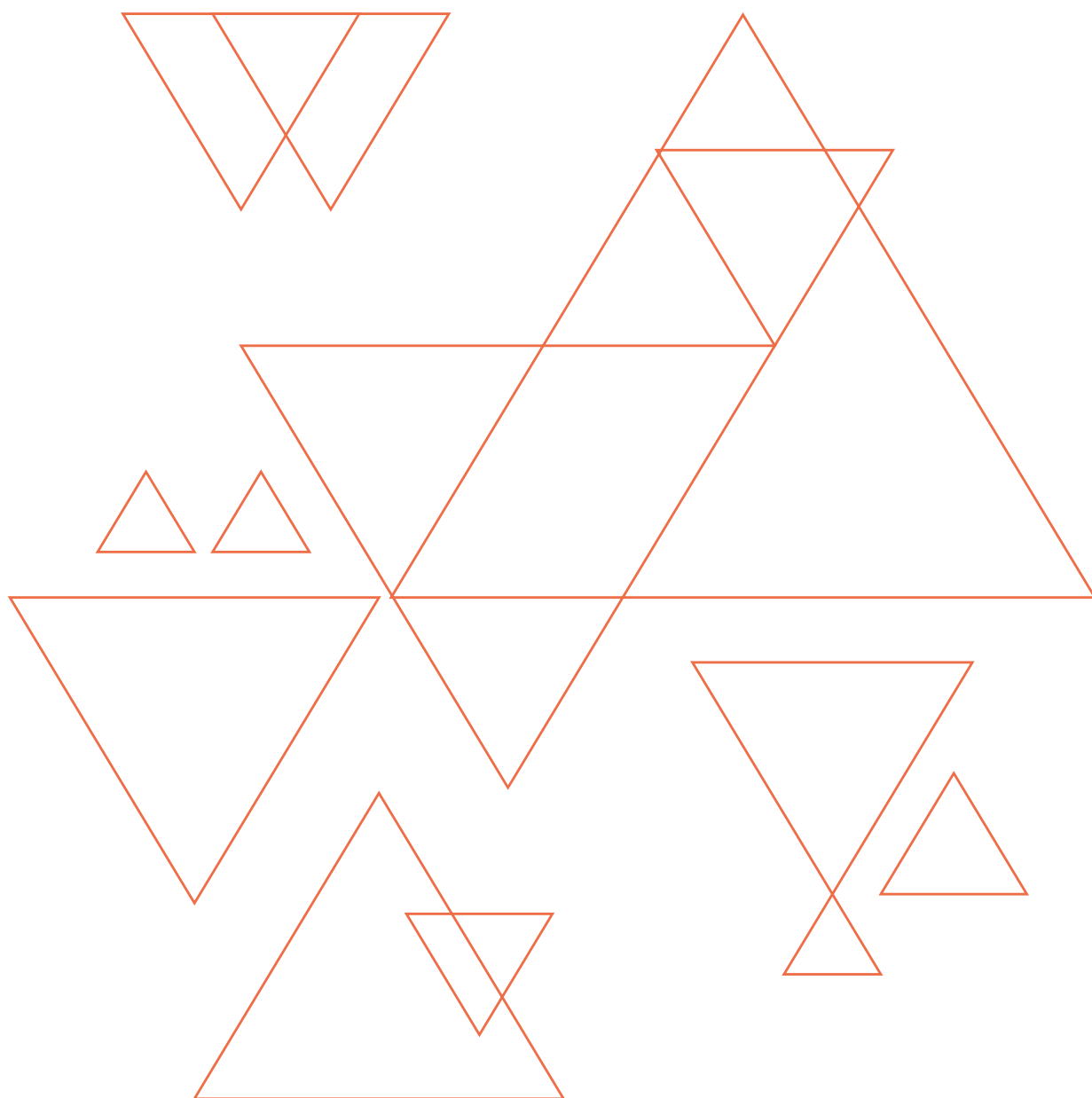




RAPPORT D'ACTIVITÉ
2025

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2025

15ème rapport d'activité intégré sur Matexi Group NV



INTRODUCTION	4
Avant-propos	5
Matexi 2025 en 1 coup d'oeil	9
À PROPOS DE MATEXI	11
Éthique	13
Just Cause	14
Mission	15
Bienvenue dans votre quartier	17
80 années d'expérience et de savoir-faire	19
La durabilité selon Matexi	27
<i>Quartiers à l'étranger - Le quartier du Trapèze, Boulogne-Billancourt (Paris), France</i>	<i>32</i>
GOVERNANCE	35
Bonne gouvernance	37
Conseil d'administration et comités	38
Corporate management	41
<i>Quartiers à l'étranger - HafenCity, Hambourg, Allemagne</i>	<i>42</i>
NOS ACTIVITÉS EN 2025	45
Ancrage local	47
Management régional	49
Analyse du marché immobilier	51
Les quatre phases de la chaîne de valeur de l'immobilier	57
<i>Quartiers à l'étranger - Grünerløkka, Oslo, Norvège</i>	<i>70</i>
PLANET	73
Attention portée à la planète	75
Biodiversité	77
Circularité	79
Transition énergétique	81
Mobilité	83
Gestion de l'eau	85
PEOPLE	87
Attention portée à l'humain	89
Implication sociétale	90
Nos clients	93
Nos collaborateurs	95
Riverains et autorités locales	99
Nos partenaires	107
La société et les autorités centrales	109
Propriétaires fonciers et immobiliers	113
Bailleurs de fonds	115
PROFIT	117
Attention portée à la plus-value	119
Les comptes annuels consolidés de Matexi Group SA	122
Structure du groupe	129
Gestion du risque	132
CONTACT	135

Message du Président Exécutif du Conseil d'Administration

Offrez un avenir aux familles : rendez la construction de logements neufs à nouveau accessible !

Chaque jour, nous rencontrons des familles qui doivent renoncer à leur rêve d'acquérir leur propre logement. Non pas parce qu'ils n'en ont plus l'envie, mais parce qu'une série d'anomalies en matière de fiscalité et d'aménagement du territoire les en empêchent. Dans un contexte de pénurie historique de logements, cela rend impossible la mise sur le marché de nouveaux logements de qualité. Dans une lettre ouverte adressée au gouvernement fédéral, nous appelons, aux côtés du secteur, à mettre en œuvre la mesure susceptible d'avoir le plus grand impact à court terme : un taux de TVA uniforme et réduit pour les logements. Cela redonne aux familles l'espoir d'acquérir leur propre logement.

Au cours de nos 80 ans d'existence, notre entreprise familiale s'est réinventée à cinq reprises. À chaque fois afin de pouvoir répondre de manière pertinente et ciblée aux besoins en matière de logement d'une société en pleine évolution. Le fil conducteur de cette évolution, c'est de rendre les gens heureux grâce à un endroit agréable qui leur appartient. C'est ainsi que nous sommes passés de famille d'agriculteurs à négociant en terres agricoles, puis à lotisseur, constructeur de logements, pour finalement devenir le développeur de quartiers durables que nous sommes aujourd'hui. Cela fait désormais 30 ans que ce principe est au cœur de notre motivation : en tant que développeur de quartiers, nous choisissons délibérément de mettre notre esprit d'entreprise au service d'objectifs sociaux.

Notre « juste cause » résonne aujourd'hui plus fort que jamais : tout le monde mérite un endroit agréable où vivre. Et c'est au nom de cette juste cause – dans le contexte de la crise actuelle du logement – que nous nous sentons moralement tenus de tirer la sonnette d'alarme et d'attirer l'attention des décideurs politiques

sur le risque que cette crise fait peser sur notre prospérité et nos objectifs écologiques.

Pour beaucoup, la crise du logement n'est plus depuis longtemps une notion abstraite, mais une réalité quotidienne. De nombreuses familles sont contraintes de continuer à vivre dans des logements trop petits, mal isolés ou vétustes. Les jeunes attendent de plus en plus avant de fonder une famille et restent plus longtemps chez leurs parents ou vivent en colocation dans des logements qui ne répondent pas à des critères raisonnables en matière de qualité et d'efficacité énergétique. Après avoir économisé pendant des années, de nombreuses familles se rendent compte que leurs efforts ne suffisent pas pour acquérir un logement convenable et renoncent à l'idée de devenir propriétaires. Tout simplement parce que l'offre supplémentaire de logements neufs devient inabordable pour beaucoup. La pression insoutenable et croissante qui pèse sur le marché locatif en est une conséquence directe.

Une habitation neuve de 350 000 euros, dont environ 280 000 euros de frais de construction et 70 000 euros de valeur de terrain, coûte aujourd'hui près de 59 000 euros de TVA

à l'acheteur. Une somme colossale que les familles ne peuvent pas investir pour le foyer, la santé, l'éducation et les enfants. Au total, plus de la moitié du prix de revient d'un logement neuf – livré par un promoteur immobilier – revient aux pouvoirs publics, via 21 % de TVA, des droits d'enregistrement, des cotisations de sécurité sociale, des taxes de construction, la cession gratuite de terrains et d'infrastructures, le précompte immobilier, les impôts des sociétés, etc.

Dans le même temps, le nombre de permis de construire délivrés a chuté à son plus bas niveau depuis 1998. En 2025, le nombre de permis de construire pour des logements était inférieur de 25 % à la moyenne des dix années précédentes. Le volume de construction ne cesse de baisser depuis 2022. En cas de pénurie structurelle prolongée, les tensions entre l'offre et la demande, déjà perceptibles aujourd'hui, ne feront que s'accroître. La capacité de production diminue et une expertise précieuse se perd, ce qui aggrave la crise du logement et entrave toute reprise éventuelle.

Notre secteur – la chaîne de valeur de la construction et de l'immobilier – est un moteur économique essentiel, qui génère environ 300 000 emplois directs et représente 13 % du PIB. Chaque projet de construction neuve mobilise toute une chaîne de professionnels : géomètres, urbanistes, architectes, agents immobiliers, notaires, entrepreneurs, fournisseurs de matériaux, fabricants, installateurs et artisans. Lorsque la construction neuve stagne, cela ralentit non seulement la production de logements, mais aussi la croissance économique et la durabilisation nécessaire de notre patrimoine immobilier.

En résumé, le marché immobilier traverse une période de crise sans précédent, et la bouée de sauvetage que pourraient représenter des logements neufs de qualité et éconériques

reste hors de portée. Si nous voulons garantir notre prospérité et offrir un avenir aux familles, c'est le moment d'instaurer un taux uniforme et réduit pour un logement « de qualité ».

Il s'agit d'une mesure ciblée qui redonne des perspectives aux familles, rend à nouveau possible la construction de biens neufs, renforce l'offre sur le marché locatif, soutient l'économie et a des effets positifs considérables sur divers objectifs politiques.

Car tout n'est pas que noir : nous avons la possibilité de créer ensemble un espace plus vert et plus agréable, où chacun pourra trouver un logement abordable et chaleureux dans un quartier convivial. Ensemble, nous pouvons réparer les erreurs du passé et œuvrer à la réalisation de cet objectif commun.

2025 A ÉTÉ UNE ANNÉE REMPLIE DE DÉFIS...

2025 s'annonçait comme une année remplie de défis, alors nous nous sommes tout de suite retroussé les manches. À l'occasion du 80^e anniversaire de Matexi, nous avons plus que jamais engagé le dialogue avec nos parties prenantes afin de contribuer à jeter les bases du marché du logement de demain, pour une politique du logement abordable, tournée vers l'avenir, de qualité, sociale et respectueuse de l'environnement. Et nous poursuivrons ces efforts même après notre année anniversaire !

Avec une action spéciale anniversaire, nous avons non seulement célébré notre anniversaire, mais nous avons également attiré l'attention sur le logement abordable. Une cagnotte de 80 000 euros, sous la forme de deux bons d'achat d'une valeur de 40 000 euros chacun, a donné un coup de pouce à deux gagnants pour l'achat de leur logement.

2025 n'a pas été une année difficile uniquement sur le plan social. Les défis étaient également de taille pour Matexi en

tant qu'entreprise. Grâce à une structure régionale renforcée, articulée autour de quatre domaines d'activité et soutenue par plusieurs équipes centrales composées d'experts et de services partagés, nous avons réussi à obtenir de meilleurs résultats qu'en 2024.

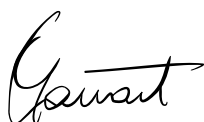
Nous avons ainsi réussi à enregistrer une hausse d'environ 14 % de nos ventes et de nos livraisons. En revanche, le nombre de permis délivrés a diminué de près de 50 % par rapport à 2024. Dans ce rapport d'activité, vous en apprendrez davantage sur les étapes importantes que nous avons franchies au cours de cette année anniversaire.

Nous continuons à privilégier délibérément une approche axée à la fois sur l'efficacité et l'efficience, ainsi que sur l'amélioration de nos performances, dans le but de poursuivre la professionnalisation de Matexi et poser des bases encore plus solides pour l'avenir.

... ET 2026 SERA UNE ANNÉE REMPLIE DE DÉFIS ÉGALEMENT

Les défis restent de taille. Mais je constate que toutes les parties prenantes, internes comme externes, continuent à s'y confronter ensemble. Cela me rend reconnaissant et me donne de l'espoir pour l'avenir. En tant qu'entreprise familiale, nous continuons à nous employer à apporter, dans un esprit d'initiative, des réponses aux grands défis de notre société.

Dans ce contexte, je tiens donc à remercier sincèrement tout le monde – au sein de Matexi comme à l'extérieur – pour ce dévouement constant, cet enthousiasme inébranlable et cet engagement affirmé. Je suis fier de mener Matexi vers l'avenir de cette manière. Ensemble, nous pouvons inverser la tendance ; ensemble, nous pouvons offrir à chacun un endroit agréable où vivre !



Gaëtan Hannecart
Président exécutif du conseil d'administration



Les Promenades d'Uccle est un quartier verdoyant de la métropole bruxelloise, composé de 236 appartements et 59 maisons. Le quartier est situé à **Uccle**, en bordure d'une zone « Natura 2000 », un réseau européen visant à améliorer la diversité des réserves naturelles. Cela se reflète dans la conception du quartier, notamment avec l'intégration de nichoirs dans les murs et de toitures végétales.



Matexi 2025 en 1 coup d'œil

- fondé le 10/07/1945 et 80 ans d'expérience et de savoir-faire
- actif en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne
- 17 Business Portfolios, regroupés en 4 régions et des équipes centrales en soutien
- 505 petits et grands projets en développement
- actif dans 333 villes et communes
- haut scores reconnus au niveau national et international pour les développements de quartier durables
- plus de 300 collaborateurs
- plus de 3.000 emplois indirects
- soutien à de nombreuses organisations et initiatives sociétales
- contribution à la société de 67,5 millions d'euros par le biais de nombreux impôts et cotisations sociales
- 395 millions d'euros de chiffre d'affaires
- total du bilan de 1.278 millions d'euros

À PROPOS DE MATEXI



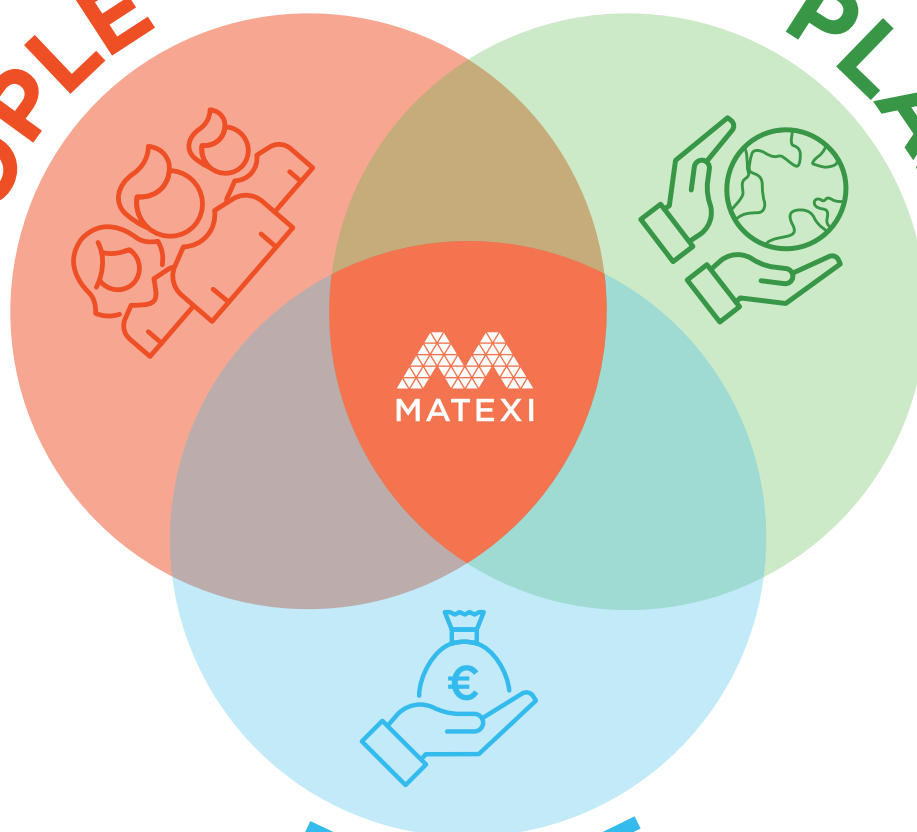
À l'heure où les critères ESG ne cessent de gagner en importance, Matexi peut être fier d'avoir depuis 1997 comme philosophie « Planet People Profit » et d'avoir abordé en 2012 déjà dans son premier rapport d'activité les quatre chapitres que sont Ecology, Social, Governance et Profit.

SAFETY

INTEGRITY

PEOPLE

PLANET



PROFIT

GOVERNANCE

LEGALITY

Éthique

Planet People Profit

« People Planet Profit » est une expression inventée en 1994 par John Elkington, expert dans le domaine du développement durable. Le concept est intégré à l'éthique de Matexi depuis près de 30 ans. Il vise avant tout le long terme. Si nous aspirons à un avenir durable, il est essentiel de prendre soin de la planète et de notre société.

Nous avons cependant modifié l'ordre des mots : « Planet People Profit ». Le respect de la planète est primordial, sans quoi aucun avenir n'est possible pour les l'humanité.

Pour ce faire, nous travaillons toujours dans un cadre précis et avec les quatre conditions préalables claires suivantes.

SÉCURITÉ

Nous ne faisons aucun compromis en matière de santé et de sécurité physique.

INTÉGRITÉ

Nous n'agissons pas seulement dans le respect des normes juridiques, mais aussi dans le respect des normes sociales, professionnelles et éthiques généralement acceptées.

GOVERNANCE

Nous adoptons une gouvernance adaptée à l'entreprise.

LEGALITY

Nos activités sont conformes à la législation et à la réglementation en vigueur.

PLANET

En tant qu'entreprise familiale, nous voulons contribuer à une consommation intelligente et minimale des ressources naturelles de notre planète.

PEOPLE

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

PROFIT

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

Matexi a choisi d'associer ces thèmes. Selon nous, les meilleures initiatives sont celles qui sont à la fois bénéfiques à l'environnement et aux individus, et qui contribuent à une base financière saine ainsi qu'à la prospérité pour toutes nos parties prenantes, dont nos clients, collaborateurs et nombreux partenaires. C'est pourquoi nous créons des habitations durables qui répondent aux besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures. Nous adoptons une approche durable dans nos relations avec toutes nos parties prenantes et gardons toujours à l'esprit l'objectif d'une entreprise rentable et fiable.

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

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

Just Cause « Everybody deserves a great place to live »

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

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

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

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

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

La sécurité du logement est un élément fondamental de toute approche durable contre la pauvreté. Le rétablissement, l'épanouissement et la participation à la vie sociale ne retrouvent une place qu'une fois les personnes en possession d'un logement stable et de qualité. Investir dans le logement, c'est donc investir dans des opportunités structurelles, et pas dans la gestion des symptômes.

Après Theo Vaes,
ASBL ArmenTeKort

Mission

« Together, we create great places »

Matexi considère comme sa véritable mission de créer des lieux d'habitation et de vie agréables, en collaboration avec nos collègues et nos partenaires. En intégrant, outre des logements, des services locaux et des infrastructures de quartier dans nos projets résidentiels, nous réalisons des lieux pouvant offrir une valeur ajoutée à l'ensemble du quartier. Mieux encore : ensemble, nous rendons les quartiers meilleurs !

