



Matexi Green Bond Allocation 2023  **Bienvenue dans votre quartier.**

Sommaire

Avant-propos	3
À propos de Matexi	3
Matexi – Bienvenue dans votre quartier	3
Philosophie : Planet, People, Prosperity	4
Approche de Matexi en matière de durabilité	4
Matexi Green Finance Framework.....	5
Rapport Green Bond 2023	6
Rapport de l'affectation du produit net (marque A).....	6
Rapport d'impact	7
Antwerp Tower – Une icône placée sous le signe de la durabilité	8
Eksterlaer – Un quartier résidentiel doté d'artères vertes	9
4 Fonteinen – Un quartier résidentiel à circulation restreinte au bord de l'eau.....	10
Zuiderdal – Un cadre verdoyant pour les familles	11
Parkville – Des logements durables à la côte.....	12
Laar – Une chaleur perceptible	13
Kleine Hemmenweg – Un cadre de vie convivial et verdoyant	14
Machtig Wonen in 1830 – Des logements d'exception, pour profiter pleinement.....	15
Paradis Express – Écoquartier composé de 7 immeubles.....	16
De Vlieger – Un quartier durable avec une première pour Matexi Flandre occidentale	17
Rapport de contrôle par un auditeur indépendant	18

Avant-propos

La durabilité est devenue indissociable de notre société. Tant les administrations locales que les entreprises et les particuliers ont pour objectif ultime de préserver leur cadre de vie pour les générations futures. Et ce, à juste titre.

En sa qualité de développeur de quartiers, Matexi a un impact considérable sur la société et l'environnement. Nous en sommes pleinement conscients. La durabilité fait donc partie intégrante de notre processus de développement de quartiers et de notre culture d'entreprise. « Planet, People, Prosperity » : telle est notre philosophie. **Nous créons des quartiers durables qui répondent aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.** Nous investissons aussi durablement dans les relations que nous entretenons avec nos parties prenantes, toujours dans le souci de la rentabilité et de la fiabilité de notre entreprise.

Le programme vert de billets de trésorerie (Green Bond) d'une valeur de 100 millions d'euros que nous avons mis en place en 2022 et qui se base sur le Matexi Green Finance Framework illustre à la perfection la manière dont nous intégrons la durabilité à notre organisation. Il s'agit de notre contribution croissante à un monde plus vert et plus inclusif. Mais nous pouvons vous assurer que nous continuerons à nous lancer des défis. Matexi jouit d'une position unique qui lui permet d'œuvrer à la réalisation d'objectifs à la fois écologiques et sociétaux. Nous relèverons pleinement ces défis. Aujourd'hui et demain.

Philip Goris
Chief Financial Officer Matexi



À propos de Matexi

Matexi – Bienvenue dans votre quartier

Matexi Group SA est la société mère de Matexi SA, leader du marché dans le secteur de la promotion immobilière résidentielle en Belgique et qui est également actif au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Fondée en 1945, l'entreprise a toujours su se réinventer : de négociant en terres agricoles à lotisseur, puis de constructeur de maisons à développeur de quartiers, mettant l'accent sur les projets durables de rénovation urbaine à usage mixte. Matexi est une société privée qui dispose d'une solide base de capital et d'un actionariat stable et de longue date. En 2023, elle employait plus de 300 professionnels motivés, responsables de l'acquisition, du développement, de la construction et de la vente de plus de 520 projets, générant ainsi un chiffre d'affaires de quelque 400 millions par an.

Les collaborateurs de Matexi sont mus par notre *just cause* : « *Everybody deserves a great place to live.* » Nous savons qu'une maison est un endroit où nos clients construisent leur vie, un endroit qui leur appartient, où ils peuvent être eux-mêmes. Dans un quartier doté d'espaces verts attrayants et proposant des services et des infrastructures de proximité ainsi qu'un mix bien pensé d'espaces privés et publics où les gens peuvent vivre et travailler confortablement, profiter de leur temps libre et se faire des amis, mais où ils peuvent aussi créer un avenir pour leurs enfants.

Sous la devise « Bienvenue dans votre quartier », Matexi entend contribuer avec chaque projet à la création de quartiers qui sont une véritable source d'inspiration pour mieux profiter de la vie ensemble. Matexi a de l'expérience dans le développement de quartiers axés sur le renforcement du noyau, la reconversion intra-urbaine mixte, les logements à assistance, les crèches, les immeubles de bureaux et les projets PPP.

En tant que leader du marché, Matexi veut offrir des réponses adéquates aux évolutions et aux défis du marché du logement. Avec des projets tels que 't Groen Kwartier (Anvers, reconversion d'un hôpital militaire), Antwerp Tower (reconversion d'un immeuble de bureaux de 26 étages), Leopold Views (Evere, reconversion d'un immeuble de bureaux), De Kazerne (Gand, reconversion d'un complexe militaire en quartier urbain), Bétons Lemaire (Ottignies, reconversion d'un site industriel), Quartier Bleu (Hasselt, nouveau quartier urbain le long de l'eau), I-Dyle (Genappe, premier « écoquartier » de Wallonie) et Kolska od Nowa (Varsovie, développement d'un complexe d'appartements), Matexi prend les devants en termes de grands développements urbains, de reconversion et de construction durable.

