




## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
Avant-propos	7
Covid-19	10
Matexi 2019 en 1 coup d'œil	13
Vision	14
Mission	15
Valeurs	17
Stratégie	18
 <b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER</b>	 <b>21</b>
Du croissant de lune à la pleine lune, Bordeaux, France	
 <b>NOTRE ORGANISATION</b>	 <b>25</b>
74 ans d'expérience : une base solide	27
Ancrage local	35
Une bonne gouvernance	36
Conseil d'administration	36
Comité d'audit	37
Comité de nomination et de rémunération	37
Organes exécutifs	39
Comité de direction	39
Comité d'investissement	40
Management	41
 <b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER</b>	 <b>43</b>
Nordhavn, Copenhague, Danemark	
 <b>NOS ACTIVITÉS EN 2019</b>	 <b>47</b>
Matexi veille à la durabilité de ses quartiers	49
Notre vision de la durabilité	49
Société	51
Analyse du marché belge de l'immobilier en 2019	55
Acquisition	59
Développement	63
Construction	67
Vente	71
 <b>QUARTIERS À L'ÉTRANGER</b>	 <b>75</b>
Centre historique de Mantoue, Italie	
 <b>NOS PARTIES PRENANTES</b>	 <b>79</b>
Nos clients	81
Nos collaborateurs	83
Les ressources humaines chez Matexi	83
Learning & Development	85
Riverains et autorités locales	89
Matexi Award	91
Analyse de quartier	95
Processus participatifs	97
Matexi est actuellement active dans 290 villes et communes	99
Nos partenaires	101
La société et les autorités centrales	105
Responsabilité sociale de l'entreprise	109
Propriétaires fonciers et immobiliers	111
Bailleurs de fonds	113
Les comptes annuels consolidés de Matexi SA	117
Gestion du risque	124
 <b>CONTACT</b>	 <b>126</b>





Avec la reconversion de l'**Antwerp Tower** à **Anvers**, Matexi a réussi un véritable tour de force au niveau structurel. À deux pas de l'opéra et de la gare d'Anvers-Central, Matexi transforme l'immeuble de bureaux le moins esthétique de la ville en une tour résidentielle contemporaine, écoénergétique et design de 26 étages. Grâce à l'ajout d'étages aménagés en penthouses, l'Antwerp Tower dépasse désormais la Boerentoren. Seule la cathédrale culmine encore plus haut. Des panneaux photovoltaïques vont être installés sur le toit, de même que des capteurs solaires pour le chauffage. Les appartements seront d'office équipés du chauffage par le sol. Des protections solaires intérieures automatiques éviteront la surchauffe en été. Il s'agit d'une transformation fondamentale et pas d'une construction neuve, ce qui limite fortement les flux de déchets et de marchandises. À la clé? Une réduction du trafic et des émissions de CO2. L'immeuble est également paré pour l'avenir : il est prêt à être raccordé à un réseau de chaleur urbain dès qu'il en existera un.











Matexi réalise, en collaboration avec Chateaux Real Estate, le plus grand projet résidentiel et commercial de Belgique sur les rives du Kanaalkom, à **Hasselt : Quartier Bleu**. Ce nouveau quartier multifonctionnel développé sur un ancien site industriel allie habitat, travail, stationnement, shopping et loisirs. Les premiers appartements ont été réceptionnés en 2019. Le garage de 2 400 emplacements a également été réceptionné. Le 19 mai, à l'occasion de la Journée Chantiers Ouverts, Matexi a organisé, à l'intention des futurs résidents, une balade à vélo au gré des parkings souterrains.





# Avant-propos

**« Grateful for the past, ambitious for the future. » C'est sous cette devise que nous avons clôturé 2019 et entamé 2020, l'année du 75<sup>e</sup> anniversaire de Matexi.**

## CONTINUER À ÉCRIRE UNE HISTOIRE DÉJÀ RICHE

Matexi est une entreprise familiale bâtie sur une raison d'être fondamentale : faire le bonheur des familles en leur construisant un foyer chaleureux.

Fondée en 1945, Matexi a offert à plus de 41 000 familles la possibilité de concrétiser leur rêve. Dans les premières années, elle a permis à des agriculteurs d'acheter leur ferme, puis à des couples d'acheter le terrain où construire la maison de leurs rêves et à des familles de faire bâtir une maison conçue sur mesure. Aujourd'hui, nous faisons le bonheur des clients qui cherchent à acquérir un appartement ou une maison parfaitement intégré(e) dans un village empreint de charme ou un quartier bouillonnant.

Animée par des valeurs familiales et humaines, Matexi s'est toujours employée à placer les habitants au centre de ses priorités. En ce sens, Matexi a toujours eu un train d'avance en ce qui concerne les concepts chers au professeur, architecte, urbaniste et sociologue Jan Gehl : « Cities for People » et « Life Between Buildings ». Des quartiers sains et saufs

et facilement accessibles, qui favorisent les interactions sociales et qui présentent suffisamment de verdure et d'infrastructures de base. Bref, des quartiers où s'épanouir pleinement. Tel est le fil rouge qui a toujours guidé Matexi.

## MATEXI A POURSUIVI SA CROISSANCE EN 2019

En 2019, Matexi a livré 615 maisons et 760 appartements et vendu 178 terrains à bâtir, tous situés dans des quartiers agréables. Matexi a ainsi aidé 1 553 familles à concrétiser leur rêve d'habitat.

Le chiffre d'affaires consolidé de 2019 s'élève à 472,8 millions d'euros, ce qui représente un nouveau record pour Matexi. Sibomat, notre société sœur fondée en 1979 et spécialisée dans les maisons écologiques et écoénergétiques à ossature bois, a, quant à elle, réalisé 128 maisons, pour un chiffre d'affaires de 30,4 millions d'euros. Le chiffre d'affaires total atteint donc 503,2 millions d'euros. Il a plus que doublé en cinq ans : il est passé de 229 millions d'euros en 2014 à 503,2 millions d'euros en 2019. Une performance remarquable dont nous pouvons être fiers.

En plus de ce chiffre d'affaires satisfaisant, nous avons également réalisé plusieurs projets durables véritablement uniques. Un exemple : les travaux de la « Caserne Léopold », un ancien complexe militaire, ont débuté à Gand. Les travaux se sont également poursuivis à Anvers dans le cadre de la reconversion intra-urbaine ambitieuse de l'« Antwerp Tower ». À Vilvorde, nous avons entamé les travaux de « 't Brughuis », la deuxième phase du projet « 4 Fonteynen », et de la nouvelle école qui accueillera 240 enfants. À Varsovie, le coup d'envoi du développement du projet intra-urbain « Puławska 186 » a été donné. Il prévoit une tour résidentielle moderne de 17 étages. À Cracovie, nous avons commencé le développement du projet « Rogalskiego »,

Every company must not only deliver financial performance, but also show how it makes a positive contribution to society.

une construction basse de 34 appartements dans le quartier Wola Justowska. À Hasselt, les collègues ont travaillé dur en 2019 pour poursuivre la réalisation de « Quartier Bleu », le plus vaste projet de promotion immobilière privée de Belgique ; l'ouverture des magasins était, en effet, prévue pour le 26 mars 2020 ; celle des établissements horeca pour le 8 juin 2020. Cet ancien site industriel sur les rives du Kanaalkom accueillera donc un tout nouveau quartier dynamique au bord de l'eau. À Liège, nous avons conclu un accord avec Befimmo à propos du développement de « Paradis Express », un véritable écoquartier de 35 000 m<sup>2</sup> doté de logements, de bureaux, d'une crèche, d'établissements horeca, de commerces de proximité et d'une débauche de verdure. Le tout à deux pas de la célèbre gare dessinée par Santiago Calatrava. Ce rapport d'activité reviendra en détail sur chacun de ces projets et les autres projets passionnants déployés par Matexi.

#### NOTRE 75<sup>E</sup> ANNIVERSAIRE

Matexi fêtera son 75<sup>e</sup> anniversaire le 10 juillet. Cet anniversaire marquera également mes 25 ans à la tête de l'entreprise. C'est un honneur

et un plaisir ! Voilà aussi près de 25 ans que Matexi est passée du statut de lotisseur à celui d'entreprise de construction, puis à celui de développeur de quartiers résolument centré sur l'urbanisme, l'architecture, la participation, l'écologie, l'accessibilité, la mobilité douce, la sécurité, les infrastructures locales et les nombreuses autres dimensions qui font qu'un développement immobilier ne se limite pas à un bâtiment, mais donne naissance à un cadre où il fait bon vivre et s'épanouir pleinement dans un environnement plus vaste.

Je tiens donc à remercier tous ceux qui ont contribué à l'évolution de Matexi. Merci aux générations précédentes d'avoir jeté les bases sur lesquelles nous avons pu nous appuyer. Merci aux académiciens, aux politiques, aux décideurs et aux fonctionnaires pour les nombreux entretiens inspirants que nous avons eus avec eux. Merci aux administrateurs de Matexi pour leur soutien dans des conditions parfois difficiles. Merci aux innombrables partenaires, urbanistes, architectes, fabricants de matériaux, distributeurs, constructeurs de routes, entrepreneurs, courtiers et banquiers pour l'excellente collaboration. Et bien sûr, un immense merci à tous les collaborateurs

Nous nous basons sur les 3 P : Planet, People et Profit. Nous veillons à prendre soin de la planète et à offrir des solutions qui répondent aux besoins de la société actuelle et future. Le bénéfice n'est pas un objectif en soi, mais une nécessité et un moyen de continuer à concrétiser cette vision à long terme.

**Gaëtan Hannecart**  
CEO Matexi

actuels et aux anciens collègues de Matexi pour le travail accompli !

### UN REGARD AMBITIEUX VERS L'AVENIR

« Grateful for the past, ambitious for the future. » Chez Matexi, nous jetons un regard ambitieux vers l'avenir.

Les marchés où nous sommes actifs comptent de plus en plus de familles. Et les logements existants sont souvent vétustes, très énergivores et non adaptés aux besoins actuels. Rénovation, écologisation, revalorisation, réduction de la consommation énergétique, attraction de services et de commerces locaux, amélioration de la sécurité et de la convivialité... Il y a encore fort à faire dans de nombreux quartiers.

On sous-estime encore le rôle de ciment social que jouent les quartiers. Dans un monde qui se complexifie rapidement, Matexi est on ne peut mieux placée pour contribuer à la réalisation des objectifs écologiques et sociaux précités. Pour y parvenir, Matexi doit impérativement assurer sa pérennité et, par conséquent, rester

suffisamment rentable pour continuer à attirer du capital. Qui plus est, plus une entreprise est rentable, plus elle peut se développer rapidement et plus elle peut contribuer à la réalisation des objectifs sociaux poursuivis. Nous ne manquons pas d'atouts : nous pouvons compter sur des actionnaires qui ont une vision à long terme et une solide assise financière, un Conseil d'administration respecté, un management sérieux et, par-dessus tout, des collaborateurs motivés, rigoureux, compétents, intègres et orientés client. Le défi consiste toutefois à garder le rythme, à développer ces atouts et à envisager avec une attention particulière des projets socialement responsables pour ensuite les réaliser rapidement et de manière rentable.

Gaëtan Hannecart  
CEO de Matexi



# Covid-19

**Au vu de la pandémie de Covid-19, il est de notre responsabilité de participer aux efforts qui visent à freiner la propagation du coronavirus et à garantir autant que possible la continuité économique. Nous avons défini deux priorités globales dès la fin février :**

**#1 «ralentir la propagation du virus et préserver la santé et la sécurité de nos collaborateurs, de leur famille et de tous nos contacts» ;**

**#2 « soutenir l'économie et les activités des entreprises tout en appliquant les mesures imposées par notre gouvernement. »**

## NOUS ADAPTER RAPIDEMENT

Les collaborateurs de Matexi ont réagi rapidement dès le début du mois de mars, et conformément à ces deux priorités. Ils se sont adaptés en souplesse et ont fait montre d'une attitude « can do ». Au niveau du business, ils ont garanti au mieux la continuité des activités, dans le respect des limites imposées. Du côté du support, toutes les équipes (juridique, ICT, Communication, Finance, Ressources humaines et autres) ont continué de faire tourner l'entreprise.

Nous pouvons être fiers et reconnaissants vis-à-vis du travail accompli par les collaborateurs de Matexi, dans un contexte personnel et professionnel parfois compliqué.

## LES QUATRE PREMIERS MOIS DE 2020

Les quatre premiers mois de 2020 ont été marqués par l'acquisition de nouveaux projets, pour un total de 400 logements. Nous avons introduit des demandes de permis pour plus de 1 000 logements et avons obtenu les autorisations pour 330 habitations.

En dépit du confinement décrété le 16 mars, les ventes ont débuté correctement au premier trimestre. Avec l'effet à retardement de diverses activités, Matexi totalisait 494 maisons et appartements ainsi que 35 terrains vendus fin avril. Le niveau d'activité a néanmoins considérablement baissé début avril. En raison de la crise du Covid-19, nous avons enregistré, en avril 2020, un niveau des

ventes plus de 50 % inférieur à celui du mois d'avril 2019.

L'activité de construction sur les chantiers a baissé début avril pour atteindre environ 50 % du volume normal. L'activité est toutefois remontée fin avril pour parvenir à 90 % du volume normal. Pendant le confinement, nous avons pris du retard dans le cadre d'une centaine de réceptions. Retard que nous tenterons de rattraper en été.

## UN CONTEXTE DÉFAVORABLE POUR LES AFFAIRES

La baisse du niveau d'activité et les retards pris n'ont rien d'étonnant. Bien que nos activités ne relèvent pas des « activités interdites », nous avons fait face à de nombreux obstacles sur la chaîne de valeur de la mise en œuvre des projets immobiliers :

- › les déplacements non essentiels des clients n'étant plus autorisés, le processus de vente a été mis sous pression ;
- › vu la fermeture des salles d'exposition, les clients n'ont pas eu l'occasion de choisir leur cuisine et/ou leur salle de bains ;
- › les entreprises d'utilité publique ont suspendu toutes les interventions non urgentes, ce qui a retardé le raccordement aux réseaux des chantiers, des maisons et des appartements ;
- › certains entrepreneurs ont suspendu plus d'activités que nécessaire ;
- › certains notaires n'ont plus voulu passer d'actes ;



- › l'Ordre des Architectes a appelé tous les architectes à interrompre leurs activités;
- › la livraison de certains matériaux de construction s'est faite plus difficilement.

Tous ces obstacles ont à présent été levés. Tout ne refonctionne pas pour autant comme avant, mais il n'y a plus de facteurs véritablement bloquants et les activités peuvent reprendre, moyennant l'ingéniosité et la bonne volonté nécessaires, ainsi que le respect des mesures.

#### **CAP SUR DEMAIN, AVEC UN OPTIMISME RÉALISTE**

Malgré le recul engendré par la pandémie mondiale, nous gardons confiance en l'avenir. La demande de maisons et d'appartements confortables, écoénergétiques et abordables dans un quartier agréable qui mêle verdure et infrastructures n'a pas changé; elle est peut-être même plus forte qu'avant la crise du Covid-19.

Il reste malgré tout une grande inconnue : quel sera l'impact de la pandémie de coronavirus sur l'économie et, dès lors, sur le pouvoir d'achat des familles? Autre interrogation : jusqu'où nos gouvernements iront-ils pour soutenir l'économie sans tomber dans le piège de l'« aléa moral » qui consiste à dégager des moyens pour aider les entreprises vulnérables en bridant, dès lors, la croissance des entreprises solides en leur imposant des taxes qui les pénalisent?

Il n'y a qu'une solution et elle consiste à « aller de l'avant compte tenu des circonstances ». Ou, comme nous l'avons formulé dans une communication adressée à tous les collaborateurs : « optimism is a moral duty ».

Début mai, l'activité de construction a retrouvé sa vitesse de croisière. Le nombre de leads et de rendez-vous avec nos Sales Consultants repart aussi à la hausse, mais les ventes proprement dites ne représentent toujours qu'environ la moitié du volume normal pour le mois de mai. Pour concrétiser le business plan de 2020 (et encore plus celui de 2021), il faudra consentir de gros efforts pour rattraper le retard au niveau des réceptions, des ventes et des permis.

Aujourd'hui et dans les années à venir, Matexi entend également acquérir, sur des marchés scrupuleusement choisis et à des adresses triées sur le volet, des sites censés favoriser le développement de quartiers attrayants à l'avenir.

En résumé, Matexi compte sur des efforts communs et sur l'aide de tous nos collaborateurs et partenaires pour rattraper rapidement le retard accumulé, mais aussi pour jeter les bases de la croissance future.

Nous pouvons être fiers et reconnaissants vis-à-vis du travail accompli par les collaborateurs de Matexi, dans un contexte personnel et professionnel parfois compliqué.



Matexi Pologne développe le projet intra-urbain **Puławska 186** à Varsovie. Il s'agit d'une tour résidentielle moderne de 17 étages. Le projet comprend plus de 200 logements et 86 emplacements de parking. L'investissement a démarré en 2019 et l'immeuble sera réceptionné fin 2021, voire début 2022. La situation stratégique (à proximité directe de voies d'accès et de transports en commun) en fait un immeuble particulièrement intéressant pour le marché des professionnels de la location privée, mais aussi pour les résidents. Il a été vendu à l'investisseur Aurec Capital en 2020.



## Matexi 2019 en 1 coup d'oeil

- 74 ans d'expérience et de savoir-faire
- 429 quartiers en développement,  
dont 145 en phase de commercialisation
- des activités dans 290 villes et communes
- 313 collaborateurs
- 472,8 millions d'euros de chiffre d'affaires\*
- plus de 3 000 emplois indirects
- total du bilan de 988 millions d'euros
- active en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg  
et en Pologne
- 4 régions et 15 Business Managers,  
et des équipes centrales en soutien

\* Le chiffre d'affaires en intégrant Sibomat s'élève à 503,2 millions d'euros. Sibomat est l'entreprise spécialisée dans l'ossature bois au sein d'Abacus Group depuis 1979.

## VISION

# « Everybody deserves a great place to live »

Chez Matexi, nous défendons le droit à un logement décent, inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme.

Venons-nous au monde pour bâtir ou bâtissons-nous le monde où nous voulons vivre ? Matexi pense qu'un logement est bien plus qu'un point de chute formé de 4 murs et d'un toit. Les hommes s'épanouissent dans un environnement de qualité, sain, agréable

et durable, au cœur d'un quartier où ils tissent des liens avec les autres. Les liens sociaux, le sentiment de proximité et la vie en communauté sont des composantes d'un foyer chaleureux. On y habite, on y vit des événements marquants et des bons moments. D'où l'importance d'un cadre où on pourra occuper son temps libre, nouer des amitiés, rejoindre une association et voir grandir ses enfants en toute sécurité.



« People Planet Profit » est une expression imaginée par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. Abacus Group modifie l'ordre des concepts : Planet, People, Profit. Les possibilités de la planète passent au premier plan, sans quoi il n'y aura pas d'avenir pour des gens.

## 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 comme ça 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. Les collègues de Matexi travaillent ouvertement avec chaque partie intéressée : nos 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 sommes un partenaire compétent et fiable à long terme.

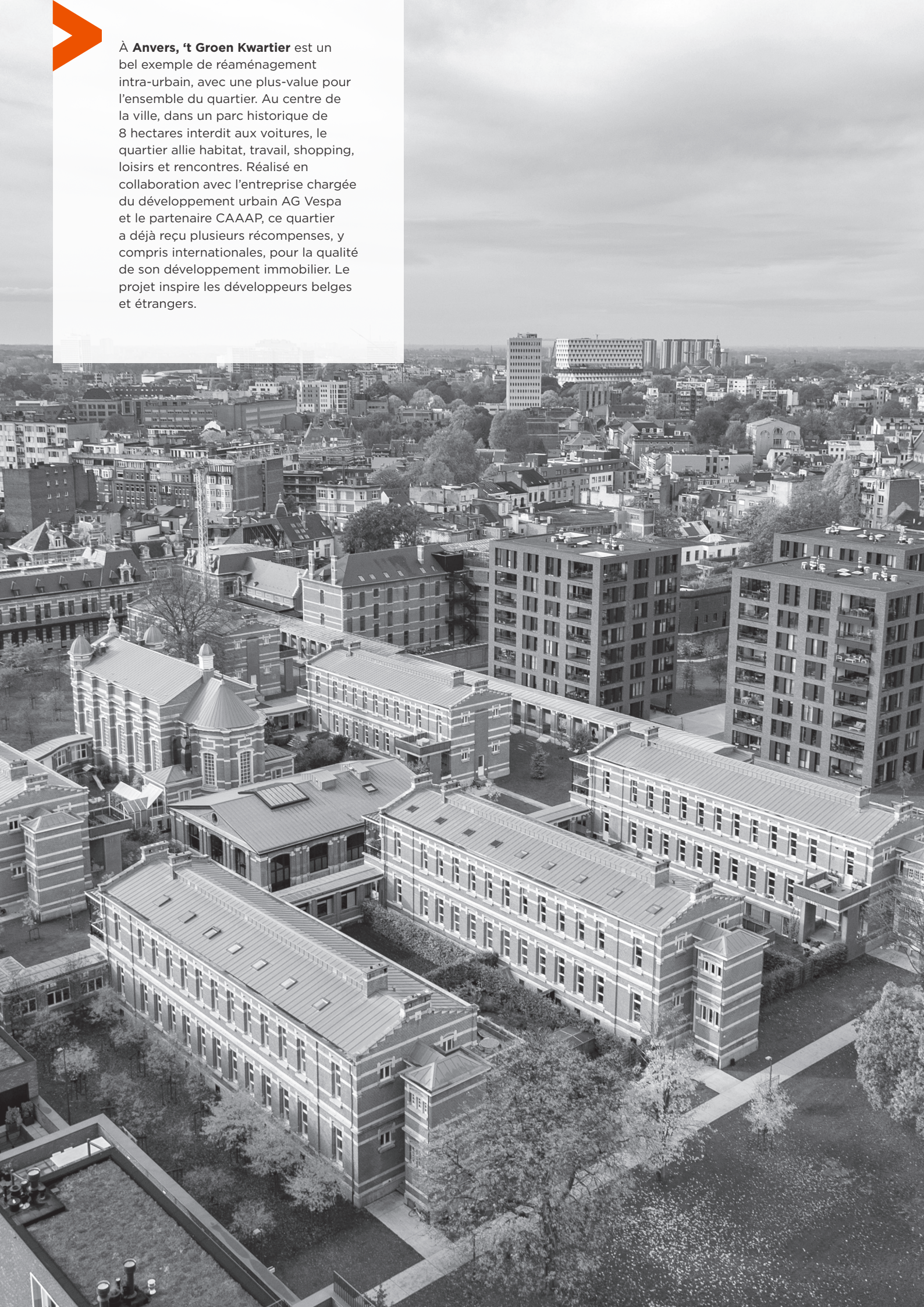
Véritable joyau de la couronne anversoise, 't Groen Kwartier est un quartier sans voitures aménagé sur le site d'un ancien hôpital. Le calme des rues de ce quartier intra-urbain est uniquement troublé par les cris des enfants qui jouent et le bruit des conversations en terrasse ou au balcon. Loin d'être une enclave réservée à des hipsters privilégiés, le quartier accueille des habitants d'origine belge, arabe, ouest-africaine et juive orthodoxe.

**The Economist,**  
1er août 2019





À Anvers, **'t Groen Kwartier** est un bel exemple de réaménagement intra-urbain, avec une plus-value pour l'ensemble du quartier. Au centre de la ville, dans un parc historique de 8 hectares interdit aux voitures, le quartier allie habitat, travail, shopping, loisirs et rencontres. Réalisé en collaboration avec l'entreprise chargée du développement urbain AG Vespa et le partenaire CAAAP, ce quartier a déjà reçu plusieurs récompenses, y compris internationales, pour la qualité de son développement immobilier. Le projet inspire les développeurs belges et étrangers.





## VALEURS 'KING'

**Chaque jour, nous recherchons avec conviction de nouvelles manières d'améliorer notre fonctionnement. À cet égard, nos valeurs servent de repères à tous nos collaborateurs. Elles constituent une base solide pour toutes nos décisions et orientent toutes nos activités. Nous cultivons donc systématiquement ces valeurs et les véhiculons avec enthousiasme.**

**K** **ORIENTATION CLIENT**  
Chez Matexi, les souhaits et besoins de chaque client occupent une place centrale. Nous mettons en œuvre des logements de qualité dans des quartiers agréables, qui maximisent les possibilités de chaque budget. Les clients enthousiastes sont nos meilleurs ambassadeurs.

**I** **INTÉGRITÉ**  
Chez Matexi, une parole émise est une parole tenue. Nous ne nous contentons pas d'agir systématiquement selon les normes légales; nous agissons aussi 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 si nous voulons asseoir notre réputation et nos relations à long terme.

**N** **EXACTITUDE**  
Notre longue expérience nous a appris qu'un résultat final de qualité passe nécessairement par l'établissement de bonnes bases sur le plan urbanistique, architectural, juridique, financier, architectonique 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 ».

**G** **ENTHOUSIASME**  
Chez Matexi, nous connaissons notre métier. Nous formons une équipe soudée. Nous faisons toujours preuve d'une attitude jusqu'au-boutiste, 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 aussi en œuvre dans le cadre de chacun de nos projets. Nos objectifs sont calqués sur ceux de nos clients : un logement bien conçu pour des habitants satisfaits apporte une plus-value humaine et matérielle au quartier. Et vice versa.

## STRATÉGIE

## 10 leviers opérationnels

Une stratégie efficace requiert une organisation harmonisée, fondée sur des points de repère tangibles. C'est pourquoi nous avons défini 10 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 : des coûts de construction à la durabilité, en passant par l'aménagement du territoire au sens le plus large du terme.