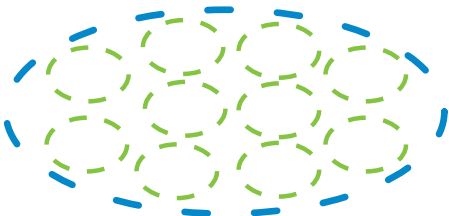
Nous réalisons nos projets de quartier toujours dans le respect du contexte urbain et régional, de manière à les intégrer harmonieusement dans l'environnement global (niveau macro). Ce faisant, nous nous efforçons toujours d'améliorer les quartiers, par exemple au moyen de projets de revalorisation intraurbaines ou en proposant des infrastructures et services locaux (niveau méso). Pour terminer, nous accordons une attention particulière à l'espace public et nous ajoutons, dans la mesure du possible, des infrastructures de quartier (aires de stationnement, arrêts de bus, commerces, parcs) (niveau micro).

Nos collègues entament pour ce faire un dialogue ouvert avec toutes les parties prenantes concernées : les clients, les riverains, les administrations locales, les autorités centrales, les partenaires, les propriétaires fonciers et immobiliers ainsi que les investisseurs. Nous avons la conviction qu'une telle approche participative est la solution idéale afin de parvenir au meilleur résultat possible pour chaque projet. Forts de notre expertise, de notre expérience, de notre ancrage local et de nos connaissances, nous sommes en outre un partenaire compétent et fiable à long terme.

Une transition vers la densification s'annonce, et cela prendra du temps. Nous pensons pouvoir contribuer un peu à cette transition grâce à des projets de qualité et à des exemples positifs. Ce changement de comportement est essentiel.

Véronique Claessens,
maître-architecte flamande

Marché



Ville
Région



Quartier
Village



Endroit



Objet



Unité



Bienvenue dans votre quartier

« Bienvenue dans votre quartier » est la devise de Matexi. Depuis 1995, nous nous considérons comme un développeur de quartiers durables, un développeur qui améliore les quartiers. Le mot « quartier » ne figure pas dans notre juste cause « Everybody deserves a great place to live », ni dans notre déclaration de mission « Together, we create great places », mais il fait pourtant partie intégrante de notre identité.

C'est le propre de l'être humain de vouloir appartenir à une communauté, de vouloir se sentir chez soi quelque part. C'est précisément pour cette raison que les gens se sentent liés au quartier dans lequel ils vivent, plus qu'à leur ville ou à leur région, à leur rue. La définition substantielle et urbanistique d'un quartier est assez stricte : par exemple, un quartier moyen a un rayon d'environ 400 mètres (environ 10 minutes à pied) ou un quartier est délimité par une frontière dure, telle qu'une voie ferrée, une voie de raccordement ou un cours d'eau. Quelque 1 000 à 2 500 familles y vivent également.

Selon cette définition, Matexi a développé ces dernières années deux quartiers : **Campagne du Petit Baulers à Nivelles** et **4 Fontainen à Vilvorde**. D'autre part, nous avons déjà développé des dizaines de milliers d'habitations durables dans des centaines de lieux de résidence et d'habitation agréables en Belgique, en Pologne et au Grand-Duché de Luxembourg, chaque fois avec les équipements de quartier supplémentaires nécessaires. Cette approche ajoute clairement de la valeur aux quartiers existants.

Gaëtan Hannecart, Président Exécutif du Conseil d'Administration et inspirateur de la stratégie de Matexi, l'exprime ainsi : « Avec nos collègues et nos parties prenantes, nous développons des unités de logement, des services locaux et des équipements de quartier. Ces unités peuvent être des appartements, des maisons, mais aussi des places, des parkings, des magasins ou des bureaux. Ensemble, ces unités forment un objet : l'immeuble d'appartements ou la rangée de maisons que nous réalisons en une seule fois. En réalisant ces objets, nous créons des endroits où il fait bon vivre (niveau micro), toujours dans le but d'améliorer les quartiers (niveau méso), et toujours dans le respect des autorités locales et du contexte urbain et régional (niveau macro). De cette manière, nous établissons un lien maximal entre notre juste cause « Everybody deserves a great place to live » ou « Tout le monde mérite une maison chaleureuse dans un quartier agréable » et notre mission « Together, we create great places » : créer des lieux qui apportent une valeur ajoutée à l'ensemble du quartier. Cela signifie 'Bienvenue dans le quartier', cela signifie notre identité en tant que développeur de quartier. »

Suite à notre 80^e anniversaire, nous tendrons encore plus la main à tous ceux qui se soucient d'offrir un foyer chaleureux à un maximum de personnes.

Gaëtan Hannecart,
Président Exécutif du Conseil d'Administration

En 1945, **Clémence** Roelens et les trois frères **Gérard, Robert** et **Herman Vande Vyvere** (fils de Clémence) fondent Matexi, la Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën. Ils achètent de grandes étendues de terres agricoles et les vendent par petites portions à des agriculteurs qui peuvent ainsi acquérir leur propre exploitation.

MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN

MATEXI

Burgerlijke immobiliën vennootschap onder vorm van naamlooze vennootschap

DUUR: DERTIG JAAR

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

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

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

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

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

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N. 110

Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

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

Een Beheerder,



Een Beheerder,



80 années d'expérience et de savoir-faire

Matexi est une entreprise à fort ancrage familial. Depuis sa création en 1945, elle réalise des projets immobiliers centrés avant tout sur les souhaits et les besoins de ses clients. Tout au long de notre histoire, nous nous sommes réinventés à plusieurs reprises en tant qu'entreprise familiale : d'une famille d'agriculteurs à commerçant de terres agricoles, puis à lotisseur, avant d'évoluer de constructeur de logements vers développeur de quartiers durables. Grâce à nos 80 années d'expérience et de savoir-faire, nous jouissons de la confiance nécessaire et disposons de la solidité indispensable à la réalisation des projets immobiliers les plus étonnants, en Belgique comme à l'étranger.

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

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.

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

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

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

En 1945, **Clémence** (première génération) et les trois frères **Gérard, Robert et Herman Vande Vyvere** (deuxième génération) créent Matexi, Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën (entreprise pour l'exploitation immobilière). Sous la direction de Gérard, 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,

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

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

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

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

1957 > Matexi ouvre le bureau régional d'Anvers à Berchem.

1961 > Matexi reçoit un solide apport financier. Le capital social passe de 15 millions BEF à 120 millions BEF. Les fonds supplémentaires permettent à Matexi d'investir pleinement dans de nouveaux terrains et lotissements durant les Golden Sixties.

1962 > Matexi ouvre le bureau régional de Flandre-Occidentale à Courtrai.

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

1963 > Matexi constate une hausse de la demande de logements entièrement parachevés. Elle commence donc à construire sur les terrains qu'elle lotit. Elle crée ainsi de nouveaux quartiers composés de logements standardisés et abordables. Les premières maisons voient le jour à Zulte, puis à Oostkamp (100 logements) et Lochristi (400 logements dans le quartier Lobos).

1965 > Matexi construit le quartier Nachtegalenhof, à Hoboken, comprenant 600 maisons familiales.

1966 > Matexi achève le célèbre Altenawijk, à deux pas du couvent Altena à Kontich.

1971 > La loi Breyne sur la construction entre en vigueur. Désormais, tout promoteur immobilier doit déposer un dépôt auprès de la banque. Le système de garantie protège les acheteurs contre l'incapacité financière du maître d'ouvrage s'il leur impose un bien inachevé. La nouvelle loi améliore la transparence et la confiance dans le marché.

> 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 peuvent s'adresser à Matexi. En 1984, Matexi reprend Venneborg.

- 1986** > À la fin des années 80, Matexi développe de nouveaux types de projets, notamment la construction de vastes parkings. C'est le cas à Ostende, où Matexi crée plus de 460 emplacements souterrains et en surface (Zeeparking). Avec ce projet, Matexi se frotte pour la première fois aux constructions de plus grande ampleur et, surtout, au développement de projets intra-urbains.
- 1989** > Matexi participe à la création de la société immobilière Stad & Renovatie, en Flandre-Occidentale. Cette société investit dans le réaménagement de la digue de Blankenberge. En 1989, la société rachète le Grand Hotel, alors en mauvais état, pour le transformer en une résidence assortie de commerces. Quelques années plus tard, elle acquiert l'hôtel Majestic contigu et y aménage des appartements. Stad & Renovatie construit également une tour de parking juste à côté. Matexi sait donc, par expérience, à quoi s'attendre dans le cadre de projets urbains d'une telle complexité.
- 1992** > Matexi réorganise ses bureaux régionaux. Celui de Gand étant devenu trop petit, Matexi en construit un nouveau à Eke. Des points de vente basés sur des frontières provinciales claires s'avèrent plus efficaces pour le personnel. Le système est en outre plus lisible pour les clients et les partenaires.
- 1994** > Matexi rachète Tradiplan dans le segment des villas et des habitations de standing.
- 1995** > Matexi fête son 50^e anniversaire. Depuis sa création, l'entreprise a réalisé 16.000 logements dans 146 villes et communes. Matexi profite de ce jubilé pour présenter sa nouvelle mascotte : Texi, le castor bâtisseur.
- > Matexi acquiert une participation majoritaire dans la société immobilière bruxelloise Les Jardins de l'Échevinage - Het Schepenhof, qui se consacre essentiellement à la revalorisation intra-urbaine. Dans la Molenaarsstraat de Gand, la société transforme l'usine textile Florida en lofts et en bureaux.
- > Le CEO, Gaëtan Hannecart, rencontre Christian Lamot, de la brasserie malinoise du même nom, lors d'une balade à cheval en Argentine. Les deux hommes discutent du nouveau courant urbanistique, le « nouvel urbanisme », qui met l'accent sur la qualité de vie et la création de communautés. Maciej Mycielski fait office de pionnier en la matière. Cet urbaniste d'origine polonaise a grandi en Belgique et donne des cours à l'université de Miami. Gaëtan s'envole donc pour Miami. La rencontre entre les deux hommes enclenche un changement fondamental chez Matexi. Depuis sa création en 1945, Matexi s'est réinventée à plusieurs reprises : de négociant en terres agricoles à subdiviseur, puis de constructeur de maisons à développeur de quartiers durables.

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

- 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.

- 1998** > Matexi crée Renoplan. La société déploie pleinement par ce biais les connaissances accumulées dans le domaine de la rénovation, conquérant ainsi sa place sur le marché de la rénovation de logements.
- 1997** > Matexi attache énormément d'importance à la durabilité de ses projets. Elle crée un groupe de travail Urbanisme, qui réunit des experts de différents domaines et conçoit une utilisation réfléchie des terrains à bâtir et quartiers résidentiels disponibles.
- > Le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen et d'autres décrets changent la donne. Le Ruimtelijk Structuurplan incite Matexi à rester concentrée sur le développement de quartiers, l'exploitation de l'espace bâti et la revalorisation intra-urbaine.
- > Matexi lance Habitus®, des habitations prêtes à vivre intégrées dans quartier agréable à vivre.
- > Matexi entame la reconversion de La Mondiale, dans le centre de Bruxelles, en un complexe comprenant des appartements, des commerces et l'hôtel The Dominican.
- > Avec le principe de la « charrette », Matexi met en pratique un élément clé du nouvel urbanisme. Une « charrette » est une période d'activité intense de conception et de planification, qui laisse largement la parole aux parties intéressées. Matexi entend ainsi concevoir des projets de quartier qui bénéficient de l'appui de leur environnement. Pour l'anecdote : au XIXe siècle, c'est sur une charrette que les étudiants de l'École des beaux-arts de Paris déposaient leurs projets, avec les versions alternatives conçues ensemble.
- 1999** > L'activité « construction de logements clé sur porte » est intégrée dans la société indépendante Matexi Woningbouw.
- > À Malines, le réaménagement du nouveau quartier Lamot, sur l'ancien site de la brasserie Lamot, situé le long de la Dyle est lancé.
- 2000** > Matexi acquiert 50 % des parts de Wilma Project Development, le spécialiste des projets intra-urbains de grande envergure (développement et revalorisation), dotés d'un caractère mixte. L'entreprise participe donc notamment au projet Nieuw Helmond : un nouveau complexe résidentiel et commercial sur la Van Iseghemlaan à Ostende.
- > Matexi transforme l'ancienne poste de Hasselt en un complexe d'appartements et de commerces moderne.
- > Matexi Anvers déménage de Berchem à Borsbeek, puis dans le centre d'Anvers en 2014.
- 2001** > Matexi conçoit le plan directeur du projet La Campagne du Petit Baulers, au nord de Nivelles. Elle organise une charrette de 10 jours avec tous les intervenants. Ce sont pas moins de 800 logements qui verront le jour à cet endroit.
- 2002** > Matexi transforme l'ancienne meunerie De Nieuwe Molens située le long du canal Bruges-Ostende en maisons et appartements.
- 2003** > Lancement des premières activités au Grand-Duché de Luxembourg.
- > Matexi crée Quaeroq. Quaeroq CVBA est un fonds d'investissement en actions cotées en Bourse et une société sœur de Matexi SA.
- > Matexi remporte le marché PPP pour la reconversion du Palais des fêtes et de la culture d'Ostende en un centre commercial avec patio et lofts.
- > Matexi remporte le marché PPP pour le développement de l'ancien site ferroviaire des Centrale Werkplaatsen à Louvain. Le site sera transformé en un quartier polyvalent de 179 logements.

- 2004** > Matexi acquiert la totalité des actions de Wilma.
- 2005** > Le siège de Matexi est transféré de Meulebeke à Waregem.
> Matexi Woningbouw devient Entro.
> Matexi rationalise sa structure d'entreprise. Une vaste opération de fusion des sociétés est ensuite mise en place.
- 2006** > Matexi ouvre un bureau régional à Beaufays, une commune de Chaudfontaine située en province de Liège.
- 2007** > Le bureau régional pour le Brabant flamand, le Brabant wallon et Bruxelles est transféré dans un nouveau bâtiment à Grimbergen.
> Matexi ouvre le bureau régional pour le Limbourg à Hasselt.
> Matexi Group SA est fondée en tant que société holding. Matexi SA devient une filiale à 100 % de Matexi Group SA.
> À Anvers, Matexi entame la réaffectation de l'ancien complexe militaire Het Militair Hospitaal en un quartier urbain vert, 't Groen Kwartier, qui apporte un nouveau souffle à l'ensemble du quartier environnant.
- 2008** > Le conseil d'administration est élargi et accueille trois administrateurs externes.
> Matexi crée le bureau régional du Brabant wallon à Wavre.
- 2010** > Matexi fonde un bureau régional pour les provinces de Namur et du Hainaut à Bouge, près de Namur.
> Dans la commune bruxelloise d'Etterbeek, Matexi réalise, en collaboration avec son partenaire Real Estate Development, un immeuble de bureaux durable et contemporain baptisé Fusio. Securex y installera son nouveau siège.
> Matexi crée le bureau régional de Varsovie en Pologne.
- 2011** > Le bureau régional pour les provinces de Liège et du Luxembourg déménage de Beaufays à Rocourt (Liège).
- 2013** > Toutes les entreprises de construction et de développement au sein du groupe – en ce compris Tradiplan, Wilma et Entro – sont rassemblées sous une même enseigne : Matexi. Le nouveau slogan, « Bienvenue dans votre quartier », traduit clairement la volonté de Matexi : créer de la valeur ajoutée dans les quartiers. Seule Sibomat demeure une entité distincte en raison de la spécificité de la construction à ossature bois.
> Matexi décroche le projet Quartier Bleu à Hasselt, qu'elle convertira, en collaboration avec un partenaire, en un tout nouveau quartier urbain durable.
> Le conseil d'administration est élargi et accueille un quatrième administrateur externe.
- 2014** > Le bureau régional pour la province du Brabant wallon s'installe dans son propre bâtiment à une localisation bien visible sur les hauteurs de Wavre.
> Matexi livre son premier projet en Pologne.
> Matexi acquiert la tour Leopold, à Evre. 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 Fontainen. À terme, il accueillera 1.200 logements, une école, un supermarché et des infrastructures communautaires.
> Le conseil d'administration s'enrichit d'un cinquième administrateur externe.

- 2016** > Nouvelle répartition familiale de l'actionariat.
- > Dans l'attente d'un réaménagement, l'Antwerp Tower ouvre ses portes à plusieurs initiatives pop-up branchées, qui rencontrent un franc succès.
 - > Matexi décerne le Matexi Award pour la première fois. Cette récompense - désormais annuelle - récompense les initiatives de quartier les plus connectées en Belgique.
- 2017** > Matexi Pologne élargit ses activités à Cracovie, la deuxième ville de Pologne en nombre d'habitants.
- 2018** > Le holding Matexi Group, dont Matexi est une filiale, est rebaptisé Abacus Group.
- > 't Groen Kwartier, à Anvers, est réceptionné et mis en vente.
 - > 't Groen Kwartier décroche le RES-Award du « meilleur projet résidentiel » et une mention honorable lors du Gubbio Prize italien. Het Laere à Roulers reçoit le "Tree Award" pour le rôle central de la verdure dans la conception du quartier.
- 2019** > Matexi modifie son organisation et adopte une structure centrée sur les projets.
- 2020** > Le CEO Gaëtan Hannecart est à la tête de Matexi depuis 25 ans.
- > À l'occasion de son 75^e anniversaire, Matexi organise une année de festivités.
 - > Matexi Pologne célèbre son 10^e anniversaire et peut se targuer de brillantes réalisations.
 - > Matexi reprend la majorité des parts du Quartier Bleu à Hasselt.
- 2021** > En tant que CEO non familial, Olivier Lambrecht succède à Gaëtan Hannecart à la direction opérationnelle.
- > La reconversion de l'Antwerp Tower est achevée, ce qui en fait l'un des projets de reconversion les plus ambitieux de Matexi dans les centres-villes.
- > Les bureaux régionaux des provinces du Limbourg et d'Anvers déménagent dans des quartiers que Matexi a développés elle-même : Le Quartier Bleu (Limbourg) et 't Groen Kwartier (Anvers).
- > Juste à côté de l'aéroport de Varsovie-Chopin à Pologne, nous avons fait l'acquisition d'un terrain de 3,5 hectares où se situe notamment le Sangate Hotel Airport et qui accueillera à terme plus de 1 000 unités. Il s'agit du plus important développement de Matexi en Pologne à ce jour.
- 2022** > Matexi vend un immeuble à Quartier Bleu (Hasselt) à Home Invest Belgium. L'immeuble résidentiel est destiné au marché de la location.
- > Matexi vend à Baloise Insurance un immeuble commercial situé dans le socle de l'Antwerp Tower.
 - > Matexi crée la société de services énergétiques (ESCO) Geiser pour exploiter le réseau de chaleur dans le Quartier Bleu.
 - > Nous livrons les trois premiers immeubles résidentiels avec 71 appartements au total de notre projet Facimiech à Cracovie.
- 2023** > Nous entamons les forages en vue du premier réseau de chaleur géothermique de Wallonie, qui est destiné à un programme mixte de maisons et d'appartements.
- > En collaboration avec la plateforme immobilière Realo, Matexi lance le Baromètre de la construction neuve, le premier baromètre qui suit l'évolution réelle des prix sur le marché de la construction neuve en Belgique.
 - > En collaboration avec BNP Paribas Fortis, nous lançons en Flandre la formule de location-achat HappyNest: les candidats-acquéreurs louent une construction neuve durable et écoénergétique qu'ils peuvent acquérir après quelques années, une partie des loyers déjà payés étant alors déduite.

- 2024** > Sur l'avenue de Beaulieu à Auderghem, nous acquérons quatre anciens immeubles de bureaux de la Commission européenne que nous allons reconvertir en un projet résidentiel.
- > L'Antwerp Tower franchit une étape importante : le 225^e appartement sur les 241 est vendu.
 - > Nous lançons la formule de location-achat HappyNest en Wallonie.
 - > À Cracovie, Matexi reçoit une mention honorable lors du concours « Développeur de l'année », tant en sa qualité de développeur que pour ses projets.

- 2025** > Matexi fête son 80^e anniversaire. Au cours de l'année de notre 80^e anniversaire, en tant que développeur de quartiers, nous tendrons encore plus la main à tous ceux qui se soucient d'offrir un foyer chaleureux à un maximum de personnes. Notre just cause et baseline Bienvenue dans votre quartier sont plus que jamais au cœur de notre démarche.
- > En Pologne aussi, Matexi fête un anniversaire : cela fait 15 ans que nous sommes actifs sur le marché polonais.
 - > La formule location-achat HappyNest accueille son 100^e client.

En 2024, **Clémence Hannecart**, première représentante de la cinquième génération, rejoint Matexi en tant que Business Manager pour le Brabant flamand. Elle avait déjà travaillé dans l'entreprise auparavant (entre 2020 et 2022). En 2026, **Juliette**, la sœur de Clémence, rejoint Matexi en tant que Developer & Strategic Support.