Philosophie : Planet, People, Prosperity

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

PLANET

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

PEOPLE

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

PROSPERITY

Entreprendre de manière responsable signifie que le profit est un résultat et jamais une fin en soi. S'efforcer d'obtenir des ressources financières pour contribuer à une planète plus propre et à une société meilleure est non seulement indispensable, mais aussi à notre avis une ambition des plus louables.

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

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

Approche de Matexi en matière de durabilité

Matexi se consacre depuis plus de 25 ans au développement de quartiers durables et jouit d'une position unique qui lui permet d'œuvrer à la réalisation d'objectifs à la fois écologiques et sociétaux. Afin de mesurer notre impact positif sur « Planet People Prosperity », nous avons créé la « **matrice de durabilité de Matexi** ». Cet outil reprend des initiatives concrètes pour rendre nos quartiers encore plus durables. Et parce qu'en tant qu'entreprise, nous voulons anticiper les réglementations strictes que l'Union européenne imposera dans un avenir proche, nous tenons déjà compte au maximum des critères de la Taxonomie Européenne dans la matrice de durabilité.

Cette matrice définit les éléments indispensables ainsi que les éléments facultatifs mais bienvenus – et ce, à quatre niveaux : le quartier, l'unité (maison, appartement ou surface commerciale), l'organisation et nos partenaires – et les jauge selon leur impact positif sur la planète (Planet), l'individu (People) et la plus-value (Prosperity). Au bout du compte, chaque projet se voit ainsi attribuer un score de durabilité avec le label correspondant : « durable » ou « très durable ».

Comme nous trouvons important de lier nos efforts à des objectifs reconnus mondialement, l'approche de Matexi en matière de durabilité repose sur les **objectifs de développement durable** (ODD) des Nations Unies. Actuellement, Matexi a un impact sur 10 des 17 ODD, le 11^e intitulé « Villes et communautés durables » étant celui qui se rapproche le plus de notre cœur de métier. Nous contribuons au développement de quartiers inclusifs, sûrs et durables, et créons une qualité de vie élevée et une stabilité sociale pour nos clients, tout en nous efforçant de limiter autant que possible notre impact sur l'environnement.



Nous intégrons en outre notre souci de préserver la planète dans nos projets et dans l'activité de Matexi au travers de **cinq thèmes écologiques**. Nous voulons notamment avoir un impact majeur dans les domaines de la **biodiversité**, de la **circularité** et de la **gestion des déchets**, de la **transition énergétique**, de la **mobilité douce** et de la **gestion de l'eau**. Dans les années à venir, nous continuerons également de développer des quartiers toujours plus durables et de miser sur la durabilité dans notre activité.



Matexi Green Finance Framework

Matexi a mis sur pied le Green Finance Framework afin d'obtenir des financements spécifiques pour des actifs verts et des projets immobiliers qui contribuent à sa stratégie de durabilité. Dans ce cadre, Matexi peut émettre plusieurs instruments de financement vert, tels que les Green (Retail) Bonds, Green Notes, Green Commercial Papers, Green Private Placements et Green (Syndicated) Loans.

Ce cadre fournit une série de critères clairs et transparents pour les instruments financiers verts émis par Matexi et est conforme aux lignes directrices des Green Bond Principles (GBP - tels que publiés par l'International Capital Market Association (ICMA) et mis à jour en juin 2021) et des Green Loan Principles (GLP - de la Loan Market Association (LMA), mis à jour en février 2021). Ces lignes directrices sont élaborées avec diverses parties prenantes,

notamment des émetteurs, des investisseurs, des institutions financières et des ONG, dans le but de promouvoir le développement et l'intégrité du marché financier durable. Matexi est également prête à aligner son cadre sur les meilleures pratiques et lignes directrices applicables du marché, dans la mesure du possible.

Consultez le Matexi Green Finance Framework dans son intégralité :



Rapport Green Bond 2023

Tel que mentionné dans le Green Finance Framework, Matexi établira un rapport annuel - jusqu'à l'affectation complète du produit net - sur l'affectation des instruments de financement vert ainsi que sur leur impact sur les projets immobiliers concernés. Ce document sera également publié en toute transparence sur le site web de Matexi sous l'onglet Investor Relations.

Nous avons eu recours au financement vert pour la réalisation des projets durables suivants qui répondent au critère A de l'EPB (marque A) :

Anvers – Antwerp Tower	Geel – Laar
Deurne – Eksterlaer	Zonhoven – Kleine Hemmenweg
Vilvorde – 4 Fonteynen	Machelen – Machtig Wonen in 1830
Boechout – Zuiderdal	Liège – Paradis Express
Blankenberge – Parkville	Roulers – De Vlieger

Rapport de l'affectation du produit net (marque A)