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

Nous travaillons à renforcer notre ancrage géographique grâce à notre réseau de bureaux régionaux 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'entrepreneur » 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

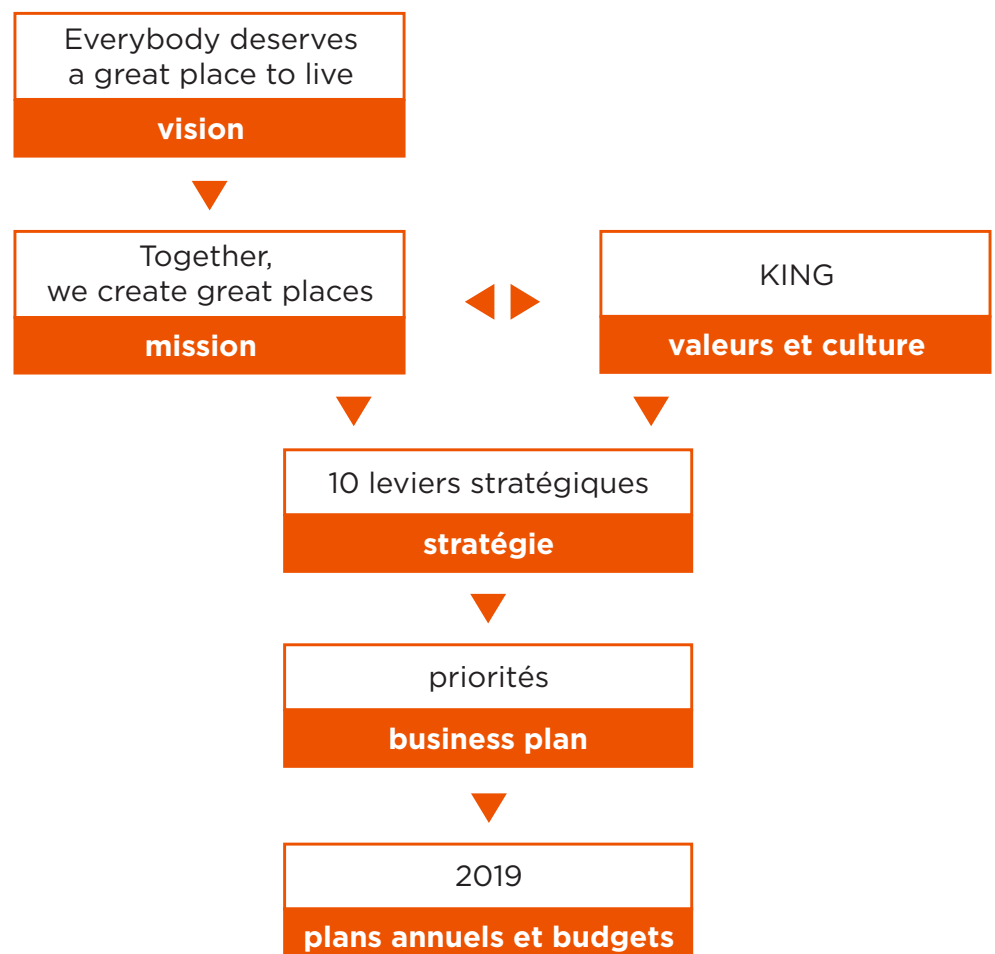
Le développement immobilier est une activité fortement capitalistique et risquée, liée aux cycles de l'économie, des taux d'intérêt et du marché. Nous voulons générer un rendement durable pour garantir la continuité de l'entreprise. Nous voulons en outre disposer d'une flexibilité et de ressources financières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

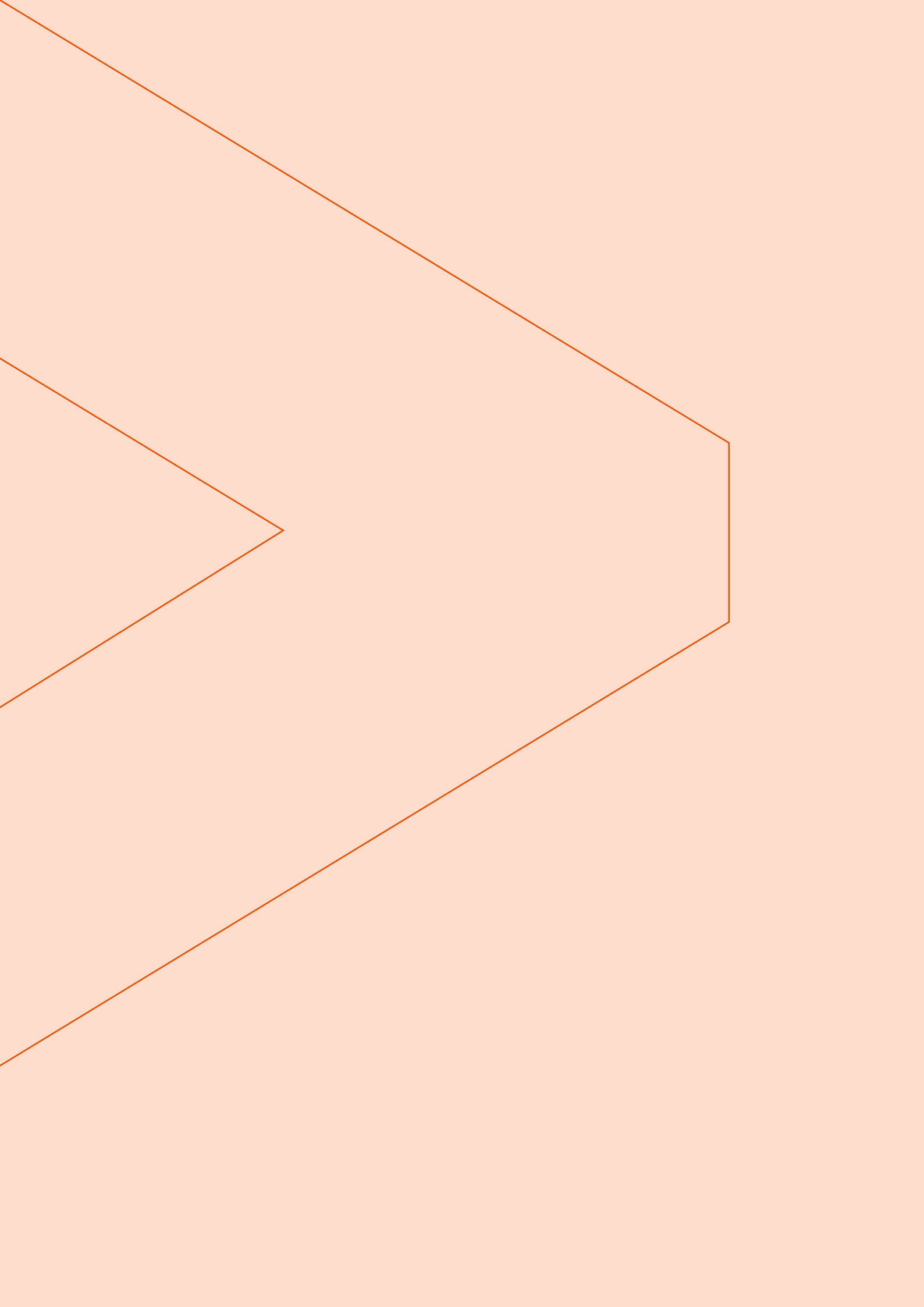
#### 9. CHOYER ET VÉHICULER NOTRE SOLIDE RÉPUTATION

Avec Matexi, nous souhaitons maintenir notre solide réputation. Notre principal objectif ? Que tous les clients et les autres intervenants aient une bonne image de Matexi.

#### 10. RECHERCHER ET DÉVELOPPER DE NOUVEAUX SEGMENTS DE MARCHÉ TANT EN MATIÈRE DE PRODUITS QU'EN MATIÈRE DE GÉOGRAPHIE

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





**QUARTIERS À L'ÉTRANGER**

**DU CROISSANT DE LUNE  
À LA PLEINE LUNE  
BORDEAUX, FRANCE**

**Constamment à la recherche de solutions  
adéquates en matière de développement de  
quartiers, Matexi s'inspire d'une part de quartiers  
historiques et contemporains, et d'autre part de  
projets de développement urbain.**



## Un plan de rénovation urbaine à grande échelle pour faire de Bordeaux une métropole durable

Bordeaux est la capitale de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, dans le sud-ouest de la France. La ville fait partie de l'agglomération « Bordeaux Métropole », qui regroupe 28 communes et constitue la 6<sup>e</sup> plus grande métropole de France. En 2016, la ville comptait 252 040 habitants et l'agglomération, près de 900 000.

Bordeaux se trouve sur les rives de la Garonne, la plus grande rivière du sud-ouest de la France. Son port maritime lui a valu de connaître un essor phénoménal durant la seconde moitié du XVII<sup>e</sup> siècle. Traversé par de longs et larges boulevards, le centre-ville historique alterne les façades classiques uniformes, les grandes places, les maisons majestueuses et les parcs municipaux. Il est entièrement classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007.

Bordeaux n'a aujourd'hui plus rien à voir avec la ville des années 60, 70 et 80. À cette époque, la ville est en proie à de nombreux problèmes de circulation et le domaine public sert essentiellement de parking. La pollution et les dégradations poussent de nombreux Bordelais à s'exiler.

Il faut attendre 1995 et l'accession d'Alain Juppé au poste de maire pour que les choses changent. Alain Juppé a une vision claire de l'image que doit renvoyer la ville. Son vaste plan de rénovation urbaine rétablit la visibilité de Bordeaux et métamorphose la ville, qui retrouve son charme et son attrait.

Le premier grand projet est déployé en 1996. Il poursuit un triple objectif. Plusieurs lignes de bus sont aménagées pour réduire la congestion du trafic. À la fin des travaux, 4 lignes relient 5 communes entre elles. Au total, elles s'étendent sur 66 km et comptent 118 arrêts. Les quartiers en périphérie, jusqu'alors difficilement accessibles, gagnent subitement en intérêt. L'arrivée de magasins et de structures de loisirs redonne vie aux quartiers. En marge de la création de lignes de tram, le plan mise sur un système de vélos partagés et un espace public plus agréable : les places sont réaménagées et interdites aux voitures tandis que diverses œuvres d'art moderne font leur apparition dans les rues. L'arrivée du tram et le réaménagement de l'espace public libèrent beaucoup de place dans le centre historique, qui est ainsi mis en valeur. Il s'agit d'un grand pas sur la voie de la réalisation du 2<sup>e</sup> objectif :

la revalorisation et l'entretien du patrimoine. Le 3<sup>e</sup> objectif concerne la reconversion des quais de la Garonne. En 2000, l'architecte paysagiste Michel Corajoud remporte le marché. Là où les quais servaient auparavant surtout de parking, Corajoud les rend à la population bordelaise. Sur la rive gauche, il crée des parcs verdoyants tout en longueur où se promener, faire du sport, se reposer, pique-niquer, pêcher, jouer au football, s'amuser... Il prévoit également un skatepark, un marché et des hangars destinés à accueillir des expositions et des événements. Il fait bon s'installer au bord de l'eau, se détendre en terrasse ou flâner dans les boutiques branchées. Parmi les changements qui font le plus parler d'eux : la fontaine « Miroir d'Eau ». Elle se compose d'un grand pavage rectangulaire recouvert de quelques centimètres d'eau. Les splendides façades du XVIII<sup>e</sup> siècle, typiques de la ville, se reflètent à la surface.

En 2009, les objectifs formulés par Alain Juppé en 1996 sont atteints et un 2<sup>e</sup> projet de rénovation urbaine démarre : « 2030 : vers le Grand Bordeaux », pour une métropole durable. Le projet prévoit la création de logements durables pour 100 000 habitants, articulés autour des axes de mobilité. Différentes zones de la ville, entre le lac et la gare, vont être reconverties. Le quartier Bassins à Flot par exemple, dans le nord de Bordeaux, est

une ancienne zone portuaire industrielle qui compte de nombreux entrepôts à l'abandon. 162 hectares y seront libérés pour 5 400 logements, dont 1 373 logements sociaux, des bureaux et des services. L'industrie y aura aussi sa place, de même qu'un port de plaisance. Autre exemple de nouveau quartier : Ginko, qui s'étend sur 32,2 hectares. Il s'agira du premier écoquartier de la ville. Il pourra accueillir 2 717 logements, dont 905 maisons sociales à louer. Les habitants profiteront de la proximité des commerces, des bureaux, d'un parc de 4,5 hectares et de diverses infrastructures publiques.

En 2013, la rénovation urbaine se poursuit via d'autres projets baptisés « Du croissant de lune à la pleine lune ». L'arrivée du TGV qui relie Bordeaux à Paris (2017), Toulouse (2017) et Bilbao (2020) a renforcé l'attrait de Bordeaux à l'échelle nationale et internationale. Le projet Bordeaux Euratlantique transformera fondamentalement 738 hectares, répartis sur les deux rives de la Garonne dans les communes de Bègles, Bordeaux et Floirac. Ce projet ambitieux prévoit un centre d'affaires innovant de plus de 500 000 m<sup>2</sup> autour de la gare TGV. Il mise aussi sur l'enseignement, la culture, le sport, la santé, la nature et une offre de logements diversifiée. Tous ces efforts visent à accroître la visibilité internationale de Bordeaux.





# NOTRE ORGANISATION



En 1945, les trois frères Gérard, Robert et Herman Vande Vyvere rassemblent leurs activités immobilières au sein d'une société. Ils s'associent à leur beau-frère André Bostoen et à Maurice Verstraete, instituteur et géomètre. Les cinq associés réunissent un capital de départ de 1,5 million d'anciens francs belges. Martha Vande Vyvere (la sœur), Marie-Hélène Vande Kerkhove (la mère d'André Bostoen) et Jeanne Verstraete (la sœur de Maurice) détiennent aussi chacune des parts.

# MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN

## MATEX

Burgerlijke immobiliën vennootschap onder vorm van naamlooze vennootschap

DUUR: DERTIG JAAR

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

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

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

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

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

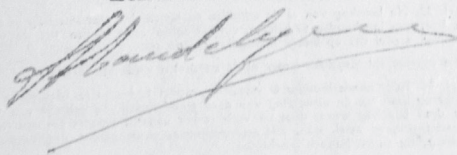
Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

Nr. 110

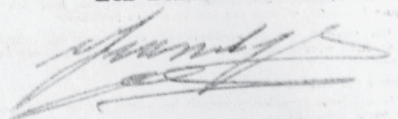
Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

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

Een Beheerder,



Een Beheerder,





## 74 ans d'expérience : une base solide

Matexi est une entreprise à fort ancrage familial. Depuis sa création en 1945, Matexi réalise des projets immobiliers centrés avant tout sur les souhaits et les besoins des clients. Grâce à nos 74 années d'expérience et de savoir-faire, nous jouissons de la confiance nécessaire et nous 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 Roels sont agriculteurs près de Meulebeke.** Après le décès de Victor Vande Vyvere en 1917, Clémence se retrouve seule avec ses 9 jeunes enfants. Elle prend la décision courageuse d'envoyer ses 4 fils et ses 5 filles au collège et en pension.

**1945** > Matexi, Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën (entreprise pour l'exploitation immobilière) voit le jour à Meulebeke. Matexi est alors marchande 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 sous la direction de la famille van Hoorebeke, la distillerie de genièvre Hoorebeke à Eeklo est rachetée par Matexi, qui la dirigera jusqu'en 1970.

**1952** > Matexi crée 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 crée 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 crée le bureau régional de Flandre occidentale à Courtrai.

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

**1963** > Matexi constate une hausse de la demande de logements entièrement parachevés. Elle se met 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 : elle protège les acheteurs de maisons non encore construites contre les abus. Une garantie bancaire obligatoire assure une plus grande stabilité financière du côté du promoteur immobilier. La nouvelle loi améliore la transparence et la confiance dans le marché, ce qui profite à des entreprises solides comme Matexi.

> La famille Bostoen 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 en difficulté peuvent être rachetés à bon prix. En 1984, Matexi reprend Venneborg.

**1986** > 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, par expérience, à quoi s'attendre dans le cadre de projets urbains complexes comme celui-là.

- 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 clair pour les clients et les partenaires.

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

- 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 quartiers.

- 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. Matexi 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.





Après l'interruption des activités ferroviaires, au lendemain de la restructuration de la SNCB, le site des **Centrale Werkplaatsen à Louvain** a été laissé à l'abandon. La reconversion de ce site en un quartier dynamique et polyvalent constituait un projet ambitieux. Matexi a décroché l'appel d'offres (PPP) lancé par la Ville de Louvain en 2003. Matexi a apporté un nouveau souffle au site sans en renier le passé. Les halls industriels ont été conservés, sous la forme d'un bloc fermé. Les espaces extérieurs et les blocs d'habitations se sont vus dotés de qualités identiques. Dans le cadre de ce projet intra-urbain, les jardins privés sont situés à l'extérieur. La zone intérieure est accessible au public. Le domaine s'étend sur 1,95 hectare.





- 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'activités intensives 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. Matexi 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 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 du contrôle de Wilma.
- 2005 > Le siège est transféré de Meulebeke à Waregem.
- > Matexi Woningbouw devient Entro.
- > Matexi rationalise sa structure d'entreprise. Une vaste opération de fusion des sociétés est mise en place.
- 2006 > Matexi fonde son 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 3 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. Secorex 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 sont rassemblées sous une même enseigne : Matexi. Le nouveau slogan, « Bienvenue chez vous », traduit clairement la volonté de Matexi : créer des quartiers inspirants. Différentes entités (Tradiplan, Entro) intègrent Matexi. 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 1200 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 dressé sur la De Keyserlei à Anvers, ouvre ses portes à diverses initiatives éphémères branchées. Le succès est au rendez-vous. Dans les années à venir, Matexi transformera cette tour de bureaux peu esthétique en une tour résidentielle flamboyante, qui deviendra du même coup la plus haute de la ville. Seule la cathédrale culminera encore plus haut.
- 2017** › La BU Pologne élargit ses activités à Varsovie, la seconde plus grande ville de Pologne.
- › Matexi remporte 2 marchés PPP pour des projets de revalorisation intra-ur-

baine : 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

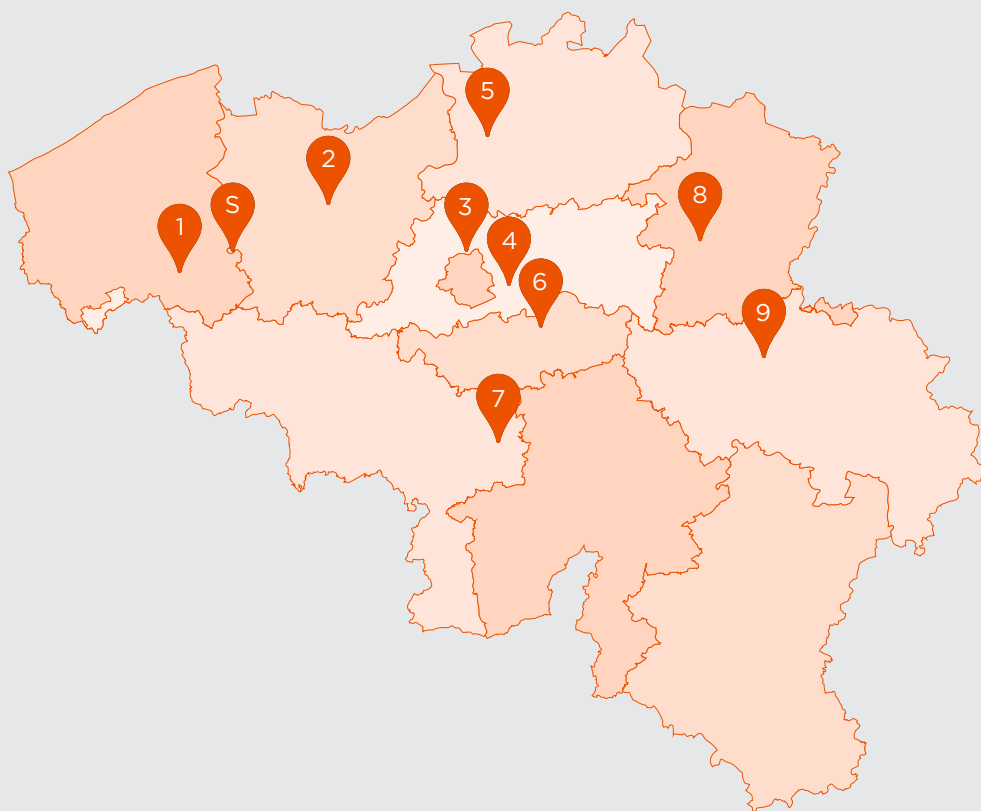
« Tree Awards », qui récompensent les projets dont la conception et la mise en œuvre accordent une place centrale aux arbres.

- 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 4 grandes régions, gage d'un fonctionnement plus efficace.
- > Matexi s'apprête à fêter son 75e anniversaire.

Je crois fermement en notre ancrage familial belge. Pas mal d'entreprises ont été reprises ces 20 dernières années en Belgique, voire des industries entières. Si nous avons la possibilité de conserver certaines entreprises chez nous, nous devons absolument le faire.

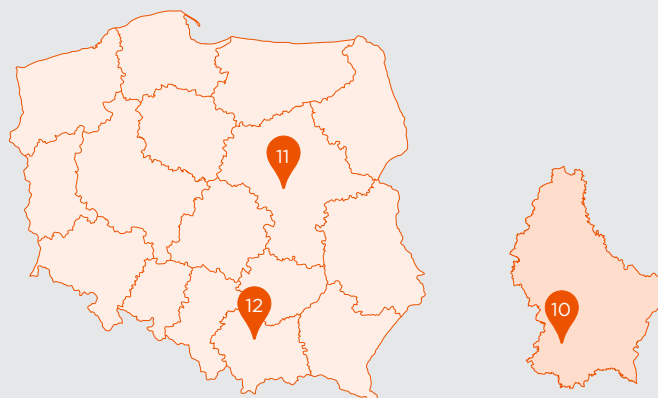
**Jo Van Biesbroeck,**  
président du Conseil d'administration

Chez Matexi, nous avons opté délibérément pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous travaillons au départ de 12 marchés locaux dans 4 régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. 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.



#### 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, Namur et province de Luxembourg depuis Liège
- S Siège de Matexi depuis Waregem



- 10 Luxembourg et Grand-Duché de Luxembourg depuis Mamer
- 11 Varsovie depuis Varsovie
- 12 Cracovie depuis Varsovie



# Ancrage local

**La promotion immobilière est et reste une activité géographiquement circonscrite.**  
**« La localisation, la localisation et la localisation sont les 3 principales caractéristiques d'un projet immobilier réussi », dit-on volontiers dans le secteur.**

C'est la raison pour laquelle, chez Matexi, nous avons opté délibérément 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 313 collaborateurs et fournissent un emploi indirect à plus de 3 000 collaborateurs qui travaillent chaque jour sur nos chantiers.

Nous avons 12 marchés locaux dans 4 régions réparties en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Depuis le siège de Waregem, les équipes centrales soutiennent les 4 régions :

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

Sibomat est une société sœur spécialisée dans la construction à ossature bois et opère depuis Zulte.

# Une bonne gouvernance

## 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 2019, le Conseil d'administration de Matexi SA se composait de 9 membres : l'administrateur délégué, 5 administrateurs externes et 3 représentants de la famille.

### › Jo Van Biesbroeck

- (pour JoVB SRL) – (externe)
- administrateur et président du Conseil d'administration de Matexi et Abacus Group
- autres mandats : CEO et membre du Conseil d'administration du Royal Sporting Club Anderlecht; administrateur de Patinvest/SFI Luxembourg; administrateur d'Inno.com; administrateur de DeNil; administrateur, président du Comité d'audit 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

### › Gaëtan Hannecart (pour Vauban SA)

- administrateur délégué d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Projects administrateur de Matexi Real Estate Finance; administrateur de Sibomat; administrateur de Quaeroq
- autres mandats : administrateur du Group Louis Delhaize, N-Side, Financière de Tubize; administrateur et cofondateur d'Itinera Institute ASBL; président et cofondateur de YouthStart ASBL; président de Guberna ASBL

### › Bénédicte Vande Vyvere

- (pour Nimmobo SA)
- administratrice d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Real Estate Finance

### › Bruno Vande Vyvere (pour Brunim SA)

- administrateur d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Real Estate Finance

### › Jean Vande Vyvere (pour Romea SA)

- administrateur de Matexi (jusqu'en décembre 2019)

### › Bernard Delvaux

- (pour BCConseil SPRL) – (externe)
- administrateur de Matexi
- autres mandats : CEO de Sonaca Group; président de la HEC Liège Management School; administrateur de Carmeuse; administrateur de Gamiing

### › Karel Van Eetvelt

- (pour Dorebor SPRL) – (externe)
- administrateur de Matexi
- autres mandats : CEO de Febelfin; administrateur d'Eyckerheyde ASBL; président de Sporta ASBL, du VDAB et du Service de Médiation Banques-Crédits-Placements; administrateur du Fonds de protection des dépôts et des instruments financiers

### › Michel Delloye

- (pour Cytifinance SA) – (externe)
- administrateur d'Abacus Group, Matexi et Quaeroq
- autres mandats : administrateur de Schröder, Sibelco, Vandemoortele, Covia Holdings et Cosucra

### › Walter de Boer

- (pour NG 53 Consult SA) – (externe)
- administrateur de Matexi
- autres mandats : CEO de BPD Europe SA; vice-président du Raad van Commissarissen Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed; président de Bouwfonds Kunststichting; administrateur de Bouwfonds Cultuurfonds; administrateur d'International Foundation Housing Planning (IFHP); administrateur de Landelijk Nieuwbouw Portaal Nederland et Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed (BOEi); administrateur de l'International New Town Institute

**Sonja Rottiers** a rejoint le Conseil

d'administration de Matexi en juin 2020. Elle est CEO et Regional Director pour l'Europe, le Moyen Orient et le Afrique de la société Lloyd's Bruxelles.

Le Conseil d'administration de Matexi s'est réuni 8 fois en 2019.

## Comité d'audit

Le Comité d'audit 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 d'audit supervise les travaux du commissaire et a 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. 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. Le Comité d'audit remet son rapport au Conseil d'administration au moins une fois par an.

Le Comité d'audit se compose de 3 membres, à choisir parmi les membres du Conseil d'administration et dont la majorité doit être composée d'administrateurs externes. Est désigné président du Comité d'audit : un administrateur externe à choisir parmi les membres.

Fin 2019, le Comité d'audit de Matexi se composait de :

- › **Michel Delloye** (pour Cytifinance SA)  
– membre et président
- › **Bénédicte Vande Vyvere**  
(pour Nimmobo SA)  
– membre
- › **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)  
– membre

Le Comité d'audit s'est réuni 4 fois en 2019.

## 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 par rapport aux 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 3 membres à choisir parmi les membres du Conseil d'administration et dont la majorité doit être composée d'administrateurs externes. Est désigné président du Comité de nomination et de rémunération : un administrateur externe à choisir parmi les membres.

Fin 2019, le Comité de nomination et de rémunération de Matexi se composait de :

- › **Jo Van Biesbroeck** (pour JoVB SRL)  
– membre et président
- › **Bernard Delvaux** (pour BCCconseil SRL)  
– membre
- › **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)  
– membre
- › **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)  
– membre

Le Comité de nomination et de rémunération s'est réuni 4 fois en 2019.





Le Comité de direction, ou comité exécutif, de Matexi (de gauche à droite) : Miroslaw Bednarek, Philip Goris, Jimmy Sterckx, Dirk Blendeman, Gaëtan Hannecart, Matthijs Keersebilck, Wouter Coucke, Frederik Van Damme, Didier Delplanque, Ivan Van de Maele, Luc Parmentier.





# Organes exécutifs

## Comité de direction ou comité exécutif

Le Comité de direction est chargé de formuler des propositions liées à la stratégie et 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.

Fin 2019, le Comité de direction, présidé par Gaëtan Hannecart, se composait de :

- **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
  - CEO, président du Comité de direction
- **Didier Delplanque** (pour Kalis SComm)
  - Chief Construction Officer
- **Dirk Blendeman** (pour Shinrai SRL)
  - Chief People & Process Officer
- **Frederik Van Damme** (pour Fortjen SRL)
  - Regional Business Director Région Flandre orientale et 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
- **Luc Parmentier** (pour Meeus & Parmentier Properties SRL)
  - Regional Business Director Région Bruxelles-Wallonie

- **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
  - Sales, Marketing & Communication Director
- **Mirosław Bednarek**
  - Regional Business Director Région International
- **Philip Goris** (pour PG Consulting SComm)
  - Chief Financial Officer
- **Wouter Coucke** (pour Lires SRL)
  - Acquisition & Development Director

**Mirosław Bednarek** a rejoint Matexi en 2010, en qualité de manager de l'unité opérationnelle de Varsovie. En sa qualité de Regional Business Director International, il est membre du comité exécutif depuis 2019. Mirosław a obtenu une maîtrise en Finance & Banking et un post-graduat en Finance Management à l'Academy of Economics de Katowice (Pologne). Il a commencé sa carrière en 1997 chez FM Logistics, au poste de Finance Manager, avant d'endosser la fonction de Finance Director en charge de l'Europe centrale en 2002 au sein de la même entreprise. En 2004, il a intégré ING Real Estate Development, le célèbre promoteur du centre commercial Żłote Tarasy. Il a évolué en 2008 du poste de Finance Manager à celui de Country Manager, une fonction qu'il a conservée jusqu'à son arrivée chez Matexi.