En tant que développeur de quartiers, nous voulons avant tout considérer le monde qui nous entoure, mais aussi regarder en arrière et tirer les leçons qui s'imposent d'après notre expérience : qu'est-ce qui rend les gens heureux à un endroit donné plus qu'à un autre ? Comment pouvons-nous contribuer à la création de plus d'endroits agréables ?

Gaëtan Hannecart
Président Exécutif du Conseil d'Administration



À **Mons**, nous réaffectons le site d'un ancien centre d'insémination bovine. Après démolition des bâtiments abandonnés, nous y réaliserons un projet résidentiel comprenant 45 maisons et un nouveau parc de quartier, **Côté Parc**. L'emprise au sol des nouveaux bâtiments sera plus petite que celle des constructions actuelles. Sur ce site de 3,7 hectares, le parc occupera deux hectares et nous planterons 230 arbres ainsi que près de 300 arbustes.



La durabilité selon Matexi

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

C'est dans cet esprit que Matexi adopte délibérément une vision globale de l'impact. En tant que développeur de quartiers, nous ne nous contentons pas de réaliser nos ambitions en matière de durabilité à un seul niveau, mais nous nous efforçons d'apporter une contribution positive à quatre niveaux étroitement liés : le quartier, le logement, l'organisation et nos partenaires. À chacun de ces niveaux, nous donnons une dimension concrète aux principes « Planet, People et

Profit », en les adaptant à chaque fois à l'échelle et aux responsabilités qui leur sont associées, ainsi qu'au rôle que Matexi y joue.

Afin de garantir cette cohérence entre vision et mise en œuvre, Matexi utilise la matrice de durabilité comme cadre de référence. Cette matrice montre comment nos ambitions en matière de durabilité sont mises en œuvre de manière cohérente au sein de chacun des quatre niveaux d'impact.

	 PLANET	 PEOPLE	 PROFIT
Neighbourhood			
Unit / house / apartment			
Organisation			
Partners			

Matexi intègre la durabilité de manière structurelle dans sa gestion d'entreprise grâce à des choix politiques clairs, des cadres fixes et des reportings transparents. Nous nous appuyons toujours sur notre philosophie « Planet, People et Profit », qui guide tant notre politique que notre mise en œuvre.

La matrice de durabilité sert de cadre global à cette approche. Elle relie nos principes de durabilité aux différents niveaux d'impact et permet de suivre les choix, les actions et les résultats de manière cohérente et comparable tout au long du processus de développement.

Le bourgmestre Raphaël Dubois et l'échevin Julien Humblet ont inauguré la nouvelle voirie dans notre quartier résidentiel, le **Quartier des Hirondelles**, à **Borgworm**. Nous réaménageons les dix hectares de l'ancienne sucrerie pour en faire un écoquartier comprenant 234 logements (164 maisons et 70 appartements) et un nouveau parc public de 8 500 m².



Cadre politique

Selon cette approche, Matexi applique un cadre politique global qui définit clairement sa vision dans les domaines suivants : « Planet », « People », « Profit » et « Governance ». Ce cadre traduit cette vision en priorités thématiques et en principes politiques clairs qui orientent les choix et les actions au sein de l'organisation.

THÈMES DE DURABILITÉ

Le cadre politique de Matexi définit un certain nombre de principes et de thèmes de durabilité qui

orientent la manière dont celle-ci est concrètement mise en œuvre. Ces thèmes sont systématiquement mis en œuvre tant dans nos développements de quartier que dans le fonctionnement de l'organisation, et constituent ensemble le fondement de notre impact à différents niveaux. Ils servent de repères pour les choix lors du processus de développement et pour les décisions internes, et constituent une référence commune pour la collaboration avec les partenaires. Ils sont appliqués proportionnellement au contexte, à l'échelle et à la faisabilité.





À **Wuustwezel**, la construction de **80 maisons** a débuté dans le cadre du développement de quartier **Hofakker**. Les premières habitations ont été mises en vente et ont déjà pu être livrées. Les espaces verts existants sont conservés autant que possible et plus de la moitié du site – environ 3,5 hectares – sera aménagée en un nouveau parc de quartier, en concertation avec les futurs habitants.

Transparence

Les récentes modifications apportées à la réglementation européenne en matière de reporting de durabilité ont conduit à ce que Matexi ne relève plus du champ d'application légal de la CSRD et de la taxonomie de l'UE. Cela n'a toutefois aucune incidence sur le choix de continuer à miser sur un reporting transparent et étayé. L'« analyse de double matérialité » réalisée dans ce cadre constitue une base importante pour continuer à suivre de manière structurée les thèmes, priorités et besoins d'information pertinents.

Sur cette base, Matexi opte pour une approche de reporting volontaire et proportionnelle, qui évolue au rythme de l'organisation et du contexte dans lequel elle opère. À partir de 2026, Matexi réalisera le reporting selon la norme VSME, un cadre européen qui permet de donner un aperçu cohérent de la politique, de l'approche et des progrès de l'entreprise.

Au cours des prochaines années, Matexi s'attachera également à formuler et à communiquer des objectifs à plus long terme pour son portefeuille de projets, conformément aux thèmes de durabilité « Planet », « People » et « Profit », comme définis dans la politique.

SUIVI DE LA DURABILITÉ

Cette politique se traduit également par un suivi concret et systématique de nos activités. Notre « Scan du quartier », qui a récemment été renouvelé, est systématiquement utilisé pour soutenir les équipes de projet dans leurs choix dès les premières phases. En outre, la « matrice de durabilité » reste un instrument standard, et un processus a été lancé pour actualiser son contenu. Ensemble, ces outils permettent un suivi détaillé et comparable, et soutiennent les processus de prise de décision au sein de Matexi.

La « matrice de durabilité » repose sur les thèmes de durabilité du cadre politique de Matexi et sert à mesurer et à suivre systématiquement notre impact sur chaque thème tout au long du processus de développement. Nous continuerons à mettre régulièrement à jour la matrice afin qu'elle reste pertinente et pérenne. Notre priorité reste qu'un minimum de 90 % des unités soient réalisées dans le cadre de projets obtenant un label durable à l'issue de l'évaluation. En 2025, ce fut le cas de 96 % de nos projets évalués.

Dans la suite de ce rapport d'activité, vous en apprendrez davantage sur de nombreux projets qui illustrent concrètement notre approche en matière de durabilité.

L'impact de Matexi sur les objectifs de développement durable

Comme nous trouvons important de lier nos efforts à des objectifs reconnus mondialement, les objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies sont, pour Matexi, un cadre de référence essentiel et une source d'inspiration dans notre approche en matière de durabilité. Tous les ODD ne sont pas pertinents au même titre pour nos activités, mais l'ODD 3 (Bonne santé et bien-être), l'ODD 6 (Eau propre et assainissement), l'ODD 7 (Énergie propre et d'un coût abordable), l'ODD 12 (Consommation et production responsables) et l'ODD 13 (Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques) nous aident à

mieux cerner notre rôle et nos responsabilités dans un contexte social plus large.

En particulier, l'ODD 11 « Villes et communautés durables » correspond étroitement au noyau de nos activités en tant que développeur territorial. Nous créons des conditions qui offrent aux résidents une qualité de vie élevée et un lien social, avec une attention particulière pour l'efficacité énergétique, la mobilité durable et la qualité de l'espace, tout en nous efforçant de minimiser notre impact sur le climat et l'environnement.

QUARTIERS À L'ÉTRANGER

LE QUARTIER DU TRAPÈZE, BOULOGNE-BILLANCOURT (PARIS), FRANCE

Comment pouvons-nous réaliser des logements de qualité et abordables ? En s'inspirant de projets d'urbanisme qui ont démontré leur efficacité. Dans sa quête permanente de solutions adéquates à appliquer au développement de quartiers, MATEXI s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets d'urbanisme efficaces.



Là où autrefois les nouvelles Renault sortaient à toute vitesse des chaînes de montage et où des milliers d'ouvriers passaient leurs journées entre les chaînes d'assemblage et les nuages de fumée, se trouve aujourd'hui un des quartiers les plus attractifs et les plus agréables du Grand Paris. En 20 ans, le quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt est passé d'un no-man's-land industriel à une ville-parc verdoyante offrant un mélange savamment dosé de logements, de bureaux, de commerces et d'espaces publics au bord de la Seine. Ce magnifique quartier écologique, qui a vu le jour dans le cadre du vaste projet de reconversion Île Seguin – Rives de Seine, montre comment une renaissance urbanistique peut être à la fois écologique, sociale et économiquement rentable.

Le site Renault de Boulogne-Billancourt, une banlieue à l'ouest de Paris, est une référence en France. Pendant près d'un siècle, l'activité industrielle y a prédominé, jusqu'à ce que l'usine ferme définitivement ses portes le 31 mars 1992. Il ne restait plus qu'un immense site abandonné rempli d'amiante, d'huile et de béton. Au lieu d'y implanter à nouveau un vaste complexe industriel ou un quartier de bureaux monofonctionnel, le choix s'est porté sur une reconversion radicale, avec la création d'un nouveau quartier urbain durable de pas moins de 74 hectares. Il est divisé en trois quartiers, dont le quartier du Trapèze, qui couvre 44,3 hectares.

Les plans de réaffectation ont été officiellement approuvés en 2002 et l'agence gouvernementale locale « Val de Seine Aménagement » s'est ensuite concrètement mise au travail. En 2006, la construction de la partie ouest du quartier du Trapèze a démarré. La partie est a suivi en 2012. Aujourd'hui, ce nouveau quartier mixte est entièrement achevé. Le résultat : 364 680 m² de logements, 230 068 m² de bureaux et 76 810 m² d'infrastructures publiques et de commerces, intégrés dans un tissu urbain soigneusement conçu qui allie une qualité de vie exceptionnelle à un développement durable ambitieux.

UNE VILLE-PARC ATTRAYANTE QUI RESPIRE LA DURABILITÉ

Le quartier du Trapèze accueille environ 11 000 habitants, 10 000 employés, 13 infrastructures publiques, 60 commerces de proximité et une quarantaine d'entreprises. Les hommes, la faune et la flore y trouvent tout l'espace nécessaire pour s'épanouir pleinement. Le leitmotiv urbanistique lors de la réalisation du quartier était en effet que la densité métropolitaine ne doit pas nécessairement se heurter à la qualité de vie. Elle a été conçue comme une « ville-parc » durable, dans laquelle 50 % de la superficie est réservée à de vastes espaces publics, dont la moitié est destinée à la nature. Au centre se trouve le Parc de Billancourt, un poumon vert de 7 hectares qui sert d'espace de détente et de rencontre, de bassin tampon et de laboratoire écologique. En outre, des jardins intérieurs, des toitures végétales et des chemins paysagers se cachent un peu partout dans le quartier. L'impact sur la biodiversité locale est impressionnant. Le Parc de Billancourt est devenu un « réservoir de biodiversité » vivant où ont trouvé refuge plus de 30 espèces d'oiseaux, divers poissons, insectes et amphibiens. Grâce à sa connexion directe avec les espaces verts de l'île Seguin, le parc constitue un maillon essentiel de l'écosystème urbain.

L'innovation technique et l'efficacité énergétique font également partie intégrante de l'engagement sérieux pour la durabilité. Tous les logements et tous les bureaux répondent à des normes environnementales élevées qui vont au-delà de la norme française classique, ce qui permet de réduire la consommation énergétique globale de 33 % par rapport à d'autres quartiers parisiens. De plus, le quartier du Trapèze est raccordé à un réseau de chaleur géothermique qui fournit 80 % de l'eau de refroidissement et 35 % de l'eau de chauffage. Tout ceci est combiné à une gestion optimale des eaux pluviales et de l'eau potable grâce à un système d'égouts triple et à une stratégie de mobilité urbaine avant-gardiste. Le métro et le tram sont accessibles à pied, tandis que la ligne 15 tant attendue du Grand Paris Express améliorera encore davantage l'accessibilité du quartier d'ici quelques années. Le long des larges avenues s'étend un réseau de sentiers pédestres et de pistes cyclables qui relie la Seine à l'arrière-pays. Le résultat est un habitat où la gestion de l'énergie et de l'eau, la mobilité

et le paysage forment ensemble un seul et même écosystème. Il n'est donc pas surprenant que le quartier du Trapèze ait été le premier à obtenir, en 2023, le prestigieux label français EcoQuartier Vécu, qui récompense un développement de quartier exemplaire ayant efficacement mis en pratique ses objectifs écologiques.

LA MIXITÉ SOCIALE, MOTEUR DE LA RÉNOVATION URBAINE

Outre cette dimension écologique, le quartier du Trapèze se profile comme une ville dans la ville très diversifiée, également à la pointe au niveau social. L'inclusivité était un principe important dans l'élaboration du master plan, qui reposait sur la réalisation d'un ensemble de macro-parcelles multifonctionnelles. Un tiers du parc immobilier a été réservé à des logements abordables à caractère social. Cela évite la gentrification et garantit que vivre dans le quartier du Trapèze – et, par extension, dans la banlieue ouest de Paris – ne soit pas réservé aux « happy few ». Des professionnels hautement qualifiés, des jeunes familles et des locataires sociaux y vivent côte à côte. Les boulangeries, supermarchés, cafés, restaurants, installations sportives et récréatives, ainsi que les nombreuses infrastructures médicales et publiques, comme les pharmacies, écoles et crèches leur offrent tout ce dont ils ont besoin.

Les entreprises et les bureaux trouvent également facilement leur chemin vers ce nouveau quartier, grâce à son emplacement idéal et à son accessibilité aisée. Et l'architecture de haute qualité n'est pas non plus en reste. Prenons l'exemple du nouveau lycée conçu par le cabinet d'architectes Charlier-Dalix, où une vaste toiture végétale a été aménagée à la fois comme zone écologique et aire de jeux verte propice à l'aventure. Ou encore la Maison Saint-François-de-Sales de Brenac & Gonzalez et Associés, une chapelle du 21^e siècle dont la forme particulière s'intègre parfaitement au caractère avant-gardiste du quartier du Trapèze. Le nouveau quartier réunit l'homme et la nature dans un ensemble urbain cohérent qui se distingue par sa qualité de vie, ses performances écologiques et sa diversité sociale. Il prouve ainsi que la densification urbaine durable ne se résume pas à une simple augmentation de la construction, mais qu'elle repose avant tout sur une utilisation intelligente de l'espace et un développement tourné vers l'avenir.

GOUVERNANCE



Bonne gouvernance

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

Matexi est une entreprise familiale depuis 80 ans, et en 2025, les membres de la quatrième génération de la famille en sont actionnaires. Nous sommes fortement ancrés localement et nous nous engageons à respecter une structure d'entreprise transparente. Par exemple, nous encourageons les employés à partager leurs commentaires ouvertement, et nous fournissons les ressources nécessaires à cet effet. En outre, nous menons régulièrement des enquêtes auprès de nos employés pour identifier les points forts et les possibilités d'amélioration. Matexi est également transparente à l'égard de ses finances : la situation financière est connue des employés et est rendue publique dans le rapport d'activité annuel.

En 2008, Matexi a choisi de renforcer son conseil d'administration par le biais d'administrateurs externes. En 2025, plus de la moitié du conseil d'administration est ainsi composée d'administrateurs externes. En plus du conseil d'administration, Matexi dispose également d'un Audit & Risk Committee pour superviser l'intégrité de l'information financière, et un Nomination & Remuneration Committee, pour conseiller le conseil d'administration sur les questions relatives aux ressources humaines et à la rémunération.

Comme le conseil d'administration, les sous-comités et le comité exécutif comprennent plusieurs administrateurs externes.

En tant qu'entreprise familiale, il est important de faire un choix clair : l'entreprise est-elle au service de la famille, ou la famille est-elle au service de l'entreprise ? À partir de là, il s'agit d'agir avec cohérence et courage. En tant qu'actionnaires, nous avons décidé que la famille serait au service de l'entreprise.

Conseil d'administration et comités

Conseil d'administration

Le conseil d'administration est chargé d'approuver la stratégie et la politique générale, mais aussi de superviser la mise en oeuvre concrète du business plan et la réalisation des objectifs de l'entreprise. Le conseil d'administration de Matexi s'est réuni sept fois en 2025.

Le 31 décembre 2025, le conseil d'administration est composé de sept membres, parmi lesquels quatre administrateurs externes et trois représentants de la famille. La proportion d'administrateurs indépendants est de 4 sur 7 et le rapport femmes-hommes est de 0,75.

➤ **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban NV)

Administrateur depuis 1994

- administrateur et président exécutif du conseil d'administration de Matexi
- administrateur délégué d'Abacus Invest, Abacus Group et QuaeroQ
- administrateur de Matexi Group et Sibomat
- administrateur de SIPEF
- président et cofondateur de YouthStart ASBL
- membre du sénat de la KU Leuven
- fondateur de Belgium's 40 under 40

➤ **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)

Administrateur depuis 2003

- administrateur d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Group

➤ **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)

Administratrice depuis 2013

- administratrice d'Abacus Invest, Abacus Group, Matexi et Matexi Group

➤ **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)

Administrateur depuis 2013

- administrateur de Matexi et Matexi Group
- président de Sporta ASBL
- administrateur d'Eyckerheyde ASBL
- administrateur de la Vlaamse Wielerschool ABSL
- administrateur de Syntra AB

- président de Captains of Cycling (Lotto Cycling)

➤ **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)

Administrateur depuis 2017

- administrateur de Matexi et Matexi Group
- président du Bouwfonds Kunststichting
- administrateur du Bouwfonds Cultural Fund, de l'International Foundation Housing Planning (IFHP) et du Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industriel erfgoed (BOEi)
- administrateur de l'International New Town Institute

➤ **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)

Administratrice depuis 2020

- administratrice de Matexi et Matexi Group
- administratrice indépendante, présidente de l'Audit, Risk & Compliance Committee, membre du Nomination & Remuneration Committee de bnode SA
- administratrice indépendante, présidente de l'Audit & Risk Committee, membre du Remuneration Committee de Pinnacle Pet Group Ltd (PPG – Jab Holding Company LLC)
- présidente de HDA Assurances et administratrice indépendante, présidente de l'Audit & Risk Committee d'Agila Versicherungen GmbH (PPG Ltd)

➤ **Lieve Mostrey**

Administratrice depuis 2024

- administratrice Matexi et Matexi Group
- administratrice Belfius
- administratrice Danske Bank

➤ **Frank Vlayen** (pour Dijleberg CommV)

Conseiller depuis 2024

- senior advisor Matexi et Matexi Group
- partner Waterland Private Equity
- administrateur Leo Stevens Private Banking
- administrateur De Singel ASBL
- administrateur Mobile School ASBL

Audit & Risk Committee

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

L'Audit & Risk Committee contrôle et évalue l'intégrité (exactitude, exhaustivité) des informations financières fournies, l'organisation administrative et les systèmes de contrôle interne, ainsi que les systèmes de gestion des risques. Le comité supervise le travail du commissaire et agit en tant que point de contact supplémentaire pour le commissaire, sans préjudice du rôle du conseil d'administration.

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

interne, ainsi que de tout « plan de remédiation ».

Le 31 décembre 2025, l'Audit & Risk Committee était composé de trois membres du conseil d'administration.

Un administrateur externe est nommé président par les membres.

- > **Sonja Rottiers** (pour SdL Advice SRL)
– présidente
- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
- > **Lieve Mostrey**

L'Audit & Risk Committee rend compte au conseil d'administration tous les trimestres et s'est réuni cinq fois en 2025.

Nomination & Remuneration Committee

Le Nomination & Remuneration Committee est un organe consultatif du conseil d'administration de Matexi.

Il délibère et formule des propositions au conseil d'administration par rapport aux sujets suivants :

- > la politique RH
- > la composition du conseil d'administration, du comité d'audit, du comité de nomination et de rémunération et du comité exécutif
- > la politique de rémunération des membres du conseil d'administration, la politique générale de rémunération et les paquets de rémunération individuels des membres du comité exécutif

- > le plan de succession pour les postes au sein du comité exécutif

Le 31 décembre 2025, le Nomination & Remuneration Committee de Matexi se composait comme suit :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
– président
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (pour Nimmobo SA)
- > **Karel Van Eetvelt** (pour Dorebor SRL)
- > **Walter de Boer** (pour NG 53 Consult SA)

Il s'est réuni quatre fois en 2025.