Name of Project	Amount of Investments allocated to Eligible Green Projects (2022-2023/11 YTD)	Proportion of new financing and refinancing	Balance of unallocated proceeds
Antwerpen - Antwerp Tower	€ 15.219.970,78	€ 15.219.970,78	€ 54.025.029,22
Deurne - Eksterlaer	€ 8.452.661,79	€ 23.672.632,57	€ 45.572.367,43
Vilvoorde - 4 Fonteynen	€ 2.630.369,16	€ 26.303.001,73	€ 42.941.998,27
Boechout - Zuiderdal	€ 3.109.428,52	€ 29.412.430,25	€ 39.832.569,75
Blankenberge - Parkville	€ 7.816.751,14	€ 37.229.181,39	€ 32.015.818,61
Geel Laar	€ 6.315.692,77	€ 43.544.874,16	€ 25.700.125,84
Zonhoven-Kleine Hemmenweg	€ 3.662.260,77	€ 47.207.134,93	€ 22.037.865,07
Machelen - G. Ferréstraat	€ 6.631.190,37	€ 53.838.325,30	€ 15.406.674,70
Liège - Paradis Express	€ 15.004.133,00	€ 68.842.458,30	€ 402.541,70
Roeselare-De Vlieger	€ 4.706.547,54	€ 73.549.005,84	€ -4.304.005,84
TOTAL		€ 69.245.000,00	

Ce tableau reprenant l'affectation des instruments de financement vert a été examiné par EY Réviseurs d'Entreprises SRL. Le rapport complet daté du 14 mars 2024 se trouve à la fin du présent document.

Rapport d'impact

Les unités résidentielles de ces dix projets sont conformes à la réglementation sur la performance énergétique des nouveaux bâtiments (EPB pour *Energie prestatie en binnenklimaat*, en français : prestation énergétique et climat intérieur), telle que prévue par le gouvernement flamand. Ces exigences EPB aboutiront à un certificat de prestation énergétique (EPC) de niveau A, comme l'exige le Matexi Green Finance Framework.

Comme l'EPC n'est délivré au client final qu'après l'achèvement des travaux, nous mentionnons dans ce document le score EPB.

Pour le rapport d'impact du Green Bond, les dix projets immobiliers sont également abordés plus en détail, dans la mesure du possible, selon les thèmes écologiques suivants :

- Transition énergétique : recours aux énergies renouvelables
- Biodiversité : présence de toitures vertes aménagées, espaces verts collectifs et nombre de nouveaux arbres plantés
- Gestion intelligente de l'eau : présence d'installations de récupération d'eau de pluie ou de fossés de drainage
- Mobilité douce : aménagement conforme au concept de circulation restreinte, bornes de recharge pour les voitures et vélos, abris à vélos fermant à clé

Antwerp Tower – Une icône placée sous le signe de la durabilité

Il est plaisant de voir que l'Antwerp Tower de Matexi, située en plein cœur de la ville, constitue un nouveau point de repère dans le paysage urbain d'Anvers. Mais ce qui fait toute notre fierté, c'est de savoir que cet immeuble est un condensé de choix durables.



Anvers - Antwerp Tower en bref

240 appartements de luxe et penthouses

26 étages

Utilisation circulaire du béton

Prêt à être raccordé à un réseau de chaleur urbain

Répond aux exigences EPB (marque A)

Chauffage durable : solaire et réseau urbain

Le toit de l'Antwerp Tower abrite la chaufferie centrale qui offre une chaleur agréable aux résidents de la tour. Vous y trouverez entre autres 41 capteurs solaires qui alimentent le bâtiment en eau chaude. Les panneaux photovoltaïques fournissent quant à eux de l'énergie renouvelable. Lorsque la ville d'Anvers passera à un réseau de chaleur urbain, l'Antwerp Tower pourra s'y raccorder sans peine, car tout est déjà prévu.

Une impressionnante toiture végétalisée

Au sommet de la tour de 100 mètres de haut se niche une vaste toiture végétalisée de 452 m². Un toit vert transforme le CO₂ en oxygène, contribue à la biodiversité locale, absorbe l'eau de pluie et abaisse la température ambiante.

Récupération de l'eau de pluie

L'eau de pluie se déversant sur l'Antwerp Tower est récupérée dans deux réservoirs de respectivement 37 000 et 40 000 litres en vue d'un usage domestique (toilettes et lave-linge), avec à la clé de belles économies sur la consommation d'eau de ville.

Favoriser les moyens de transport alternatifs

Lors de la transformation de l'Antwerp Tower, une attention particulière a été accordée à la durabilité, y compris pour ce qui est des véhicules. Le parking souterrain abrite ainsi pas moins de 80 bornes de recharge pour les voitures électriques. Par ailleurs, les abris à vélos comptent 551 emplacements au total.

Un arbre symbolique

Un arbre absorbe chaque année environ 25 kg du CO₂ présent dans l'air. Pour chaque projet, Matexi étudie la possibilité d'en planter de nouveaux, aussi bien au sein du projet que sur la voie publique alentour. Une démarche qui s'est révélée compliquée à l'Antwerp Tower. Du fait de sa situation en plein centre-ville, il est en effet difficile d'aménager des espaces verts ou de planter des arbres. Pourtant, l'Antwerp Tower compte malgré tout un arbre : nous avons planté un véritable arbre d'intérieur au centre de l'imposant hall d'entrée baigné de lumière. Car chaque geste compte.

Eksterlaer – Un quartier résidentiel doté d'artères vertes

Avec Eksterlaer, Deurne compte désormais un impressionnant quartier résidentiel où prime la qualité de vie, ce qui signifie pour Matexi : beaucoup de verdure dans l'environnement immédiat, accès aisé aux modes de transport doux et aux transports en commun, mais également transition énergétique et gestion de l'eau réfléchie.