## Comité d'investissement

Le comité d'investissement est responsable de l'évaluation des propositions d'investissement et de la prise de décisions à 6 moments clés au cours d'un projet immobilier.

Fin 2019, le comité d'investissement se composait de :

- › **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
  - CEO, président du comité d'investissement
- › **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
  - Administrateur et Business Manager
- › **Didier Delplanque** (pour Kalis SComm)
  - Chief Construction Officer
- › **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
  - Secrétaire général
- › **Matthijs Keersebilck** (pour Loupau SRL)
  - Sales, Marketing & Communication Director
- › **Philip Goris** (pour PG Consulting SComm)
  - Chief Financial Officer
- › **Wouter Coucke** (pour Lires SRL)
  - Acquisition & Development Director

En 2019, le comité d'investissement s'est réuni 2 fois par semaine au 1er, au 2e et au 3e trimestre. À partir du 4e trimestre, il s'est réuni une fois par semaine.

Les propositions d'investissements sont présentées par 3 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 décisions.

En fonction de la spécificité d'un projet, le Chief People & Process Officer ou des experts sont impliqués dans le processus décisionnel.



# Management

Les Business Managers des Regional Management Teams connaissent le marché et ses possibilités. Ils adoptent 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.

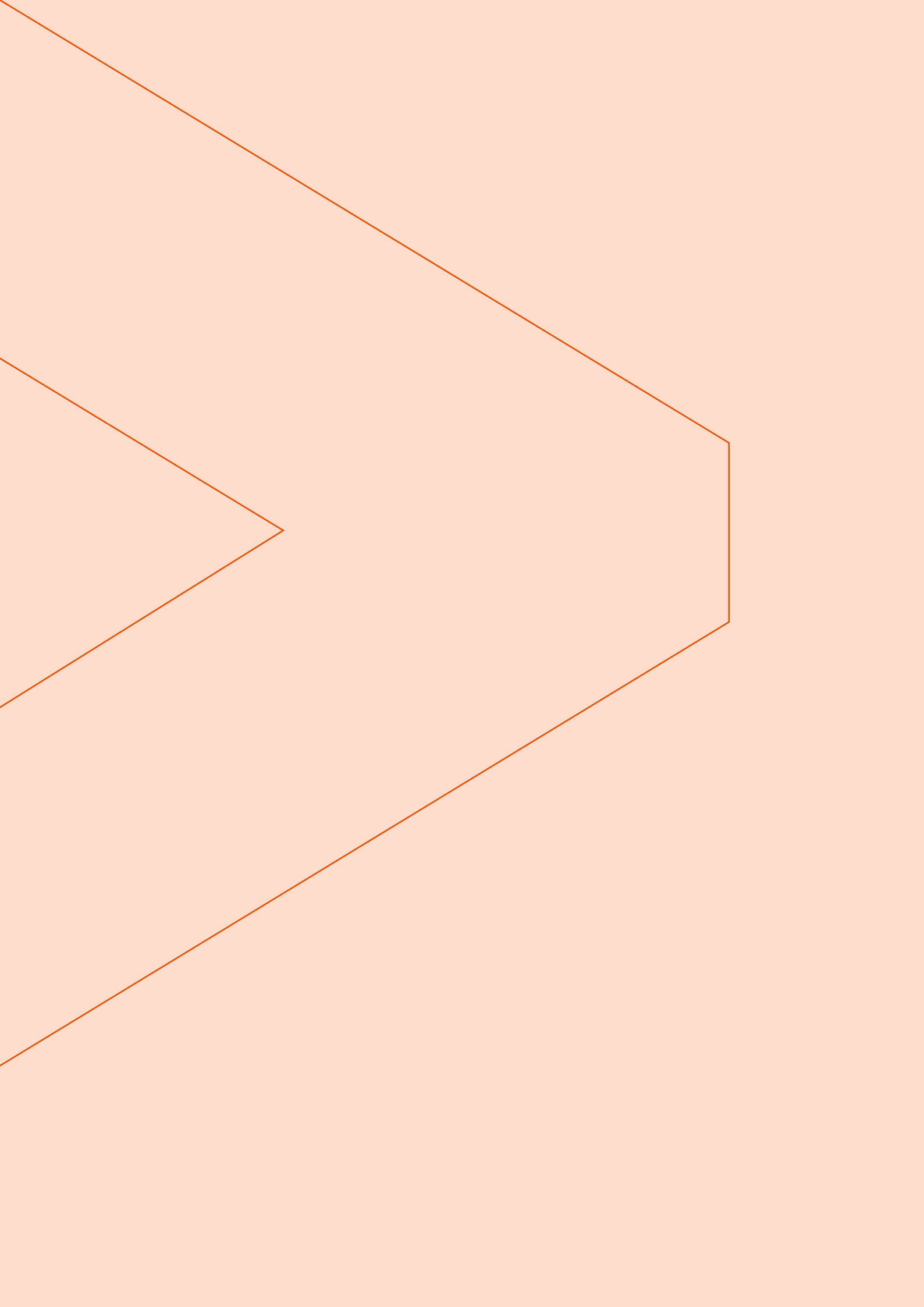
Les 12 marchés locaux sont dirigés par les Business Managers, qui gèrent les Business Portfolio's (BP). Leur rôle est varié : entretenir de bonnes relations avec les organisations publiques, les pouvoirs publics et les propriétaires fonciers; chercher, analyser et acheter des terrains; examiner et réaliser 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. Ils dirigent également une équipe. En outre, 3 Business Managers A Project coordonnent nos principaux projets : Quartier Bleu à Hasselt, Antwerp Tower à Anvers et 4 Fontainen à Vilvorde.

- › **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)
  - Business Manager BP Anvers
- › **Caroline Franz**
  - Business Manager BP Brabant flamand
- › **Corine Buffoni** (pour Artesia SRL)
  - Business Manager BP Brabant wallon
- › **Didier Van Ingelgem** (pour BeetoBe SRL)
  - Business Manager BP Bruxelles
- › **Bart Van Caenegem**
  - Business Manager BP Flandre occidentale depuis le 16 mars 2020
- › **Geert Lambrechts** (pour MASE SRL)
  - Business Manager
    - « A Project Quartier Bleu »
- › **Gil Lavend'Homme** (pour Mamedo SRL)
  - Business Manager BP Hainaut
- › **Klaas Lombaert** (pour LO-CO SRL)
  - Business Manager
    - « A Project 4 Fontainen »

- › **Luc Van Rysseghem**
  - Business Manager
    - « A Project Antwerp Tower »
- › **Mirosław Bednarek**
  - Business Manager BP Grand-Duché de Luxembourg par intérim
- › **Monika Perekitko**
  - Business Manager BP Varsovie
  - Business Manager BP Cracovie
- › **Régis Ortman** (pour R Ortman SRL)
  - Business Manager BP Liège, Namur, Prov. Luxembourg
- › **Tom Van Becelaere** (pour AnnTo SRL)
  - Business Manager BP Limbourg
- › **Trui Tydgat** (pour CNSTL SRL)
  - Business Manager BP Flandre orientale

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. De la sorte, nous pouvons gérer plus efficacement des missions vastes et complexes et réagir plus rapidement aux changements qui se produisent sur le marché ou au niveau technologique.

**Bart Van Caenegem** a rejoint Matexi en mars 2020 en qualité de Business Manager. Il a obtenu un diplôme de master en droit et un diplôme de master en notariat. Il s'est spécialisé dans l'achat et la vente de biens immobiliers et dans le droit des sociétés. Après un passage par la Chambre des représentants, il a occupé la fonction de directeur des cabinets fédéraux de la Défense, du Commerce extérieur et des Affaires intérieures. En sa qualité de chef adjoint du cabinet chargé de l'Aménagement du Territoire dans le gouvernement Bourgeois, en Flandre, il a participé à l'élaboration de la politique flamande en la matière. C'est là que lui est revenu son amour de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'immobilier.



**QUARTIERS À L'ÉTRANGER**  
**NORDHAVNEN,**  
**COPENHAGUE,**  
**DANEMARK**

**Constamment à la recherche de solutions adéquates en matière de développement de quartiers, Matexi s'inspire d'une part de quartiers historiques et contemporains, et d'autre part de projets de développement urbain.**



## La capitale la plus verte d'Europe

Copenhague, la capitale danoise, se situe en partie sur la côte est de l'île de Seeland et en partie sur la plus petite île d'Amager. Fondée au Moyen Âge, Copenhague est longtemps restée une ville portuaire industrielle. Une grande partie du centre-ville date des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles et abrite plusieurs grands immeubles. Copenhague n'en reste pas moins une ville relativement compacte et cohérente, à taille humaine.

La ville a pu inscrire plusieurs titres à son palmarès ces dernières années. Elle fait notamment partie des villes du monde les plus agréables à vivre. C'est aussi la métropole la plus verte d'Europe et l'une des meilleures villes cyclables du monde. Aujourd'hui, Copenhague met tout en œuvre pour devenir une capitale verte, intelligente et neutre en CO<sub>2</sub> à l'horizon 2025. Une belle prouesse pour une ville de 1,7 million d'habitants ! L'agglomération dont Copenhague fait partie en compte quant à elle 4 millions.

La ville est également connue pour sa structure basée sur le « Finger Plan » de 1948. Contrairement à Londres par exemple, Copenhague n'est pas entourée d'un anneau de verdure. Les « doigts » sont séparés par des

bandes vertes où se côtoient constructions et transports en commun. Le plan « tisse » des éléments de verdure au cœur de la mosaïque de quartiers. L'objectif consiste à maîtriser le développement urbain et à permettre aux citoyens d'accéder facilement aux parcs et aux zones naturelles. Au moment d'élaborer cette stratégie, les promoteurs ont tenu compte des aspects culturels, historiques et écologiques, mais aussi de l'infrastructure (par exemple les transports en commun).

Fin du siècle dernier, la ville a dû faire face au déclin de son industrie portuaire et aux problèmes de qualité de vie qui en découlent. En réaction, Copenhague a mené ces 30 dernières années une politique de développement urbain intensif, axée sur la reconversion de ses zones industrielles (portuaires) et la redynamisation de l'économie de la ville. La réaffectation des anciens sites industriels a été confiée à des architectes internationaux sélectionnés par le biais de concours. Résultat : une diversité de styles. Les développements se sont accompagnés d'investissements au niveau de l'infrastructure, centrés sur la durabilité, la mobilité, l'énergie et l'économie. Citons le nouveau réseau de métro et de pistes cyclables, les infrastructures





de retenue des eaux et le réaménagement de l'espace public.

Le plus vaste projet de développement urbain de Copenhague (et du Danemark par la même occasion) concerne l'aménagement de la zone Nordhavnen, qui couvre 34 hectares. La transformation de l'ancien port industriel en un quartier dynamique a commencé en 2007 et est toujours en cours. Le projet entend offrir un toit à 40 000 personnes et un lieu de travail à 40 000 autres d'ici 2022. Le développement d'Arhusgadekvarteret s'inscrit dans le cadre de ce projet ambitieux. Arhusgadekvarteret sera la ville durable de demain, alliant habitat, travail, shopping, loisirs et sport. Les énergies renouvelables, la diversité sociale et culturelle ainsi que les transports durables y seront associés à un large éventail d'institutions publiques, de commerces et d'activités. Le plan directeur de ce développement divise la zone en plusieurs petits îlots séparés par des canaux et des bassins. De quoi permettre à davantage de citoyens de vivre au bord de l'eau.

Arhusgadekvarteret offre une zone densément bâtie qui comprend des ruelles étroites, de charmantes places, une promenade sur le port et un mélange d'immeubles neufs et anciens. Afin de ne pas renier entièrement le caractère portuaire industriel de la ville, plusieurs silos ont été conservés et transformés en tours résidentielles et professionnelles. Les autres immeubles à appartements ne forment pas de grands blocs massifs, mais plutôt de petites structures articulées autour de jardins clos verdoyants. Comme dans de nombreuses

autres villes danoises, le vélo l'emporte sur la voiture à Arhusgadekvarteret. Le stationnement est uniquement autorisé dans la tour centrale, dont le toit accueille une salle de fitness et une plaine de jeux publiques, en libre accès.

Autre sous-projet dans le cadre du développement de Nordhavnen : Marmormolen. Cette zone de 16 hectares se compose de trois îles, ce qui allonge la ligne d'eau de 1,3 km. Ces petites péninsules offrent aux habitants et aux travailleurs un accès direct à la mer. Le développement prévoit 28 000 m<sup>2</sup> de logements ainsi que 81 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces. En outre, 10 000 m<sup>2</sup> seront réservés à un parking et 25 000 m<sup>2</sup> à un hôtel. L'extrémité de l'île a été aménagée en une zone récréative émaillée d'oasis de verdure. Conçus dans un style scandinave tout en sobriété, les immeubles à appartements comptent généralement de trois à cinq étages et sont entourés de verdure.


L'immeuble des Nations unies se dresse sur la péninsule de Marmormolen la plus éloignée. L'emblématique complexe en forme d'étoile s'étend sur 45 000 m<sup>2</sup> et fait office de point de repère. Autre monument emblématique : la tour de bureaux reliée à un immeuble de bureaux de l'autre côté du dock par un pont réservé aux piétons et aux cyclistes, qui culmine à 65 m au-dessus de l'eau, de sorte à laisser le champ libre aux ferries de Søndre Frihavn. La transformation devrait s'achever en 2022.





# **NOS ACTIVITÉS EN 2019**





Le nouvel écoquartier **I-Dyle** de **Genappe** (Brabant wallon) incarne la promesse d'un « vivre ensemble » durable. Matexi a décidé de développer ce premier écoquartier innovant de Wallonie à proximité des anciennes sucreries. Le lieu d'implantation du quartier et son intégration dans le paysage existant ont été soigneusement étudiés afin de valoriser au mieux la mobilité, l'espace public, les espaces verts, la gestion des eaux et le recours aux ressources naturelles (toitures végétales et puits d'eau de pluie). En trois phases, nous mettrons finalement en œuvre 161 logements durables, 130 appartements, un foyer socioéducatif, une crèche, un verger, un potager collectif, des aires de jeux et des commerces de proximité.





# Matexi veille à la durabilité de ses quartiers

Matexi place la durabilité au centre de chaque projet de développement. Afin de contribuer à un avenir durable, nous tenons compte de la protection de la planète, mais aussi de la société lors du développement de nos quartiers.

## Notre vision de la durabilité

La vision de la durabilité de Matexi se base sur les Objectifs de développement durable des Nations unies; l'accent est mis sur la création de villes et de communes durables (ODD 11). En tant que développeur, nous voulons contribuer à créer un meilleur environnement par divers moyens : **principes de conception durables, mobilité douce, gestion intégrée des ressources en eau, biodiversité et utilisation raisonnée des richesses et des matériaux naturels**. Nous accompagnons aussi nos clients sur la voie des **sources d'énergie renouvelables**, dans le cadre de la transition énergétique. Nous misons sur une approche structurée afin d'enregistrer des **progrès mesurables** à ce niveau à l'horizon 2030. Nous tentons donc systématiquement de trouver un compromis entre bienveillance et profit lors de la prise de décisions. Les **principes de conception durable** élaborés en interne forment la base de chaque

développement territorial pris en charge par Matexi. Dans ce cadre, 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.

Le vélo et la marche sont bons pour la santé. Chez Matexi, nous voulons que nos projets permettent largement d'opter pour le **recours à la mobilité douce**. En sélectionnant les bons emplacements, nous veillons à ce que les infrastructures de base soient un maximum accessibles à pied ou à vélo. Nous appliquons le principe du « STOP » et reléguons la voiture au

La durabilité ne se traduit pas uniquement dans les économies d'énergie, la qualité et la durée de vie des matériaux, la mobilité et la sécurité. Elle se reflète aussi dans la relation entre les habitants. C'est pour cette raison que les projets fédérateurs nous tiennent tant à cœur et que nous souhaitons les soutenir.

second plan dans le concept. Nous prévoyons suffisamment de hangars à vélos à proximité des accès ainsi que des bornes de recharge pour vélos électriques et des ascenseurs à vélos là où ils s'avèrent nécessaires.

L'élaboration d'un quartier Matexi accorde une place centrale à la **gestion intégrée des ressources en eau**. En installant des robinets économiques et en (ré)utilisant l'eau de pluie dans les bâtiments, nous évitons de surcharger les systèmes d'égouts. Au niveau des quartiers, nous limitons l'asphalte et nous examinons les possibilités d'infiltration. Nous prévoyons une capacité de retenue et d'infiltration naturelles en aménageant des fossés, intégrés au concept paysager. Ces bassins captent les eaux pluviales lors de fortes pluies afin d'éviter les inondations. Dans le même temps, les infrastructures permettent une infiltration et assurent une réserve pendant les périodes plus sèches. Le projet Terneuzenwegel, à Saint-Nicolas, illustre admirablement ce principe. Les canaux dessinent un réseau précieux sur le plan écologique tout en apportant une solution en matière de gestion des eaux.

Nous prenons soin de la nature. Matexi mise depuis plus de 20 ans sur les activités intra-urbaines, à commencer par la reconversion, la démolition et la reconstruction de bâtiments vétustes et inappropriés (avec réutilisation des matériaux) et par l'assainissement des sites pollués. Elle a déjà transformé plus de 1,1 million de m<sup>2</sup> de chancres industriels en quartiers fonctionnels et bouillonnants. Soit plus de 10 hectares de terres assainies et réaffectées. Nous **favorisons la biodiversité**. Lorsque nous développons des projets dans des zones où l'agriculture privilégie la monoculture, nous prenons des mesures pour accroître la valeur de diversité. Nous conservons au maximum les éléments du paysage et les arbres précieux et nous compensons chaque arbre que nous ne pouvons pas garder.

La nature est aussi un élément fédérateur. Chez Matexi, nous concrétisons ce principe en dotant la plupart des projets de **jardins communautaires et de mini-parcs**. Dans le quartier I-Dyle par exemple, nous aménageons un verger et un potager collectif. De même, le quartier Belle Vallée de Jodoigne accueillera

un verger à fonction didactique. Les quartiers Dony de Tirlemont et Kolska Od Nowa de Varsovie comprennent quant à eux des espaces extérieurs de qualité et des potagers collectifs. Le projet Alba, à Hasselt, s'articule autour d'un jardin intérieur commun. Nous optons pour des **toitures végétales** lorsque c'est possible. C'est le cas dans les quartiers Kouterdreef de Gand, Quartier Bleu de Hasselt, Pier d'Alost, Het Laere de Roulers et Apartamenty Marymont de Varsovie. Les avantages des toitures vertes sont nombreux : elles absorbent les eaux pluviales, filtrent les particules fines présentes dans l'air et transforment le CO<sub>2</sub> en oxygène. Elles réduisent en outre la température ambiante et ont un impact positif sur la biodiversité. Nous protégeons la faune et la flore en intégrant des prairies fleuries, des hôtels à abeilles et des nichoirs dans les projets Terneuzenwegel de Saint-Nicolas et Les Promenades d'Uccle à Uccle.

Lors de la réalisation de nos projets, **nous veillons à utiliser et à consommer les richesses naturelles de manière responsable**. Nous limitons le terrassement et nous utilisons, dans la mesure du possible, des produits et des matériaux régionaux. À la clé ? Des projets qui s'intègrent harmonieusement dans le tissu local, mais aussi une réduction de la pollution et du transport. Matexi mise finalement sur des solutions durables lors de la phase de construction et recourt au transport fluvial dans la mesure du possible. Dans le cadre du projet du Quartier Bleu à Hasselt, toutes les terres, soit près de 400 000 m<sup>3</sup>, ont été évacuées par bateau. Cela a ainsi permis d'éviter quelque 40 000 trajets en camion. Idem pour le site 4 Fontainen, à Vilvorde : grâce au transport via le canal, 1500 poids lourds de moins ont circulé sur nos routes. À Vilvorde comme à Hasselt, l'approvisionnement en béton est réduit au minimum grâce à une bétonnière mobile installée sur le chantier. Le sable et le ciment ont été acheminés via la navigation fluviale intérieure.

Nous jouons la carte de la circularité. Nous élaborons un passeport des matériaux pour chacun de nos projets et nous étudions les moyens de limiter les pertes de matériaux grâce aux techniques BIM.



Matexi recherche, pour chaque projet, une **réponse durable à la question énergétique**. Nous examinons notamment la possibilité de chauffer et de refroidir un quartier entier par géothermie, comme au Quartier Bleu à Hasselt. Le toit de l'immeuble Leopold Views, à Evere, est équipé d'installations à énergie renouvelable. Raccordé au réseau thermique, le quartier Het Laere de Roulers est Quasi Zéro Énergie (Q-ZEN). Ce sera également le cas de l'écoquartier I-Dyle et de différents projets à Varsovie. L'Antwerp Tower, à Anvers, a aussi été conçue pour être raccordée au réseau de chaleur dès qu'il sera disponible. Tous les appartements de cette tour résidentielle seront en outre Q-ZEN.

Matexi mise depuis plus de 20 ans sur les projets de transformation des villes. C'est une manière de contribuer effectivement au renouvellement du parc résidentiel belge vétuste, ainsi qu'à sa transition vers une consommation moindre d'énergie. Nos logements répondent aux exigences strictes de la législation énergétique dans toutes les régions où nous construisons.

D'ici 2021, tous les nouveaux bâtiments en Belgique devront satisfaire aux normes européennes en matière de climat. Les habitations Q-ZEN ont pour particularité de consommer peu d'énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement et l'eau chaude. Le peu d'énergie nécessaire provient de sources d'énergie renouvelable.

Nous planifions par ailleurs plusieurs applications orientées résultat :

- un concept optimal (apports solaires, refroidissement nocturne, structure

compacte) et un concept raisonné (agencement des pièces, position de la cuisine et de la salle de bains, possibilité d'extension);

- une enveloppe de bâtiment solide (méthode de construction traditionnelle combinée à une isolation optimale);
- des ponts thermiques conformes à la norme PEB, pour éviter les déperditions de chaleur supplémentaires au niveau de l'enveloppe;
- des habitations étanches à l'air et perméables à la vapeur, combinées à la ventilation équilibrée et à la récupération de chaleur, contrôlées au moyen d'un test d'étanchéité à l'air et d'une caméra infrarouge;
- une utilisation maximale du chauffage central et des énergies renouvelables.

Le choix de concevoir et de réaliser les logements de demain est soutenu par les équipes centrales Urban Planning & Design et Construction, où nous centralisons le savoir-faire et formons des spécialistes par le biais de formations, de visites de fabricants et de projets, de séances d'information et de plateformes de concertation. Ensuite, les collaborateurs des régions sont formés, dans la mesure du possible, par le biais de formations pratiques chez nos partenaires et fabricants privilégiés.

Cet enrichissement des connaissances en interne et le recours à des projets types permettent à Matexi de maîtriser les techniques garantes d'une transition énergétique réussie.

## Société


**L'attention accordée à la société et au sentiment d'appartenance fait indissociablement partie du développement de quartiers durables.**

Nous nous posons une question : souhaitons-nous vraiment vivre dans un monde où nous sommes connectés en permanence, mais où peu de liens nous unissent ? Chez Matexi, nous sommes persuadés que le monde pourrait

être différent. En tant que promoteur, nous entendons contribuer à des quartiers inclusifs, où l'interaction sociale se déroule sans encombre et où les habitants adoptent une attitude ouverte au monde.

**L'attractivité du lieu** est essentielle : l'emplacement est-il facilement accessible ? Est-il agréable à vivre ? Le renforcement du





À **Vilvorde**, entre le Zeekanaal et la Senne, Matexi développe un quartier totalement neuf et durable, où innovation et dimension sociale vont de pair : **4 Fonteinen**. Le quartier comprendra près de 1200 habitations et 30 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Une école et un supermarché viendront s'ajouter au quartier. Il comprend également un Point Mob, qui dispose de voitures et de vélos partagés, d'une borne de recharge et d'un arrêt de bus. En 2019, Matexi a entamé, en collaboration avec Aquafin, un projet pilote visant à tester une nouvelle installation d'épuration des eaux. Le nouveau plan directeur de 2019 prévoit une mesure et une adaptation continues afin d'atteindre 85 % sur le baromètre des quartiers durables (Duurzaamheidsmeter Wijken) au terme du développement. Grâce à la future passerelle piétonne qui enjambera le canal, les habitants accéderont en un rien de temps au vaste domaine Drie Fonteinen, ses infrastructures sportives, ses magnifiques jardins, sa plaine de jeux, ses pistes cyclables et ses sentiers pédestres.





noyau est notre principale priorité. Nous développons des quartiers autour des nœuds de transports en commun et dans des endroits pourvus d'infrastructures suffisantes. De nombreux quartiers Matexi donnent la priorité aux usagers « faibles ». 't Groen Kwartier, à Anvers, offre un magnifique exemple de quartier interdit aux voitures, qui se traverse à vélo ou à pied et qui comprend des parkings souterrains ainsi que des bornes de recharge. Le quartier 4 Fonteinen de Vilvorde comprend un Point Mob privé. Un arrêt de bus a été aménagé à la sortie du site, sur la Schaarbeeklei. Tout le monde peut en outre utiliser les vélos partagés, le parking à vélos, la borne de recharge pour voitures électriques et les voitures électriques partagées. À Cracovie aussi, Matexi fait la part belle à la mobilité verte en installant des bornes de recharge pour les voitures électriques.

L'écoquartier I-Dyle de Genappe (Brabant wallon) incarne la promesse d'un « vivre ensemble » durable. Matexi a décidé de développer ce premier écoquartier innovant de Wallonie à proximité des anciennes sucreries. Le lieu d'implantation du quartier et son intégration dans le paysage existant ont été soigneusement étudiés afin de valoriser au mieux la mobilité et l'espace public.

Dans un deuxième temps, **nous analysons le quartier**. Quelles sont ses forces et ses faiblesses ? Comment pouvons-nous l'améliorer par le biais de notre développement ? Établi sur l'ancien site industriel de la sucrerie de Genappe, le projet I-Dyle a ainsi été entièrement conçu selon les critères du « quartier durable » : mobilité douce, gestion des ressources, fonctions mixtes. La reprise de l'activité économique du quartier figure également parmi ces critères.

Troisièmement, il s'agit de se préoccuper des **futurs habitants**. Qui sont-ils ? Quel type de maison ou d'appartement cherchent-ils ? En 2019, nous avons livré 15 logements dans le quartier Wolfputstraat à Oostakker, où des personnes souffrant d'un handicap mental pourront vivre en toute autonomie tout en bénéficiant d'un accompagnement. Dans le cadre du projet Pier Kornel à Alost, nous aménageons des logements à assistance et une

cour intérieure commune. À Moorslede (Flandre occidentale), nous avons ouvert les portes de la Maison Aimée, un projet résidentiel à petite échelle composé de 18 logements à assistance agréés et « clé sur porte ». Le bourgmestre Ward Vergote, le conseil d'administration de Motena (prestataire de soins), les résidents actuels et les riverains étaient présents à l'inauguration.