Investment Committee

L'Investment Committee est chargé d'évaluer les propositions d'investissement à six moments clés de la réalisation d'un projet immobilier et est autorisé – en vertu d'une délégation de pouvoirs au nom du conseil d'administration – à prendre des décisions d'investissement dans le cadre de la politique d'investissement définie.

Le 31 décembre 2025, l'Investment Committee est composé de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - Président
- > **Bruno Vande Vyvere** (pour Brunim SA)

En outre, les membres suivants du comité exécutif participent également aux réunions de l'Investment Committee :

- > **Didier Delplanque** (pour Kalis SRL)
 - Construction & Sales Director

- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
 - Secrétaire général
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director
- > **Rik Neckebroeck** (pour RisasoN SRL)
 - Chief Financial Officer

Les propositions d'investissements sont présentées par trois Leads qui assument ensemble la responsabilité d'un projet immobilier : le Business Lead, le Construction Lead et le Finance & Administration Lead. Selon le marché et la région, le Regional Business Director et le Business Manager concernés participent à la prise de décision.

À l'exception des mois d'été, l'Investment Committee s'est réuni presque chaque semaine en 2025, soit 40 fois au total.

Aujourd'hui, la gouvernance vise une création de valeur durable non seulement pour les actionnaires, mais aussi pour les collaborateurs, les clients, la société et les générations futures.

Sandra Gobert,
Executive Director Guberna

Corporate management

Executive Committee

Le conseil d'administration est habilité à prendre toutes les décisions nécessaires dans l'intérêt de Matexi. Le conseil d'administration collabore, en outre, avec la direction exécutive (par le biais d'une délégation de pouvoirs spécifique), qui s'organise en un comité exécutif ad hoc (l'« ExCo »), et par l'attribution de compétences de gestion quotidienne au président exécutif et aux membres de cet ExCo.

L'Executive Committee se composait de :

- > **Gaëtan Hannecart** (pour Vauban SA)
 - président exécutif
- > **Didier Delplanque** (pour Kalius SRL)
 - Construction & Sales Director
- > **Frederik Van Damme** (pour Fortjen SRL)
 - Regional Business Director (RBD) Région Flandre orientale et Flandre occidentale
- > **Ivan Van de Maele** (pour De Blauwhoeve SRL)
 - Secrétaire général
 - Tax & Legal Director (jusqu'au 06/2026)
- > **Kristoff De Winne** (pour DW Consulting SRL)
 - Acquisition & Development Director
- > **Kristof Restiau** (pour Joined 4CS SRL)
 - Regional Business Director Région (RBD) Anvers-Limbourg-Brabant flamand
- > **Martine Rorif** (pour Martine Rorif SRL)
 - Regional Business Director (RBD) Région Bruxelles-Wallonie-GD Luxembourg
- > **Matthias Dossche** (pour Marvalis SRL)
 - People & Organisation Director
- > **Mirosław Bednarek**
 - Regional Business Director Région Pologne
- > **Pieter Puelinckx** (pour SGLL Strategies SRL)
 - Tax & Legal Director (depuis 06/2026)
- > **Rik Neckebroeck** (pour RisasoN SRL)
 - Chief Financial Officer

Une gouvernance d'entreprise efficace repose sur une délimitation claire des rôles entre le conseil d'administration et la direction, un dialogue ouvert et un respect mutuel renforçant la qualité de la prise de décision stratégique.

QUARTIERS À L'ÉTRANGER

HAFENCITY, HAMBOURG, ALLEMAGNE

Comment pouvons-nous réaliser des logements de qualité et abordables ? En s'inspirant de projets d'urbanisme qui ont démontré leur efficacité. Dans sa quête permanente de solutions adéquates à appliquer au développement de quartiers, Matexi s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets d'urbanisme efficaces.

La barre était placée haut lorsque Hambourg a lancé, il y a près de 30 ans, le vaste projet de reconversion de 157 hectares de l'ancienne zone portuaire. HafenCity devait non seulement devenir un quartier animé le long de l'Elbe, mais surtout servir de modèle pour la création d'autres (centre-)villes au bord de l'eau. Nous pouvons désormais l'affirmer : la mission est accomplie. Ce qui a commencé comme une ambition extrêmement audacieuse – réaliser environ 2,4 millions de m² de surface brute hors sol dans une zone soumise aux marées – est devenu le plus grand projet de développement urbain d'Europe. L'adaptation climatique, la durabilité et l'inclusion sociale ne sont pas des termes marketing bon marché, mais les piliers d'un modèle urbanistique global qui marquera encore de son empreinte pendant des décennies.

Celui qui se promène aujourd'hui dans HafenCity peut difficilement l'imaginer, mais à la fin du siècle dernier, cet impressionnant quartier urbain n'était qu'un vaste no-man's-land de quais, d'entrepôts et d'autres vestiges industriels. Contrairement à l'ancien port, qui fut pendant des siècles le moteur économique de la ville hanséatique et qui fut à l'origine de la métropole actuelle, il est donc encore relativement jeune. Ce n'est qu'en 1997, lorsque l'essor du transport par conteneurs a définitivement éclipsé les activités portuaires traditionnelles, que la ville a décidé de réinventer ce quartier et d'en faire un élément à part entière du centre-ville. Pas avec des digues ou d'autres mesures d'infrastructure, mais grâce à une interaction étroite entre la terre et l'eau.

Afin de mener à bien ce projet, la ville a fondé HafenCity Hamburg GmbH, une société publique de développement qui est à la fois propriétaire foncier, garant de la qualité et chef de projet. Elle ne considère pas HafenCity comme un ensemble de projets immobiliers individuels, mais comme un levier idéal pour diriger la ville vers l'avenir de manière holistique. Le master plan approuvé en 2000 a introduit un quadrillage urbain compact et flexible avec un mélange fonctionnel très structuré : habitat, travail, enseignement, culture, tourisme et commerce réunis dans un

tissu à forte densité et au caractère maritime caractéristique. Ce nouveau quartier de Hambourg agrandi considérablement le centre-ville existant (de pas moins de 40 % !) et se compose de dix quartiers présentant un large éventail de typologies urbaines. À ce jour, 92 nouveaux projets ont déjà été réalisés, au profit de 8 000 habitants et 930 entreprises, et 50 autres sont en cours de construction ou en projet. Le bilan final prévu de l'ensemble : environ 7 500 logements pour 16 000 habitants, 7 000 étudiants, 45 000 emplois (dont 35 000 dans des bureaux) et 80 000 visiteurs au quotidien.

PROJET DE RÉFÉRENCE POUR LA CONSTRUCTION ADAPTÉE AU CLIMAT

Le premier choix de conception était également le plus radical : construire dans une zone riche en eau sans protection par digues. À la place, des collines artificielles ont été créées, suffisamment hautes pour résister aux tempêtes les plus violentes (7,5 à 8 mètres au-dessus du niveau de la mer). Les rez-de-chaussée des bâtiments adjacents servent de socles étanches abritant des parkings et des locaux techniques. Les quais et les promenades sont situés plus bas, afin de pouvoir être temporairement inondés sans être endommagés. C'est ainsi qu'est née une nouvelle topographie urbaine qui embrasse l'eau au lieu de la repousser,



où l'espace public ondule, au sens propre comme au figuré, au rythme du fleuve. HafenCity est donc considéré comme un projet de référence en matière de construction adaptée au climat dans les zones inondables. En outre, le développement de la zone est axé au maximum sur la qualité urbanistique. Dans le cas des appels d'offres pour l'immobilier résidentiel, par exemple, ce n'est pas l'offre la plus élevée qui est déterminante, mais le meilleur concept d'utilisation. La ville conserve ainsi le contrôle sur le rythme, la diversité architecturale et la valeur ajoutée sociale des nouveaux développements, tout en laissant suffisamment de place à l'innovation urbaine.

La durabilité est également une priorité cruciale. Depuis 2007, tous les bâtiments doivent disposer du label indépendant HafenCity Ecolabel, qui est régulièrement mis à jour. Efficacité énergétique, réduction des émissions de CO₂, promotion de la biodiversité, gestion circulaire de l'énergie, de l'eau et des matériaux... tous ces aspects sont fortement validés. De plus, tous les bâtiments de HafenCity doivent être raccordés à deux réseaux de chaleur. Rien que dans la partie est, cela permet de réduire les émissions de CO₂ de 12 000 tonnes par an par rapport à un système de chauffage au gaz naturel. Enfin, en matière de mobilité, rien n'a été laissé au hasard non plus. Les rues sont aménagées pour les piétons et les cyclistes, les transports publics et les véhicules partagés ont la priorité sur les voitures particulières. De plus, le stationnement se fait principalement en sous-sol.

LA STRATÉGIE SOCIALE COMME FONDEMENT

HafenCity est rapidement devenu un lieu incontournable pour tous ceux qui souhaitent découvrir Hambourg. C'est non seulement dû au profil urbanistique unique de la région, mais aussi à sa polyvalence esthétique. D'une part, les traces du riche passé industriel sont encore très tangibles – par exemple les entrepôts de Speicherstadt (classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2015), qui, avec leur silhouette imposante et leurs façades en briques

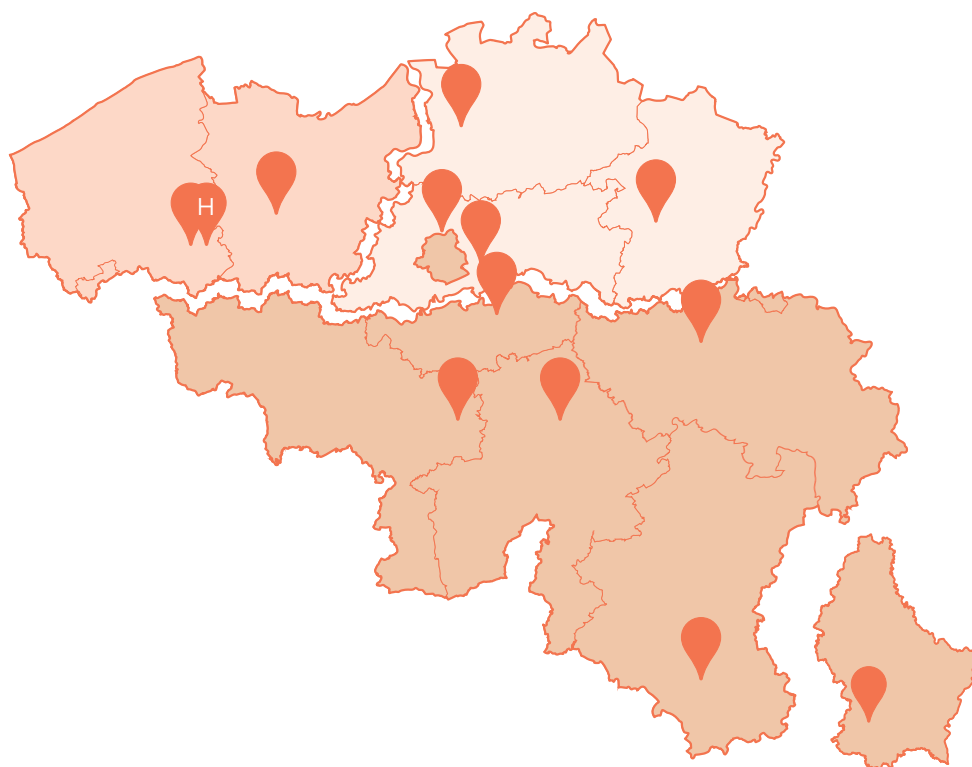
caractéristiques, constituent la porte d'entrée de HafenCity. D'autre part, de nombreux nouveaux atouts architecturaux ont vu le jour, comme l'imposante Elbphilharmonie (Philharmonie de l'Elbe). Le revers de la médaille est toutefois que la gentrification menace, alors que HafenCity n'est en aucun cas destinée à devenir une enclave pour l'élite. C'est pourquoi, depuis 2011, un tiers des logements construits sont subventionnés par le gouvernement. Dans la pratique, cela représente entre 1 700 et 2 200 logements à 7,10 à 9,20 euros/m², complétés par des logements locatifs appartenant à des sociétés immobilières (9,50 à 14 euros/m²) et des logements à prix réglementés (11,5 à 13 euros/m²). Cela porte ses fruits, car la proportion de ménages avec enfants, qui s'élève à 26,4 %, est déjà nettement supérieure à la moyenne hambourgeoise de 19 %.

En résumé : HafenCity n'est pas un quartier social (le marché libre y joue également un rôle), mais il est né d'une stratégie sociale : un modèle qui ancre la diversité dans chaque phase du développement et maintient ainsi en vie l'idée d'un logement abordable dans le centre-ville. Là où se trouvait autrefois le célèbre port franc, la vie urbaine bat désormais son plein, grâce à une forte densité de population et à une part importante d'espaces publics (38 % de la superficie totale), dont 10,5 kilomètres de rives, près de 14 kilomètres de promenade et de nombreux parcs et places. Dans le même temps, la part d'espace routier nécessaire a été réduite à 23 %. En d'autres termes, HafenCity montre qu'un développement urbain exemplaire commence par un modèle de qualité qui parvient à concilier intelligemment durabilité, inclusivité et expérience, sans s'enfermer dans des dogmes prédéfinis. Grâce à la combinaison d'une gestion publique, d'une architecture emblématique, d'une construction adaptée au climat et d'une mixité sociale bien pensée, ce projet constitue un véritable modèle pour la rénovation urbaine au bord de l'eau, à Hambourg et dans le reste de l'Europe.

NOS ACTIVITÉS EN 2025

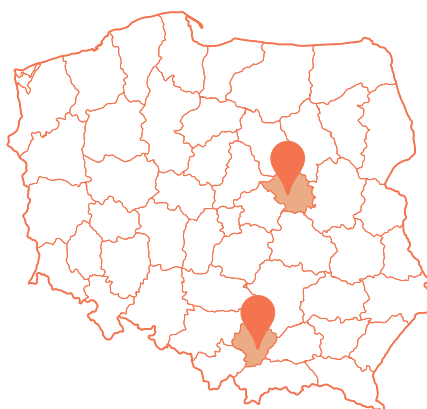


Chez Matexi, nous avons opté pour un ancrage direct et local de notre organisation. Nous opérons à partir de quatre régions où nous sommes actifs sur les différents marchés locaux, et où notre ambition est de continuer à consolider et renforcer notre statut de « champion local respecté ».



QUATRE RÉGIONS

- 📍 Région Flandre occidentale et Flandre orientale, depuis nos bureaux à Waregem et Eke
- 📍 Région Anvers, Limbourg, Brabant flamand, depuis nos bureaux dans les villes d'Anvers, Hasselt et Grimbergen
- 📍 Région Bruxelles, Brabant wallon, Liège, Hainaut, Namur, Luxembourg et GD de Luxembourg, depuis nos bureaux dans les villes de Bruxelles, Wavre, Liège, Fleurus et Mamer
- 📍 Région Pologne depuis nos bureaux à Varsovie et Cracovie
- 📍 Siège de Matexi depuis Waregem



Ancrage local

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

Tout part de nos quatre régions : Région Flandre orientale et Flandre occidentale ; Région Anvers, Limbourg et Brabant flamand ; Région Bruxelles, Wallonie et Grand-Duché de Luxembourg, et Région Pologne. Nos Business Managers sont les ambassadeurs de Matexi sur les marchés locaux situés dans ces régions, à partir de notre réseau local de bureaux et de hubs. Aux côtés de leurs collègues, ils connaissent les villes et communes mieux que personne et s'efforcent de consolider et de renforcer notre position de « champion local respecté ».

Le résultat de cette proximité avec son environnement local ? Matexi décèle et

identifie rapidement les opportunités présentes sur le marché.

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

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

Il existe une forte demande en logements durables et écoénergétiques. De nombreuses jeunes familles recherchent des logements de qualité dans leur propre commune, et les projets résidentiels de Matexi répondent à cette demande de logements tournés vers l'avenir. Nous sommes également ravis que ce projet mette l'accent sur des services et des espaces communs de qualité. Ce quartier verdoyant et à faible trafic contribue à la qualité de vie de la région.

Tom Tachelet,
bourgmestre de Wijnegem, à propos du quartier résidentiel Ertbrugge



Management régional Anvers, Limbourg, Brabant flamand



Management régional Flandre orientale, Flandre occidentale



Management régional Bruxelles, Wallonie, GD Luxembourg



Management régional Pologne

Management régional

Chaque Management Team régionale connaît son marché et ses opportunités et travaille selon une approche centrée sur le projet. Ce faisant, le projet est l'élément central et le Business Lead, le Construction Lead ainsi que le Finance & Administration Lead sont tous conjointement responsables de sa réussite.

Les Business Managers gèrent les portefeuilles d'activités (BP, pour Business Portfolios). Leur rôle est varié : maintenir de bons contacts avec les organismes publics, les autorités et les propriétaires fonciers ; rechercher, analyser et acquérir des terrains ; étudier et élaborer des opportunités de développement sur les sites acquis ; piloter la procédure d'obtention des permis et la commercialisation des développements de quartier.

Chaque Business Manager (BM) travaille en étroite collaboration avec le Construction Team Manager (CTM) – sous la direction du Regional Construction Manager (RCM) – et avec le Regional Finance & Administration Manager (RFAM), le Regional Sales Manager (RSM) et le Regional Legal Manager (RLM).

Notre structure décentralisée, basée sur un ancrage local et animée par une culture entrepreneuriale, nous permet d'agir de manière rapide, ciblée et responsable, et nos experts savent ainsi clairement ce que l'on attend d'eux en ce qui concerne notre business model, notre stratégie et nos valeurs. Grâce à cette méthode de travail, nous sommes en mesure d'améliorer les quartiers et de proposer des logements économes en énergie et abordables sur tous les marchés où nous sommes actifs.

RÉGION ANVERS – LIMBOURG – BRABANT FLAMAND

- > RBD: **Kristof Restiau**
- > RCM: **Stefan Vanstraelen**
- > RFAM: **Sofie Driesen**
- > RSM: **Joost van der Elst**

RÉGION FLANDRE ORIENTALE ET FLANDRE OCCIDENTALE

- > RBD: **Frederik Van Damme**

- > RCM: **Johan Van Splunder**
- > RFAM: **Kim Gelaude**
- > RSM: **Gregory Deweer**

RÉGION BRUXELLES – WALLONIE – GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

- > RBD: **Martine Rorif**
- > RCM: **Eric Renier**
- > RFAM: **Jonathan Alexandre**
- > RSM: **Murphy Lammens**
- > RLM: **Vanessa Vériter**

RÉGION POLOGNE

- > RBD: **Mirosław Bednarek**
- > RCM: **Marek Straszak**
- > RFAM: **Zofia Szymonska**
- > RSM: **Katarzyna Mirota**

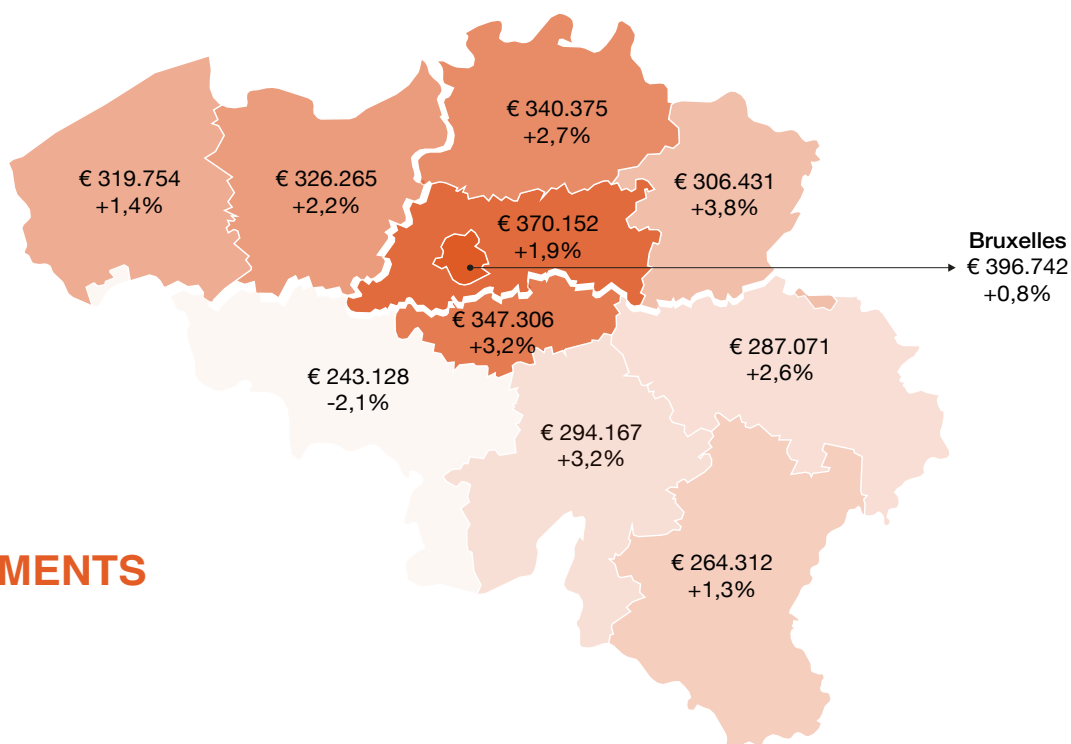
Hormis la gestion régionale de nos marchés locaux, nous rassemblons également une expertise spécifique dans les portefeuilles d'activités suivants : BP Invest (Manager **Benoît Chauvin**), BP Retail (Manager **Steven Bervoets**), BP Longterm Projects (Manager **Frederik Van Damme**).