Deurne – Eksterlaer en bref

295 maisons

68 appartements

1 100 m² d'espaces commerciaux

Suppression progressive du gaz naturel depuis 2016 grâce à des pompes à chaleur

Répond aux exigences EPB (marque A)

Chaleur collective durable

Tous les logements sont équipés au maximum de solutions intelligentes ayant trait aux énergies renouvelables, ce qui nous permet d'éviter chaque année 726 tonnes d'émissions de CO₂. À Eksterlaer, nous supprimons en outre progressivement le gaz naturel et recourons à des pompes à chaleur – géothermiques dans la mesure du possible – pour le chauffage et le refroidissement. Nous y générons par ailleurs de l'électricité durable au moyen de panneaux photovoltaïques placés sur les toits.

De vastes toitures végétales

Nous avons aménagé 3 446 m² de toits verts à travers tout le quartier. Ces derniers absorbent l'eau de pluie, transforment le CO₂ en oxygène, abaissent la température ambiante et contribuent à la biodiversité locale.

Récupération intelligente de l'eau

L'eau de pluie qui se déverse sur les toits classiques d'Eksterlaer est quant à elle récupérée à des fins domestiques. Le quartier peut compter sur un volume total de 478 000 litres de citernes à eau de pluie, permettant de réduire considérablement la consommation d'eau de ville.

La mobilité douce à l'honneur

Les résidents d'Eksterlaer sont vivement encouragés à privilégier le vélo. Les parkings couverts peuvent accueillir au total 470 vélos, qui sont ainsi en sécurité et au sec. Les voitures se stationnent dans le parking souterrain et roulent au pas dans le quartier. Des bornes de recharge sont prévues pour 106 voitures électriques.

Artère verte

Un parc de 3 hectares traverse le quartier telle une artère verte. L'aménagement réfléchi des axes piétons et cyclistes en fait un lieu sûr et à circulation restreinte pour les usagers faibles.

Des arbres dans l'espace public

Un seul arbre absorbe 25 kg de CO₂ par an, ce qui nous pousse à ajouter des arbres dans chaque quartier. À Eksterlaer, 40 nouveaux spécimens sont ainsi venus compléter l'espace public.

4 Fonteinen – Un quartier résidentiel à circulation restreinte au bord de l'eau

Entre le Zeekanaal et la Senne à Vilvorde, Matexi développe 4 Fonteinen : un quartier flambant neuf et durable, où l'animation de la vie urbaine et la sérénité des espaces verts forment un tout harmonieux.



Vilvorde – 4 Fonteinen en bref

3 résidences : 't Sas, 't Brughuis et Waterzicht

Plus de 1 000 logements au long de l'eau

Premier Point Mob privé de Belgique

Terres évacuées par le canal plutôt que par la route

Répond aux exigences EPB (marque A)

Attention portée à la biodiversité

Dans le quartier 4 Fonteinen à Vilvorde, nous avons créé un espace naturel temporaire en collaboration avec l'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 l'espace naturel temporaire fera place à des habitations, de sorte que les populations d'insectes aient le temps de se déplacer.

Projet pilote pour une gestion intelligente de l'eau

Nous avons ici mené, jusqu'en janvier 2021, un projet de recherche de deux ans visant à recycler et à réutiliser les eaux usées. L'eau est récoltée et purifiée via un système innovant. Elle peut ensuite être utilisée pour les toilettes, les machines à laver, le nettoyage et même l'agriculture urbaine ou la production d'eau potable.

Un bel exemple de mobilité douce

Le site est doté d'un Point Mob qui comprend un arrêt de bus, cinq vélos partagés, un parking à vélos, deux voitures électriques partagées et une borne de recharge. Il s'agit du premier Point Mob de Belgique à avoir été installé par un promoteur privé. La circulation au sein du quartier est restreinte et depuis 2023, une nouvelle passerelle pour cyclistes et piétons relie le quartier au domaine naturel 3 Fonteinen situé de l'autre côté du Zeekanaal.

3 hectares de verdure

À 4 Fonteinen, nous aménageons 3 hectares de zones vertes, ainsi que des pistes cyclables et des sentiers pédestres interdits aux voitures, et des places animées. Grâce à cette combinaison unique, 4 Fonteinen concilie à la perfection lieu de vie, travail, shopping et détente.

Zuiderdal – Un cadre verdoyant pour les familles

Le caractère verdoyant et les rues à circulation restreinte du quartier Zuiderdal à Boechout offrent un lieu de vie parfait pour les jeunes et les moins jeunes. Ce quartier idéal pour les enfants est en outre tout à fait prêt pour un avenir durable.



Boechout – Zuiderdal en bref

90 appartements et plus de 160 maisons
Y compris des appartements sociaux
Quartier vert avec fossés de drainage et forêt ludique
Décision durable prise en 2014 déjà d'installer des chauffe-eau solaires
Répond aux exigences EPB (marque A)

Un chauffage peu énergivore

En 2014 déjà, nous posons des choix durables pour ce projet : 90 % de tous les logements déjà construits à Zuiderdal sont désormais chauffés avec une pompe à chaleur air/eau. Une pompe de ce type transforme de manière écoénergétique l'air extérieur en eau chaude, utilisée pour les sanitaires et le chauffage central. La conjugaison de tous ces éléments représente une économie annuelle d'environ 1 million de kWh de gaz pour le quartier. Autrement dit, les pompes à chaleur permettent à ce quartier d'éviter 200 tonnes de CO₂ par an.