Quatrièmement, il est essentiel **d'établir un dialogue sincère avec les habitants actuels** d'un quartier. Ils sont eux aussi nés à cet endroit ou sont venus s'y installer à un moment donné. Ils connaissent le quartier comme personne et disposent souvent de perspectives et d'idées très utiles. Il en va de même pour les autorités et les administrations locales impliquées. Nous avons organisé différents parcours en 2019. À Tirlemont notamment, nous avons invité les habitants de la Donystraat et les acheteurs potentiels à une réunion et un salon d'information. Des moments de participation ont également été organisés dans les quartiers Kerremans à Asse, Zuiderdal à Boechout et Kapelaan Staslaan à Wommelgem.

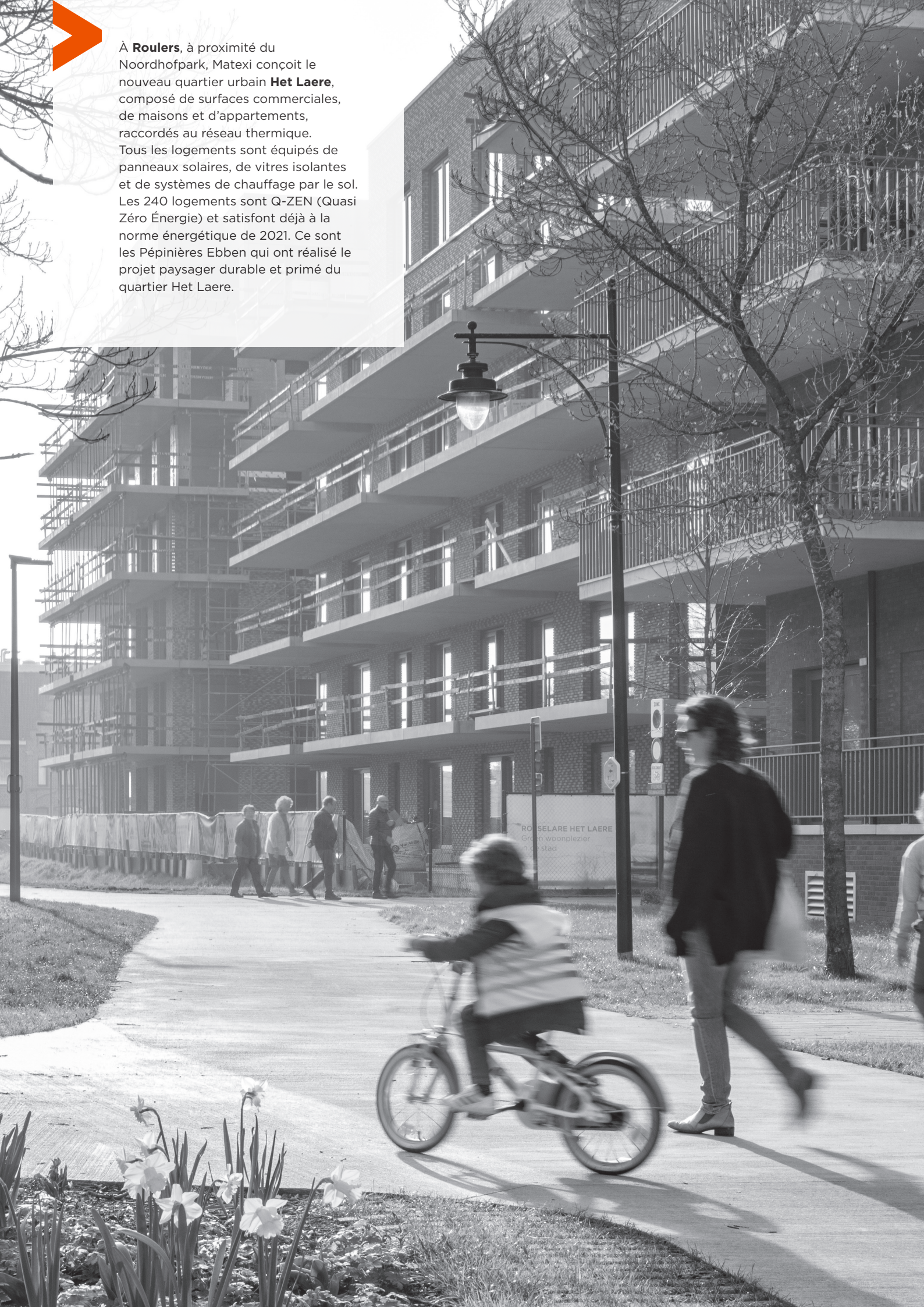
Pour finir, notre expertise se reflète également dans les **fonctions temporaires** que nous mettons en place. Le développement d'un quartier est un travail de longue haleine et, dans l'intervalle, Matexi est ravie de mettre les bâtiments et les sites inoccupés à la disposition de toutes sortes de pop-ups et initiatives de quartier. Et ainsi de créer des lieux de rencontre dynamiques, créatifs, culinaires et culturels, ce qui profite à l'ensemble du quartier avant même que les travaux n'aient commencé. Nous avons installé un bar estival éphémère sur le site de Pier Kornel à Alost. Jeunes et moins jeunes sont venus s'y détendre durant les mois d'été.

Aménagé dans l'ancienne usine d'explosifs au plein cœur du quartier 4 Fonteinen, le pop-up De Kruitfabriek accueille depuis plus de cinq ans toutes sortes d'événements créatifs et culturels très populaires. Les magasins et les initiatives sociales y sont regroupés sous la dénomination MAG44. Dans une optique de durabilité, au moins 15 % de la superficie de 4 Fonteinen ont été réservés à des infrastructures (sociales), des commerces et des lieux de travail.





À **Roulers**, à proximité du Noordhofpark, Matexi conçoit le nouveau quartier urbain **Het Laere**, composé de surfaces commerciales, de maisons et d'appartements, raccordés au réseau thermique. Tous les logements sont équipés de panneaux solaires, de vitres isolantes et de systèmes de chauffage par le sol. Les 240 logements sont Q-ZEN (Quasi Zéro Énergie) et satisfont déjà à la norme énergétique de 2021. Ce sont les Pépinières Ebben qui ont réalisé le projet paysager durable et primé du quartier Het Laere.





# Analyse du marché belge de l'immobilier en 2019

**Le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique a connu une bonne année 2019, caractérisée par une augmentation considérable du nombre de transactions immobilières et des prix de l'immobilier. Le nombre de permis de bâtir a certes diminué, mais cette baisse fait suite à un pic exceptionnel en 2018. Le bon cru 2019 s'explique essentiellement par le maintien de taux d'intérêt bas et la suppression imminente du bonus logement en Flandre, qui a donné un coup de fouet au marché de l'immobilier résidentiel (en Flandre). Et compte tenu de l'incertitude économique et politique, l'investissement dans l'immobilier est resté une alternative intéressante.**

Le 1er janvier 2019, la Belgique comptait 5514 939 logements, répartis dans 4552745 immeubles. Le nombre de logements a augmenté de 59 473, soit 1,1 %, par rapport à l'année précédente. Une hausse davantage marquée en Flandre (1,2 %) qu'à Bruxelles et en Wallonie (0,94 %). Au 1er janvier 2019, la Belgique comptait pour la première fois plus d'appartements que de maisons quatre façades : on dénombrait 1444 971 appartements, soit 26,2 % de l'ensemble des logements en Belgique. Près de 73,3 % de tous les immeubles datent d'avant 1981. L'âge des immeubles varie fortement d'une région à l'autre. En Flandre, 68,3 % des immeubles ont été construits avant 1981, contre 79 % en Wallonie et pas moins de 93,4 % en Région de Bruxelles-Capitale.

En 2019, 56 146 permis ont été délivrés en Belgique pour de nouvelles constructions résidentielles, réparties dans 27 491 immeubles. En outre, 27 973 permis ont été octroyés pour des rénovations de bâtiments. On observe dès lors une diminution du nombre de permis de bâtir délivrés par rapport à la même période en 2018, à la fois pour le neuf (- 10 %) et pour les rénovations (- 1 %). Cette baisse s'explique essentiellement par le pic exceptionnel de 2018, causé par un durcissement des normes énergétiques. De tous les permis de bâtir octroyés pour de nouveaux logements, 57 % étaient destinés à des appartements et 43 % à des maisons. Selon les chiffres du Baromètre des notaires, 2019 fut l'année la plus intense sur le marché immobilier belge. Un nombre record de transactions a été enregistré, avec

une hausse de 8,9 % par rapport à 2018. Bien que le nombre de transactions ait augmenté dans toutes les régions, la hausse fut la plus marquée en Flandre, avec 10,8 %, contre 6 % en Wallonie et 6,3 % en Région de Bruxelles-Capitale. Là où le maintien de taux d'intérêt bas et le climat économique favorable ont permis de préserver un appétit sain pour l'immobilier belge, la suppression imminente du bonus logement en Flandre a donné un coup de fouet au marché.

Toujours selon les chiffres du Baromètre des notaires, le prix moyen d'une maison d'habitation en Belgique s'élevait à 262 196 euros en 2019, ce qui représente une augmentation de 4,2 % par rapport à 2018. En Flandre, le prix d'une habitation a augmenté de 3,6 % pour passer à 287 353 euros et a ainsi augmenté de 3,6 %. En Wallonie, ce chiffre est passé à 196 335 euros en 2019, soit une hausse de 3,7 %. À Bruxelles enfin, le prix d'une maison d'habitation est passé à 478 603 euros en 2019, soit une hausse de 3,6 %.

Le prix moyen d'un appartement en Belgique a également augmenté de 4 % en 2019, passant de 220 095 euros à 228 566 euros, toujours selon les chiffres du Baromètre des notaires. Une hausse des prix a, à cet égard, été observée dans les 3 régions du pays. Tandis que le prix moyen d'un appartement à Bruxelles a augmenté de 5,7 % en 2019 (253 540 euros), il a augmenté de 3,8 % en Flandre (232 630 euros) et de 2 % en Wallonie (177 799 euros).





L'immeuble de logements et de bureaux **Alba**, sur la Boerenkrijgsingel de **Hasselt**, compte 52 appartements et des parkings souterrains. Il se dresse tel un phare à la périphérie de la ville. Il se distingue par son imposante façade avant, dont la structure à solives blanches en béton apparent est habillée de panneaux noirs et de vitres transparentes. La forme en L du complexe délimite un jardin intérieur agréable et luxuriant qui invite les résidents à se détendre et à se reposer.





Si le Baromètre des notaires distingue les régions et les provinces, l'indice des prix des logements (Statbel) établit la distinction entre les logements existants et les nouvelles constructions. Au 3e trimestre 2019, les prix de l'ensemble des maisons et appartements étaient 3,9 % plus élevés qu'un an auparavant. La hausse des prix des logements existants s'élevait à 4,4 % tandis que les prix des maisons et appartements neufs étaient 2,1 % plus élevés qu'à la même période l'an dernier.

L'année 2019 favorable sur le marché immobilier belge est notamment liée au maintien de taux hypothécaires bas. La Banque Nationale de Belgique a fait état, en novembre

2019, d'un taux d'intérêt de 1,61 % sur un prêt pour l'achat d'une maison avec une période initiale à taux d'intérêt fixe de plus de 10 ans. Le taux d'intérêt était donc encore 0,34 % plus bas qu'en janvier 2019. Les taux hypothécaires bas, combinés à l'incertitude économique et politique (notamment le Brexit et la guerre commerciale entre la Chine et les États-Unis), ont grandement déterminé l'intérêt persistant des habitants d'investir dans l'immobilier, à la fois en termes de logement propre et d'investissement. La suppression imminente du bonus logement en Flandre (à partir du 1er janvier 2020) a donné un coup de fouet supplémentaire au marché flamand.

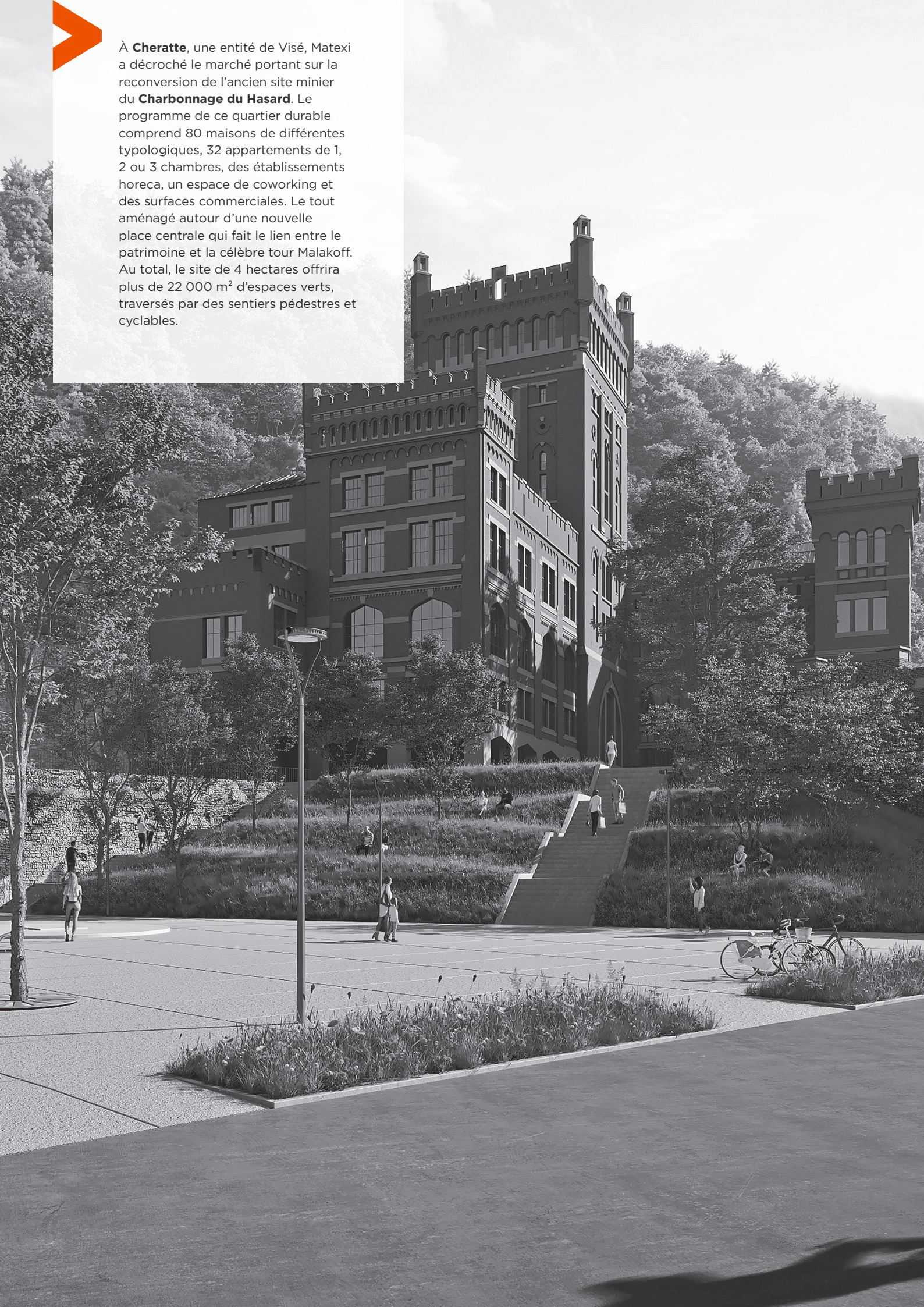
Après une année 2018 stable, le taux hypothécaire fixe est tombé à un niveau historique en 2019, ce qui a dopé les activités et fait grimper les prix.

**Steven Trypsteen,**  
Spécialiste en économie industrielle chez ING





À **Cheratte**, une entité de Visé, Matexi a décroché le marché portant sur la reconversion de l'ancien site minier du **Charbonnage du Hasard**. Le programme de ce quartier durable comprend 80 maisons de différentes typologiques, 32 appartements de 1, 2 ou 3 chambres, des établissements horeca, un espace de coworking et des surfaces commerciales. Le tout aménagé autour d'une nouvelle place centrale qui fait le lien entre le patrimoine et la célèbre tour Malakoff. Au total, le site de 4 hectares offrira plus de 22 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts, traversés par des sentiers pédestres et cyclables.





# Acquisition

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

La première étape du processus de développement 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.

En 2019, Matexi a investi 44 millions d'euros dans l'acquisition de terrains et d'immeubles. Notre portefeuille est désormais plus équilibré et les projets futurs sont assurés. Nous avons

essentiellement acquis des sites à Liège, principalement à des fins de revalorisation intra-urbaine.

Nous avons acquis 3 projets en province de Liège. À Cheratte, une entité de Visé, nous avons décroché le marché portant sur la transformation de l'ancien Charbonnage du Hasard en un nouveau quartier. Après de nombreuses phases de développement et de concertation avec les intervenants, il a été décidé de convertir le site en un écoquartier comprenant des logements, des bureaux, des établissements horeca, des structures de loisirs... sans perdre de vue l'infrastructure d'origine. Un peu plus de la moitié de la surface disponible fera la part belle à la verdure : les piétons et les cyclistes y seront les rois.

En mars 2019, la ville de Liège a organisé un concours dans l'optique de donner un nouveau souffle au quartier Grand Léopold. L'objectif ? Faire revenir les familles dans le centre-ville en proposant des logements de caractère à la fois écoénergétiques et abordables. C'est le projet « La Régence » qui a remporté le marché. En collaboration avec les architectes du bureau Altiplan, nous allons aménager des appartements et des surfaces commerciales dans les immeubles situés à l'angle de la rue Cathédrale et de la rue de la Régence.



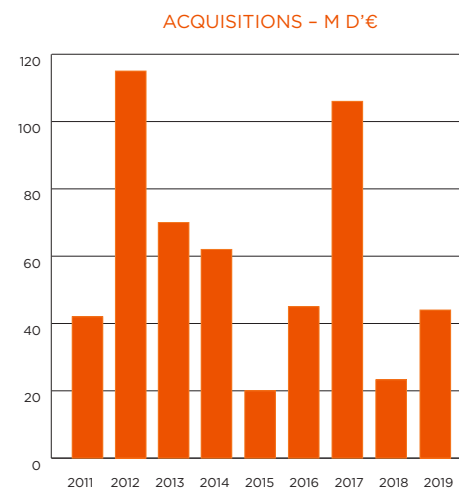
**Paradis Express, à Liège,** est un tout nouveau site d'une surface au sol de 1,6 hectare, à proximité directe de la gare des Guillemins. Matexi y aménagera 115 appartements et studios. Le projet prévoit aussi environ 1 600 m<sup>2</sup> pour l'horeca, les services et les professions libérales ainsi que 400 m<sup>2</sup> pour les commerces. 155 emplacements de parking seront en outre réservés aux appartements. Befimmo développera 2 immeubles de bureaux d'une surface totale de 21 000 m<sup>2</sup>, également avec des emplacements de parking. Le projet a déjà remporté plusieurs prix ces dernières années. Il faisait également partie des lauréats des European Property Awards 2019.





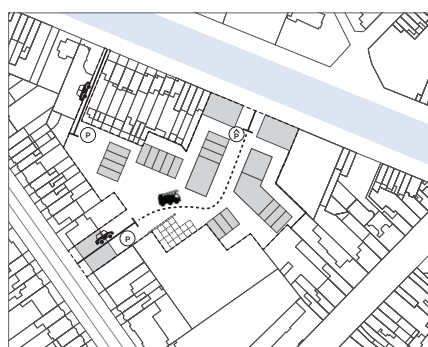
Paradis Express est le 3e projet que nous développons à Liège avec Befimmo. Il s'agit d'un tout nouveau site d'une surface au sol de 1,6 hectare, à proximité directe de la gare de Liège-Guillemins. Matexi y aménagera 115 appartements et studios, pour une surface habitable totale d'environ 10 400 m<sup>2</sup>. Le projet prévoit aussi environ 1 600 m<sup>2</sup> pour l'horeca, les services et les professions libérales ainsi que 400 m<sup>2</sup> pour les commerces. 155 emplacements de parking seront en outre réservés aux appartements. Befimmo développera 2 immeubles de bureaux d'une surface totale de 21 000 m<sup>2</sup>, avec des emplacements de parking supplémentaires. Le projet Paradis Express a été conçu en collaboration avec les bureaux A2M, Greish et Jaspers-Eyers Architects. Il a déjà remporté plusieurs prix ces dernières années. En 2016, il a décroché le MIPIM Award du meilleur futur projet. Paradis Express faisait également partie des lauréats des European Property Awards 2019. Les travaux ont démarré à l'été 2019, la réception des premiers immeubles est prévue dans le courant de l'année 2021.

À Courtrai, Veldstraat, un plan directeur soutenu a vu le jour pour la reconversion du site du Vetex. Mis au point en collaboration avec la ville de Courtrai, ce nouveau plan tient compte des préoccupations des riverains. Un parc urbain sera aménagé et, moyennant les interventions adéquates, le bâtiment central rappellera le passé industriel du quartier. Nous miserons sur la densification et la verdure : les espaces ouverts du centre-ville seront préservés et renforcés. Le site sera laissé aux piétons et aux cyclistes tandis que les voitures seront redirigées vers la périphérie. Enfin, de nouveaux logements seront créés selon un concept qui consiste à « vivre dans le parc ». Les familles et les jeunes qui viennent s'installer en ville y auront à nouveau leur place. Les nouveaux logements offriront le contrôle social souhaité sur le site. DENC!-STUDIO a prévu une architecture contemporaine, urbaine et durable.





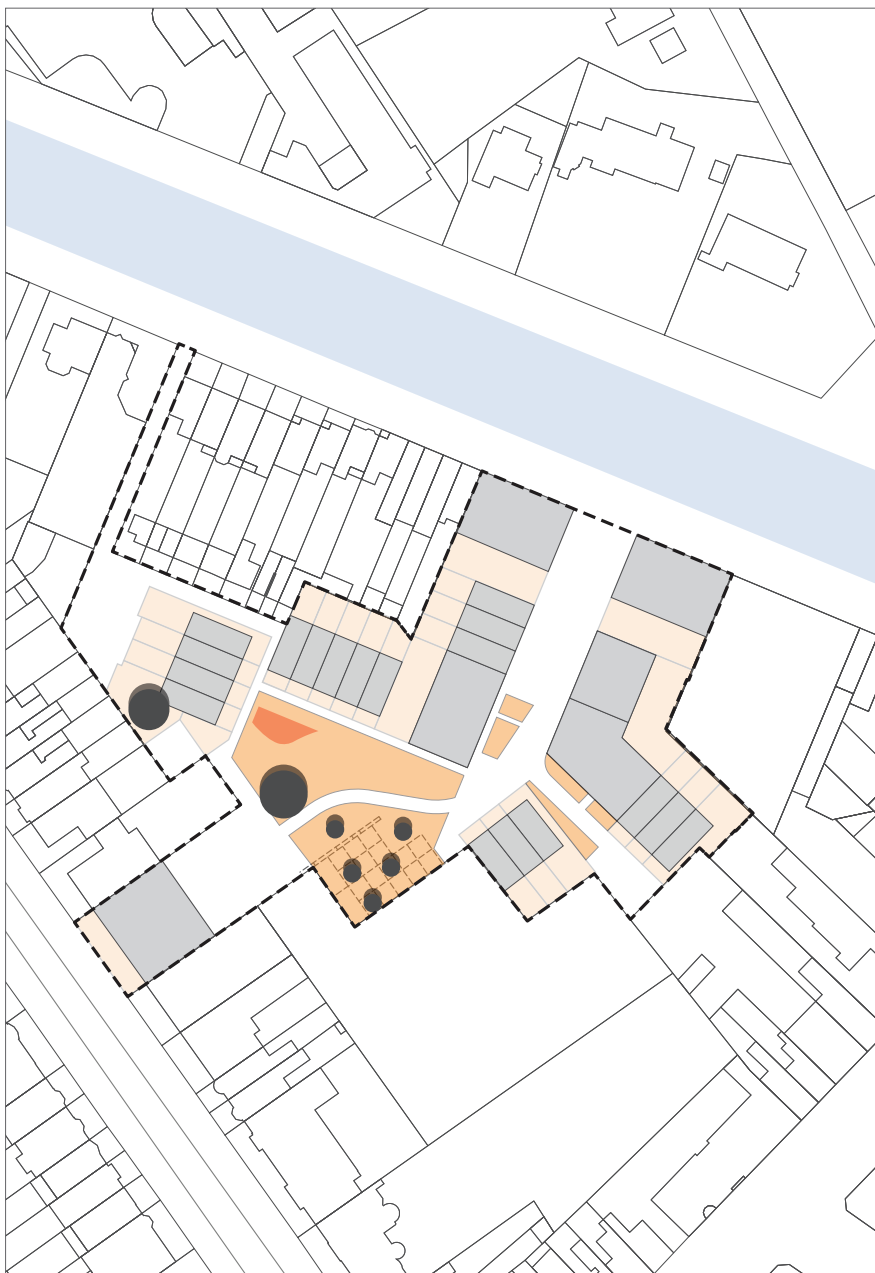
Axes cyclistes



Domaine intérieur interdit aux voitures



Bâtiments d'entrée : la vitrine du projet



### Plan de développement de la Minister Liebaertlaan à Courtrai

Le développement comprend une analyse approfondie du site, du quartier et des abords, la création d'un concept, ainsi que l'obtention des permis. Nos projets contribuent au quartier dans son ensemble : nous prévoyons non seulement des maisons et des appartements, mais nous y intégrons aussi d'autres aspects d'un quartier de qualité, comme la mobilité, l'espace public, les espaces verts et la gestion des eaux souterraines.

# Développement

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

Cette phase inclut également l'obtention des permis nécessaires à la réalisation du projet. En notre qualité de promoteur immobilier expérimenté, doté d'une vision et du sens des réalités, nous voulons, grâce à nos projets, être le moteur 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.

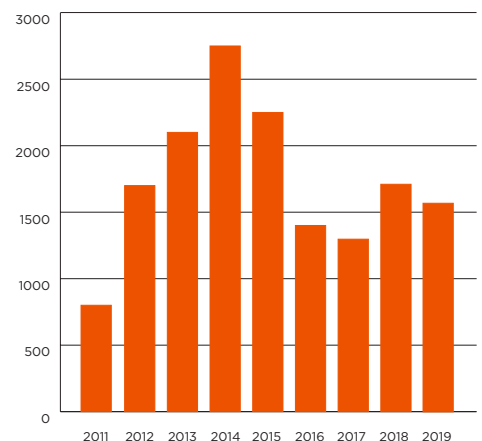
En 2019, Matexi a obtenu des permis d'urbanisme pour 1569 logements. Nous constatons un ralentissement général dans l'obtention des permis. En cause ? La complexité de la législation, les avis contradictoires et les comités de quartier. Pour y remédier, nous misons sur la communication et la participation avec les autorités locales et le quartier. De quoi obtenir le « soutien » des riverains pour le projet.

En province de Limbourg, Matexi a obtenu un permis pour 50 logements du centre de Zonhoven. Les plans prévoient 12 maisons trois façades, 8 maisons quatre façades et 25 à 30 appartements. Les appartements seront construits dans un parc accessible au public.