EQUIPES CENTRALES DES PÔLES DE CONNAISSANCES

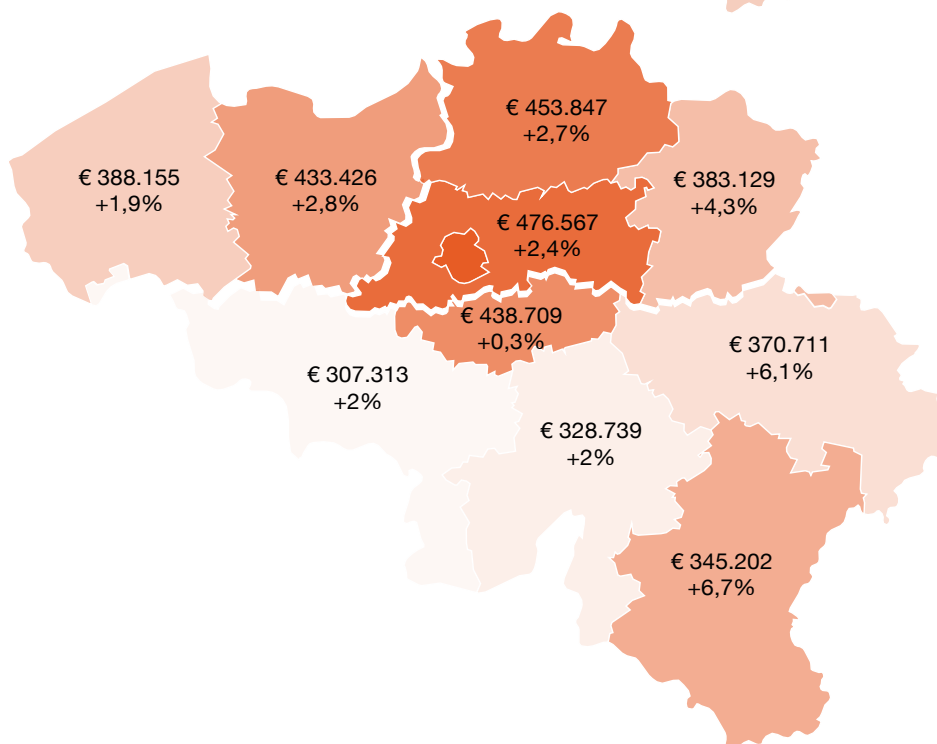
Les équipes centrales des pôles de connaissances soutiennent les régions depuis notre siège basé à Waregem.

Par le biais de ces équipes centrales, notamment notre Neighbourhood Studio, MATEXI acquiert une expertise liée à des thèmes spécifiques. Cela nous permet de gérer plus efficacement des missions complexes et étendues et de réagir plus rapidement aux changements qui se produisent sur le marché ou dans le domaine de la technologie.

D'après notre Baromètre de la construction neuve : les prix de l'immobilier neuf (hors TVA) de fin 2025 et l'évolution des prix par rapport à 2024 pour une maison typiquement belge, à savoir une maison trois façades de 160 m² avec trois chambres à coucher, salle de bains et jardin. Pour les appartements, il s'agit d'une surface de 95 m² avec deux chambres à coucher et salle de bains. Pour Bruxelles, aucun prix n'a été calculé pour les maisons étant donné le nombre limité de données pour les maisons neuves.



APPARTEMENTS



MAISONS

Analyse du marché de l'immobilier résidentiel en Belgique, en Pologne et au Luxembourg en 2025

En 2025, le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg a connu une reprise prudente, après le ralentissement des années précédentes. La confiance s'est progressivement rétablie et l'activité sur le marché a légèrement augmenté. En revanche, les marchés de la construction neuve dans les villes polonaises de Varsovie et de Cracovie ont présenté un tableau mitigé. À Varsovie, le marché est resté globalement équilibré, malgré une offre en hausse. Les promoteurs ont réussi à mieux adapter leurs nouveaux projets à la demande du marché, sans créer de stocks excessifs. À Cracovie, les résultats des ventes ont été moins favorables : le nombre de transactions a baissé de 4,1 % par rapport à 2024, tandis que le nombre de nouveaux projets dépassait celui des ventes, ce qui a entraîné une augmentation de l'offre vers la fin de l'année. De manière générale, la demande en logements à haute performance énergétique reste élevée. Le marché secondaire a connu une légère reprise en 2024 et 2025, même si le marché de la construction neuve reste sous pression en raison de taux d'intérêt relativement élevés et de crédits ponts coûteux.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

Après plusieurs années exceptionnelles, le marché de l'immobilier résidentiel belge a connu un net ralentissement en 2023, une tendance qui s'est poursuivie en 2024. En 2025, une légère reprise a été observée. Selon le Baromètre de l'immobilier des notaires, le nombre de transactions immobilières a augmenté de 14,2 % par rapport à 2024. Cette hausse s'explique principalement par la baisse des taux hypothécaires au cours de l'année 2024 et par une modification des droits d'enregistrement en Wallonie, qui a entraîné le report de nombreuses transactions à 2025.

Malgré des taux d'intérêt encore relativement élevés et le nombre limité de transactions, les prix de l'immobilier neuf ont continué d'augmenter en 2025. Selon le Baromètre de la construction neuve de Matexi et Realo, les prix des appartements neufs ont augmenté de 1,95 %, pour atteindre en moyenne 319 055 € au quatrième trimestre de 2025. Le prix des

maisons neuves a augmenté de 2,59 % pour atteindre en moyenne 395 974 €. Ces hausses de prix ont toutefois eu lieu essentiellement au cours du premier semestre. Au quatrième trimestre, le prix des appartements neufs a légèrement baissé (-0,38 %), tandis que celui des maisons neuves est resté plus ou moins stable (-0,01 %).

Après une baisse en 2024, les taux hypothécaires ont recommencé à augmenter à partir de mi-2025, notamment en raison des tensions commerciales et de l'incertitude géopolitique. Le taux est passé de 2,84 % en janvier 2025 à 3,32 % en janvier 2026 (Banque nationale de Belgique).

Enfin, en 2025, des permis de construire ont été délivrés pour 42 278 logements (6,5 millions de m²), soit une baisse de 4,1 % sur une base annuelle et la confirmation d'une tendance à plus long terme marquée par une pression sur l'offre de logements neufs. Environ 55 % de ces permis concernaient des appartements.



Dans le quartier **Botermelk** à **Alost**, 243 familles au total trouveront un nouveau foyer. La dernière phase du projet fait suite au nouveau master plan, qui accorde de l'attention à des espaces verts publics plus accessibles et de meilleure qualité, des zones d'infiltration pour la gestion des eaux et des infrastructures de jeu au sein de la zone à développer (environ deux hectares).



Quelques chiffres concernant les marchés sur lesquels Matexi est actif

BELGIQUE

Surface : 30 688 km²
PIB par habitant (2024) : 47 300 euros

Marché	Surface (ha)	Nombre d'habitants	Densité de population	Nombre de ménages	Nombre de logements
Flandre					
Anvers	287 612	1 921 189	618	829 965	795 128
Limbourg	242 743	904 625	350	339 414	370 248
Flandre orientale	300 705	1 602 532	486	696 488	659 087
Brabant flamand	211 835	1 204 541	517	498 478	477 730
Flandre occidentale	319 659	1 231 585	371	556 000	537 587
Wallonie					
Hainaut	381 283	1 365 328	349	573 219	587 677
Liège	385 712	1 122 925	280	481 992	489 478
Luxembourg	445 925	296 008	62	112 474	122 568
Namur	367 482	505 348	360	202 484	214 293
Brabant wallon	109 720	415 381	352	166 876	166 876
Bruxelles	16 242	1 255 795	7 044	581 970	525 706

POLOGNE

Surface : 322 575 km²
PIB par habitant (2024) : 30 200 euros

Marché	Surface (ha)	Nombre d'habitants
Varsovie	51 724	1 863 845
Cracovie	32 685	809 168

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Surface : 2 586 km²
PIB par habitant (2024) : 92 200 euros

Marché	Surface (ha)	Nombre d'habitants	Nombre de ménages
Grand-Duché de Luxembourg	258 600	684 940	Env. 300 000



Marché de l'immobilier résidentiel en Pologne

En Pologne, le marché de l'immobilier résidentiel a affiché en 2025 un tableau mitigé, mais en légère reprise. À Varsovie, le marché est resté équilibré, malgré une offre croissante. À Cracovie, en revanche, les résultats des ventes sont restés en deçà de ceux de 2024 et l'offre a continué d'augmenter, le nombre de nouveaux projets ayant dépassé celui des ventes.

Cette différence s'est également reflétée dans l'évolution des prix. À Varsovie, les prix des

appartements vendus ont augmenté de 7,1 % sur une base annuelle, tandis qu'à Cracovie, une légère baisse des prix de 1,1 % a été enregistrée.

Au total, 208 792 logements ont été livrés en Pologne en 2025, soit une hausse de 4,3 %. Les promoteurs immobiliers ont représenté la plus grande part, avec 134 149 logements (64,3 % du total). La superficie moyenne d'un logement neuf était de 87,0 m².

Marché de l'immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg

En 2025, le marché de l'immobilier résidentiel du Grand-Duché de Luxembourg a poursuivi la reprise amorcée en 2024, après une année 2023 particulièrement faible. Selon l'office national des statistiques, le nombre de ventes d'appartements (biens neufs et existants confondus) a augmenté de 15,4 % par rapport à 2024, même s'il restait encore inférieur de 4,8 % au niveau de 2022.

Une évolution similaire a été observée pour les appartements neufs, même si un net recul a été enregistré au quatrième trimestre 2025 : seules 149 des 1 077 transactions totales ont été réalisées au cours de cette période.

En 2024, les prix de l'immobilier ont augmenté de 1,2 % (biens neufs et existants confondus), tandis que les constructions neuves ont enregistré une hausse plus marquée de 2,8 %. Cette augmentation doit toutefois être considérée en partie comme un rattrapage suite aux baisses de prix enregistrées les années précédentes.

Au cours des trois premiers trimestres de 2025, 2 836 permis de construire ont été délivrés, soit une hausse de 9,5 % par rapport à la même période en 2024.

La demande de logements écoénergétiques reste forte. Une offre supplémentaire provenant du marché primaire pourrait remédier à la pénurie et améliorer ainsi l'accessibilité financière, mais elle se heurte à des taux d'intérêt élevés, aux coûts de construction et à la fiscalité.



À **Genk**, la nouvelle piste cyclable longeant notre projet résidentiel **Bosart** a été inaugurée. Lors de l'élaboration du plan de conception du site, nous avons engagé un dialogue avec la ville afin d'optimiser l'utilisation de l'espace. Ainsi, nous avons proposé un tracé plus logique pour la piste cyclable de l'époque. Grâce au plan de conception intégré, les bâtiments, les infrastructures publiques et les espaces verts s'harmonisent beaucoup mieux les uns avec les autres.



Les quatre métiers de la chaîne de valeur de l'immobilier

La chaîne de valeur de l'immobilier (une série d'activités immobilières successives qui, ensemble, créent plus de valeur que la somme des activités individuelles) s'étire souvent sur une très longue durée. Il s'écoule en moyenne sept ans entre l'acquisition et la vente. Qui plus est, les projets résidentiels nécessitent des investissements financiers considérables. D'où l'importance de développer le bon produit au meilleur endroit, à un prix abordable et pour les bons groupes cibles. Une connaissance approfondie du marché local est donc cruciale à chaque stade de la chaîne de valeur de l'immobilier. Sur chacun des marchés locaux où nous sommes actifs, notre ambition consiste à consolider et à renforcer notre statut de « champion local respecté ».

Vous trouverez ci-dessous un résumé de la manière dont nous mettons en pratique la chaîne de valeur de l'immobilier et créons un impact social, écologique et économique maximal grâce à nos activités de développement de quartiers. Résultat : des intervenants satisfaits,

notamment des habitants enthousiastes qui se sentent les bienvenus dans leur quartier et des autorités locales qui se sentent soutenues dans leur engagement en faveur d'un développement urbain durable.

Acquisition

La première étape du processus de développement consiste à acquérir des terrains et des immeubles. 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. L'acquisition et le développement de ce type de sites nous permettent de préserver l'espace ouvert tout en répondant au besoin croissant de logements.

L'acquisition est souvent complexe. Le site à acquérir est généralement détenu par plusieurs propriétaires. La valeur d'un terrain ou d'un bâtiment dépend des possibilités de développement, des délais de réalisation et des risques inhérents au processus. Au moyen de nos outils d'acquisition, nous ne nous contentons pas d'évaluer le site d'un point de vue financier, nous l'examinons aussi à la lumière de la vision

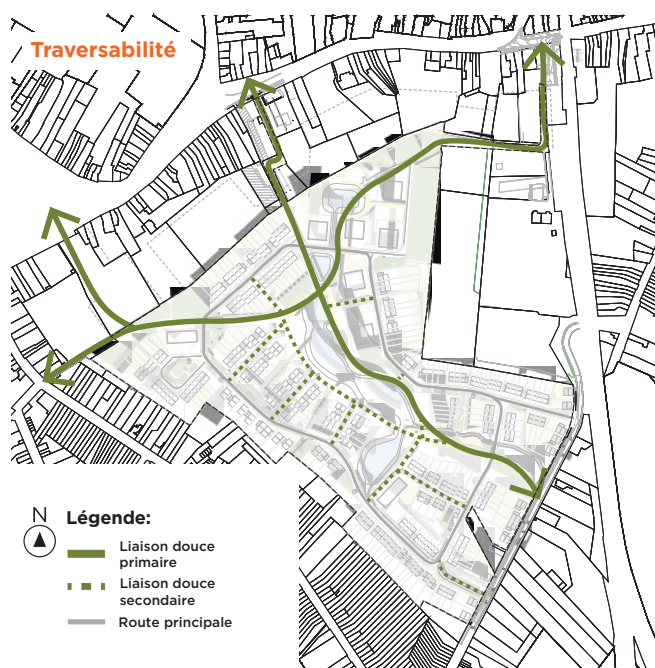
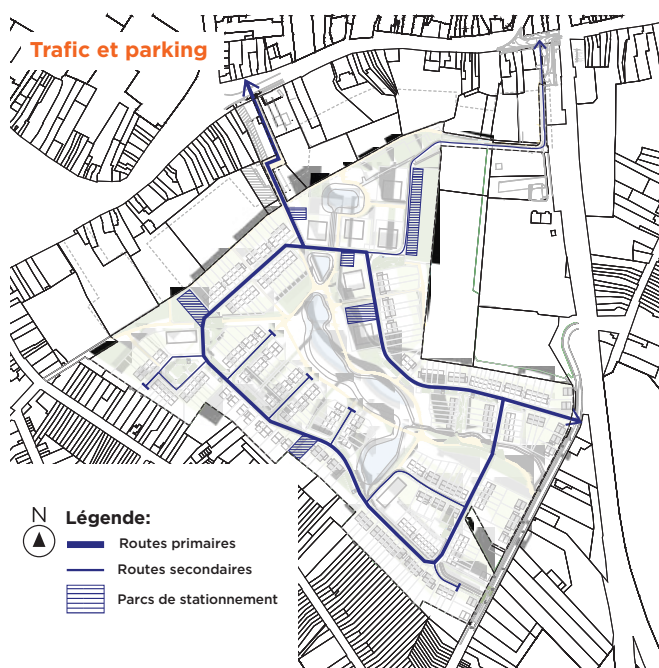
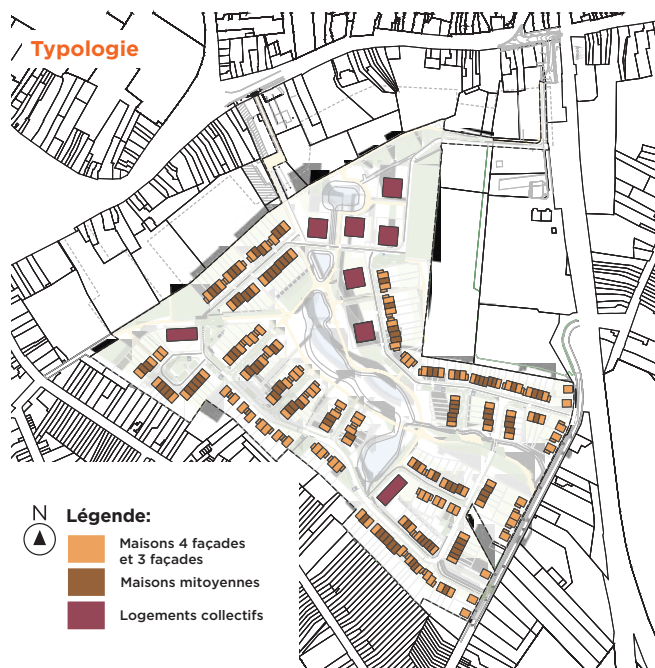
de Mategi : existe-t-il un potentiel suffisant pour créer un nouveau quartier de bonne qualité ou pour améliorer le quartier existant ? Nous analysons le quartier à l'aide de notre Scan de quartier (cf. page 105). L'acquisition est donc un processus à la fois créatif et complexe.

En 2025, Mategi a sécurisé des positions foncières permettant la réalisation d'au moins 467 unités de logement au total. À cet effet, un montant de 27 millions d'euros a été payé ou engagé. Plus de 90 % de ces acquisitions concernaient des friches industrielles ou des terrains ou biens situés dans les centres-villes. Le programme de projets est donc déjà bien chargé pour les années à venir.



Plan de développement préliminaire de notre quartier dans la Rue

Vandevelde à Cuesmes : Le développement implique une analyse approfondie du site, du quartier et de la zone plus large, la création d'un projet et l'obtention des permis. Avec nos projets, nous contribuons à l'ensemble du quartier et ne nous contentons pas de planifier des maisons et des appartements, mais nous réalisons également d'autres aspects importants d'un bon quartier, notamment la mobilité, l'espace public, la verdure et la gestion de l'eau.



Développement

La deuxième phase du processus de Matexi est le développement. Cette étape implique une analyse approfondie du site, du quartier et des abords, ainsi que la création d'un projet, en concertation avec les riverains et les responsables politiques locaux.

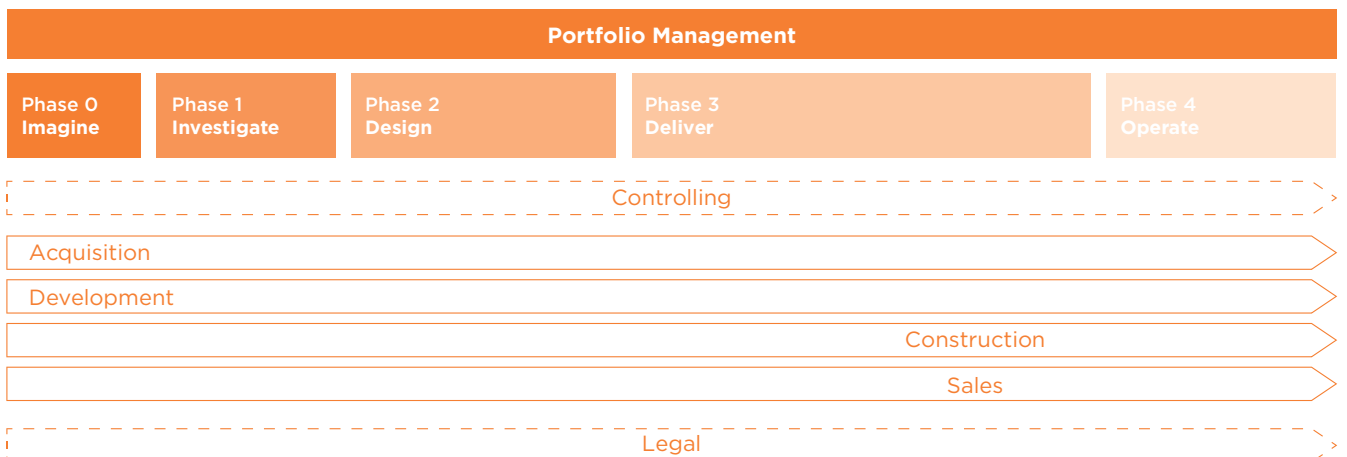
En notre qualité de développeur de quartiers expérimenté et doté d'une vision, nous contribuons, par nos projets, à l'amélioration de l'ensemble du quartier. Notre Neighbourhood Studio est un partenaire stratégique pour nos Project Developers dans le cadre de leur collaboration avec les villes et communes de toute la Belgique. En mettant l'accent sur la cocréation et le dialogue, il soutient l'élaboration de masterplans qui reflètent les valeurs et l'identité de la communauté locale, mais qui, en outre, tiennent compte d'autres éléments tels que l'espace public et les infrastructures, la mobilité, la verdure et la biodiversité, la gestion de l'eau, la transition énergétique ou encore l'accessibilité financière. Grâce à une expertise approfondie et à une solide expérience, nous faisons en sorte que ces visions deviennent réalité dans le quartier.