De magnifiques toitures végétales

Les végétaux absorbent l'eau de pluie, sont une source de nourriture pour les insectes et apportent de la fraîcheur en été. Voilà pourquoi Matexi a également doté le toit des immeubles à appartements de ce quartier résidentiel de plantations. Au total, ce quartier durable arbore 4 950 m² de toitures végétales.

L'eau de pluie réutilisée à bon escient

À Zuiderdal, chaque maison possède une citerne à eau de pluie de 5 000 litres. De cette manière, les résidents ne consomment pas d'eau potable précieuse pour tirer la chasse d'eau ou faire la lessive, mais bien 530 000 litres d'eau tombant gratuitement du ciel.

Un écrin de verdure

Zuiderdal est une oasis de verdure qui porte bien son nom. En plus des jardins privés, quelque 9 000 m² de pelouse entourent les habitations. 5 212 m² du quartier ont également été dotés de plantations, dont 2 223 m² le long des rues et 2 989 m² dans les parcs. Ce n'est donc pas la place qui manque pour jouer ou profiter du beau temps !

De petites rues à circulation limitée

Le quartier Zuiderdal se caractérise par un paysage équilibré, avec de petites rues à circulation limitée et des places verdoyantes propices aux rencontres. En 2021, nous avons également réalisé la Mussenplein, où la priorité est donnée aux usagers faibles. Tous les appartements disposent d'abris à vélos, avec au total 270 emplacements.

Un arbre par habitation

Dans chaque quartier, Matexi s'efforce de planter un arbre par habitation. Nous sommes sur la bonne voie à Zuiderdal : ce quartier résidentiel compte déjà 109 nouveaux arbres, dont 30 dans les parcs.

Parkville – Des logements durables à la côte

Parkville à Blankenberge vous propose des appartements hors du commun à la mer. Les 112 appartements, répartis sur cinq bâtiments, ont été conçus pour être à l'épreuve du temps par CAAN Architecten. Baignant dans un cadre verdoyant où une attention a été accordée à la cohésion sociale, Parkville peut se targuer d'être un modèle de durabilité.



Blankenberge – Parkville en bref

112 appartements
5 immeubles élégants
Entièrement indépendant du gaz naturel grâce au système de géothermie collective
Répond aux exigences EPB (marque A)

Chaleur et refroidissement géothermiques collectifs

Un dispositif particulièrement tourné vers l'avenir est le système de géothermie collective de Parkville. Grâce à une pompe à chaleur individuelle, chaque résident peut contrôler la température du chauffage par le sol et de l'eau chaude. Ce système peut par ailleurs refroidir les logements en été. Parkville n'a de cette manière pas besoin de gaz naturel et ne produit pas de CO₂. Un exemple à suivre !

Des toitures végétales en guise de régulateurs climatiques

Parkville dispose également de 550 m² de toitures végétales. Leur impact est considérable : elles transforment le CO₂ en oxygène, contribuent en tant qu'îlot de verdure à la biodiversité locale et abaissent la température ambiante.

L'eau de pluie propre remplace l'eau de ville

Parkville est doté de citernes à eau de pluie qui peuvent stocker au total 30 000 litres d'eau destinés à un usage domestique. De quoi réaliser de belles économies sur la consommation d'eau de ville !

Baigner dans un cadre verdoyant

Ce projet se distingue par son abondance de végétation ; le nom Parkville n'a d'ailleurs pas été choisi au hasard. Les résidents disposent de 1 218 m² d'espaces verts collectifs : un jardin en patio et une zone d'accès verdoyante.

Place à la mobilité alternative

Matexi prône également la mobilité alternative dans le quartier durable de Parkville. Une borne de recharge sera installée sur demande pour les vélos électriques. La recharge de voitures électriques sera également une option, avec déjà 63 bornes prévues sur les plans.

Des arbres pour l'oxygène

Vu que chaque arbre absorbe 25 kg de CO₂ par an, Matexi étudie la possibilité de planter des arbres supplémentaires dans chaque projet. À Parkville, nous avons réussi à en planter 15.

Laar – Une chaleur perceptible

C'est dans le quartier Laar signé Matexi à Geel que vous trouverez le premier réseau de chaleur résidentiel de Campine. Ici, durabilité, végétation et interactions sociales sont indissociables. À l'avenir, ce quartier offrira un foyer à près de 120 familles.



Geel – Laar en bref

45 appartements et 71 maisons
2 espaces verts publics, 1 salle communautaire
Entièrement indépendant du gaz naturel grâce au système de géothermie collective
Répond aux exigences EPB (marque A)

Chaleur et refroidissement géothermiques collectifs

Dans le projet Geel - Laar, le chauffage et le refroidissement reposent entièrement sur la géothermie. Grâce à un réseau de chaleur local (le premier réseau de chaleur résidentiel de Campine) et à des pompes à chaleur individuelles, nos résidents tirent pleinement profit de ce système durable. Ce choix débouche sur un niveau E de 20, plus ambitieux que la norme actuelle en Flandre.

Des espaces verts bien pensés

À Laar, plus de 100 nouveaux arbres confèrent au quartier la végétation nécessaire ainsi qu'un climat extérieur agréable en été. Par ailleurs, ce projet compte quelque 1 500 m² de toitures végétalisées. Chaque famille dispose de son propre jardin, mais petits et grands peuvent également se retrouver dans le parc avec bassin d'orage propice à l'aventure et dans le parc moderne.