À Liège, dans la commune d'Ans, nous avons obtenu un permis pour 40 maisons et 84 appartements, répartis dans 9 bâtiments. Le nouveau quartier à circulation restreinte s'étendra sur 4,5 hectares. À Waremmme, nous avons également obtenu un permis pour le projet « Chaussée Romaine ». Nous allons reconvertir le site de l'ancienne râperie, un chancre industriel, en un quartier résidentiel mixte comprenant 164 maisons, 70 appartements et un centre de repos et de soins pour personnes âgées. Au cœur de ce nouveau développement : un parc propice aux loisirs et aux interactions sociales. La gestion des déchets et des eaux pluviales est également prévue. Toujours à Liège, Matexi a organisé une réunion d'information destinée aux riverains du quartier de la gare de Fléron, dans le cadre de sa reconversion. Le site de 2 hectares accueillera 170 appartements, un parking souterrain, près de 6 300 m<sup>2</sup> d'espaces publics et 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

À Retinne, nous avons reçu un permis pour 39 maisons unifamiliales. Nous y développerons 41 maisons en trois phases, sur un terrain de 2,5 hectares.

UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS







Le nouveau quartier **Les Promenades d'Uccle** développé par Matexi et son partenaire Besix Red à **Uccle** comporte 60 maisons et 238 appartements dotés d'une architecture qui mêle élégance et modernité. Le quartier s'étend dans un cadre verdoyant, au calme bien qu'à proximité de la capitale et de son animation. Il comprend une charmante place centrale, des jardins et des espaces verts. Afin de protéger l'environnement, une attention particulière a été portée à la performance énergétique des bâtiments et à la mobilité douce : l'aménagement de boucles ne permet qu'une circulation locale.





À Astene, une entité de Deinze, en Flandre orientale, nous avons obtenu le permis pour la 1<sup>re</sup> phase du développement du quartier résidentiel durable situé entre la Beekstraat et la ligne de chemin de fer. Cette phase concerne 111 maisons unifamiliales. Au total, 236 maisons et 50 appartements verront le jour sur une surface de 11 hectares. Le projet est le fruit d'une collaboration entre cinq promoteurs immobiliers, à savoir Matexi, Novus, Danneels, Woningbouw Taelman et Bostoen. Le projet du nouveau quartier réserve près de 4 hectares au domaine public : axe central verdoyant, pistes cyclables et sentiers pédestres. Les promoteurs immobiliers ont versé une contribution financière à la ville pour un système de voitures partagées et de travail communautaire.

Dans le quartier «Les Promenades d'Uccle», la commune d'Uccle a rendu hommage à 4

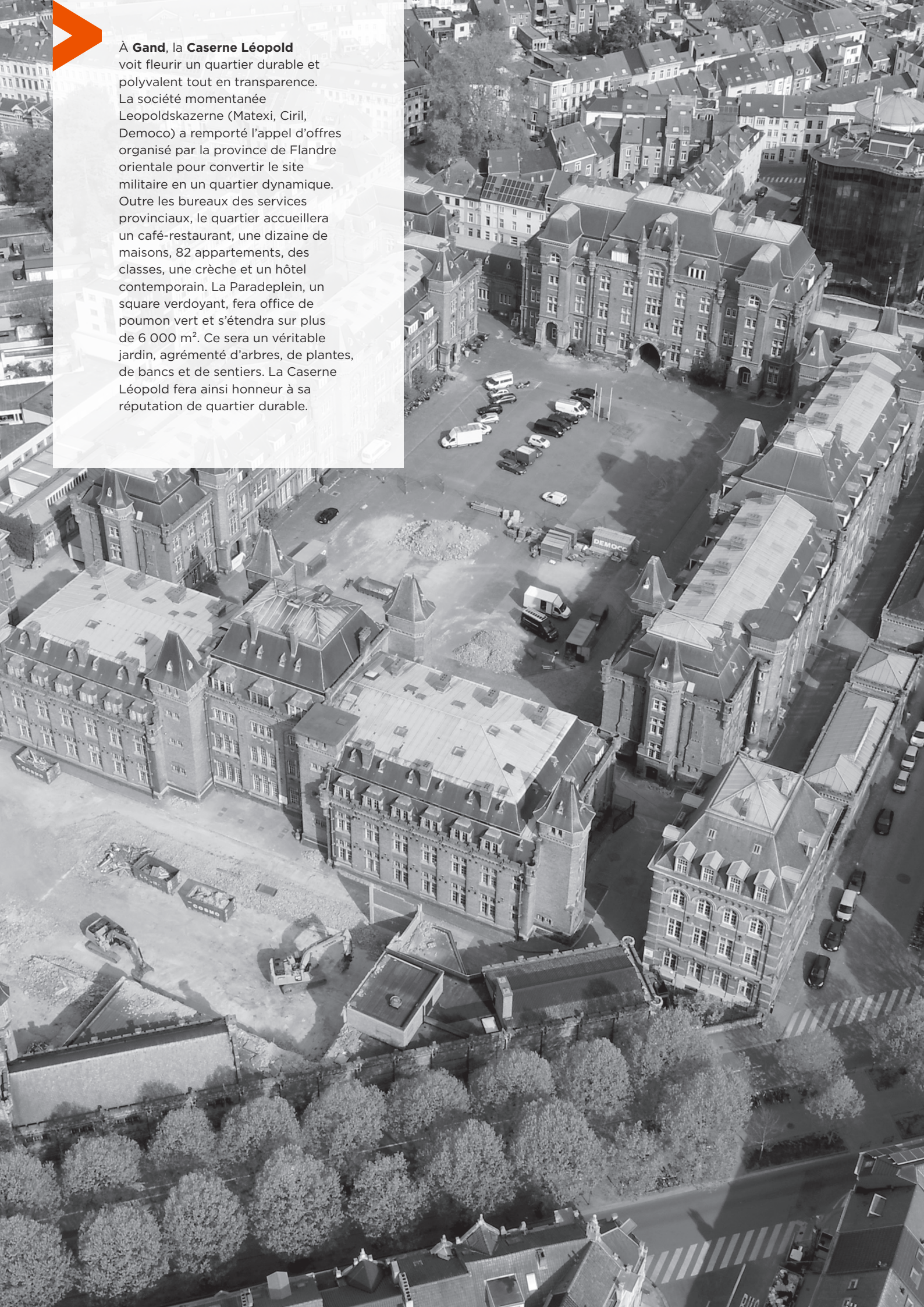
de ses habitants en rebaptisant de nouvelles rues à leur nom. Il y a donc désormais une place Olivier Strebelle, en l'honneur du célèbre sculpteur, et une avenue Jacqueline Harpman, dédiée à l'écrivaine et psychanalyste belge. Au total, 238 appartements et 60 maisons verront le jour ici à l'horizon 2024.

À l'été 2019, le conseil communal de la ville de Vilvorde et le Conseil d'administration de De Vlaamse Waterweg ont approuvé les nouveaux accords de partenariat pour le projet 4 Fonteynen. Compte tenu de l'accord relatif au PPP De Molens et au PPP De Vaert, le nouveau plan directeur servira de cadre juridique au développement ultérieur. Le nouveau plan directeur prévoit une mesure et des ajustements continus afin d'atteindre 85 % sur le baromètre des quartiers durables (Duurzaamheidsmeter Wijken) au terme du développement.

Nous mettons tout en œuvre pour créer des quartiers agréables, qui rassemblent toutes les générations et où les gens prennent plaisir à rentrer chez eux. Cette démarche va au-delà de la construction. Nous sommes, dans cette optique, l'un des rares promoteurs immobiliers à disposer d'une équipe «Urban Planning & Design». En plus de concevoir des plans directeurs, elle veille au design et à la qualité de vie de chaque nouveau quartier.

**Wouter Coucke,**  
Acquisition & Development Director





À **Gand**, la **Caserne Léopold** voit fleurir un quartier durable et polyvalent tout en transparence. La société momentanée Leopoldskazerne (Matexi, Ciril, Democo) a remporté l'appel d'offres organisé par la province de Flandre orientale pour convertir le site militaire en un quartier dynamique. Outre les bureaux des services provinciaux, le quartier accueillera un café-restaurant, une dizaine de maisons, 82 appartements, des classes, une crèche et un hôtel contemporain. La Paradeplein, un square verdoyant, fera office de poumon vert et s'étendra sur plus de 6 000 m<sup>2</sup>. Ce sera un véritable jardin, agrémenté d'arbres, de plantes, de bancs et de sentiers. La Caserne Léopold fera ainsi honneur à sa réputation de quartier durable.



# Construction

**En 2019, MATEXI a procédé à la réception de 566 maisons et 725 appartements, pour un total de 1291 logements. La balance penche de plus en plus en faveur de l'habitat vertical.**

Les travaux de l'Antwerp Tower ont bien avancé en 2019. C'est à deux pas de la gare d'Anvers-Central et dans le centre névralgique d'Anvers que, d'ici 2021, l'ancienne tour de bureaux cédera sa place à un projet multifonctionnel comportant 240 appartements, des commerces, des restaurants et des emplacements de parking souterrains. La transformation de la tour la moins esthétique d'Anvers en un immeuble résidentiel écoénergétique et paré pour l'avenir constitue un véritable tour de force au niveau structurel. L'Antwerp Tower deviendra le bâtiment le plus haut d'Anvers, succédant ainsi à la cathédrale.

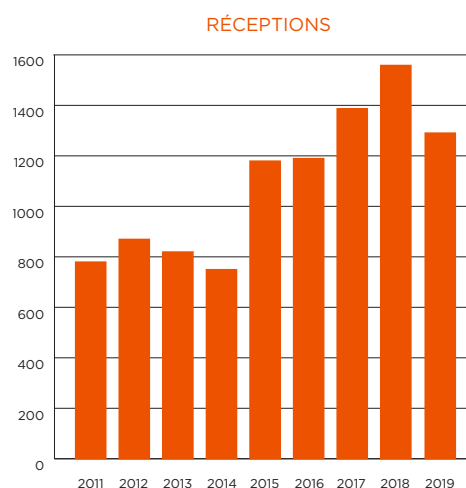
À Hasselt, les travaux de construction de la tour d'appartements et de bureaux Alba se poursuivent sur la Boerenkrijgsingel. À mesure que les travaux progressent, il apparaît de plus en plus clairement que cette résidence abritant 52 appartements, 4 bureaux et un garage souterrain fera office de point de repère en périphérie de la ville. Ce projet se distingue par son imposante façade avant, dont la structure à solives blanches en béton apparent est habillée de panneaux noirs et de vitres transparentes. La forme en L du complexe délimite un jardin intérieur agréable et luxuriant qui invite à la détente et au repos.

Nous réalisons, toujours à Hasselt, le plus vaste projet résidentiel de Belgique : Quartier Bleu. Ce nouveau quartier sur les rives du Kanaalkom mêle habitat, travail, stationnement et shopping. Les premiers appartements ont été réceptionnés en 2019 et nous avons obtenu un nouveau permis socioéconomique qui permet d'aménager, au total, 22 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 3 000 m<sup>2</sup> de surfaces horeca. Après la Fnac, la Loterie Nationale, A.S. Adventure et JUTTU, entre autres, AD Delhaize ouvrira aussi un magasin au cœur du Quartier Bleu. Il s'installera juste à côté de la sortie du garage souterrain, sur le quai inférieur. Le magasin sera donc accessible en

bateau : une grande première pour la chaîne de supermarchés ! Les bateliers pourront amarrer leur bateau au quai du Quartier Bleu et se réapprovisionner avant de poursuivre leur route.

À Willebroek, les premières maisons de l'Alida Peetersplein, dans le nouveau quartier résidentiel De Naeyer, sont terminées et occupées. Nous mettons les bouchées doubles pour transformer l'ancien site de la papeterie De Naeyer en un quartier dynamique, à circulation restreinte et propice à la vie de famille. Il comprendra 350 logements au total, dont 64 maisons familiales. Le quartier bénéficie d'une situation unique, à deux pas du centre de Willebroek, de sa gare et de ses autres infrastructures.

En Flandre orientale, la bourgmestre de Ninove, Tania De Jonge, a inauguré en présence des habitants actuels et futurs une maison témoin dans le nouveau quartier Populierenhof. Au total, 29 familles s'installeront dans une maison mitoyenne, trois façades ou quatre façades ou dans l'un des cinq appartements. Le Populierenhof se situe à deux pas du centre de Ninove. Les habitants pourront donc aller







Avec la reconversion de l'**Antwerp Tower** à **Anvers**, Matexi a réussi un véritable tour de force au niveau structurel. En décembre 2019, nous avons organisé un BBQ convivial afin de remercier les travailleurs actifs sur le chantier. L'Antwerp Tower a atteint sa hauteur définitive : le béton a été coulé au 26<sup>e</sup> étage.





faire leurs courses à pied ou à vélo. Deux zones seront également dédiées aux infrastructures communautaires et aux rencontres entre riverains.

À Gand, les travaux de la Caserne Léopold ont officiellement débuté. En collaboration avec nos partenaires, nous allons transformer le site en un quartier durable qui accueillera un nouveau palais provincial, 82 appartements, 10 maisons familiales, un hôtel, une crèche, des classes, un espace souterrain polyvalent (dépôt, archives et parking), le HISK (Hoger Instituut voor Schone Kunsten) et la Défense. Au cœur du site, la Paradeplein, véritable poumon vert en pleine ville, sera reliée à la nouvelle Provincieplein et à un jardin collectif.

Le nouveau quartier résidentiel Snoeckstraat de Melsele a été entièrement réceptionné mi-2019. Le projet s'est déroulé en 2 phases : 17 maisons durant la première et 7 maisons durant la seconde. Les maisons de la phase 2 se dressent dans une impasse, au bout de la Snoeckstraat. Construites dans un style rustique, toutes les maisons disposent d'un grand jardin privatif.

La première maison témoin de la Kadeekeshof, au centre de Machelen, a été inaugurée. Elle s'inscrit dans le cadre de la première phase du nouveau quartier « Machtig Machelen ». Nous avons réalisé 6 maisons Q-ZEN et la crèche Madeliefjes autour d'un charmant square collectif en bordure de la Woluwestraat. À terme, le quartier comprendra 96 appartements, 26 maisons, des surfaces commerciales, un espace de réunion et une nouvelle place jouxtant le hall sportif Robusta.


À Vilvorde, sur l'ancien site industriel situé entre la Senne et le canal de Willebroek, nous développons le tout nouveau quartier 4 Fonteynen en partenariat avec la ville de Vilvorde et De Vlaamse Waterweg. Quelque 1 000 familles viendront s'y installer. Le coup d'envoi officiel de la construction de la deuxième phase, 't Brughuis, a été donné en 2019. Il dotera le quartier de 136 nouveaux logements. Les travaux de la nouvelle Go! School ont également commencé. Cette école accueillera 240 enfants. Après que les premiers habitants ont emménagé dans le nouveau quartier 't Lycee de l'Albertvest à Tirlemont fin 2018, les activités de construction se sont déplacées du côté de la Kliniekstraat. Au total, 87 appartements, 25 maisons, 3 espaces destinés à renforcer la qualité du quartier, une place et un parc se partageront une surface de 1,1 hectare. Les visiteurs pourront garer leur voiture dans le parking souterrain (160 emplacements). La réception complète de 't Lycee est prévue dans le courant de 2021.

Dans la rue du Charron à Braine-l'Alleud, nous avons entamé la construction de la résidence Victor Hugo. Sur le site où se dressait autrefois le collège Cardinal Mercier, nous comptons réaliser 54 appartements peu énergivores d'ici 2021.

À Jodoigne, la construction de la polyclinique du nouveau quartier de Belle Vallée a également commencé. En plus de cette polyclinique, le quartier accueillera à terme un verger, un nouveau parc et des maisons pour 300 familles. Le quartier se situe à quelques encablures du centre et de ses infrastructures essentielles.

Cette construction était particulièrement complexe sur le plan structurel : il fallait d'abord construire la nouvelle structure avant de démolir l'ancienne. Nous devons consolider les fondations alors qu'elles soutenaient 30 étages (en surface et en sous-sol). L'immeuble n'a pas bougé d'un millimètre!



An aerial photograph of a residential development. The image shows several multi-story brick buildings with dark roofs and numerous windows. The buildings are interspersed with a large area of mature trees and greenery. In the foreground, there's a street with parked cars and a railway track. The overall scene depicts a modern urban housing project integrated with nature.

Dans le cadre du projet **Bambou**, à **Forest**, Matexi a signé l'acte de vente en bloc de 58 appartements à Patrizia, une société paneuropéenne de gestion immobilière basée en Allemagne. Les 58 appartements, situés sur la rue du Bambou, sont répartis en 2 bâtiments: 21 appartements dans le premier, 37 dans le second. Matexi se chargera de la mise en location des appartements.



# Vente

**En 2019, Matexi a vendu 615 maisons, 760 appartements et 178 terrains à bâtir libres de constructeur. Pas moins de 1 553 familles ont ainsi pu concrétiser leur rêve d'habitat.**

Il est impossible de fournir un aperçu complet des nouveaux projets mis en vente dans le présent rapport d'activité. Nous dressons donc la liste des principaux d'entre eux.

Nous avons entamé la vente de nombreux quartiers différents en 2019. En province de Limbourg, nous avons mis en vente les premières maisons du quartier Postweg, à Lanaken. À terme, 45 maisons confortables et peu énergivores seront construites autour d'un parc, à 10 minutes à vélo du centre de Lanaken. Dans la Sint-Lucasstraat à Lommel, nous avons proposé 12 maisons unifamiliales à proximité du canal Bocholt-Herentals, avec vue sur un parc public boisé. À Dilsen-Stokkem, nous avons lancé la vente du petit quartier Heilderveld. Les 18 appartements aménagés dans 3 bâtiments modernes et ingénieusement agencés autour d'un espace vert commun attendent leurs nouveaux propriétaires. Enfin, à Maaseik, nous avons entamé la vente des premiers appartements et maisons familiales du quartier Heirweg. L'ancien site industriel ATM accueillera à terme 82 maisons modernes et confortables avec jardin ainsi que 56 appartements avec terrasse spacieuse.

Dans la commune de Moorslede, en Flandre occidentale, nous avons ouvert les portes de la Maison Aimée, un projet résidentiel à petite échelle composé de 18 logements à assistance agréés et « clé sur porte ». Le bourgmestre Ward Vergote, le Conseil d'administration de Motena (prestataire de soins), les résidents actuels et les riverains étaient présents à l'inauguration. L'événement a attiré de nombreux intéressés, qui ont eu l'occasion de visiter le nouveau coin TV et repas commun ainsi que l'appartement-témoin entièrement réaménagé. L'assistante de vie était également de la partie.

La vente s'est poursuivie normalement dans une foule d'autres quartiers, notamment dans le Brabant flamand : quartier Steenakker à

Asse, Feldheim à Zaventem et 4 Fonteinen à Vilvorde. La 3<sup>e</sup> phase de 4 Fonteinen, à savoir le projet résidentiel Waterzicht, a été présentée au public lors d'une soirée de lancement exclusive. Plus de 100 amateurs y ont assisté et 28 appartements ont trouvé acquéreur. Les appartements dotés d'une grande terrasse (jusqu'à 107 m<sup>2</sup>) ont particulièrement plu. Avec « Waterzicht », Matexi concrétise plus avant le projet de développement urbain 4 Fonteinen. L'immeuble abrite 78 logements spacieux répartis sur 7 étages. Ses vastes terrasses offrent une vue imprenable.


Dans la commune anversoise d'Essen, nous avons mis 18 nouvelles maisons en vente dans le quartier Schildershof. Ce quartier paisible et chaleureux à deux pas du centre d'Essen comprendra 108 maisons au total.

Dans le Quartier Bleu à Hasselt, 100 appartements ont trouvé acquéreur, soit environ la moitié des appartements actuellement mis en vente. Le projet, qui porte sur plus de 400 appartements, une rue commerçante, un parking souterrain et plus de 2000 emplacements de parking, approche de la phase finale. Les commerces et les établissements horeca de Quartier Bleu devaient ouvrir leurs portes fin mars 2020. La partie qui leur était réservée allait être presque entièrement occupée. Quartier Bleu était prêt, mais le coronavirus en a décidé autrement. L'inauguration n'a donc lieu que lorsque les mesures de confinement ont été assouplies, en mai.

À Evere, à Bruxelles, les appartements de la tour Leopold Views ont presque tous été vendus.

La vente du projet Belle Vallée s'est poursuivie à Jodoigne. Le quartier accueillera à terme plus de 300 maisons et appartements, une salle polyvalente, des commerces et une polyclinique.





**La Maison Aimée** dans la commune de **Moorslede**, en Flandre occidentale, est un projet résidentiel à petite échelle qui comprend 18 nouveaux logements à assistance agréés, où les résidents peuvent vivre en toute autonomie en bénéficiant de tout le confort moderne et d'une assistance individuelle. La maison a ouvert ses portes en 2019. L'entreprise Motena se charge des soins et des services supplémentaires aux résidents.





Les logements du quartier résidentiel Droogte, à Evergem, ont tous trouvé acquéreur. À proximité du centre d'Evergem, nous réalisons un nouveau quartier pour 40 familles autour d'un parc paisible émaillé de sentiers pédestres et cyclables.

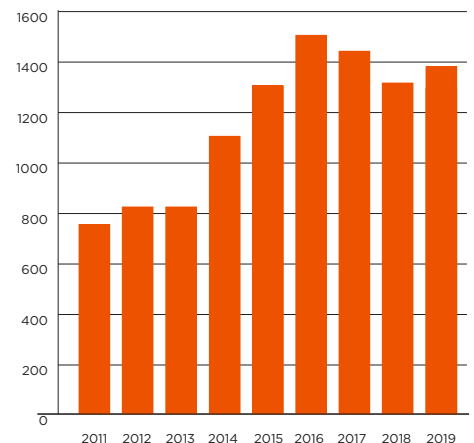
Nous avons entièrement vendu les logements du quartier résidentiel Briekskes, à Bree. Les 18 maisons peu énergivores font le lien entre la ville de Bree et le quartier « Riekskes », situé juste à l'extérieur du ring, qui permet d'accéder facilement au centre à vélo.

À Forest, nous avons signé l'acte de vente en bloc de 58 appartements à Patrizia, une société de gestion immobilière basée en Allemagne. Les 58 appartements, situés sur la rue du Bambou, sont répartis en 2 bâtiments : 21 appartements dans le premier, 37 dans le second. Nouveauté sur le plan commercial : c'est la première année que Matexi se charge de la mise en location des appartements. Nous pouvons ainsi évaluer l'accueil que nos produits reçoivent sur le marché tout en étoffant nos connaissances du marché de l'investissement. En Région de

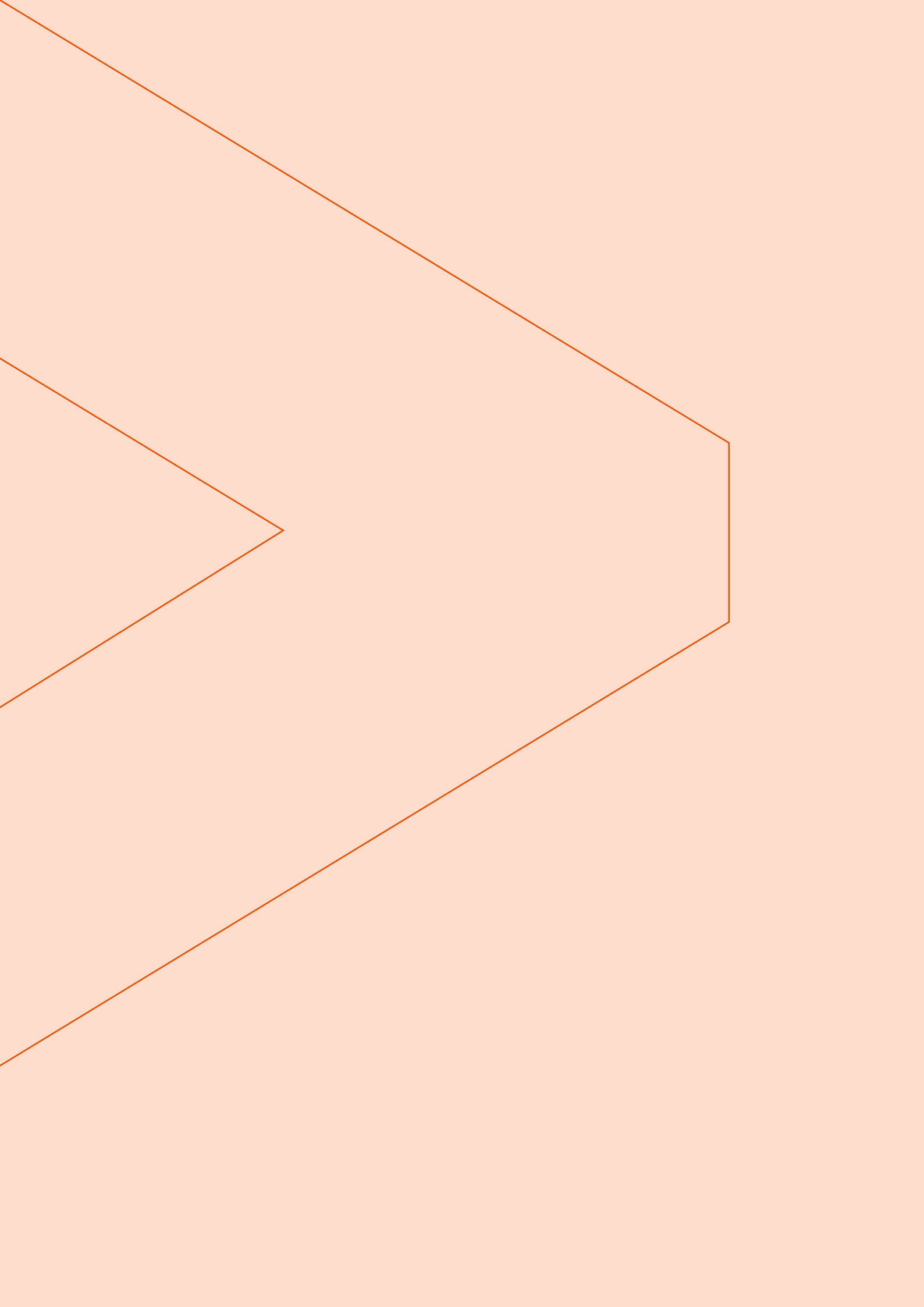
Bruxelles-Capitale, nous avons vendu en bloc un terrain de Haren à City Developments. Les 70 logements du projet « Les Jardins de la Poésie » à Anderlecht ont quant à eux tous été vendus.

Au Grand-Duché de Luxembourg, Matexi a conclu un important contrat avec Thomas & Piron. Matexi Luxembourg leur a vendu le projet de la route d'Arlon à Strassen (4 parcelles). Toujours au Luxembourg, Matexi a entièrement vendu le projet de Bertrange.