Quand nous créons un projet de quartier, nous utilisons donc différents outils et instruments

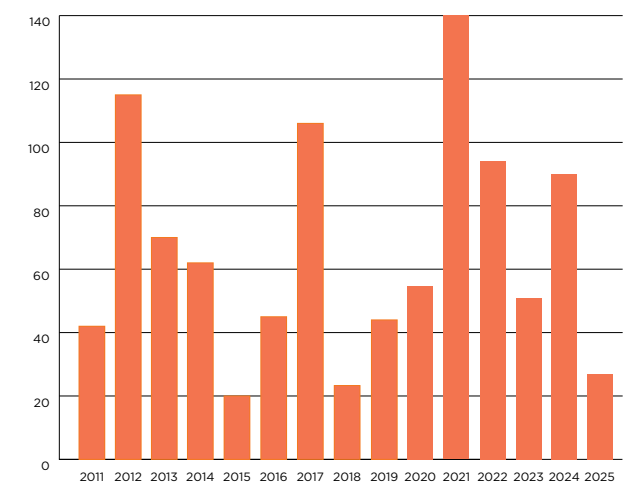
de développement internes, notamment notre Design Checklist Masterplan et ses principes de conception. Nous nous basons sur cette check-list pour évaluer soigneusement le masterplan. Nous utilisons des typologies de base pour créer des plans de sol pertinents, garantir un agencement pratique des maisons et des appartements (en prévoyant, par exemple, suffisamment d'espace de rangement et en limitant la circulation) et améliorer la qualité d'image du quartier.

L'obtention des permis nécessaires à la réalisation du projet intervient à la fin de cette phase de développement. En 2025, Matexi a obtenu des permis d'urbanisme pour 988 logements. Nous constatons un retard général dans la délivrance des permis en Belgique, ce que confirme une étude de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI). En Belgique, il faut en moyenne plus de quatre ans pour obtenir un permis d'urbanisme ; un délai qui s'étend même à près de six ans dans certaines régions. Ce retard est dû à la complexité de la réglementation, aux avis contradictoires et aux protestations des comités de quartier. Nous nous attelons au problème en mettant l'accent sur la communication et la participation avec les autorités locales et le voisinage. De quoi garantir un projet véritablement « porté » par les riverains.

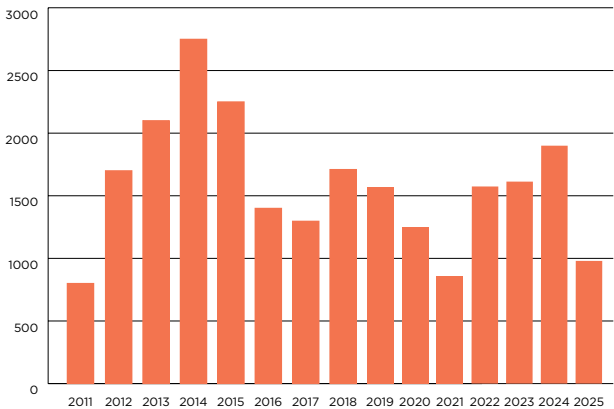
HOW WE TRANSFORM REAL ESTATE



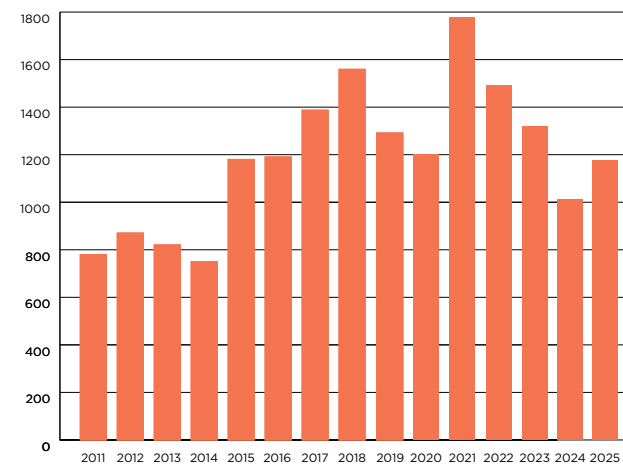
INVESTISSEMENTS EN ACQUISITIONS - M€



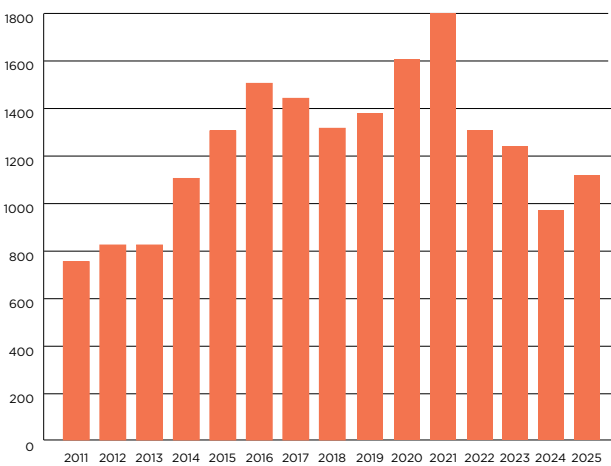
UNITÉS AYANT REÇU UN PERMIS



RÉCEPTIONS



CONSTRUCTIONS VENDUES



Construction

Pour la construction de nos projets, nous nous associons à des partenaires privilégiés, avec qui nous établissons des relations à long terme. Nous entretenons ainsi d'excellentes relations avec des centaines d'entrepreneurs et de sous-traitants compétents et loyaux.

Nos près de 80 Project Engineers, Construction Planners, Construction Managers et Customer Advisors suivent quotidiennement les entrepreneurs sur nos chantiers. Ils restent en contact permanent avec eux et contrôlent ainsi la qualité de nos chantiers.

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

En 2025, nous avons livré 1176 unités abordables et économes en énergie, dont 391 maisons, 766 appartements et 19 commerces et bureaux.

En tant que partenaire de l'équipe de construction, nous sommes impliqués et nous pouvons apporter une valeur ajoutée ainsi que proposer des optimisations.

Entreprise de construction Furnibo

Vente

Au cours de la quatrième et dernière phase, nous veillons à ce que chaque client trouve un logement durable, abordable et adapté à ses besoins, dans un quartier dynamique où il se sent bien. Nos Sales Consultants guident le client dans cette recherche. Après la vente, nos Customer Advisors utilisent une feuille de route claire pour offrir au client un accompagnement personnalisé jusqu'à l'emménagement. Depuis la création de MATEXI en 1945, nous avons ainsi fait le bonheur de quelque 49 300 familles en leur offrant un logement abordable de qualité dans un quartier agréable.

Au vu de la pression croissante qui pèse sur les prix, il est plus important que jamais de mettre à la disposition du marché de la vente et de la location des constructions neuves écoénergétiques de qualité supérieure. C'est pourquoi, dans plusieurs de nos projets, nous vendons des maisons ou des blocs d'appartements dans leur intégralité à des investisseurs institutionnels. Les «ventes en bloc» représentaient 10,04 % du total des ventes en Belgique en 2025.

En 2025, nous avons vendu 1 120 maisons et appartements, en offrant ainsi le logement de leurs rêves à de nombreuses familles.

Nous sommes très satisfaits de l'approche de la Customer Advisor de MATEXI. Elle était très réactive, s'est montrée très professionnelle et nous a parfaitement accompagnés, merci beaucoup.

Des clients dans le quartier Schaapsdreef à Courtrai

Le bourgmestre Tom Tachelet lors du coup d'envoi des travaux dans notre quartier **Ertbrugge** à **Wijnegem** : « De nombreuses jeunes familles recherchent un logement de qualité, et les projets résidentiels comme celui de Matexi répondent à cette demande de logements tournés vers l'avenir, qui mettent également l'accent sur des espaces communs de qualité. »



Étapes clés en 2025

Le présent rapport d'activité ne permet pas de dresser un aperçu exhaustif de nos acquisitions, des permis obtenus, des livraisons et des ventes en 2025. Les pages suivantes présentent les principales étapes des projets de nos régions.

ANVERS - LIMBOURG - BRABANT FLAMAND

Le bourgmestre Tom Tachelet, accompagné de quelques échevins, a donné le coup d'envoi de la construction de notre nouveau quartier résidentiel situé à **Ertbruggestraat** à **Wijnegem**. Nous réaménageons ce site d'environ 8,1 hectares, qui accueillera 146 maisons, 144 appartements, un nouveau parc de quartier d'environ 2,7 hectares et de nouveaux espaces communautaires dans l'ancienne ferme Nachtegaalen. Les premières maisons ont été mises en vente en 2025.

Nous avons obtenu le permis pour le site situé à **Zeelandstraat** à **Hoboken**.

Nous avons achevé les travaux de construction de **Villa Spoorbloem** à **Geel** et avons pu livrer les premiers appartements. Nous avons transformé une ancienne entreprise horticole en un immeuble collectif écoénergétique comprenant 38 appartements, quatre espaces commerciaux ou de bureaux, des emplacements de parking publics supplémentaires pour les voitures et les vélos à proximité de la gare, un jardin intérieur et un jardin de toiture avec une terrasse de 300 m², pour un total de 1800 m² de verdure.

À **Wuustwezel**, la construction de notre développement de quartier **Hofakker** a commencé. Les premiers logements ont été mis en vente et ont déjà pu être livrés.

À **Heusden-Zolder**, nous développons à **Dorpshof** un mélange de 29 logements : 10 appartements dans une petite résidence et 19 maisons. Le site est enclavé entre quatre rues et d'autres constructions existantes, ce qui est idéal pour la construction de logements supplémentaires. Le fait de renoncer à l'habitat linéaire permet d'enrayer

le morcellement des espaces ouverts. Les premiers logements ont été mis en vente.

Après avoir remporté un appel d'offres lancé par la ville de **Maasmechelen**, nous avons pu acquérir l'ancien terrain de football du Patro, situé **Louis-Mercierlaan**, en vue de sa reconversion.

Il y a eu beaucoup de nouveautés dans notre quartier **4 Fonteinen** à **Vilvorde**. Ainsi, nous avons inauguré, en collaboration avec la ville et De Vlaamse Waterweg, la place Broekplein rénovée. Tout ceci en présence, entre autres, de la ministre Annick De Ridder, du bourgmestre Jo De Ro et de Koen Anciaux. La place Broekplein est devenue une place de quartier résiliente au changement climatique, où une attention particulière est accordée à la biodiversité et à la gestion de l'eau en milieu urbain. La place piétonne constitue le cœur du quartier 4 Fonteinen et rejoint harmonieusement la passerelle piétonne et cyclable qui enjambe le canal maritime de Bruxelles à l'Escaut. Au printemps, le ministre Ben Weyts, Jo De Ro et l'échevin Jeroen Bergers ont inauguré le nouveau parc de quartier : Park Mondiale. Avec ses 6 000 m², il s'agit de la prochaine portion d'un ensemble de 3 hectares d'espaces verts collectifs et publics. Ainsi, près d'un quart de l'ancien site industriel asphalté est transformé en espace vert. L'aire de jeux du parc est une extension de la cour de récréation de la nouvelle école. En dehors des heures de classe, tous les enfants du quartier peuvent venir y jouer.

La pression sur le marché locatif et le besoin d'appartements neufs écoénergétiques restent importants. Une société d'investissement privée détenue par plusieurs entrepreneurs flamands, Bricks4Living, a racheté notre projet résidentiel comprenant 19 appartements situé à **Diegemstraat** à **Zaventem**, et se chargera de la location des appartements. Grâce à nos partenaires d'investissement, des logements locatifs abordables sont mis sur le marché et nous contribuons ensemble à apporter une solution à la crise du logement, qui touche chaque jour davantage de familles.

L'échevine Nathalie Muylle au moment où les travaux dans notre quartier **Het Laere à Roulers** atteignent leur point culminant : « En tant que ville, nous misons sur la transformation durable des sites urbains. Ce projet résidentiel écoénergétique, situé sur le site d'un ancien centre commercial au cœur de la ville, s'inscrit parfaitement dans notre plan stratégique. »



FLANDRE OCCIDENTALE – FLANDRE ORIENTALE

Notre nouveau quartier **Meergaard** à **Oostakker** a atteint fin 2025 le point culminant du chantier, sur lequel 47 des 120 logements sont en cours de développement : douze maisons, 15 appartements – avec un local commercial au rez-de-chaussée – et 20 habitations superposées. Le parking sous les bâtiments peut accueillir 73 voitures. En surface, nous prévoyons pas moins de 154 places pour vélos dans cette partie du projet résidentiel, avec notamment des emplacements adaptés aux vélos hors gabarit. Une fois tous les travaux de construction achevés, nous aménagerons 3,2 hectares – soit environ les deux tiers du site – en espace public, avec notamment 200 nouveaux arbres. Des oueds sur une longueur totale de 570 mètres et un champ d'infiltration de près de 9 000 m² permettront de recueillir les eaux de pluie et de les laisser s'infiltrer lentement dans le sol. Grâce à 18 km de forages verticaux, il sera possible d'extraire de la chaleur du sol pour chauffer les logements de manière durable.

À **Lokeren**, nous avons vendu le projet résidentiel **Eyerman** !

À **Zottegem**, notre quartier résidentiel de Godveerdegemstraat, dont tous les logements sont déjà vendus, s'étend à **Groenstraat**. Ce projet résidentiel de 112 logements a été mis en vente avec succès au cours de l'année 2025.

Dans le cadre du développement de quartier de **Kruiswegstraat** à **Zwevegem**, nous avons obtenu le permis pour 43 logements.

Dans le quartier **Botermelk** à **Alost**, les 46 dernières maisons et les 60 derniers appartements ont été mis en vente. Au total, nous pourrions donc offrir un nouveau foyer à 243 familles. Le mélange des typologies de logements dans la dernière phase du projet fait suite au nouveau masterplan, qui accorde également de l'attention à des espaces verts publics plus accessibles et de meilleure qualité au sein de la zone à développer (environ 2 hectares). Près d'un tiers du site sera occupé par

des espaces verts, des zones d'infiltration pour la gestion des eaux et des infrastructures de jeux. Le tout viendra se greffer sur l'axe central bleu-vert déjà présent dans le quartier, autour duquel s'articulent des espaces verts et des oueds.

À **Roulers**, le bourgmestre Kris Declercq a posé, début 2025, la première pierre des 70 derniers appartements qui seront construits dans notre quartier résidentiel **Het Laere**. Onze ans après la pose de la première pierre sur l'ancien site commercial, le projet de rénovation urbaine de 1,8 hectare touche à sa fin. Les premiers habitants ont emménagé mi-2017. Les derniers appartements seront livrés en 2026. Ce projet de reconversion s'inscrit dans la tendance actuelle qui consiste à utiliser avec soin l'espace disponible. En agrandissant d'un tiers le Noordhofpark adjacent, nous avons créé un nouvel espace de rencontre verdoyant pour les voisins. En septembre, le chantier a atteint son point culminant et l'échevine Nathalie Muylle a planté l'arbre de mai sur le toit.

Enfin, à **Meulebeke**, nous avons obtenu le permis pour notre développement de quartier à **Schutterijstraat**. Nous y réaménageons un ancien site industriel et une maison de médecin pour en faire une zone résidentielle verdoyante et de qualité. Le projet de densification comprendra un mélange de maisons et d'appartements ainsi qu'un petit parc public, conçu pour apporter une valeur ajoutée à l'ensemble du quartier. Le projet met l'accent sur la biodiversité, la gestion de l'eau et une atmosphère paisible. Le jardin existant de l'ancienne maison de médecin (avec son mur de jardin) sera conservé et agrémenté d'arbres et d'éléments de jeu naturels. Cela permet de créer un lien vert avec l'école primaire voisine et de faire du parc un lieu de rencontre précieux pour petits et grands. Dans l'état actuel du site, 2 495 m² sont asphaltés. Une fois le projet achevé, il ne restera plus qu'environ 846 m² de surface asphaltée. Nous prévoyons que les travaux débiteront dans le courant de l'année 2026.



Au centre de **Bruxelles**, nous transformons un ancien immeuble de bureaux de Partena pour en faire **IRYS**, un projet comprenant un programme mixte de 71 appartements, des bureaux, des espaces commerciaux et d'autres fonctions au rez-de-chaussée et au premier étage. Le projet répond aux défis urbains grâce à l'intégration de solutions respectueuses de l'environnement et à l'attention portée aux espaces verts.



BRUXELLES - WALLONIE

À **Bruxelles**, nous avons obtenu le permis pour un nouveau projet de reconversion à la rue des Chartreux. Le projet résidentiel **Irys** prévoit la rénovation d'un ancien immeuble de bureaux (ex-Partena) de 12 688 m² en un complexe mixte comprenant 71 appartements (7 572 m²), des bureaux, des commerces et d'autres fonctions au rez-de-chaussée et au premier étage.

Nous avons vendu les phases trois et quatre de notre quartier résidentiel **Les Promenades d'Uccle**. Sur le Plateau Engeland à **Uccle**, nous développons, en collaboration avec Besix Red, un nouveau quartier résidentiel vert comprenant près de 300 logements : 59 maisons et 236 appartements, répartis sur quatre phases. Qu'est-ce qui rend ce projet si particulier ? La combinaison d'une densification urbaine et d'une zone résidentielle paisible et familiale, au cœur d'une réserve naturelle protégée. Avec Les Promenades d'Uccle, nous démontrons qu'un développement urbain de qualité peut aller de pair avec le respect des personnes et de l'environnement.

À **Chastre**, nous avons acquis le site destiné au projet résidentiel **Boischamp**. MATEXI a remporté l'appel d'offres organisé par l'APIBW (Agence de Promotion Immobilière du Brabant Wallon). Avec 95 logements, dont la majorité affiche un prix abordable, ce projet allie accessibilité financière, durabilité et innovation énergétique (grâce au réseau de chaleur géothermique). Grâce à sa proximité immédiate avec la gare et à l'accent mis sur la mobilité douce, ce quartier s'inscrit pleinement dans la transition énergétique et l'habitat de demain.

Nous avons obtenu le permis pour le projet résidentiel **Les jardins de la Hulotte** à **Jodoigne**.

À **Cuesmes**, commune de Mons, nous avons déposé la demande de permis pour notre écoquartier, juste à côté de l'ancien site minier Héribus. Quatre hectares du site seront aménagés en une trame verte et bleue, avec la plantation d'environ 1 000 arbres au total. Nous contribuons ainsi directement au plan Canopée de la ville. Le sentier de Grande Randonnée (GR) qui traverse le site sera conservé et aménagé avec des aires de repos et de loisirs. Dans ce nouveau quartier, nous allons construire 240 maisons et 160 appartements. En 2025, nous avons organisé un salon d'information à l'intention des riverains. L'objectif était d'expliquer les adaptations apportées à la conception du quartier et de répondre aux questions des résidents.

À **Mons** encore, nous avons obtenu le permis pour le développement de quartier **Côté Parc**. Nous réaffectons le site d'un ancien centre d'insémination bovine. Une fois les bâtiments désaffectés démolis, nous construirons un nouveau parc de quartier et 45 maisons. L'emprise au sol des nouveaux bâtiments sera plus petite que celle des constructions existantes. Sur ce site de 3,7 hectares, le parc occupera 2 hectares et 230 arbres ainsi que près de 300 arbustes y seront plantés. L'eau de pluie peut s'infiltrer sur le site via des oueds.