Une gestion de l'eau intelligente

Laar dispose de citernes supplémentaires afin de récupérer l'eau de pluie à des fins domestiques. Une réutilisation qui permet aux habitants du projet de faire des économies sur leur consommation d'eau de ville et donc sur leur facture !

Faire du vélo et se promener en toute sécurité

Les quartiers résidentiels veillent de plus en plus souvent à limiter la circulation, et il en va de même pour le quartier Laar. L'ensemble du quartier est à circulation restreinte et le trafic motorisé est interdit sur le site. Piétons et cyclistes y circulent donc en toute sécurité. Certaines habitations disposent d'un garage ou d'une place de stationnement sur la parcelle, tandis que d'autres s'accompagnent d'un carport sur le parking tout proche. Les habitants des appartements ont quant à eux accès à un parking souterrain et à de grands abris à vélos individuels pouvant être fermés à clé au rez-de-chaussée. Pour les conducteurs de véhicules électriques, la place de stationnement ou le carport peut être équipé(e) d'une infrastructure de recharge.

Kleine Hemmenweg – Un cadre de vie convivial et verdoyant

C'est au cœur de De Wijers, à Zonhoven, que Matexi développe le quartier résidentiel durable Kleine Hemmenweg. Un quartier convivial composé de maisons et d'appartements, où les enfants peuvent jouer sans risque dans la rue et offrant aux habitants un écrin de verdure où se ressourcer.



Zonhoven – Kleine Hemmenweg en bref

Appartements et maisons QZEN modernes (E30)
Charmant quartier résidentiel verdoyant et idéal pour les enfants
Pompe à chaleur et panneaux solaires pour les appartements
Emplacements communs pour vélos et débarras à la cave
Répond aux exigences EPB (marque A)

Un chauffage peu énergivore

À Kleine Hemmenweg, le confort et la durabilité priment tant dans les maisons que dans les appartements. Grâce à des pompes à chaleur et à des panneaux solaires, le quartier joue pleinement la carte de l'énergie verte et les habitations sont Quasi Zéro Énergie (E30).

Abri de jardin et abri à vélos (commun)

Pour les appartements, le choix s'est porté sur des emplacements communs pour les vélos et un débarras à la cave. La hauteur des blocs d'appartements est par ailleurs limitée, ce qui confère au quartier un caractère ouvert et spacieux. Les maisons disposent quant à elles d'un abri de jardin et d'un carport ou garage intégré.

Accueillant et verdoyant

Chaque maison dispose de son propre jardin à l'arrière, mais également d'un autre plus petit en façade, pour un paysage d'emblée plus vert. Cette caractéristique est encore renforcée par le parc situé au cœur du quartier, parc qui contribue bien sûr également aux interactions sociales entre les habitants du quartier.

Machtig Wonen in 1830 – Des logements d'exception, pour profiter pleinement

C'est au cœur du centre rénové de Machelen que Matexi développe un quartier durable qui se distingue par des places verdoyantes, une jolie cour intérieure commune et des maisons Quasi Zéro Énergie.



Wonen in 1830 en bref

5 maisons et 43 appartements

Quasi Zéro Énergie

Raccordement possible à un réseau de chaleur collectif

Plusieurs espaces verts publics

Répond aux exigences EPB (marque A)

Un ancien centre transformé en quartier à circulation restreinte

La structure existante des rues reliant l'ancien bureau de poste, l'ancienne école de garçons GISO, la crèche actuelle et le hall sportif a été réaménagé en zone à circulation restreinte, avec des voies piétonnes et cyclables faisant office de trait d'union entre les différentes sections. Le stationnement se fait dans le parking souterrain, des emplacements ayant été prévus pour les visiteurs sous la place publique. Les cyclistes disposent quant à eux d'un parking à vélos collectif.

Réseau de chaleur collectif

Le quartier Wonen in 1830 est avant tout un quartier urbain durable, ce qui implique de construire de manière logique et compacte, tout en tenant compte de l'aspect écoénergétique. Les habitations très peu énergivores (norme QZEN) et les systèmes énergétiques innovants sont ici la norme. De plus, il est tout à fait possible de raccorder le quartier à un réseau de chaleur collectif, dans le cadre d'une collaboration avec Veolia, notre partenaire ESCO.

Un lieu de rencontre verdoyant

Wonen in 1830 dispose d'un jardin partagé, un endroit des plus plaisants pour les enfants et les habitants. Grâce à une construction dense, l'endroit peut également accueillir plusieurs espaces verts publics, où les arbres existants sont préservés et utilisés comme éléments de jeu.

Cohésion sociale

La ville de Machelen a indiqué avoir besoin d'une crèche, Matexi s'est donc attelé à en intégrer une avec brio dans le projet. Une salle communautaire où les habitants du quartier peuvent se retrouver a également été prévue.

Paradis Express – Écoquartier composé de 7 immeubles

Juste en face de l'emblématique gare de Liège, nous développons en collaboration avec le spécialiste de l'immobilier Befimmo un nouvel écoquartier de 3,5 hectares et de 7 bâtiments au total. Les différentes infrastructures ajoutées contribuent à l'amélioration du quartier.