CONSTRUCTIONS VENDUES



Le chiffre d'affaires consolidé de 2019 s'élève à 472,8 millions d'euros, ce qui représente un nouveau record pour Matexi ! Ce résultat est dû à la forte marque Matexi, que nos spécialistes de la communication positionnent clairement aux différentes parties prenantes. L'approche ciblée de nos spécialistes du marketing, les études de marché approfondies et les nouvelles techniques numériques nous aident également à mieux comprendre les souhaits de nos clients futurs. Ils apprécient beaucoup l'approche personnel de nos vendeurs, leur fort suivi et les journées découvertes parfaitement organisées dans nos quartiers et les maisons témoin





**QUARTIERS À L'ÉTRANGER**

# **LE CENTRE HISTORIQUE DE MANTOUE, ITALIE**

**Constamment à la recherche de solutions adéquates en matière de développement de quartiers, Matexi s'inspire d'une part de quartiers historiques et contemporains, et d'autre part de projets de développement urbain.**



## Mantoue, une ville de la Renaissance à taille humaine

La plupart des touristes passent par là sans même y prêter attention, sur la route qui les mène aux grandes villes culturelles de Toscane. C'est la raison pour laquelle Mantoue est restée un joyau authentique de la Renaissance. Située à 40 km au sud de Vérone et du lac de Garde, en Lombardie, cette ville chargée d'histoire compte parmi les plus belles d'Italie. Fondée plus de 2 000 ans avant notre ère, elle a principalement connu un essor entre le XIV<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle. À l'époque, la Maison de Gonzague régnait sur le duché de Mantoue. C'est à elle qu'on doit l'impulsion culturelle et artistique qui a défini la structure architecturale que nous connaissons aujourd'hui.

Les Italiens surnomment Mantoue « La Bella Addormentata » (la Belle au bois dormant). Ce surnom vient du fait que la ville n'a pratiquement pas changé depuis le Moyen

Âge. Nichée au cœur de la vallée du Pô, elle est entourée d'eau depuis sa création. Trois lacs artificiels (Lago Inferiore, Lago di Mezzo et Lago Superiore) forment pour ainsi dire une énorme douve qui protège la ville et l'isole du reste du monde. Cela explique pourquoi elle n'a pas été impactée par le développement urbain et a pu être aussi bien préservée. Même le nombre d'habitants (environ 50 000) est resté relativement stable pendant des siècles.

En 2007, le centre historique de Mantoue a été classé au patrimoine mondial de l'UNESCO pour son architecture et son rôle de premier plan dans la diffusion de la culture de la Renaissance. La morphologie de la ville, les monuments et les nombreuses œuvres d'art en sont les témoins. La Maison de Gonzague a fait ériger plusieurs palais, un théâtre, une basilique et diverses églises. Le palais ducal (Palazzo Ducale) fait incontestablement office



de fleuron. Ce palais, le plus grand d'Europe après celui du Vatican, s'apparente à une ville dans la ville. Il comprend une basilique, plusieurs cours intérieures, des jardins et plus de 500 pièces.

En dépit de la richesse culturelle et historique, il n'est pas question de tourisme banal, de boutiques de souvenirs ou de menus touristiques à bas prix. Les places, notamment la Piazza delle Erbe, la Piazza Sordello et la Piazza Marconi, sont encerclées de bars et de petits restaurants animés qui servent des apéritifs locaux ou des plats mantouans typiques comme les raviolis au potimarron et la viande d'âne mijotée. Les habitants se rencontrent aussi lors du marché qui se tient tous les jeudis dans les rues du centre historique et du marché fermier, le samedi, qui fait la part belle aux produits locaux de saison.

En 2005, Legambiente, un mouvement écologique italien, a décerné à Mantoue le titre de « ville la plus agréable à vivre d'Italie ». La ville s'est distinguée sur divers critères : pollution de l'air, qualité de vie, trafic et transports en commun. En résumé, Mantoue est une ville à taille humaine. Tout est accessible à pied : il ne faut que 20 minutes pour la traverser. L'administration communale mise aussi résolument sur la mobilité à vélo et déploie un système de vélos partagés. Un réseau cyclable sécurisé et bien conçu relie le centre-ville, les transports en commun et les hauts lieux historiques. Mantoue est facilement accessible en voiture et en transports en commun au départ de Vérone et de Milan.








# NOS PARTIES PRENANTES





En 2019, Matexi a organisé cinq journées portes ouvertes nationales dans plus de 40 quartiers des quatre coins de la Belgique. Nos collaborateurs ont accueilli les clients (potentiels) ainsi que les personnes intéressées dans nos maisons témoins. Ils ont répondu à leurs questions sur les plans, les prix, les choix possibles, l'accompagnement et les garanties offertes par Matexi. Nous accordons une attention particulière à l'enthousiasme de nos clients. Depuis 2008, nous intégrons les scores de satisfaction à nos critères de calcul des avantages non récurrents liés aux résultats.





## Nos clients

**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.**

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. Cette réputation est, pour nous, un atout essentiel pour garantir l'avenir de notre organisation. Depuis 2008, nous confions à un bureau externe le soin de mesurer l'enthousiasme de nos clients. Depuis 2017, nous utilisons une nouvelle méthode et travaillons avec un nouveau bureau d'étude à cet effet.

Nous demandons un feed-back approfondi sur 39 engagements concrets, bien répartis tout au long du processus client (points de contact du client avec Matexi), tels que : « toutes les informations sont aisément accessibles sur le site web », « vous n'avez eu aucune mauvaise surprise lors de la réception provisoire ». Nous demandons en outre un feed-back qualitatif additionnel sur chacun des processus clés.

Nous cherchions un partenaire fiable capable d'offrir une qualité exceptionnelle et des finitions conformes à nos attentes. Nous avons comparé de nombreuses options et Matexi est sortie du lot.

**Lies et Javier ont acheté la maison idéale dans le quartier Moerkensheide, à De Pinte**

Depuis 2017, nous mesurons ces résultats à 2 moments : 1 mois après l'acte et 3 mois après la réception provisoire. À l'avenir, un moment de mesure supplémentaire sera également prévu 2 ans après la réception provisoire.

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 4 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 2019, le pourcentage de clients enthousiastes s'élevait à 22,3 %, 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 2019, l'ensemble de la direction et plusieurs membres du management se sont rendus à Bordeaux dans le cadre du voyage d'études annuel. Ils y ont découvert le plan de rénovation urbaine à grande échelle. L'occasion de faire le plein d'inspiration dans leur perpétuelle quête de solutions de développement de quartiers.





## Nos collaborateurs

**Matexi est une entreprise en pleine croissance. Ces dix dernières années, l'accent a surtout été mis sur les projets de revalorisation intra-urbaine à grande échelle. Avec cette croissance et cette évolution, Matexi a adapté sa structure organisationnelle à deux niveaux : Human Resources (HR) et Learning & Development (L&D). En 2019, l'entreprise s'est davantage engagée sur la voie d'une approche dite Project Centric, c'est-à-dire centrée sur les projets.**

### Human Resources chez Matexi

Matexi vise une croissance durable et rentable. L'évolution vers une organisation efficace centrée sur les projets est essentielle à cet égard. Avec l'approche Project Centric, les projets immobiliers occuperont une place encore plus centrale dans notre méthode de travail. L'accent sera plus clairement mis sur les activités clés de Matexi : l'acquisition, le développement et la vente de projets immobiliers rentables. Les collaborateurs se voient offrir davantage de possibilités de se construire une carrière en interne, avec la possibilité de développer leurs compétences et responsabilités.

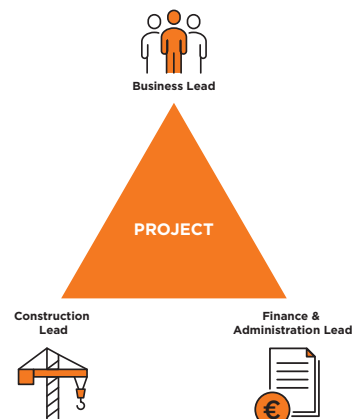
Depuis le 1er janvier 2019, l'ensemble de la structure organisationnelle de Matexi est calquée sur l'approche Project Centric. Une équipe est désormais mise en place pour chaque projet. Elle se compose de 3 Project Centric Lead Roles : un Business Lead, un Construction Lead et un Finance & Administration Lead. Ils assurent ensemble la réussite du projet (joint-ownership) et sont individuellement chargés d'un domaine

fonctionnel. Il n'y a pas de hiérarchie entre les 3 rôles. Un seul mot d'ordre : le travail d'équipe. Les 3 Project Centric Lead Roles doivent collaborer, trouver des solutions ensemble et assurer conjointement la réussite du projet.


Dans le cadre de l'approche Project Centric, le nouvel organigramme prévoit 3 Administration Excellence Teams (AET) au sein du groupe de connaissances Finance & Administration. Ces équipes sont chargées de standardiser et d'optimiser les processus administratifs afin de garantir un soutien administratif encore meilleur pour l'entreprise.

En 2019, nous avons accueilli plus de 60 nouveaux collaborateurs aux profils divers. Ils contribueront à concrétiser plus avant le processus de transformation.

En 2019, la campagne d'employer branding a de plus en plus pris forme et nous avons lancé un nouveau site d'offres d'emploi afin







Les collaborateurs des différents bureaux organisent chaque année des journées d'équipe, qui sont aussi l'occasion de visiter un projet. En 2019, l'équipe du Brabant wallon a visité le quartier durable **Belle Vallée** à **Jodoigne** pendant la construction de la polyclinique que Matexi a décidé d'ajouter, vu l'absence de ce genre de structure dans les environs. Ce quartier vise une intégration harmonieuse dans l'environnement, avec un accent résolument mis sur la préservation des éléments naturels du site. Nous prévoyons un nouveau parc flanqué d'un verger. Ouvert à la population locale, il aura aussi finalité éducative pour les écoles de Jodoigne. Équipé d'un système durable de gestion des eaux pluviales, le quartier Belle Vallée comporte 350 nouvelles habitations et un centre de soins (2500 m<sup>2</sup>) qui sera accessible à tous les futurs habitants.





d'accélérer et d'optimiser la procédure de recrutement. Outre des offres d'emploi, le site [cestnotretravail.be](http://cestnotretravail.be) présente aussi des témoignages de collaborateurs qui font part de leur expérience chez Matexi. Toujours dans le cadre de l'employer branding, Matexi a peaufiné le concept d'ambassadeur. Les ambassadeurs de Matexi se penchent régulièrement sur le nouveau contenu à publier sur le site d'offres d'emploi et les réseaux sociaux afin d'attirer des collaborateurs potentiels.

En tant qu'entreprise humaine et soucieuse de l'homme qui se cache derrière le collaborateur, nous avons organisé divers événements destinés à créer un engagement durable, notamment l'événement de Nouvel An à la Caserne Léopold de Gand (avant le début des travaux de transformation), le Family Day à Anvers (ouvert à tous les collaborateurs et leur famille), les fêtes de Noël dans les différents bureaux et la participation au « Warmathon » de Studio Brussel.

## Learning & Development chez Matexi

Matexi est une organisation apprenante qui encourage ses collaborateurs à s'épanouir dans la sphère privée et sur le plan professionnel, via des formations internes et externes. Outre des connaissances spécifiques et actualisées, les nombreux projets complexes nécessitent une capacité à collaborer, à échanger des expériences et à se développer proactivement en fonction des nouveaux projets. Des collaborateurs et des cadres motivés font de Matexi « a great place to work ».


L&D s'efforce de proposer des parcours de développement clairs et attrayants pour les fonctions clés de l'approche Project Centric. En 2019, des parcours ont été mis en place pour les fonctions essentielles de Project Developer, Project Engineer et Project Controller. L'approche a également été modifiée : l'apprentissage en milieu de travail et les moments de suivi sur l'assimilation de la matière font l'objet d'une attention plus poussée. Cette approche implique un passage de l'apprentissage traditionnel en classe à un apprentissage social plus étalé.

En 2019, L&D a aidé à organiser un voyage d'études à Bordeaux avec l'équipe Leadership.

Les participants ont visité plusieurs projets. L'occasion d'échanger des expériences et de faire le plein d'idées à mettre en pratique dans le cadre des projets actuels et futurs de Matexi.

La Matexi Academy offre un cadre global et professionnel pour la coordination des formations internes et externes dispensées au sein de Matexi. Nos collaborateurs peuvent ainsi découvrir facilement l'offre et cibler les formations auxquelles ils s'inscrivent. En 2019, nous avons composé un catalogue de formations internes et externes dans les domaines suivants : accueil des nouveaux collaborateurs (Onboarding), Communication, ICT & Tooling, Project Management, Sales & Marketing, Health & Wellbeing, Safety & Environment, Personal Skills, Acquisition & Development, Construction, Finance & Accounting, Tax & Legal et Leadership.

Matexi considère la Matexi Academy comme un avantage stratégique grâce auquel elle contribue largement à soutenir les stratégies actuelles et futures, la croissance, la productivité et les processus de transformation.



Matexi est une entreprise de la connaissance. Nous mettons fortement l'accent sur la formation de groupe et individuelle, sur les réseaux apprenants, qui sont animés à la fois par une offre et une demande. Nos collaborateurs y trouvent facilement le chemin de nouvelles connaissances. Grâce aux nombreux projets, notre organisation apprend rapidement : des moments d'apprentissage formels et informels nous permettent d'ajuster rapidement nos processus. L'année 2019 a vu la création des réseaux apprenants pour Acquisition & Development, Finance & Administration et Governance.





L&D joue un rôle stratégique dans 7 domaines au sein de Matexi :

#### 1. Attraction et rétention des talents

- › Programmes L&D présentés comme un avantage lors du recrutement
- › Programmes L&D qui préparent le personnel pour l'avenir

#### 2. Motivation et implication des collaborateurs

- › Reconnaissance des contributeurs/ copropriétaires L&D
- › L'employabilité vue comme une responsabilité commune
- › Autonomisation des collaborateurs
- › Sensibilisation aux possibilités que la L&D peut offrir pour le développement des talents

#### 3. Promotion de la mise en pratique des connaissances, des compétences et des attitudes

- › Passage du développement réactif au développement proactif
- › Promotion du management innovant
- › Passage de l'apprentissage centré sur une fonction à l'apprentissage centré sur des tâches

#### 4. Création d'une culture basée sur les valeurs

- › Culture d'apprentissage et de feed-back
- › Développement de futurs leaders dans le cadre d'une responsabilité commune

#### 5. Développement des capacités des collaborateurs par des voies de croissance

- › Éléments de base de L&D : Fundamentals, Essentials, Specifics
- › Éléments de base concrets et formalisés
- › Les contacts informels en guise de liant entre les éléments

#### 6. Soutien de la stratégie de l'entreprise

- › Copropriété de la Matexi Academy
- › Stratégies L&D modifiables
- › Croissance sur la voie d'une organisation apprenante et de la connaissance mature


#### 7. Acquisition, garantie, partage des connaissances

- › Les connaissances ne sont qu'un pan de l'organisation apprenante
- › Les connaissances se situent au niveau individuel, au niveau de l'équipe et au niveau collectif

Il est essentiel à mes yeux de se retrouver dans l'engagement de l'entreprise pour laquelle on travaille. Matexi a une vision claire de la manière de créer un foyer. Elle met l'accent sur l'aspect social, la durabilité et l'esthétique architecturale, en harmonie avec l'ensemble.

**Ilse Fruytier,**  
Senior Real Estate Lawyer





Durant l'été 2019 et en attendant que le développement du quartier **Pier Kornel** à **Alost** se poursuive, Matexi a mis la pelouse du nouveau quartier à la disposition d'un bar estival éphémère branché : De Zomerkaai. Un endroit agréable où se détendre en famille et entre amis autour d'un verre et d'un repas, au rythme de concerts entraînants. Bon nombre de maisons familiales et d'appartements sont déjà occupés, ce qui dynamise le quartier. Le projet prévoit 53 maisons et 368 appartements. La construction des logements à assistance et du patio commun est en cours. De quoi revaloriser l'ensemble de ce quartier proche de la gare et de la Dendre, à Alost.





## Riverains et autorités locales

**Les quartiers réalisés par Matexi constituent une valeur ajoutée pour les riverains et la communauté locale. Nos réalisations sont parfaitement intégrées dans le tissu local et dans l'espace disponible. Nous offrons à nos clients une habitation de qualité et un environnement où ils peuvent vivre de manière engagée, travailler, faire leurs courses et se détendre. C'est la raison pour laquelle nous travaillons dès le premier jour en étroite collaboration avec toutes les parties concernées.**

Matexi a développé une vision à long terme et opte pour le développement dans des localisations bien étudiées. Plusieurs facteurs jouent 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 stimulent la création d'une cohésion de voisinage.

Les équipes des marchés locaux de Matexi accordent une attention particulière aux contacts cordiaux et à la collaboration constructive avec les administrations locales. Nous échangeons 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 lesquelles). Matexi l'a fournie gratuitement à toutes les villes et communes afin de se profiler comme un partenaire fiable dans le cadre de partenariats public-privé.

Fin 2019, Matexi a reconduit pour 4 ans son partenariat avec la Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG). Le 5 décembre, le réseau de connaissances a fêté son 25<sup>e</sup> anniversaire lors d'un Staten-Lokaal festif, où Matexi tenait un stand d'information.

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 2019, Matexi était active dans plus de 290 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3000 personnes dans le secteur de la construction et dans les secteurs connexes.

Les choses bougent ici. Nederhem, qui était auparavant un site industriel, est désormais un quartier urbain bouillonnant au bord de l'eau.

**Marc Snoeck,**  
bourgmestre de Halle

Nos projets se caractérisent souvent par de longs délais de réalisation. Élaborer un plan directeur, obtenir les autorisations requises, trouver les bons partenaires... tout cela prend du temps. Et pendant ce temps, les bâtiments restent vides et les terrains restent ouverts. MATEXI les met donc à la disposition de toutes sortes de pop-ups, créant ainsi des lieux de rencontre dynamiques, créatifs, culinaires, culturels et sociaux.

Aménagé dans l'ancienne usine d'explosifs au plein cœur du quartier 4 Fonteynen, le pop-up De Kruitfabriek accueille depuis 2014 toutes sortes d'événements créatifs et culturels très populaires. Depuis 2018, il abrite diverses boutiques et initiatives sociales, regroupées sous la dénomination MAG44. On y trouve notamment un atelier de réparation de vélos de Groep Intro et une ASBL qui aide les personnes précarisées à trouver un emploi sur le marché du travail classique.

En attendant que le développement du quartier Pier Kornel se poursuive sur l'ancien site Tupperware à Alost, nous avons mis la pelouse située devant le nouveau quartier à la disposition d'un bar estival éphémère branché pendant tout l'été 2019 : « De Zomerkaai ». Du jeudi au dimanche, les riverains y étaient les bienvenus pour boire un verre, manger un morceau, écouter des concerts... À terme, le site accueillera un tout nouveau quartier composé d'appartements, de maisons familiales et de logements à assistance.

Autres initiatives brillantes : le skatepark aménagé pour les jeunes des environs sur le site de Bétons Lemaire à Ottigines et le bar d'été « Eksterbar » dans le quartier Eksterlaer à Deurne.

En tant qu'administration communale, nous sommes ravis que les premiers habitants emménagent dans ce nouveau quartier de qualité. Le quartier trouve un nouveau souffle. Le souvenir du passé industriel du site reste bien présent grâce à la statue de Louis De Naeyer, aux immeubles de bureaux, à l'ancien château d'eau et à la station de pompage, mais surtout grâce à la mémoire collective des habitants de Willebroek. Ceux-ci sont ravis que nos nouveaux habitants donnent réellement forme à l'avenir de ce charmant quartier proche de l'Alida Peetersplein.

**Eddy Bevers,**  
bourgmestre de Willebroek



## Matexi Award

**En 2019, Matexi a organisé le Matexi Award pour la quatrième fois consécutive. Le Matexi Award récompense les projets de quartier qui renforcent concrètement la solidarité entre les habitants. Au travers de ce concours, Matexi souhaite promouvoir le sentiment d'appartenance à un quartier et souligner l'importance de quartiers agréables à vivre.**

Matexi fait de la durabilité une priorité. Outre le souci de l'environnement, le soin accordé à notre société est également essentiel. La durabilité ne se traduit pas uniquement dans les économies d'énergie, la qualité et la durée de vie des matériaux, la mobilité et la sécurité... La durabilité se reflète aussi dans la relation entre les habitants. C'est la raison pour laquelle Matexi tient à soutenir les projets qui rapprochent les riverains.

Comme les années précédentes, nous avons décerné des prix dans 2 catégories : l'une rassemblait des projets organisés par des particuliers, l'autre des projets mis en place par des administrations locales comme les communes, les CPAS... Nous avons couronné 3 projets par catégorie, pour un montant total de 7.000 euros.

En 2019, une centaine de particuliers et d'administrations locales ont soumis un projet. 5 initiatives ont remporté une belle somme d'argent.

Dans la catégorie des administrations locales, le 1er prix est allé à la ville de Herstal. Sous la devise «Cet été, prends ta place», la ville a transformé la place Jean Jaurès en un paradis estival animé tout au long de l'été. Au programme : une offre variée de représentations musicales, des jeux, des installations sportives, une cuisine collective multiculturelle, un repaire café... Dans la même

catégorie, le 2e prix a été attribué à la commune de Kortenaken. L'initiative ludique baptisée «TV Kortenaken» a vu quelque 40 bénévoles jouer des programmes TV populaires en live. Le conseil des seniors a ainsi incité plus de 130 seniors à sortir de leur fauteuil. Le prix du public dans cette catégorie est allé à la commune de Ham, pour l'organisation de la «Panna Cup Ham». La cage de football transportée de quartier en quartier a attiré les foules.

Dans la catégorie des particuliers, c'est l'ASBL citoyenne opgewekTienen qui a décroché la timbale. Elle a organisé une course de relais baptisée «Lazuur» : les participants devaient se passer un mouton fabriqué par leurs soins. Cette initiative a remporté le 1er prix et le prix du public. Toujours dans cette catégorie, le 2e prix a été décerné aux habitants d'un quartier de Tourpes qui ont créé, en collaboration avec l'ASBL la Bonneterie, un espace de loisirs intergénérationnel doté d'un skatepark.

Le jury a évalué les projets soumis sur la base de leur caractère fédérateur, de leur originalité et de leur pouvoir d'inspiration. Dans son rapport, le jury n'a pas tari d'éloges quant à la qualité des projets soumis. C'est un plaisir de constater que cet événement suscite autant d'enthousiasme, d'envie et d'émotion et que les participants font preuve d'un dévouement effréné pour améliorer leur quartier.

Le Matexi Award vient couronner l'énorme engagement des bénévoles qui ont organisé la course de quartier Lazuur. Une soirée riche en exemples inspirants des quatre coins du pays.

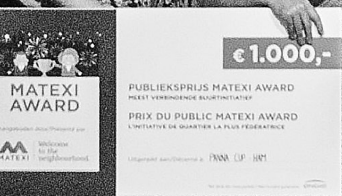
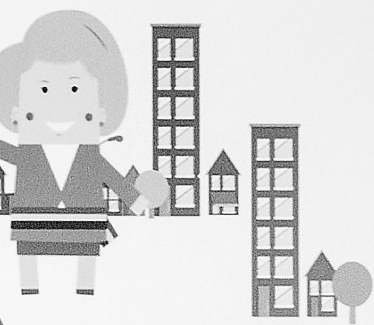
**Katrien Partyka,**  
Bourgmestre de Tirlemont



Pour 80 % des gens, le quartier est aussi important que l'habitation proprement dite. Dans nos activités de développeur de quartiers, nous voulons créer des **quartiers inclusifs où les habitants sont en contact et peuvent s'épanouir pleinement**. Dans cette optique, nous avons prévu, outre des maisons et des appartements, quelques maisons adaptées aux personnes handicapées. C'est ce que l'on appelle le logement encadré. Le **Matexi Award** promeut lui aussi la **cohésion sociale** en couronnant des projets dont les initiateurs s'investissent pour leur quartier. Ces initiatives de quartier fédératrices nous tiennent à cœur et nous les soutenons en octroyant une prime qui permet la poursuite de leur mise en œuvre.











À **Cheratte**, une entité de Visé, Matexi a décroché le marché de gré à gré portant sur la reconversion de l'ancien site minier du **Charbonnage du Hasard** en un écoquartier durable comprenant des logements, des bureaux, des établissements horeca et des structures de loisirs. Cette décision prouve une fois de plus que la méthode de travail de Matexi apporte une réelle valeur ajoutée et que notre vision de l'urbanisme répond aux attentes des administrations locales. Écouter, anticiper, partager, proposer et agir : voilà le fil rouge de notre approche. Le tout sans perdre de vue l'infrastructure d'origine, car elle fait partie intégrante du passé industriel du site. Un peu plus de la moitié de la surface disponible fera la part belle à la verdure : les piétons et les cyclistes y seront les rois.



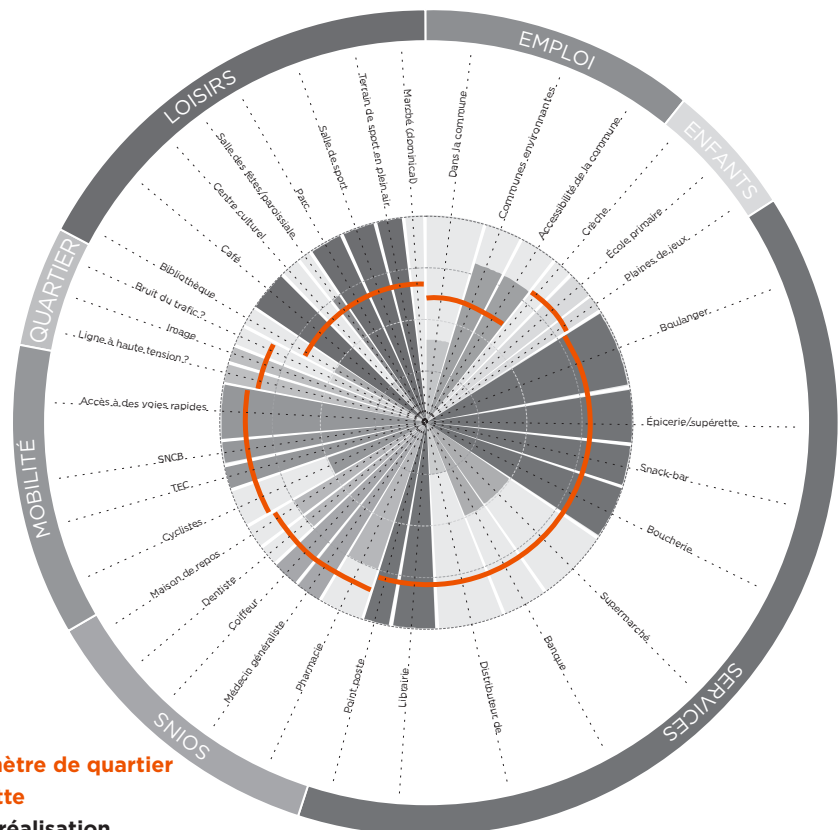


## Analyse de quartier

Dans une perspective à long terme, Matexi mise sur le développement aux bons endroits. Les habitants s'installent dans un cadre bien pensé : mobilité, durabilité, interaction avec l'environnement, mais aussi présence de services indispensables à la vie quotidienne. Depuis de nombreuses années, Matexi commence ses projets immobiliers par une analyse du quartier. C'est dans cette optique que Matexi a créé il y a 6 ans un outil innovant, le Baromètre de quartier, en collaboration avec l'université de Gand et sur la base d'un échantillon représentatif de 1 500 répondants. En plus de nous aider à identifier les endroits propices au développement d'un immobilier durable, cet outil nous permet aussi d'analyser les infrastructures nécessaires pour rendre un quartier encore plus humain où il fait bon vivre.

Le baromètre analyse chaque quartier sous de nombreux angles. Outre un score général, il attribue un score par infrastructure et par sous-aspect.