Le ministre François Desquesnes a approuvé le Schéma d'Orientation Local Espérance et Bonne-Fortune. Cela a marqué une étape importante dans la reconversion de l'ancien site industriel de Burenville à **Liège**. En tant que développeur de quartiers, notre ambition est de réaffecter le site en écoquartier **Belle Fleur 187**.

Enfin, nous avons acquis un site à **Stembert, rue des Fosses**.



Notre développement résidentiel **Do Wilgi à Cracovie** s'est déroulé sans encombre. 2023 a marqué un démarrage en fanfare pour le projet, avec l'acquisition du site situé le long de la rivière Wilga, l'obtention du permis et le lancement des ventes. En 2025, les 100 appartements ont été livrés.



POLOGNE

À **Varsovie**, après une procédure d'octroi de permis efficace, nous avons obtenu le permis pour notre développement de quartier **Grzybowska 52**. Nous allons réaménager plus de 7 000 m², où nous construirons 128 appartements neufs répartis dans deux immeubles et rénoverons deux bâtiments historiques abritant des espaces commerciaux. Au cœur du projet, une place publique verdoyante reliera les rues environnantes et créera un lieu accueillant pour y loger, travailler et se rencontrer.

Nous avons achevé les travaux de construction de la première phase de **Sady Żoliborz** et avons lancé la construction et la vente de la deuxième phase. Nous réaménageons un site désaffecté pour y créer plus de 175 appartements. Au cours de la première phase, nous avons construit deux immeubles de cinq et huit étages, comprenant au total 112 appartements, un parking souterrain de 134 places et quatre espaces commerciaux. Dans le cadre de ce premier projet à Żoliborz, nous mettons l'accent sur le caractère local et l'emplacement. Ainsi, la façade du projet, situé près du quartier artistique Sady Żoliborskie, arbore une citation du poète local Jerzy Zagórski : « Le ciel au-dessus de Żoliborz est toujours immense », une référence au patrimoine culturel du quartier. Sur le site, nous réaménageons également les espaces verts restants le long de l'ancien tracé ferroviaire.

Nous avons livré la moitié des 144 appartements qui composent la première phase de notre plus grand projet jamais réalisé dans la capitale polonaise, **XYZ Place**. Ce projet porte sur la reconversion d'un site de 3,5 hectares situé à proximité de l'aéroport Frédéric Chopin. Nous créerons ici plus de 1 000 logements d'ici 2032. Situé sur le site de l'ancien Sangate Airport Hotel, ce projet résidentiel est un modèle de développement urbain durable : nous créons un quartier accessible où les résidents vivent à quelques minutes à pied ou à vélo des infrastructures du quotidien (commerces, services, établissements de santé et les établissements scolaires). Le nom du projet, XYZ Place, fait référence aux différentes générations qui y trouveront un foyer et formeront ensemble

un quartier animé grâce à cette diversité d'âges, de modes de vie et de phases de vie.

À **Cracovie**, nous avons livré les 100 appartements du projet résidentiel **Do Wilgi**. Le design moderne et épuré des deux bâtiments s'intègre harmonieusement dans le cadre environnant. Les balcons et les loggias accentuent les lignes architecturales épurées et confèrent à la façade un dynamisme supplémentaire. Conformément à notre engagement en faveur de la durabilité, nous avons planté 21 arbres sur les lieux publics, élargissant ainsi le parc le long de la rivière Wilga, et nous avons également redonné vie à des espaces verts voisins qui étaient à l'abandon.

La phase finale de construction est amorcée pour **Apartamenty Portowa**. Les finitions modernes en pavés de clinker minéral soulignent l'esprit industriel de Zabłocie, un quartier en pleine transformation grâce à des projets de rénovation à grande échelle. La façade est un des éléments les plus caractéristiques du projet : elle allie une forme moderne à un caractère industriel, ce qui permet au projet de s'intégrer parfaitement dans cette partie de Cracovie. Ce projet constitue un élément important de ce quartier urbain moderne en pleine évolution. La livraison du projet et la remise des clés sont prévues pour 2026.

Par ailleurs, nous avons vendu et livré tous les logements de la deuxième phase du projet primé **Kameralny Prokocim**, qui constitue à ce jour le plus grand projet de notre portefeuille à Cracovie. La première phase du projet (71 appartements) s'est achevée en 2022, tandis que la construction de la deuxième phase, comprenant 49 appartements, a débuté mi-2023. Conformément à notre engagement en faveur de la durabilité, nous avons intégré des solutions écologiques alliant fonctionnalité et conception bien pensée : des panneaux photovoltaïques pour l'alimentation en énergie des parties communes, des bornes de recharge pour véhicules électriques et des parkings pour vélos afin d'encourager la mobilité durable.

QUARTIERS À L'ÉTRANGER

GRÜNERLØKKA, OSLO, NORVÈGE

Comment pouvons-nous réaliser des logements de qualité et abordables ? En s'inspirant de projets d'urbanisme qui ont démontré leur efficacité. Dans sa quête permanente de solutions adéquates à appliquer au développement de quartiers, MATEXI s'inspire de quartiers historiques et contemporains et de projets d'urbanisme efficaces.

D'un quartier gris « sur l'autre rive » à un lieu branché qui exploite pleinement son potentiel urbanistique : voilà en quelques mots l'histoire de Grünerløkka à Oslo. Là où se trouvaient autrefois des usines et des brasseries, fleurissent aujourd'hui des boutiques de design, rétro et vintage, des ateliers artisanaux, des halles et des résidences étudiantes, avec la sinueuse rivière Akerselva comme témoin silencieux. Pourtant, chaque brique dans le paysage urbain rappelle encore le riche passé industriel. Ces dernières années, ce quartier riche en couleur s'est imposé comme le cœur culturel et artistique de la capitale norvégienne, ainsi que comme un laboratoire vivant pour la rénovation urbaine, où patrimoine, durabilité et diversité sociale vont de pair.

Grünerløkka – ou « Løkka » pour les locaux – a connu son premier essor entre 1860 et 1900 en tant que quartier ouvrier traditionnel, avec ses robustes bâtiments industriels en briques et ses logements locatifs en bois, conçus par l'urbaniste Georg Andreas Bull. En raison du tracé rectangulaire et relativement large de ses rues, cette banlieue située au nord-est du centre-ville fut d'abord baptisée « New York ». Jusqu'à la fin du XXe siècle, cette zone était connue comme le quartier difficile de l'est d'Oslo. Pendant des années, de grandes usines comme la brasserie Schous et la chocolaterie Freia ont rythmé la vie de milliers de personnes. Dans le même temps, de nombreuses personnes issues de l'immigration et des artistes s'y installèrent, dont le célèbre peintre Edvard Munch.

La désindustrialisation de la seconde moitié du siècle dernier a laissé un vide béant : bâtiments abandonnés, faibles revenus, maisons en bois présentant un risque d'incendie... Dans les années 90, la ville est intervenue avec le programme de revitalisation Byfornyelse – littéralement « rénovation urbaine » – et a opté pour la réutilisation et la rénovation plutôt que pour une démolition massive, en intégrant soigneusement des compléments modernes aux structures existantes. De plus, Oslo s'est également engagée dans la création d'espaces publics et d'espaces

verts attractifs et d'infrastructures sociales attrayantes. La rivière Akerselva a été nettoyée et transformée en zone récréative pittoresque. Avec ses magnifiques abords verdoyants et ses cascades caractéristiques, elle contribue de manière significative à l'expérience urbaine. Les infrastructures ont également fait l'objet d'une rénovation en profondeur grâce à l'aménagement de pistes cyclables et de sentiers pédestres, de zones piétonnes et de nouvelles liaisons de mobilité.

ACCENT PARTICULIER SUR LA CONSERVATION ET LA RÉUTILISATION

Un des aspects qui caractérise particulièrement Grünerløkka est que les bâtiments industriels d'origine ont été en grande partie conservés et servent de base au nouveau tissu urbain qui s'y est développé depuis. De nombreux bâtiments laissés à l'abandon ont été réhabilités – dans le respect de leur valeur patrimoniale particulière – à des fins résidentielles, commerciales, culturelles et/ou éducatives. Un exemple frappant est celui de Vulkan, l'ancienne fonderie située au bord de la rivière Akerselva, qui abrite aujourd'hui, entre autres, le premier food court d'Oslo (Mathallen), un hôtel, des bureaux pour des start-ups créatives et le Dansens Hus, dédié à la danse contemporaine. L'ancienne brasserie Schous est aujourd'hui un pôle animé regroupant bureaux, culture et horeca.



La Christiania Seildugsfabrik, où l'on produisait autrefois des toiles de navire, abrite aujourd'hui l'académie des beaux-arts de la ville. Et l'ancien silo à grains emblématique situé sur les rives de l'Akerselva est devenu dès 2001 la Grünerløkka Studenthus : une tour de 53 mètres de haut avec 226 logements étudiants compacts, des balustrades colorées devant les fenêtres et un toit-terrasse offrant une vue panoramique sur la ville.

Grâce à l'accent mis sur la réutilisation, Grünerløkka obtient un score élevé sur l'échelle du développement urbain durable. Le maintien des matériaux et des structures existants a en effet permis de limiter, dès le départ, l'empreinte écologique de nombreux bâtiments et projets. Un atout précieux qu'ils mettent généralement en avant avec des ambitions solides en matière d'efficacité énergétique. À cet égard, le site Vulkan est à nouveau un des meilleurs élèves de la classe. Ainsi, ce complexe mixte est presque autonome en matière de chauffage et de refroidissement grâce à la mise en place d'un réseau de chaleur géothermique avec des forages de 300 mètres de profondeur. Il est évident que les nouveaux volumes supplémentaires dans le quartier répondent également aux normes de durabilité les plus strictes actuellement en vigueur. Prenons l'exemple du Vulkan Studenthus, qui a ouvert ses portes en 2024 et qui associe son empreinte carbone minimale à des façades en briques brun-rouge avec une riche variété de détails de maçonnerie subtils afin de s'harmoniser visuellement avec les bâtiments historiques environnants.

DIVERSITÉ ET INCLUSION À FOISON

Mais Grünerløkka représente bien plus qu'une architecture élégante. C'est un lieu inspirant pour toutes sortes d'esprits créatifs et un point de

chute séduisant pour une population très diverse, composée notamment d'artistes, d'étudiants et de jeunes familles – environ 44 000 résidents au total. Pour préserver cette mixité sociale unique, environ un quart des logements sont des logements sociaux ou subventionnés. Cela permet à Grünerløkka de rester accessible et relativement abordable, même si les loyers et les prix de l'immobilier ont augmenté ces dernières années en raison de la popularité de ce quartier. Malgré cela, Grünerløkka reste un endroit remarquablement inclusif. Des personnes de toutes les classes sociales y vivent et, dans les mêmes rues, se trouvent aussi bien des boulangeries turques que des studios de design norvégiens.

La rivière Akerselva, qui constituait autrefois une barrière entre différentes classes sociales, est aujourd'hui le ciment symbolique qui relie tout. À proximité, d'agréables parcs, comme Birkelunden et Sofienbergparken, attirent des milliers de visiteurs par beau temps. Marchés en plein air et brocantes, concerts, festivals d'été, spectacles culturels, pique-niques, enfants qui jouent... l'effervescence y règne en maître. Il en va de même pour l'Olaf Ryes Plass, une magnifique place verdoyante avec une fontaine qui constitue le centre névralgique de « Løkka ». De plus, le quartier est réputé pour sa grande diversité de boutiques spécialisées (du design contemporain et célèbres marques de mode aux vêtements et produits rétro, vintage et faits main), ses établissements horeca branchés et sa vie nocturne animée, sans oublier les fresques murales colorées et les œuvres d'art publiques qui reflètent son caractère tendance et artistique. En bref, une promenade dans Grünerløkka vous révèle toute la splendeur de la ville : compacte, durable, socialement mixte et culturellement diversifiée. Fondamentalement ancrée dans le passé, mais aussi résolument jeune et avant-gardiste.

PLANET

À **Chastre**, nous avons remporté l'appel d'offres lancé par l'APIBW (Agence de Promotion Immobilière du Brabant Wallon) pour le projet résidentiel **Boischamp**. Nous y construirons 95 logements durables, raccordés à un réseau de chaleur géothermique. La proximité de la gare et l'accent mis sur la mobilité douce renforcent la contribution de ce développement de quartier à la transition énergétique.



Attention portée à la planète

Chez Matexi, nous souhaitons contribuer à un meilleur cadre de vie et renforcer de manière structurelle notre impact positif sur le climat et l'environnement. Voulons-nous vivre dans un monde dont nous épuisons les ressources naturelles ? Notre réponse est non. C'est précisément pour cette raison que l'écologie ainsi que la transition et l'adaptation climatiques constituent, chez Matexi, un élément essentiel de chaque projet de développement. Nous créons des logements durables qui répondent aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

Nous intégrons notre préoccupation à l'égard de la planète dans nos quartiers et dans l'activité de Matexi au travers de cinq thèmes. En collaboration avec nos partenaires, nous voulons notamment avoir un impact majeur dans les domaines de la biodiversité, de la circularité, de la transition énergétique, de la mobilité et de la gestion de l'eau.

À partir de 2026, Matexi réalisera le reporting selon la norme VSME, un cadre européen qui permet de donner un aperçu cohérent de la politique, de l'approche et des progrès de l'entreprise. D'ici fin 2027, nous élaborerons un plan de transition climatique avec des objectifs concrets.

BIODIVERSITÉ

Dans nos projets résidentiels, nous préservons et renforçons les systèmes naturels en misant sur une végétation diversifiée, des trames vertes et bleues et une conception adaptée au climat, ce qui contribue à la résilience écologique et à la qualité de vie dans nos quartiers.

CIRCULARITÉ

Nous misons sur une utilisation efficace de l'espace et une approche circulaire en réutilisant autant que possible les bâtiments et les matériaux existants, en réaffectant le patrimoine et en limitant au maximum les déchets de construction grâce à des choix de matériaux réfléchis.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Nous concevons des quartiers confortables et économes en énergie, intégrons des solutions énergétiques renouvelables et collectives et réduisons les émissions de CO₂ dans les bâtiments et dans nos activités, ce qui contribue à créer des environnements résidentiels abordables et pauvre en carbone.

MOBILITÉ

L'accent est mis sur des quartiers bien connectés et à faible trafic, avec des itinéraires sûrs et attrayants pour les déplacements à pied, à vélo ou en transport léger, soutenus par des aménagements cyclables de qualité et accessibles.

GESTION DE L'EAU

Une utilisation efficace de l'eau est obtenue grâce à la réutilisation, au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales, ce qui permet aux quartiers de mieux faire face aux conditions humides et sèches.

Dans les chapitres suivants, nous expliquons notre approche. Il est impossible de dresser un inventaire complet de toutes nos initiatives durables en 2025 dans le cadre du présent rapport d'activité. C'est pourquoi nous vous présentons quelques réalisations concrètes.



La conception du quartier **Au Vivier à Vivegnis** a obtenu le label « très durable » à la suite de l'évaluation basée sur notre matrice de durabilité. Le site sera occupé à près de 85 % par des espaces verts. Les eaux de ruissellement du terrain serviront à irriguer le nouveau parc central du quartier.



Biodiversité

Dans nos développements de quartier, nous préservons et renforçons les systèmes naturels grâce à une végétation diversifiée, à des infrastructures vertes et bleues et à une conception adaptée au changement climatique. Nous contribuons ainsi à la résilience écologique, à la biodiversité et à la qualité de vie dans le quartier.

Nos choix de conception s'appuient sur une analyse du paysage existant et de l'écologie. Nous partons des éléments précieux présents sur le site et aux alentours. Les zones sensibles ou précieuses restent en dehors de la zone de construction et sont protégées pendant les travaux. Nous respectons également le relief naturel. Les arbres adultes sont conservés et intégrés dans la mesure du possible, et les structures paysagères existantes sont restaurées si nécessaire. Nos projets résidentiels sont reliés au paysage environnant par des corridors verts et bleus, ce qui leur permet de s'intégrer dans les réseaux écologiques régionaux.

Nous concevons les quartiers comme des écosystèmes stratifiés et robustes. Nous combinons ici la plantation d'arbres, d'arbustes, d'herbes aromatiques et de plantes couvre-sol, adaptés au sol local. Les variations saisonnières ainsi que les ressources alimentaires et les possibilités de nidification favorisent la présence des pollinisateurs, des oiseaux et des petits mammifères. Un espace public bien conçu, offrant de l'ombre et une bonne ventilation, assure fraîcheur et confort. Les surfaces perméables, les espaces verts qui retiennent les eaux de pluie et les réseaux verts et bleus supplémentaires favorisent la gestion de l'eau et créent un habitat pour diverses espèces. Les plantations nécessitant peu d'entretien et une gestion adaptative garantissent que les systèmes naturels restent efficaces et abordables à long terme.

QUELQUES RÉALISATIONS EN 2025

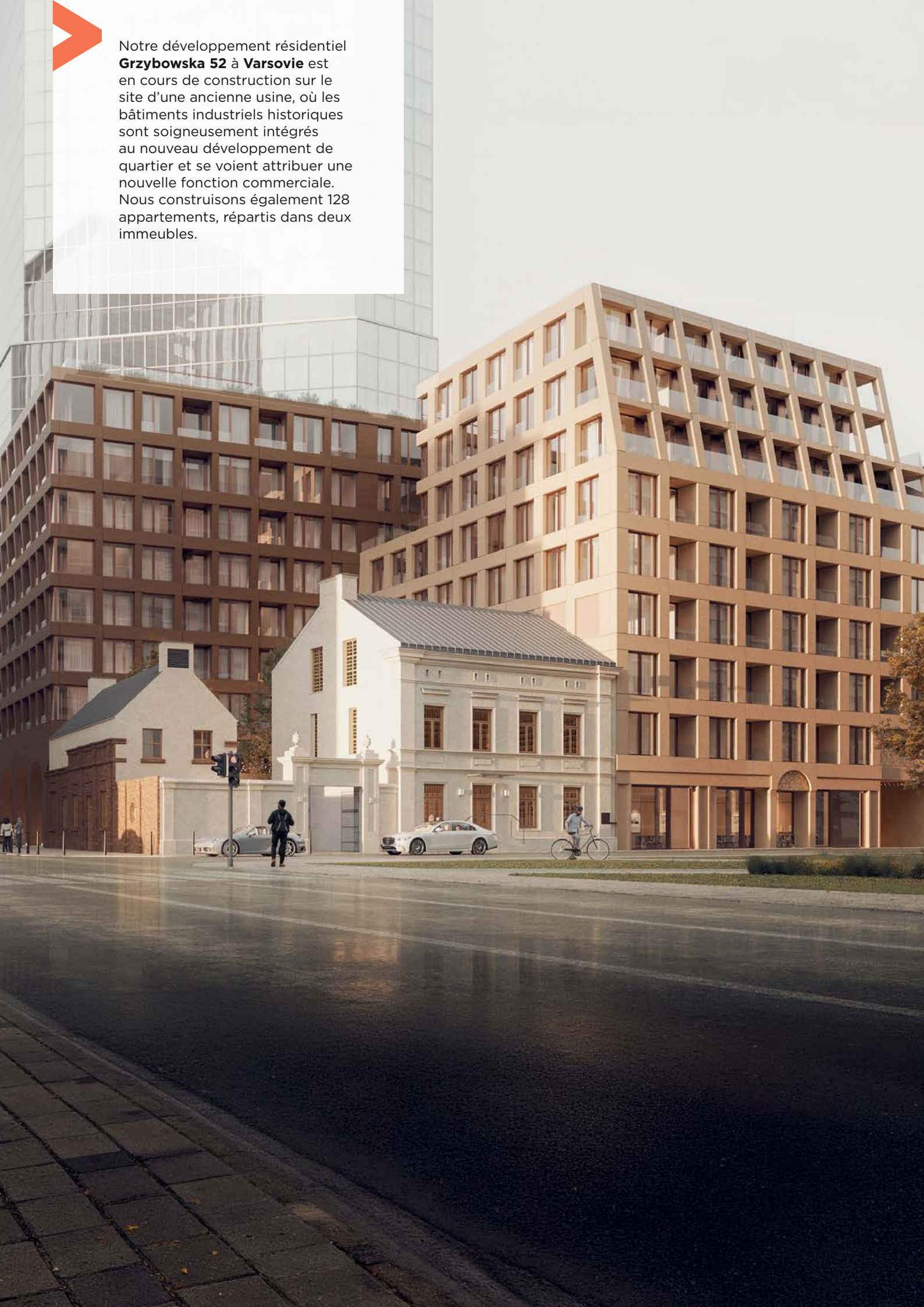
> Grâce à des choix de conception judicieux, suivis d'une gestion ciblée par la ville, une espèce rare d'orchidée sauvage peut s'épanouir dans notre quartier résidentiel de **Terneuzenwegel**, à **Sint-Niklaas**. La partie sud de ce quartier résidentiel s'étend sur environ 12 hectares. La conception s'est inspirée autant que possible du paysage existant, avec des logements compacts permettant de consacrer 50 % de l'espace à des lieux publics. Ainsi, des arbres, principalement des saules têtards, ont pu être préservés. Le réseau de

canaux a également été préservé et intégré dans la gestion de l'eau du quartier. La terre excavée (provenant du parking souterrain) a ensuite été réutilisée pour créer davantage de relief dans le nouveau parc de quartier d'environ 4 hectares, sous la forme de petites buttes (de jeux). Ce parc de quartier a ensuite été aménagé avec de nouveaux arbres, des jeux pour enfants, un terrain de sport et, surtout, de nombreux espaces dédiés à l'eau. La partie nord du quartier s'étend sur environ 13 hectares. Dans un nouveau master plan, élaboré en collaboration avec tous les partenaires, une large place est accordée aux espaces verts et à l'eau. Le parc existant dans la partie sud sera agrandi de 5,4 hectares dans la partie nord. Le parc de quartier final atteindra ainsi une superficie d'environ 9 hectares.