Paradis Express en bref

- 115 appartements
- Toitures végétales
- Parfaitement désenclavé grâce à la gare
- Espace vert public
- Répond aux exigences EPB (marque A)

Parfaitement désenclavé

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

Des infrastructures de quartier à proximité

Matexi déploie son solide savoir-faire et sa longue expertise pour donner forme à la partie résidentielle : 115 appartements répartis sur 4 bâtiments, assortis de commodités telles qu'une crèche, des établissements horeca, des entreprises de service, des professions libérales et divers commerces de proximité qui contribueront à revaloriser le quartier des Guillemins.

Intégré dans la ville

Dans l'optique de relier le quartier au centre-ville animé, nous avons dégagé un maximum de terrain pour créer un domaine public et accentuer la continuité du paysage entre la colline et le fleuve. La cohésion urbaine se caractérise par des vagues de végétation rappelant la topographie unique de la ville, avec sa succession de collines et de vallées qui ont servi de base au projet. Le masterplan accorde une attention particulière à la porosité urbaine, ce qui se traduit par la possibilité de relier les quartiers et de créer un lien fort sur le site entre le petit bâtiment de deux étages au nord et la tour des Finances de 100 mètres de haut.

De Vlieger – Un quartier durable avec une première pour Matexi Flandre occidentale

Le nouveau quartier résidentiel De Vlieger, en périphérie de Roulers, prend forme. C'est le premier quartier de Flandre occidentale où nous réalisons un jardin partagé : les habitations partagent un vaste jardin fermé qui jouxte leur jardin privé. Le projet se situe à proximité de commodités et est raccordé au réseau de chaleur urbain.



De Vlieger en bref

68 maisons

Collecte souterraine des déchets

Raccordement au réseau de chaleur urbain

Jardins et espaces verts centraux

Répond aux exigences EPB (marque A)

Une oasis de verdure

Les maisons encadrent une cour intérieure fermée, qui vient compléter les jardins privatifs et offre un lieu de rencontre verdoyant où passer du temps entre voisins. Ce jardin partagé de plus de 1 600 m² est doté de plantations luxuriantes, de jeux et de bancs.

Des logements économes en énergie

Chaque maison a été parachevée avec des matériaux de qualité et écoénergétiques. Il est possible de faire baisser le niveau E de 30 à 20 en installant des panneaux solaires. Grâce au raccordement au réseau de chaleur urbain, les habitants font de sérieuses économies sur leur facture d'énergie. Des bornes de recharge pour les véhicules électriques sont prévues à hauteur des places de stationnement.

Une gestion intelligente de l'eau et des déchets

L'eau de pluie est récupérée autant que possible grâce à la présence de fossés de drainage. Les endroits prévus pour la collecte souterraine des déchets viennent parachever le côté écologique de De Vlieger.

Rapport de contrôle par un auditeur indépendant

Le Matexi Green Finance Framework prévoit un examen externe des instruments de financement vert émis dans ce cadre, et ce chaque année, jusqu'à l'affectation complète du produit net. L'édition 2023 du Rapport sur les obligations vertes a été examinée en externe par EY Réviseurs d'Entreprises SRL, qui ont établi leur rapport en date du 14 mars 2024. Ce rapport comprend (1) la vérification du caractère vert des projets auxquels les fonds verts ont été affectés (sur la base des certificats d'énergie) et (2) l'affectation effective des fonds verts à ces projets, comme indiqué par la « marque A ».

Rapport d'examen de l'auditeur indépendant

Champ d'application

Matexi SA (la « Société ») nous a désignés pour procéder à une mission d'évaluation d'assurance limitée, conformément à la norme internationale relative aux missions d'assurance autres que les audits et examens limités de l'information financière historique (« ISAE 3000 Révisée »), ci-après « la Mission », afin de rendre compte des informations financières et non financières reprises dans le tableau « Rapport de l'affectation du produit net (marque « A ») » (« l'Objet »), (voir annexe 1) repris dans le Green Bond Allocation Report 2023 (le « Rapport ») pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 30 novembre 2023 inclus.

À l'exception de ce qui a été décrit dans le paragraphe précédent, qui résume le champ d'application de notre mission, nous n'avons pas effectué de travaux d'assurance sur d'autres informations incluses dans le Rapport et nous ne formulons, par conséquent, aucune conclusion sur ces informations.

Critères appliqués par Matexi SA

Pour la réalisation de l'Objet, Matexi SA a appliqué les critères de rapport définis dans le Green Finance Framework tel que publié sur le site web (<https://www.matexi.be/media/5yfnsrt/green-finance-framework-2021.pdf>) (ci-après les « Critères »).

Responsabilités de Matexi SA

Il incombe à la direction de Matexi SA de sélectionner les Critères et de préparer, à tous égards importants, l'Objet conformément à ces Critères. Cette responsabilité comprend la mise en place et le maintien d'un contrôle interne efficace ainsi que la fiabilité des informations sous-jacentes et l'utilisation d'hypothèses et d'estimations pertinentes pour l'élaboration de l'Objet, afin qu'il n'inclue aucune anomalie significative due à une fraude ou à une erreur.

Responsabilités de EY

Notre responsabilité consiste à formuler une conclusion sur l'Objet sur la base des informations probantes obtenues. Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme ISAE 3000 Révisée, publiée par l'International Auditing and Assurance Standards Board.