En 2019, nous avons décroché le marché de gré à gré portant sur la reconversion de l'ancien site minier du Charbonnage du Hasard, à Cheratte. Notre équipe Urban Planning & Design a participé dès le début. Nous avons planché sur le plan directeur et l'identité du projet en concertation avec le promoteur immobilier régional. L'identité du projet reflète l'aspect esthétique du quartier dans son ensemble. Après de nombreuses phases de développement et de concertation avec les intervenants, il a été décidé de transformer le site en un écoquartier comprenant des logements, des bureaux, des établissements horeca, des structures de loisirs... Le tout sans perdre de vue l'infrastructure d'origine, qui fait partie intégrante du passé industriel du site. Un peu plus de la moitié de la surface disponible fera la part belle à la verdure : les piétons et les cyclistes y seront les rois.



**Baromètre de quartier**  
**Cheratte**  
**après réalisation**

## 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.

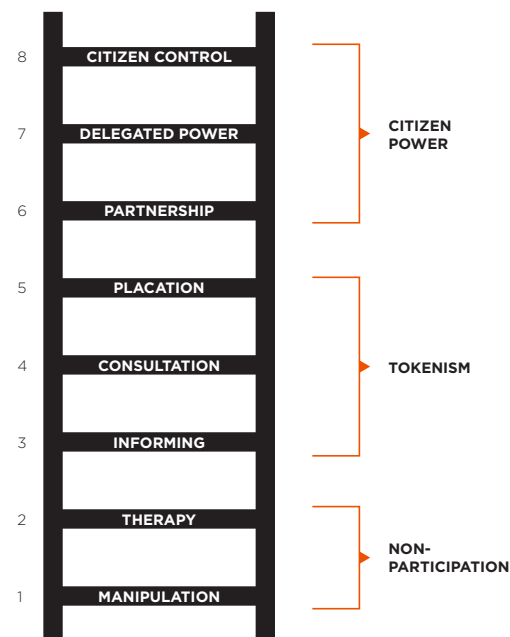
Une échelle de participation indique schématiquement le degré de participation. Il en existe plusieurs versions, la plus célèbre étant celle d'Arnstein.

Plus bas on se situe sur l'échelle, moins il est question de participation. Il n'est pas question de participation pour les 2 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. La décision finale incombe à Matexi.

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 chez vous », 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 ».





## PROCESSUS DE LA CHARRETTE ET PROCESSUS PARTICIPATIFS


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 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.

Depuis 2011, le processus de la « charrette » est plus progressif, ce qui permet d'encore mieux l'intégrer dans les processus d'aménagement du territoire. De cette manière, nous parvenons à anticiper et à faire évoluer les conceptions.

Matexi a organisé plusieurs parcours participatifs en 2019. Dans le quartier Kerremans, à Asse, nous avons eu des contacts individuels avec les riverains pour évoquer la démolition d'immeubles existants. À Boechout, les nouveaux habitants du quartier Zuiderdal ont réfléchi à l'aménagement de la place centrale. À Tirlemont, nous avons invité les habitants de la Donystraat et les acheteurs potentiels à une réunion et un salon d'information. Diverses sessions leur ont ensuite permis de donner leur avis sur le réagencement des anciens bâtiments scolaires et l'aménagement des espaces verts. Dans le cadre du développement du quartier Kapelaan Staslaan, nous avons organisé une visite inspirante de plusieurs projets de référence pour l'administration communale de Wommelgem. À Ranst, nous avons lancé un sondage en ligne à l'intention des habitants du nouveau quartier Kapelstraat via la plateforme de Hoplr.

<b>1997</b>	Knokke – Heulebrug
<b>1998</b>	Oostkamp – Fabiolalaan
<b>1999</b>	Zottegem (Godveerdegem) – De Lelie
<b>2001</b>	Nivelles – Campagne du Petit Baulers
<b>2002</b>	Sint-Martens-Latem – Hooglatem
<b>2003</b>	Turnhout – Melkhoek
<b>2004</b>	Vivegnis – Rue Fût-Voie
<b>2004</b>	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehaut
<b>2004</b>	Liège – La Chartreuse
<b>2004</b>	Bouge – Rue de la Poteresse
<b>2006</b>	De Pinte – Moerkensheide
<b>2007</b>	Waremmes – Site de l'ancienne sucrerie
<b>2007</b>	Tawern – Plateau 27
<b>2008</b>	Evergem – Droogte
<b>2009</b>	Izegem – Wallemote
<b>2009</b>	Tawern – Plateau 27
<b>2010</b>	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehaut
<b>2010</b>	Overpelt – Zuid
<b>2011</b>	Luik – Bavière
<b>2011</b>	Waremmes – Site de l'ancienne sucrerie
<b>2012</b>	Saint-Nicolas – Rue des Noyers
<b>2013</b>	Courtrai – Vetex
<b>2013</b>	Ath – Rue des Sports
<b>2013</b>	Genappe – I-Dyle
<b>2015</b>	Roulers – Gitsstraat
<b>2015</b>	Beveren – Middenheide
<b>2015</b>	Torhout – Ruddervoordestraat
<b>2015</b>	Deinze – Astene
<b>2015</b>	Wavre – Galerie des Carmes
<b>2016</b>	Oostkamp – Fabiolalaan
<b>2016</b>	Ottignies – Bétons Lemaire
<b>2016</b>	Vilvoorde – 4 Fontein
<b>2016</b>	Wavre – La Promenade (suite)
<b>2017</b>	Ottignies – Bétons Lemaire (suite)
<b>2017</b>	Geel – Laar
<b>2018</b>	Gand – Caserne Léopold
<b>2018</b>	Courtrai – Minister Liebaertlaan
<b>2019</b>	Asse – Kerremans
<b>2019</b>	Boechout – Zuiderdal
<b>2019</b>	Tirlemont – Donystraat (2 parcours)
<b>2019</b>	Wommelgem – Kapelaan Staslaan
<b>2019</b>	Ranst – Kapelstraat





Matexi a remporté le marché portant sur le réaménagement intra-urbain de la **Donystraat à Tirlemont**. En 2019, nous avons organisé 2 soirées participatives qui ont réuni les personnes intéressées et les habitants du quartier le temps d'un brainstorming. Le développement tient compte de leurs idées et de leurs propositions. Un bel exemple de cocréation et de participation. Et un bon moyen de créer un lieu qui améliore l'environnement dans son ensemble et qui implique les gens du quartier. Matexi va créer, sur le site de l'ancienne école technique du centre de Tirlemont, un quartier résidentiel de 55 ares interdit aux voitures. Il pourra accueillir une cinquantaine de familles dans un cadre riche en espaces verts de qualité. Il comprendra notamment un potager collectif.





## Matexi est actuellement active dans 290 villes et communes

• Aalst	• Court-Saint-Etienne	• Herent	• Liedekerke	• Overijse	• Thorembais
• Aarsele	• Croix	• Herentals	• Liège	• Overpelt	• Tielrode
• Aartrijke	• Cuesmes	• Herk-De-Stad	• Lier	• Péruwelz	• Tielt
• Aartselaar	• Damme	• Hermalle	• Limal	• Perwez	• Tienen
• Adinkerke	• De Klinge	• Herzele	• Lint	• Petegem-aan-de-Leie	• Torhout
• Aiseau	• De Pinte	• Heule	• Lochristi	• Poperinge	• Tournai
• Amay	• Deinze	• Heusden-Zolder	• Lokeren	• Presles	• Trooz
• Andenne	• Desselgem	• Hever	• Lommel	• Profondsart	• Tubize
• Anderlecht	• Destelbergen	• Hoboken	• Londerzeel	• Pulle	• Tuntange
• Anderlues	• Deurne	• Hooglede	• Maaseik	• Putte	• Turnhout
• Ans	• Diekirch	• Hornu	• Machelen	• Ranst	• Turpange
• Anseremme	• Dilbeek	• Hotton	• Malmedy	• Rebecq	• Ukkel
• Antwerpen	• Dilsen-Stokkem	• Houthalen	• Marchienne-au-Pont	• Rekkem	• Verlaine
• Anzegem	• Dottignies	• Hove	• Marchin	• Rixensart	• Vilvoorde
• Arendonk	• Ecaussinnes	• Hubermont	• Marcinelle	• Rocourt	• Vinkt
• Arlon	• Embourg	• Huldenberg	• Marcq Enghien	• Roeselare	• Vivegnis
• Asse	• Eppegem	• Huy	• Mechelen	• Rosport	• Voeren
• Assenede	• Erembodegem	• Ingelmunster	• Meise	• Rosport	• Vorst
• Astene	• Erpent	• Izegem	• Melle	• Rupelmonde	• Vosselaar
• Ath	• Ertvelde	• Jabbeke	• Melsele	• Saint-Georges	• Waarloos
• Bachte	• Esch	• Jambes	• Membach	• Schelle	• Wachtebeke
• Balen	• Essen	• Jette	• Menen	• Schepdaal	• Waimes
• Beaufays	• Eupen	• Jodoigne	• Merchtem	• Scherpenheuvel	• Walhain
• Beernem	• Evere	• Joncret	• Meslin-l'Évêque	• Schockville	• Wannegem-Lede
• Beerse	• Evergem	• Kapellen	• Middelkerke	• Schriek	• Waregem
• Beignée	• Flémalle	• Kasterlee	• Modave	• Seraing	• Waremmes
• Belsele	• Fléron	• Kessel-Lo	• Mons	• Sijsele	• Warsaw
• Berlare	• Franière	• Knokke	• Moorsele	• Sint-Agatha-Berchem	• Wavre
• Beveren	• Geel	• Koekelberg	• Nazareth	• Sint-Eloois-Vijve	• Weelde
• Beyne	• Genappe	• Koksijde	• Neder-Over-Heembeek	• Sint-Martens-Latem	• Wemmel
• Bièrges	• Genk	• Koningslo	• Nieuwerkerken	• Sint-Martens-Latem	• Wenduine
• Bilzen	• Gent	• Kontich	• Ninove	• Sint-Niklaas	• Wépion
• Blégny	• Genval	• Kooigem	• Nivelles	• Sint-Truiden	• Wespelaar
• Boechout	• Gilly	• Kraainem	• Oelegem	• Sippenaeken	• Wieze
• Bollebeek	• Godveerdegem	• Krakow	• Olsene	• Soignies	• Wijnegem
• Boom	• Grace-Hollogne	• Kruibeke	• Oostakker	• Spa	• Willebroek
• Boortmeerbeek	• Grembergen	• Kuurne	• Oostduinkerke	• Sint-Amandsberg	• Wingene
• Borgloon	• Grimbergen	• La Hulpe	• Oosterzele	• Steenokkerzeel	• Wommelgem
• Bouffoulx	• Grivegnée	• La Louvière	• Oostkamp	• Stekene	• Wortegem-Petegem
• Bouge	• Haaltert	• Lanaken	• Oostmalle	• Sterrebeek	• Wuustwezel
• Braine-l'Alleud	• Halen	• Landegem	• Oostwinkel	• St-Gillis	• Zaffelare
• Braine-le-Comte	• Halle	• Landen	• Opwijk	• St-Pieters-Leeuw	• Zandhoven
• Brecht	• Ham	• Lebbeke	• Orp-Jauche	• Strassen	• Zellik
• Bree	• Hamois	• Léglise	• Ottignies	• Strombeek-Bever	• Zemst
• Broechem	• Haren	• Lembeek	• Oudenburg	• Suarlée	• Zoersel
• Brugge	• Hasselt	• Leopoldsborg	• Oudergem	• Tervuren	• Zonhoven
• Brussel	• Heers	• Leudelage	• Oud-Turnhout		• Zulte
• Chaudfontaine	• Heist-op-den-Berg	• Leuven	• Oupeye		• Zwevegem
• Cheratte		• Lichtervelde			• Zwijndrecht





En 2019, nous avons travaillé dur sur le plus vaste projet immobilier de Belgique : **Quartier Bleu à Hasselt**. Un projet d'une telle ampleur requiert une coordination sans faille et la collaboration de toutes les parties concernées.





## Nos partenaires

**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). En sa qualité de promoteur et de maître d'ouvrage, Matexi met ainsi en place une véritable chaîne économique. Nous évaluons la collaboration à intervalles réguliers. Nos partenaires nous présentent aussi régulièrement de nouveaux services, produits, matériaux et techniques et nous leur fournissons des informations sur nos projets. Nos partenaires peuvent donc prendre part à notre réflexion et nous soumettre leurs idées innovantes. C'est un bon moyen d'encore améliorer la qualité de nos cadres de vie.

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. Matexi a élaboré un système destiné à évaluer les fournisseurs ainsi que les prestations de nos principaux fabricants et entrepreneurs sur la base de critères objectifs et mesurables.

Nous collaborons avec des centaines de sous-traitants compétents et fidèles. Pour les grands chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. Enfin, nous attachons une grande importance à l'ancrage local de nos fournisseurs, car cela nous rapproche du client et permet une plus grande flexibilité et des délais de réaction réduits. Une fois par an, chaque bureau local organise une journée d'échanges avec ses partenaires locaux.

Befimmo privilégie aussi systématiquement les projets durables et intégrés. Le fait que Matexi soutienne cette vision, tout comme nous, garantit le succès de cette collaboration et de ce projet.

**Martine Rorif,**  
COO de Befimmo





Le projet **Omulewska 26 à Varsovie** comprend 479 unités au total. Omulewska 26 est un quartier résidentiel moderne situé à quelques centaines de mètres du rond-point Wiatraczna de Varsovie. Il garantit d'excellentes liaisons avec le centre-ville et le pôle de croissance de cette partie de la capitale polonaise. La deuxième phase de ce projet de Matexi en Pologne est en chantier ; elle concerne 204 appartements et un garage souterrain. Matexi collabore avec les concepteurs de MKC Architektura Studio. Les architectes misent sur une excellente fonctionnalité, doublée d'une architecture mêlant raffinement et convivialité. Le complexe comprend des immeubles de 8 étages tout en modernité et en légèreté, dotés d'une élégante façade foncée. Un grand patio verdoyant viendra s'insérer entre les bâtiments, pour offrir un lieu de rencontre et de détente aux habitants.





L'occasion de dresser un état des lieux autour d'un verre et d'une collation.

Nous organisons chaque année des formations avec nos fournisseurs et producteurs. Nous les invitons à nos « réseaux apprenants », où le partage des connaissances occupe une place centrale. Matexi a de nombreux projets et, grâce à ces réseaux apprenants, nous sommes en mesure d'ajuster immédiatement nos processus, ce qui fait de nous une entreprise à apprentissage rapide.

Nous collaborons aussi étroitement avec des bureaux d'architectes et des bureaux d'études afin d'intégrer harmonieusement nos projets dans le cadre environnant. Le projet Omulewska, en Pologne, illustre bien la mise en adéquation des aspects fonctionnel et architectural grâce à une collaboration avec les architectes. Pour certains projets de grande

ampleur, Matexi travaille avec d'autres sociétés immobilières, par exemple Revive pour Pier Kornel à Alost et Chateaux Real Estate pour Quartier Bleu à Hasselt.

En 2019, les spécialistes de l'immobilier Befimmo et Matexi ont collaboré dans le cadre de Paradis Express, un projet immobilier maintes fois récompensé, à Liège. Paradis Express sera un authentique écoquartier de 35 000 m<sup>2</sup> qui comprendra de nouveaux logements, des bureaux, une crèche, des établissements horeca, des commerces de proximité et une débauche d'espaces verts. Situé à proximité de la gare de Liège-Guillemins et de la nouvelle ligne de tram, Paradis Express sera un quartier parfaitement intégré, idéalement situé dans la Cité ardente. Les travaux ont débuté à l'été 2019. La réception des premiers bâtiments est prévue pour le courant 2021.

Je me suis toujours bien entendu avec les coordinateurs de Matexi. C'est moi qui choisissais généralement ma méthode de travail. En cas de problème, Matexi suivait l'approche que je proposais. C'était très valorisant. Nous avons collaboré pendant près de 30 ans. Une collaboration moins fructueuse ne durerait jamais si longtemps. Tout s'est toujours passé en étroite concertation, dans le respect de tous les intervenants. Les factures n'ont jamais été contestées non plus.

**Dirk Saveyn,**  
entrepreneur en travaux de gros œuvre à la retraite



Dans le cadre d'un stage au Voka, la parlementaire flamande Allessia Claes a eu l'occasion de s'immerger dans l'univers de Matexi. Elle a visité un nouveau quartier Matexi durable et innovant au bord de l'eau : 4 Fonteinen, à Vilvorde. Elle a également découvert le projet de reconversion des Centrale Werkplaatsen à Louvain.



2019

**CERTIFICAAT**  
voor ondernemend politicus

— Hiermee verklaren wij dat —

**Allessia Claes**

met passie, toewijding en een groot hart voor ondernemerschap heeft  
deelgenomen aan de Voka zomerstages voor politici

Hans Martens  
Voorzitter van de Voka zomerstages voor politici

Peter Van Breda  
Lid van de Vlaamse Parlement  
Lid van de Vlaamse Senaat

Stapleleider

VOKA

VOKA  
ZOMERSTAGES  
voor politici



## 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 divers niveaux et leur rendons visite, nous participons à des journées d'étude en tant qu'invité ou qu'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, Voka et Unizo). Certains de nos collaborateurs y siègent au Conseil d'administration ou y sont présidents et/ou experts de groupes de travail. Il s'agit de l'un des canaux par lesquels nous faisons entendre notre voix auprès du monde politique. Dans le cadre de deux stages au Voka, les membres du Parlement flamand Barbara Pas et Alessia Claes ont eu l'occasion de découvrir le fonctionnement de Matexi l'espace d'une journée. Alessia Claes a visité un nouveau quartier Matexi durable et innovant au bord de l'eau : 4 Fonteinen, à Vilvorde. Elle a

également découvert le projet de reconversion des Centrale Werkplaatsen à Louvain. Barbara Pas s'est quant à elle rendue à Pier Kornel à Alost, Terneuzenwegel à Saint-Nicolas et 't Groen Kwartier à Anvers.

Matexi est partenaire/membre de plusieurs organisations sectorielles, dont le Steunpunt Publieke Ruimte, la Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) et les Chambres des Urbanistes Belges (CUB). Notre direction et nos collaborateurs interviennent régulièrement en qualité d'orateur 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 (Trends Lunches, colloque « Soft Power Urbain » à Mons, etc.). Les experts de Matexi jouent également les professeurs invités dans divers établissements d'enseignement, notamment la KU Leuven et l'UGent.

Nous faisons régulièrement entendre notre voix dans les médias, via des articles d'opinion et des interviews. Nous plaçons en faveur d'un traitement fiscal identique pour la construction neuve et la rénovation. La Belgique a besoin de 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. La principale explication de l'obsolescence rapide de notre parc résidentiel est la discrimination fiscale de

6 % pour la rénovation, contre 21 % pour la construction neuve. 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 violemment 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 génère quelque 11 000 jobs, dont 7 500 dans le secteur de la construction.
- À volumes identiques, la mesure est au moins 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.

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

J'ai eu l'honneur de faire un stage chez Matexi. J'ai appris un tas de choses sur le développement de projets résidentiels, les points problématiques de la législation et les défis auxquels le secteur est confronté.

**Allessia Claes,**  
membre du Parlement flamand, NVA



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 ; la situation reste donc floue. Il est impératif que les pouvoirs publics mettent en place au plus vite des procédures d'octroi de permis plus rapides, plus flexibles et plus sûres d'un point de vue juridique. Ces pouvoirs publics doivent par ailleurs adapter davantage et mieux la politique fiscale aux objectifs spatiaux.

Matexi croit fermement à l'utilisation de la démolition et de la reconstruction comme un instrument majeur de la réalisation de la politique spatiale. La politique fiscale et

cette forme cruciale d'urbanisation sont cependant diamétralement opposées. Le taux de TVA réduit actuel de 6 % pour la démolition et la reconstruction s'applique seulement dans 32 centres urbains et se limite au maître d'ouvrage qui démolit, reconstruit, puis occupe lui-même le logement. Les particuliers qui achètent un logement inclus dans un vaste projet de reconversion paient 21 % de TVA. Résultat ? Dans notre pays, la construction neuve après démolition engendre principalement de petits projets individuels, avec peu ou pas d'impact sur la dynamique de rénovation urbaine. Combien de particuliers peuvent se lancer dans ce genre de projet ? Le changement que nous devons opérer doit être radical. Ce sont l'expérience, les connaissances techniques et les ressources des promoteurs qui, associés à un plan stratégique bien ficelé, transformeront réellement nos villes.

Nous préconisons donc une généralisation de la baisse de la TVA en ce qui concerne la démolition et la reconstruction, et ce, pour tous les projets de reconversion urbaine et pour tous les clients de ces projets, y compris les nôtres. En effet, seuls les promoteurs professionnels disposent de l'expertise, des ressources et des capacités nécessaires pour gérer des projets complexes de reconversion. Une baisse générale de la TVA sur la démolition et la reconstruction rendrait les logements plus abordables et créerait des logements supplémentaires, sans empiéter sur l'espace disponible.

Les avantages de vivre en ville sont légion et les gens en ont bien conscience. Nous devons donc continuer à améliorer la qualité de vie de l'habitat urbain. Il est aussi grand temps que le politique se penche sur le caractère abordable de cette forme d'habitat.



Lors du concours national de Business Plan organisé chaque année par YouthStart, des jeunes se sont affrontés dans l'espoir de décrocher leur ticket pour la manche internationale. Parmi les lauréats : Rachel. Elle a pu aller défendre son projet à Barcelone. Elle est bien décidée à se lancer comme parent d'accueil.





## Responsabilité sociale de l'entreprise

En tant qu'entreprise, il est nécessaire de contribuer à une société durable afin de prendre soin de notre planète et de veiller à une société inclusive et sociale. Matexi s'efforce de trouver un équilibre entre la recherche de profit et la recherche de valeurs. Outre l'accomplissement de son rôle sociétal en matière de logement et d'emploi, Matexi s'engage résolument à soutenir un certain nombre d'initiatives socialement pertinentes.

**You<sup>th</sup>Start** Matexi est partenaire fondateur de YouthStart, une organisation sans but lucratif qui encourage les jeunes défavorisés à découvrir l'entrepreneuriat indépendant. YouthStart est une organisation mondiale, qui offre une expérience unique aux jeunes défavorisés par le biais d'une formation intensive et personnalisée, et qui leur permet de concrétiser leurs ambitions. Ces jeunes gagnent ainsi en confiance et se sentent prêts à s'engager pour leur avenir, pour la communauté et, par extension, pour la société dans son ensemble. Le résultat ? Un réel impact. Plus de 80 % des élèves retournent à l'école, trouvent du travail ou fondent leur propre entreprise après la formation. Gaëtan Hannecart, CEO de Matexi, a découvert NFTE (Network for Teaching Entrepreneurship), la maison mère, lorsqu'il étudiait à la Harvard Business School. Il était si enthousiaste qu'il fonda, en 1998, une division en Belgique. La reine Mathilde a pris l'organisation YouthStart sous sa Haute Protection. Matexi est régulièrement l'hôte des sessions de certification de YouthStart. En 2019, nous avons à nouveau reçu plusieurs groupes de jeunes qui ont

présenté le business plan de leur entreprise virtuelle devant un panel. Ces jeunes ont par la suite reçu leur certificat. Lors du concours national de Business Plan que YouthStart organise chaque année, quelques-uns des jeunes les plus motivés ont présenté leur business plan dans l'espoir de décrocher leur ticket pour la manche internationale.

Pendant la Warmste Week, les collaborateurs de Matexi ont couru les Warmathons de Studio Brussel au profit de YouthStart. Nous donnons également un coup de pouce à l'ASBL par le biais d'autres initiatives, comme la « Warmste Frietje ».



**ITINERA**  
Expertise • Pathways • Impact

Nous soutenons l'Itinera Institute afin d'apporter notre concours au débat social sur la croissance économique durable et la protection sociale.




**GUBERNA**  
INSTITUUT VOOR BESTUURDEAS  
INSTITUT DES ADMINISTRATEURS

Matexi est parrain fondateur de Guberna, l'Institut des Administrateurs. Gaëtan Hannecart est président du Conseil d'administration. Guberna a pour objet de promouvoir la bonne gouvernance dans toutes ses dimensions et pour tous les secteurs d'activités. Elle utilise pour ce faire la sensibilisation, l'information et la formation.



Enfin, pour soutenir l'ancrage et l'engagement locaux, nous mettons la main à la pâte par l'intermédiaire du programme Matching Gift : nous participons dans une égale mesure aux objectifs locaux que soutiennent nos collaborateurs.

Je ne dois pas avoir peur de devenir parent d'accueil, je suis une battante. YouthStart m'a aidée à mettre le doigt sur mon rêve et mon talent. J'ai désormais beaucoup plus confiance en moi. Je vais épargner jusqu'à ce que je puisse mettre mon business plan en pratique.



À Willebroek, Matexi développe le quartier De Naeyer sur le site industriel de l'ancienne papeterie de la famille De Naeyer, près du canal de Willebroek. La famille a participé dès le début à la revalorisation du site. Matexi y a inauguré une maison témoin en 2019.





## Propriétaires fonciers et immobiliers

**Leader du marché et bénéficiant d'une excellente santé financière, Matexi offre aux propriétaires fonciers une valorisation professionnelle et valable 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.**

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.

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. Quelques exemples : la rénovation du centre du village de Machelen dans le cadre d'un partenariat public-privé, Willebroek – De Nayer, où la famille De Nayer est toujours impliquée aujourd'hui, Gand – Kouterdreef, où Matexi collabore avec KBC, et Anvers – 't Groen Kwartier, où Matexi collabore notamment avec l'entreprise chargée du développement urbain AG Vespa.


En 2019, Matexi a conclu un contrat avec l'agence de développement économique de la Province de Liège ainsi que les communes de Visé et de Liège. Matexi a décroché plusieurs marchés de gré à gré lancés par les institutions publiques. Cette décision prouve une fois de plus que notre méthode de travail apporte une réelle valeur ajoutée et que notre vision de l'urbanisme semble répondre aux attentes des administrations locales.

Nous développons un nouvel écoquartier sur l'ancien site minier du Charbonnage du Hasard, à Cheratte. Au programme : des logements, des bureaux, des établissements horeca, des structures de loisirs... En mars, nous avons remporté le concours organisé par la ville de Liège dans l'optique de donner un nouveau souffle au quartier Grand Léopold. L'objectif ? Faire revenir les familles dans le centre-ville en proposant des logements de caractère à la fois écoénergétiques et abordables.

Nous sommes ravis de voir fleurir ce projet. La reconversion du site minier est essentielle pour l'avenir de Cheratte et de Visé.

**Viviane Dessart,**  
bourgmestre de Visé





Matexi Pologne développe actuellement le projet **Rogalskiego**, en collaboration avec le bureau d'architecture Matik basé à **Cracovie**. Le projet prévoit un immeuble unique abritant 34 appartements confortables. Il s'agit d'une construction basse tout en élégance dont la façade fait référence à l'architecture moderne qu'on rencontre souvent dans le Benelux et les métropoles d'Europe occidentale. L'élégance de l'immeuble se voit soulignée par de grandes fenêtres et de vastes balcons dans chaque appartement. L'immeuble intègre des solutions écologiques modernes, notamment un dispositif de retour des eaux pluviales, une borne de recharge pour voitures électriques et un ingénieux système de gestion des appartements. Il se dresse dans une zone paisible et attrayante de Wola Justowska, un quartier qui, malgré sa proximité avec le centre-ville, est connu pour ses nombreux espaces verts, ses villas et ses constructions basses.





