Kraków  
+48 530 100 501  
[office@matexipolska.pl](mailto:office@matexipolska.pl)  
[www.matexipolska.pl](http://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](mailto:kim.deraedt@matexi.be)

Kristoff De Winne  
[kristoff.dewinne@matexi.be](mailto:kristoff.dewinne@matexi.be)