La norme ISAE 3000 Révisée exige que nous planifions et réalisons la Mission de sorte à obtenir une assurance limitée que le Rapport a été préparé, à tous égards importants, conformément aux Critères, et à formuler une conclusion à ce sujet. La nature, le calendrier et l'étendue des procédures de contrôle sélectionnées dépendent de notre évaluation, notamment de l'analyse du risque d'anomalies significatives dues à une fraude ou à une erreur.

Une mission d'assurance limitée a une portée plus restreinte qu'une mission d'assurance raisonnable en ce qui concerne les travaux d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, et les travaux effectués en réponse aux risques évalués.

Une mission d'assurance limitée consiste à recueillir des informations, notamment auprès des personnes responsables de la préparation de l'Objet et des informations connexes, et à appliquer des procédures analytiques et d'autres procédures appropriées. Un niveau d'assurance plus élevé, autrement dit une assurance raisonnable, requiert des procédures plus étendues.

Notre indépendance et notre contrôle de la qualité

Nous nous sommes conformés aux prescriptions en matière d'indépendance ainsi qu'aux autres exigences éthiques du Code international de déontologie des professionnels comptables, publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), et nous possédons l'expérience et les compétences requises pour réaliser cette mission d'assurance.

EY applique également la Norme Internationale de Contrôle Qualité (ISQC) n° 1, qui nous oblige à mettre en œuvre un système de contrôle de la qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées concernant les exigences éthiques, les normes professionnelles et les exigences légales et réglementaires applicables.

Description des travaux

Les travaux réalisés dans le cadre d'une mission offrant un niveau d'assurance limité présentent une nature et un calendrier différents ainsi qu'une portée réduite par rapport aux travaux réalisés dans le cadre de missions offrant un niveau d'assurance raisonnable. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission offrant un niveau d'assurance limité est considérablement moindre que lors d'une mission réalisée avec un niveau d'assurance raisonnable.

Une mission offrant un niveau d'assurance limité vise, d'une part, à recueillir des informations, en particulier auprès des personnes chargées de la collecte des données et du reporting en matière de durabilité, et, d'autre part, à réaliser des analyses de contrôle et d'autres procédures d'examen.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- - comprendre le processus de reporting de l'Objet ;
- - évaluer la cohérence avec laquelle les Critères sont appliqués ;
- - nous entretenir avec les collaborateurs concernés au niveau du groupe et chargés de la collecte des données, du reporting et des calculs relatifs à l'Objet ;
- - réaliser des contrôles détaillés limités et concilier les informations avec des factures justificatives ou d'autres preuves, telles que des certificats d'efficacité énergétique pour un échantillon de projets ;
- - évaluer si les fonds alloués ont été utilisés pour financer des projets verts éligibles tels que décrits dans le Green Finance Framework ;

- - réaliser une évaluation analytique des données et des tendances de l'Objet ;
- - évaluer la présentation générale de l'Objet dans le Rapport.

Nous estimons que les preuves que nous avons obtenues sont suffisantes et appropriées pour servir de base à notre conclusion avec une assurance limitée.

Conclusion

Notre évaluation n'a pointé aucun élément laissant supposer que l'Objet repris dans le Rapport pour la période allant du 1^{er} janvier 2023 au 30 novembre 2023 inclus n'a pas été préparé, à tous égards importants, conformément aux Critères.

Diegem, le 14 mars 2024

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Représentée par



Brecht Deketele*
Associé

* Agissant au nom d'une SRL

24BD0064

Annexe 1 :

Nous avons eu recours au financement vert pour la réalisation des projets durables suivants qui répondent au critère A de l'EPB (marque A) :

Anvers – Antwerp Tower	Geel – Laar
Deurne – Eksterlaer	Zonhoven – Kleine Hemmenweg
Vilvorde – 4 Fonteynen	Machelen – Machtig Wonen in 1830
Boechout – Zuiderdal	Liège – Paradis Express
Blankenberge – Parkville	Roulers – De Vlieger

Rapport de l'affectation du produit net (marque A)

Name of Project	Amount of Investments allocated to Eligible Green Projects (2022-2023/11 YTD)	Proportion of new financing and refinancing	Balance of unallocated proceeds
Antwerpen - Antwerp Tower	€ 15.219.970,78	€ 15.219.970,78	€ 54.025.029,22
Deurne - Eksterlaer	€ 8.452.661,79	€ 23.672.632,57	€ 45.572.367,43
Vilvoorde - 4 Fonteynen	€ 2.630.369,16	€ 26.303.001,73	€ 42.941.998,27
Boechout - Zuiderdal	€ 3.109.428,52	€ 29.412.430,25	€ 39.832.569,75
Blankenberge - Parkville	€ 7.816.751,14	€ 37.229.181,39	€ 32.015.818,61
Geel Laar	€ 6.315.692,77	€ 43.544.874,16	€ 25.700.125,84
Zonhoven-Kleine Hemmenweg	€ 3.662.260,77	€ 47.207.134,93	€ 22.037.865,07
Machelen - G. Ferréstraat	€ 6.631.190,37	€ 53.838.325,30	€ 15.406.674,70
Liège - Paradis Express	€ 15.004.133,00	€ 68.842.458,30	€ 402.541,70
Roeselare-De Vlieger	€ 4.706.547,54	€ 73.549.005,84	€ -4.304.005,84
TOTAL		€ 69.245.000,00	