## Bailleurs de fonds

**Matexi est un partenaire de choix pour les acteurs qui souhaitent confier leurs ressources financières à long terme à une entreprise qui développe des projets locaux. Leader dans notre secteur, nous pouvons présenter un bilan irréprochable et disposons en outre de la garantie de larges réserves et d'une solide solvabilité. 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.**

Matexi SA est 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 SA et de ses filiales. Au total, 60 sociétés sont intégrées dans la consolidation. Par rapport à l'exercice précédent, la société suivante a été ajoutée au périmètre de

consolidation par suite de constitution : Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne SA. Les sociétés Rode Moer SA, Crommelynck SA, Nieuw Rupelmonde SA ont disparu du périmètre suite à une liquidation. Enfin, Noordpark I SA et Matexi Hainaut SA ont disparu du périmètre à la suite d'une fusion respective avec Matexi West-Vlaanderen SA et Matexi Namur-Hainaut SA.

Belfius collabore étroitement avec Matexi dans le cadre de plusieurs financements au sein de l'ensemble du groupe, y compris en Pologne, le 2e marché intérieur du groupe, où nous soutenons l'émission locale d'obligations via le rehaussement de crédit. Nous apprécions le dynamisme et l'enthousiasme de ce groupe familial, de même que son professionnalisme financier. C'est donc un réel plaisir de soutenir la croissance de Matexi, tant sur le plan du crédit que via d'autres services divers.

**Ivan Vertenten,**  
Directeur Corporate Banking, Flandre orientale et occidentale

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 dispose d'un bureau régional dans chacune de ces provinces. Celui-ci est responsable de la gestion de la banque foncière régionale.

- › **Matexi Antwerpen SA** est active dans le développement de terrains dans la province d'Anvers.
- › **Matexi Brabant Wallon SA** est active dans le développement de terrains dans la province du Brabant wallon.
- › **Matexi Brussels SA** est active dans le développement de terrains et de projets en Région de Bruxelles-Capitale.
- › **Matexi Liège SA** est active dans le développement de terrains dans la province de Liège.
- › **Matexi Limbourg SA** est active dans le développement de terrains dans la province de Limbourg.
- › **Matexi Namur-Hainaut SA** est active dans le développement de terrains dans les provinces de Namur et du Hainaut.
- › **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 terrain dans la province de Flandre occidentale.

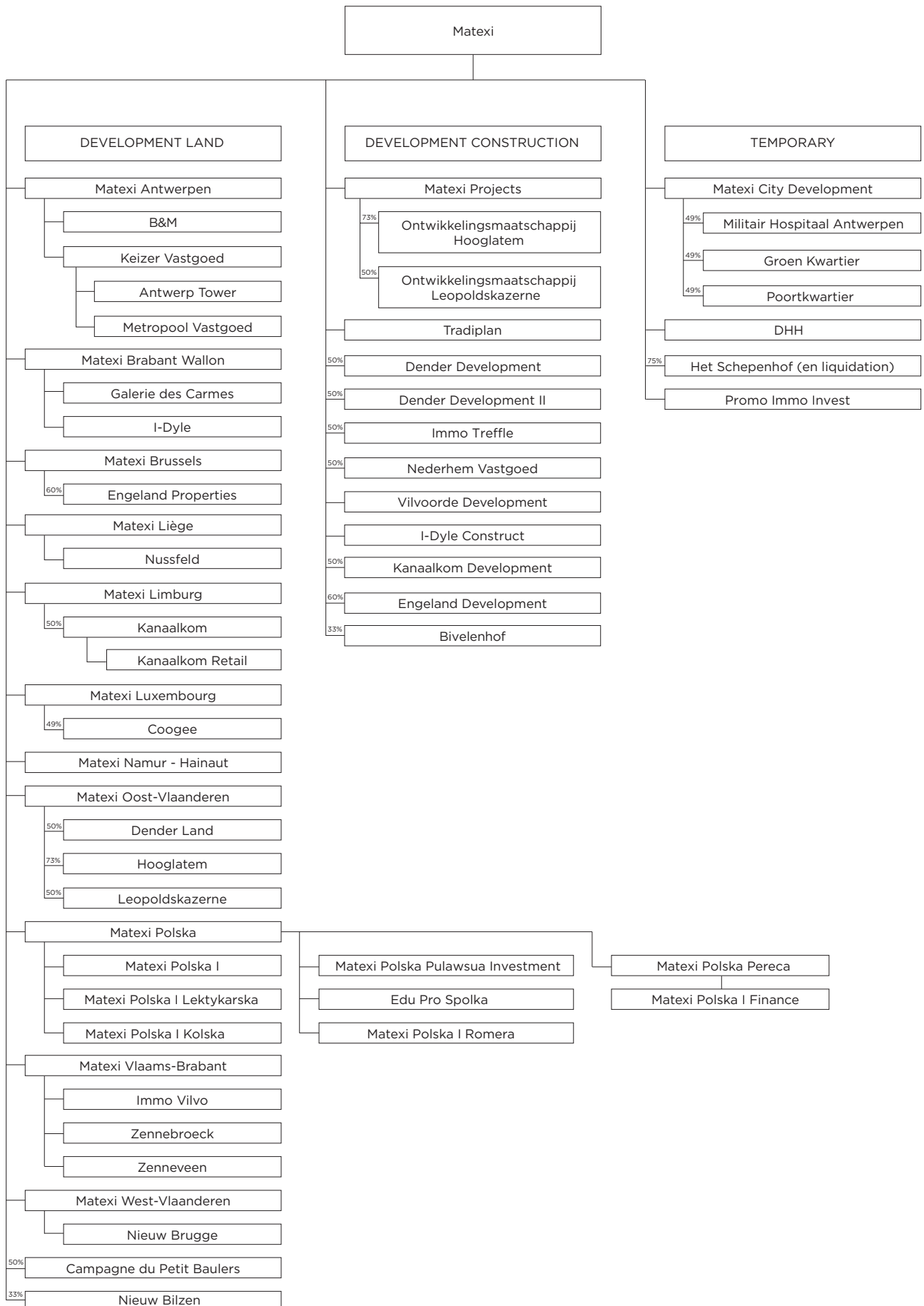
Matexi Projects SA est active dans le développement de projets immobiliers, ce qui comprend la conception, la construction et la vente des bâtiments (maisons, appartements, parkings, commerces, etc.), ainsi que l'aménagement de l'infrastructure. Il est de plus en plus souvent question de projets de reconversion 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), Hooglatem SA (développement de zones résidentielles à Laethem-Saint-Martin), 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).

Une liste de ces entreprises est jointe en annexe.

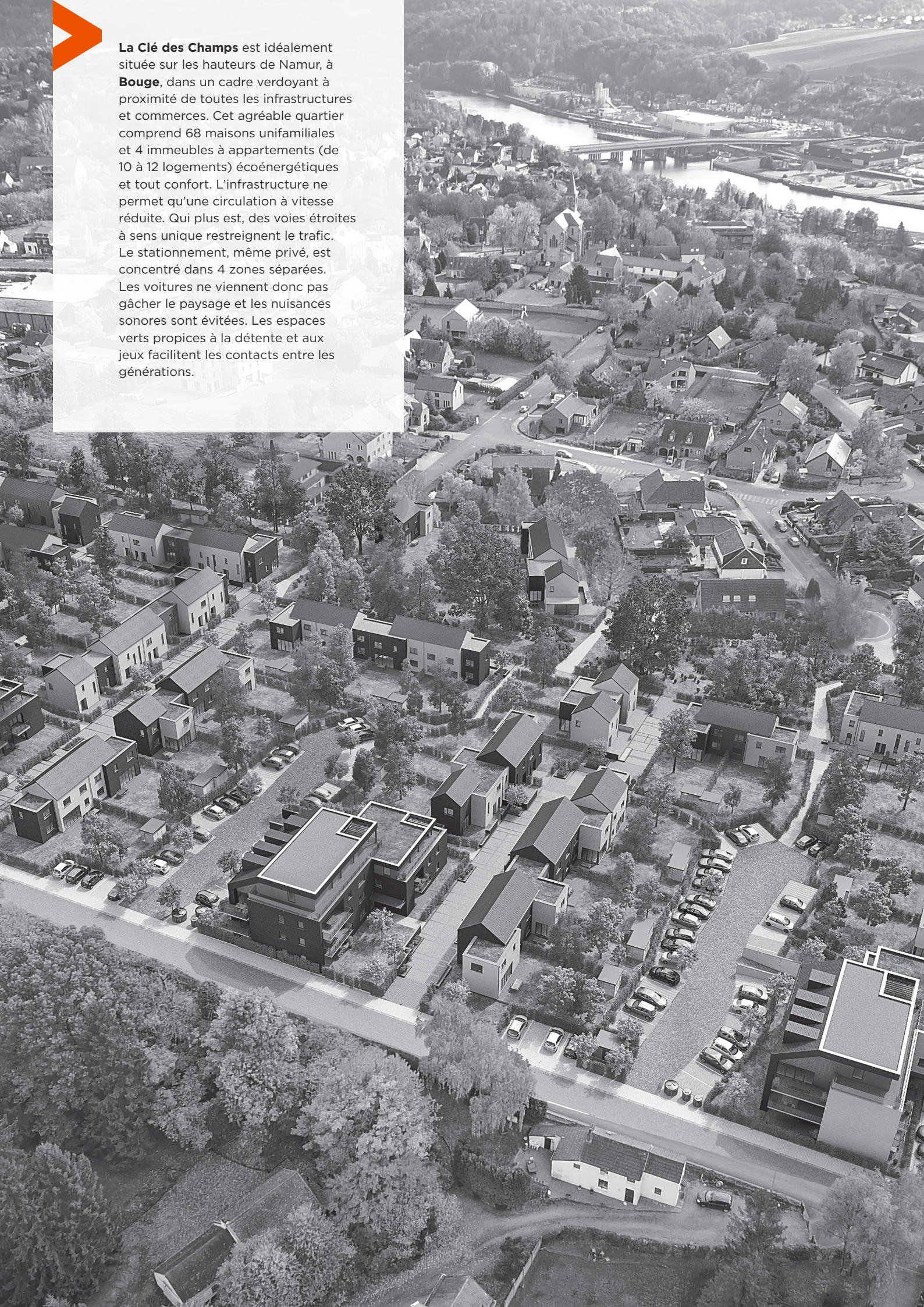








**La Clé des Champs** est idéalement située sur les hauteurs de Namur, à **Bouge**, dans un cadre verdoyant à proximité de toutes les infrastructures et commerces. Cet agréable quartier comprend 68 maisons unifamiliales et 4 immeubles à appartements (de 10 à 12 logements) écoénergétiques et tout confort. L'infrastructure ne permet qu'une circulation à vitesse réduite. Qui plus est, des voies étroites à sens unique restreignent le trafic. Le stationnement, même privé, est concentré dans 4 zones séparées. Les voitures ne viennent donc pas gâcher le paysage et les nuisances sonores sont évitées. Les espaces verts propices à la détente et aux jeux facilitent les contacts entre les générations.





## Les comptes annuels consolidés de Matexi 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 pas 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-dessous la version interne du bilan et du compte de résultat consolidés de Matexi SA.

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 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.


Actifs (en euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Frais d'établissement</b>	<b>650.986</b>	<b>988.161</b>	<b>1.383.883</b>
<b>Actifs immobilisés</b>	<b>35.216.851</b>	<b>33.172.574</b>	<b>48.153.543</b>
Immobilisations incorporelles	8.957	388	32.504
Ecart de consolidation (goodwill)	0	0	8.719.592
Immobilisations corporelles	8.105.043	8.362.555	13.468.386
Terrains et constructions	7.788.463	8.057.263	12.819.455
Installations, machines et outillage	189.664	234.797	358.344
Mobiliers et matériel roulant	42.733	70.495	255.587
Autres immobilisations corporelles	34.624	0	0
Immobilisations en cours et acomptes versés	49.560	0	35.000
Immobilisations financières	27.102.851	24.809.630	25.933.061
Entreprises liées: participations	750	0	0
Entreprises liées: créances	25.027.709	21.452.701	21.753.389
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation : participations	69.668	75.381	87.036
Autres entreprises: participations	0	10.253	51.472
Autres créances et participations	0	0	326.941
Cautionnements en numéraire	2.004.725	3.271.294	3.714.223
<b>Actifs circulants</b>	<b>951.866.186</b>	<b>981.160.721</b>	<b>934.364.709</b>
Créances à plus d'un an	3.292.729	7.253.579	3.000.000
Impôts différés	3.496.692	3.105.087	3.566.716
Stocks et commandes en cours d'exécution	846.522.984	902.785.642	867.546.226
Stocks	808.712.602	871.983.003	844.708.293
Matières premières	0	0	382.653
Immeubles destinés à la vente	529.318.532	619.734.569	620.448.403
Constructions	265.377.375	252.018.678	223.877.238
Différences de consolidation (stock)	14.016.695	229.756	0
Acomptes versés	8.508.346	1.480.132	1.731.416
Commandes en cours d'exécution	29.302.036	29.322.508	21.106.516
Créances à un an au plus	26.347.876	31.322.970	30.877.680
Créances commerciales	23.100.441	24.904.988	21.040.629
Autres créances	3.247.435	6.417.982	9.837.051
Trésorerie et équivalents de trésorerie	68.727.140	36.263.334	28.941.069
Comptes de régularisation	3.478.764	430.108	433.017
<b>TOTAL</b>	<b>987.734.023</b>	<b>1.015.321.455</b>	<b>983.902.135</b>

La mutation au niveau des plus-values de réévaluation (essentiellement sur le stock immobilier) ne transite pas via le compte de résultat, mais est directement comptabilisée en capitaux propres.



<b>CAPITAUX PROPRES &amp; PASSIF</b> (en euros)	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>322.854.844</b>	<b>306.270.523</b>	<b>303.801.399</b>
Capital souscrit	23.000.000	23.000.000	23.000.000
Plus-values de réévaluation	181.110.973	209.568.075	223.456.555
Acompte des actionnaires (Abacus Group)	0	-20.000.000	-20.000.000
Réserve légale	118.681.577	93.976.678	76.310.852
Ecart de consolidation négatifs	0	6.817	640.813
Ecart de conversion	62.294	-281.047	393.180
<b>Subsides en capital</b>	<b>2.183.247</b>	<b>1.841.436</b>	<b>724.376</b>
Subsides en capital	2.183.247	1.841.436	724.376
<b>Provisions et impôts différés</b>	<b>10.076.405</b>	<b>7.766.825</b>	<b>8.258.382</b>
Provisions	1.261.571	916.783	1.015.438
Impôts différés	284.171	324.657	469.810
Impôts différés sur plus-values de réévaluation	8.530.663	6.525.386	6.773.134
<b>Dettes</b>	<b>652.619.527</b>	<b>699.442.670</b>	<b>671.117.978</b>
Dettes à plus d'un an	409.267.755	530.337.126	487.645.120
Emprunts obligataires subordonnés	140.000.000	140.000.000	140.000.000
Emprunts intra-groupe subordonnés	18.500.000	49.300.000	6.000.000
Emprunts non subordonnés	0	18.140.330	62.993.339
Dettes de location-financement et dettes assimilées	0	0	0
Etablissements de crédit	230.082.808	313.077.521	266.343.498
Autres emprunts	14.155.024	5.344.317	5.775.265
Dettes commerciales	2.047.020	3.187.020	5.791.156
Acompte reçus sur commandes	0	0	0
Autres dettes	4.482.903	1.287.938	741.862
Dettes à un an au plus	235.149.740	159.631.312	173.836.352
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	91.713.231	61.155.305	81.797.403
Emprunts intra-groupe subordonnés	19.400.000	10.800.000	16.400.000
Emprunts obligataires non subordonnés	0	40.000.000	0
Etablissements de crédit	66.000.000	5.750.000	62.223.787
Dettes diverses	6.313.231	4.605.305	3.173.615
Dettes financières < 1 an	38.611.637	21.124.064	31.285.884
Etablissements de crédit	37.714.808	20.244.890	16.812.424
Autres emprunts	896.829	879.174	14.473.460
Fournisseurs	62.131.128	55.973.574	39.690.415
Dettes fiscales, salariales et sociales	12.219.165	6.996.970	7.552.108
Acomptes reçus sur commandes	27.068.029	13.281.357	12.627.493
Autres dettes	3.406.549	1.100.042	883.048
Comptes de régularisation	8.202.032	9.474.233	9.636.506
<b>TOTAL</b>	<b>987.734.023</b>	<b>1.015.321.455</b>	<b>983.902.135</b>





Dans le quartier **Les Lisières d'Havré**, à seulement 5 minutes du centre de **Mons**, Matexi développera ces prochaines années 42 maisons et 136 appartements. L'architecture se basera sur l'aménagement du domaine public, de sorte que la qualité des espaces extérieurs favorise l'interaction sociale entre les habitants et ceux des quartiers voisins. Afin de garantir une densité résidentielle conforme à la norme de développement durable, le site devra accueillir au moins 180 logements. Le projet mise également sur la gestion durable des eaux. Il prévoit des fossés et un système de récupération des eaux pluviales. Les espaces verts (un verger, des potagers, un espace ouvert) traverseront le quartier sur toute sa longueur et seront reliés au bois d'Havré tout proche. De quoi donner un coup de pouce à la biodiversité à l'intérieur et autour du site.





COMPTE DE RÉSULTATS (en euros)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
<b>Ventes et prestations</b>	<b>483.546.769</b>	<b>412.365.992</b>	<b>353.787.493</b>
Chiffre d'affaires	472.786.272	406.158.175	349.568.248
Production immobilisée	0	18.767	0
Autres produits d'exploitation	10.648.537	5.270.389	4.177.963
Produits d'exploitation non récurrents	111.961	918.660	41.283
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	<b>-415.750.288</b>	<b>-357.991.619</b>	<b>-320.037.452</b>
Approvisionnements et marchandises	-349.748.700	-281.539.747	-242.423.370
Amortissements sur écarts de consolidation (immob.)	-219.081	-1.058.525	-1.225.305
Services et biens divers	-41.503.906	-46.825.447	-45.396.164
Rémunérations, charges sociales et pensions	-20.669.620	-24.221.997	-24.137.301
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	-727.780	-957.643	632.191
Amortissements sur écarts de consolidation (goodwill)	0	0	-3.929.245
Autres charges d'exploitation	-2.847.476	-3.378.427	-3.558.258
Charges d'exploitation non récurrentes	-33.726	-9.833	0
<b>BÉNÉFICE (PERTE) D'EXPLOITATION</b>	<b>67.796.481</b>	<b>54.374.373</b>	<b>33.750.041</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>3.156.514</b>	<b>12.044.701</b>	<b>4.563.534</b>
Produits financiers récurrents	3.146.514	3.653.279	4.256.911
Produits financiers non récurrents	10.000	8.391.422	306.623
<b>Charges financières</b>	<b>-20.896.208</b>	<b>-21.435.915</b>	<b>-21.612.737</b>
Charges financières récurrentes	-19.186.643	-21.332.917	-21.522.515
Charges financières non récurrentes	-1.709.566	-102.998	-90.222
<b>BÉNÉFICE (PERTE) AVANT IMPÔTS</b>	<b>50.056.786</b>	<b>44.983.159</b>	<b>16.700.838</b>
<b>Impôts sur le résultat</b>	<b>-3.271.128</b>	<b>-9.230.085</b>	<b>-5.059.346</b>
Impôts	-3.704.514	-9.059.818	-4.312.592
Prélèvements sur les impôts différés	433.386	-170.266	-758.287
Amortissements sur écarts de consolidation (impôts)	0	0	11.532
<b>BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE</b>	<b>46.785.658</b>	<b>35.753.074</b>	<b>11.641.492</b>



À **Gand**, Matexi a réalisé la reconversion de la rue commerçante **Kouterdreef**. L'objectif? Flanquer le Kouter, la plus belle place de Gand, d'une rue agréable qui allie l'habitat, le travail et le shopping. L'étroite rue d'origine a cédé sa place à une rue commerçante plus large où se sont installées diverses enseignes, notamment le marché du frais Cru, le restaurant Cuit ainsi que les boutiques Tommy Hilfiger, Gant et River Woods. Au-dessus des magasins, Matexi a aménagé des appartements de luxe et des penthouses aux 2e, 3e et 4e étages du bâtiment situé entre le Kouter et le Kouterdreef. Des villas urbaines seront construites entre le Kouterdreef et l'Universiteitsstraat. Grâce à ce mélange, le Kouter et le Kouterdreef prendront vie grâce à l'alternance des résidences, des banques, des bureaux et des magasins.





**ACTIF**

Le total de l'actif s'élève à 1 milliard d'euros, soit une baisse de 2,7 % par rapport à 2018. Avec une valeur totale de 808,7 millions d'euros, les stocks de biens immobiliers ont baissé de 63,3 millions d'euros en 2019 et représentent la part essentielle du bilan. Le portefeuille de projets destinés à la vente reste donc bien étoffé pour l'avenir.

Les immobilisations financières s'élèvent à 27,1 millions d'euros. Les travaux en cours d'exécution restent au niveau de 2018, et représentent 29,3 millions d'euros.

**PASSIF**

Les fonds propres consolidés réévalués s'élèvent à 322,9 millions d'euros, ce qui représente une augmentation de 16,6 millions d'euros par rapport à l'année précédente.

Les dettes à plus d'un an sont passées de 530,3 millions d'euros à 409,3 millions d'euros et comprennent principalement des emprunts obligataires (140 millions d'euros), des dettes bancaires (230,1 millions d'euros) et des emprunts auprès de sociétés liées (18,5 millions d'euros).

Les dettes à plus d'un an échéant dans l'année sont passées de 61,2 millions d'euros en 2018 à 91,7 millions d'euros en 2019.

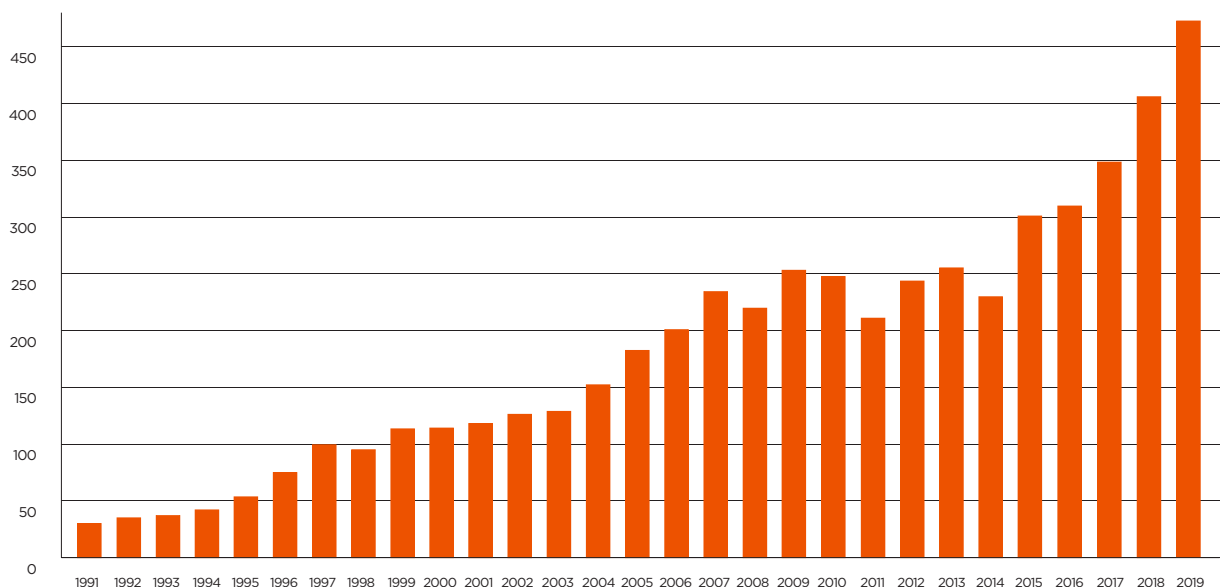
Les dettes financières à 1 an au plus sont passées de 21,1 millions d'euros à 38,6 millions d'euros.

**COMPTE DE RÉSULTAT**

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2019 s'élève à 472,8 millions d'euros. Matexi a connu différentes phases de croissance. Depuis 2015, une nouvelle phase de croissance a été entamée au cours de laquelle le chiffre d'affaires consolidé a dépassé pour la première fois 300 millions d'euros. Elle s'est poursuivie en 2017, 2018 et 2019 avec une croissance de respectivement 11,6 %, 16,2 % et 16,4 %.

Le résultat opérationnel (EBITDA) est passé de 56,4 millions d'euros en 2018 à 68,8 millions d'euros en 2019. L'EBIT est passé de 54,4 millions d'euros à 67,8 millions d'euros. Le résultat 2019 se clôture par un bénéfice consolidé, après la prise en compte des amortissements liés aux écarts de consolidation (goodwill) et après impôts, de 46,8 millions d'euros.

CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL (MIO D'EUROS)



## Gestion du risque

Matexi est une entreprise de construction et de développement de quartiers active dans le secteur de l'immobilier résidentiel, un secteur qui dépend fortement (directement et indirectement) de la conjoncture économique. 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

### Risques opérationnels

- › Mauvais investissements
- › Problèmes imprévus lors du processus de développement
- › Problèmes imprévus lors du processus de construction

- › Forte accélération de l'inflation
- › Catastrophes naturelles, force majeure ou dégâts involontaires
- › Illiquidité 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 possible.

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 6 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 de ses projets.

L'entreprise réalise préalablement des études urbanistiques, commerciales, techniques, environnementales et de faisabilité financière. Pour ce faire, Matexi fait appel à des équipes internes spécialisées qui garantissent au maximum le bon déroulement des projets, le cas échéant en collaboration avec des tierces parties et/ou des conseillers externes.

Une attention particulière est également accordée à la situation financière et à la dette. Dans le cadre de la mise à disposition des crédits à long terme (tant en 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. L'entreprise applique en outre 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 en ce qui concerne la sécurité, la santé et l'hygiène de ses travailleurs. 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.

## Siège de Matexi

Franklin Rooseveltlaan 180  
8790 Waregem

T +32 56 62 74 00  
E [info@matexi.be](mailto:info@matexi.be)

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 :

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

## Bureaux locaux

### BELGIQUE

#### Flandre occidentale

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

#### Bruxelles

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

#### Limburg

Hassaluthdreef 2C  
3500 Hasselt  
T +32 11 260 740  
[limburg@matexi.be](mailto:limburg@matexi.be)

#### Flandre orientale

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

#### Anvers

Lange Lozanastraat 270 bus 3  
2018 Antwerpen  
T +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  
T +32 4 361 18 04  
[liege@matexi.be](mailto:liege@matexi.be)

#### Brabant flamand

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

#### Brabant wallon

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

#### Hainaut

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

#### Sibomat

Oude Waalstraat 248  
9870 Zulte  
T +32 9 388 71 95  
[info@sibomat.be](mailto:info@sibomat.be)

### GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Route d'Arlon 85  
L-8211 Mamer  
T +352 26 108 525  
[info@matexi.lu](mailto:info@matexi.lu)  
[www.matexi.lu](http://www.matexi.lu)

### POLOGNE

Al. Jana Pawla II 27  
00-854 Warszawa  
T +48 22 653 92 92  
[office@matexipolska.pl](mailto:office@matexipolska.pl)  
[www.matexipolska.pl](http://www.matexipolska.pl)