- > Dans notre développement de quartier **Au Vivier à Vivegnis**, près de 8 des 9,5 hectares seront aménagés en espaces verts. L'étang existant et les pentes boisées ont constitué le point de départ de la conception : les espaces verts ont d'abord été aménagés, puis les logements. Cela se traduit par la plantation future de près de 300 arbres et de 3 000 mètres de haies. Nous travaillons également sur un site de 2,6 hectares en collaboration avec la coopérative Jardinier du Monde, qui s'engage en faveur de l'agriculture locale avec douze potagers et près de 3 000 arbres fruitiers.
- > Le site de notre futur projet **Splot Wola** à **Varsovie** a fait l'objet d'une occupation écologique temporaire sous la forme d'une prairie de restauration. Nous avons ensemencé une superficie de 11 000 m² avec un mélange varié de cinq espèces de graminées, complété par du trèfle rouge et blanc, de la phacélie, du sarrasin et des tournesols. Cette occupation temporaire du site abandonné favorise la biodiversité et l'infiltration de l'eau, tout en limitant la dispersion des poussières et des particules de terre par le vent.



Notre développement résidentiel **Grzybowska 52 à Varsovie** est en cours de construction sur le site d'une ancienne usine, où les bâtiments industriels historiques sont soigneusement intégrés au nouveau développement de quartier et se voient attribuer une nouvelle fonction commerciale. Nous construisons également 128 appartements, répartis dans deux immeubles.



Circularité

Nous traduisons dans la pratique la nécessité d'une approche circulaire et d'une utilisation efficace de l'espace en réutilisant, dans la mesure du possible, les bâtiments et les matériaux existants sur nos sites de développement, en redonnant vie au patrimoine et en limitant les déchets de construction grâce à des choix de matériaux et des processus bien pensés.

Notre approche permet de préserver davantage d'espace pour la nature, les rencontres et la vie de quartier. Nous concevons des bâtiments compacts afin de conserver des espaces verts continus. Nous assainissons les friches industrielles polluées afin de régénérer les sols et les espaces. Nous concevons les infrastructures de manière à limiter l'espace occupé et à réutiliser au maximum les tracés existants.

Nous réutilisons et réaffectons les bâtiments existants, les structures (principales) et les matériaux lorsque c'est techniquement possible. Ainsi, les éléments du patrimoine sont préservés afin d'ancrer l'identité du quartier. Dans la mesure du possible, nous concevons les nouveaux bâtiments en tenant compte de leur adaptabilité, de leur réutilisation ou de leur réaménagement, tout en minimisant les flux de déchets.

Afin de réduire davantage les déchets de construction, nous effectuons des analyses avant la démolition d'un bâtiment et procédons à un démantèlement sélectif. Sur le chantier, nous trions, réutilisons et recyclons des matériaux comme les granulats, la terre, le bois... Nous visons un bilan de terre fermé en limitant les travaux d'excavation et en réutilisant au maximum la terre sur le site. Cela réduit les transports et contribue à la protection des écosystèmes locaux.

QUELQUES RÉALISATIONS EN 2025

> À **Wijnegem**, nous développons le nouveau quartier résidentiel **Ertbrugge** sur le site d'une ancienne exploitation agricole. Cette ferme historique reste un repère dans le quartier et acquerra une nouvelle fonction au cœur du nouveau parc de quartier que nous allons créer. Sous le nom « De Herberg », la ferme apportera une valeur ajoutée aux résidents du quartier, notamment sous la forme d'une ferme thérapeutique, d'un magasin de produits fermiers, d'un potager communautaire, d'un espace événementiel, d'un bar d'été...

> Au centre de **Bruxelles**, nous réaménageons l'ancien siège social de Partena pour en faire **IRYS**, un projet ambitieux comprenant un programme mixte de 71 appartements, des bureaux, des espaces commerciaux et d'autres fonctions au rez-de-chaussée et au premier étage. Avant le début des travaux, nous avons fait appel à BatiTerre pour récupérer les matériaux réutilisables du bâtiment, tels que les dalles et les plaques de terrasse, les luminaires, les toitures végétales... Ces matériaux ont été vendus sur le marché de l'occasion. De cette manière, nous collaborons avec BatiTerre pour développer une économie locale, circulaire et solidaire.

Notre partenaire dans le domaine de l'économie circulaire, Coliseum, a quant à lui récupéré dans le bâtiment 5 000 m² de faux plafonds, 5 000 m² de dalles de moquette et 3 000 m² de planchers surélevés. 85 % de ces matériaux (près de 85 tonnes) ont été remis sur le marché par le biais de filières de réutilisation de qualité. 15 % ont été traités selon des procédés de recyclage spécialisés, avec une traçabilité totale et une valorisation des matériaux. Cette approche circulaire a permis d'économiser au moins 187 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de 187 allers-retours Bruxelles-New York pour une personne.

> À **Varsovie**, dans le cadre de notre développement de quartier **Grzybowska 52**, nous allons réaménager plus de 7 000 m² ; outre la construction de nouveaux appartements, nous allons également rénover deux bâtiments historiques pour les transformer en espaces commerciaux. Au cœur du projet, une place publique verdoyante reliera les rues environnantes et créera un lieu accueillant pour y loger, travailler et se rencontrer.

L'échevin Joris Vandenbroucke à propos du réseau de chaleur géothermique dans notre quartier résidentiel **Meergaard** à **Oostakker** : « Les bâtiments sont responsables d'environ 36 % des émissions de CO₂. Un développement urbain tourné vers l'avenir nécessite des solutions énergétiques à la fois durables et abordables. Nous pouvons y parvenir grâce à des techniques innovantes, mais éprouvées, comme ici, dans le nouveau quartier résidentiel de Meergaard. »



Transition énergétique

Afin de favoriser la transition énergétique dans les quartiers, nous concevons des logements écoénergétiques et intégrons des solutions énergétiques renouvelables et collectives. Ainsi, nous réduisons les émissions de carbone dans nos projets. Nous aspirons non seulement à créer des zones résidentielles à faible empreinte carbone, mais aussi à assurer une gestion de notre entreprise tout aussi durable.

Les logements de nos quartiers sont conçus de manière compacte, avec un agencement qui optimise l'espace et la qualité de vie. Ils sont orientés en fonction de la lumière du jour et des performances thermiques, ce qui permet de réduire la demande de chaleur et de limiter le réchauffement en été. L'ombrage, une isolation performante, l'étanchéité à l'air, la ventilation et le vitrage contribuent ensemble à créer un climat intérieur confortable et à réduire la consommation d'énergie.

Nous misons résolument sur des solutions énergétiques renouvelables et collectives. Lorsque les systèmes collectifs ou les réseaux de chaleur offrent de meilleures performances et des coûts plus stables pour les résidents, nous les mettons en place ou prenons les dispositions nécessaires. Dans la mesure du possible, nous récupérons et réutilisons l'énergie résiduelle, et nous harmonisons l'offre et la consommation d'énergie locales via un système de gestion intelligent.

Par ailleurs, nous réduisons les émissions de carbone liées à nos activités, à notre parc automobile et à nos infrastructures. Nous réduisons les émissions de nos bureaux et de nos chantiers, et, dans nos projets résidentiels, nous tenons compte de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie. À cet égard, nous orientons systématiquement nos choix de matériaux, la logistique de construction et les pratiques de chantier vers des solutions à faibles émissions.

Dans le cadre de notre reporting VSME, nous commençons à rendre compte de notre consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre qui y sont associées. L'accent est mis sur notre parc automobile et nos immeubles de bureaux. Nos émissions de scope 1 et de scope 2 s'élèvent au total à 580,7 tonnes de CO₂e pour 2025. Dans les années à venir, nous affinerons progressivement ce reporting.

QUELQUES RÉALISATIONS EN 2025

- > Dans notre quartier résidentiel de **Meergaard**, à **Oostakker**, nous avons réalisé la première phase du réseau de chaleur, qui comprend une cinquantaine de forages d'une profondeur pouvant atteindre 150 mètres, sous la dalle d'un des parkings souterrains. Il est question de 7,5 km de forages verticaux, grâce auxquels l'eau, circulant en boucles fermées, extrait de la chaleur du sol en hiver, tandis qu'en été, elle récupère la fraîcheur du sol pour rafraîchir les logements. Une prochaine phase prévoit encore près de 70 forages, soit 10,5 km de forages verticaux supplémentaires. MATEXI réalise le réseau de chaleur en collaboration avec Energent.
- > Dans le cadre de notre développement de quartier **Boischamp** à **Chastre**, nous allons également mettre en place un réseau de chaleur géothermique. Nous avons obtenu le permis pour développer, construire et commercialiser 95 logements (61 maisons et 34 appartements) sous la direction de l'APIBW, l'Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon.
- > En **Pologne** aussi, nous encourageons la transition vers l'abandon des combustibles fossiles. Dans nos développements résidentiels en Pologne, nous misons de plus en plus sur des conceptions de bâtiments écoénergétiques et sur des alternatives aux systèmes de chauffage conventionnels fonctionnant aux énergies fossiles. Nous appliquons les mêmes principes que sur nos autres marchés : réduire la demande énergétique, privilégier les solutions renouvelables lorsque c'est possible et préparer les projets à une transition vers plus de durabilité à l'avenir. Nos activités en Pologne contribuent ainsi elles aussi à la réduction progressive de l'utilisation des énergies fossiles et à la promotion de logements à faible empreinte carbone.



À **Jodoigne**, nous avons inauguré le périphérique avec une piste cyclable en présence du vice-président François Desquesnes, du bourgmestre Jean-Luc Meurice, de la Sofico, du Service public de Wallonie Mobilité et Infrastructures, ainsi que de divers partenaires. En tant que développeur de quartiers, nous nous sommes engagés à contribuer activement à une mobilité plus fluide dans la commune et autour de notre quartier **Belle Vallée**.



Mobilité

Dans nos développements de quartier, nous veillons à ce que les projets immobiliers s'intègrent dans leur environnement global et les réseaux de transport existants. Nous concevons des quartiers à faible trafic, avec des itinéraires sûrs et attrayants pour les déplacements à pied, à vélo et en transport léger, soutenus par des infrastructures cyclables de qualité et accessibles, comme des parkings pour vélos privés et publics.

Pour nos projets immobiliers, nous choisissons délibérément des emplacements bien desservis par les transports en commun et les autres moyens de transport existants. De nouvelles rues et de nouveaux sentiers sont reliés aux itinéraires piétonniers et cyclables existants, afin que les parcours soient logiques, directs et faciles à suivre. En coordonnant soigneusement les accès, les arrêts et les passages, nous réduisons les temps de trajet et rendons les déplacements quotidiens sans voiture simples et naturels.

Nous appliquons le principe STOP qui donne la priorité aux piétons, puis aux cyclistes, aux transports en commun et à la voiture privée en dernier lieu. Nous créons des itinéraires sûrs, attrayants et continus pour la mobilité douce, avec un bon éclairage, des lignes de visibilité claires et des revêtements de qualité. Nous prévoyons des parkings pour vélos spacieux et accessibles à proximité des bâtiments. Le trafic de transit est interdit au cœur du quartier, afin que les rues soient paisibles et invitent à la rencontre.

Nous accompagnons nos clients dans leur transition vers des véhicules zéro émission en intégrant des infrastructures de recharge et des services de mobilité partagée. Ainsi, nous veillons à ce que les choix de mobilité durable deviennent l'option la plus évidente pour les résidents et nos partenaires.

De plus, nous limitons les transports et les émissions liées au transport pendant la phase de construction. Dans ce cadre, nous travaillons autant que possible avec des fournisseurs locaux.

QUELQUES RÉALISATIONS EN 2025

- > Une nouvelle piste cyclable a été inaugurée près de notre projet résidentiel **Bosart à Genk**. Lors de l'élaboration du plan de conception du site, nous avons engagé un dialogue avec la ville afin d'optimiser l'utilisation de l'espace. Ainsi, nous avons proposé un tracé plus logique pour la piste cyclable de l'époque. Grâce au plan de conception intégré, les bâtiments, les infrastructures publiques environnantes et les espaces verts s'harmonisent mieux entre eux. À Bosart, il y aura également 208 places de stationnement couvertes pour les vélos des résidents, avec des emplacements pour les vélos cargo et la possibilité d'installer des bornes de recharge pour les vélos électriques.
- > À **Jodoigne**, le nouveau périphérique avec une piste cyclable a été inauguré en présence, entre autres, du vice-président François Desquesnes et du bourgmestre Jean-Luc Meurice. Le centre-ville de Jodoigne était confronté depuis longtemps à une circulation automobile dense. Au cours de la phase préparatoire de notre nouveau quartier **Belle Vallée**, qui accueillera à terme quelque 300 logements, nous nous sommes engagés à contribuer activement à une mobilité plus fluide, y compris en dehors de notre quartier. En tant que développeur de quartiers, nous avons mis à disposition les moyens logistiques et financiers nécessaires.
- > À **Kameralny Prokocim** également, qui est à ce jour le plus grand projet résidentiel de notre portefeuille à **Cracovie**, nous encourageons la mobilité durable en installant 32 parkings pour vélos et deux bornes de recharge pour véhicules électriques.

En 2025, la démolition de l'ancien garage automobile emblématique **Permeke** à **Anvers** a commencé. Nous allons réaménager le site du garage et du bâtiment IHPO adjacent – soit environ 5 700 m² au total – en un projet résidentiel comprenant 179 appartements, des espaces destinés au commerce et à l'horeca, ainsi que près de 2 000 m² d'espaces verts extérieurs, dont une nouvelle place de quartier baptisée « Hof Permeke ». sur la protection de la biodiversité et la mobilité électrique.



Gestion de l'eau

Dans nos projets de développements de quartier, nous gérons efficacement les eaux pluviales grâce à la réutilisation, au stockage et à l'infiltration. Nous aidons ainsi les quartiers à faire face aussi bien aux périodes pluvieuses qu'aux périodes de sécheresse.

Nous concevons des quartiers dans une optique de résilience climatique. Pour ce faire, nous utilisons autant que possible des matériaux perméables et limitons au minimum les surfaces imperméables.

Grâce à la combinaison du stockage des eaux, de zones tampons et de systèmes de déversement sécurisés, les rues et les places restent préservées même en cas de fortes pluies. D'une part, nous récupérons un maximum d'eau de pluie à la source et nous la réutilisons lorsque c'est possible, par exemple pour l'irrigation ou les usages sanitaires, tant via des systèmes collectifs qu'individuels. D'autre part, nous dirigeons les eaux de ruissellement vers des oueds, des bassins et des zones vertes, où elles sont temporairement retenues et peuvent s'infiltrer progressivement dans le sol. Lorsque cela s'avère nécessaire, nous assurons un écoulement contrôlé et ralenti de l'eau. Cette approche contribue à rétablir l'équilibre hydrique local, réduit le risque d'inondation et renforce la résilience du quartier.

En intégrant des éléments aquatiques, nous réduisons également le stress thermique, nous rafraîchissons les espaces publics et nous créons des microclimats agréables.

QUELQUES RÉALISATIONS EN 2025

> À **Anvers**, dans le cadre de notre projet résidentiel **Permeke**, 75 forages ont été

réalisés dans le sol jusqu'à une profondeur de 150 m, soit un total de plus de 11 km. Grâce à la géothermie, nous allons extraire de la chaleur et de la fraîcheur du sol. Les forages ont nécessité beaucoup d'eau. L'entrepreneur a centrifugé et réutilisé cette eau précieuse. Grâce à des partenaires solides, nous pouvons également miser sur la durabilité pour cet aspect du chantier.

- > Au cœur de l'écoquartier **I-Dyle à Genappe**, nous aménageons un réseau de fossés et de oueds qui collectent les eaux pluviales et les laissent s'infiltrer au maximum dans le sol. Mais il n'est pas seulement question d'infiltration des eaux; le réseau bleu crée une alternance entre les zones humides, les eaux stagnantes et les rives ombragées ou ensoleillées, ce qui favorise la biodiversité.
- > Dans le quartier de Bielany à **Varsovie**, rue **Sokratesa**, nous avons réaménagé un ancien showroom automobile doté d'ateliers en un immeuble collectif comprenant 94 appartements et trois espaces commerciaux. Le bâtiment intègre diverses solutions durables, notamment des mesures de gestion des eaux pluviales, qui contribuent à une meilleure gestion de l'eau, à un aménagement du site durable et résistant au changement climatique, ainsi qu'à la résilience climatique du quartier.

PEOPLE

En 2025, nous avons fêté les dix ans du **Matexi Award** : plus de 1 000 initiatives de quartier se sont inscrites au cours des dix dernières éditions, plus de 150 lauréats ont été mis à l'honneur pour leur projet de quartier favorisant la cohésion sociale ou l'écologie, plus de 50 quartiers ont remporté un prix, et nous avons investi plus de 100 000 euros de prix dans des quartiers dynamiques à travers toute la Belgique.

MATEXI AWARD



Attention portée à l'humain

Chez Matexi, nous accordons une grande importance à la cohésion sociale et nous nous engageons à avoir un impact positif sur les personnes et la société. Nous développons des lieux où vivre et loger qui incitent à profiter davantage de la vie ensemble, où chacun peut s'épanouir pleinement et où il fait bon vivre, faire ses courses, travailler et se détendre.

Pour Matexi, la durabilité signifie non seulement prendre soin de la planète, mais aussi des personnes qui vivent et travaillent dans nos quartiers. Cette préoccupation se traduit à plusieurs niveaux : dans des quartiers qui favorisent les interactions sociales, dans des logements accessibles et abordables pour divers groupes cibles, dans une organisation qui mise sur l'intégrité, la sécurité et l'égalité des chances, et dans diverses collaborations avec des partenaires qui partagent ces valeurs.

Afin de concrétiser cet impact social de manière cohérente et ciblée, nous nous concentrons sur quatre thèmes centraux liés à la durabilité sociale. Ces thèmes guident nos choix et nos actions, et garantissent que la préoccupation pour l'individu soit systématiquement prise en compte tout au long du processus de développement et dans nos relations avec les parties prenantes et nos partenaires.

DIVERSITÉ & INCLUSION

Nous créons des quartiers inclusifs avec un mélange de types de logements et des espaces publics accessibles, afin que chacun se sente le bienvenu. Nous construisons ainsi une organisation qui garantit l'égalité des chances.

CLIENTS

Nous garantissons une expérience client claire et cohérente grâce à une communication transparente et des moments de contact reconnaissables, et nous améliorons constamment nos services en fonction des retours des clients.

IMPLICATION DES PARTIES PRENANTES

Nous poursuivons des objectifs communs en impliquant dès le début et de manière significative les résidents, les acteurs locaux et les autorités publiques, en tenant compte de leurs points de vue et en collaborant à des initiatives qui renforcent le quartier.

QUARTIER SOLIDAIRE

Les développements s'intègrent dans le quartier au sens large et offrent des espaces publics et des lieux de rencontre qui favorisent les interactions sociales, complétés par des infrastructures favorables à un environnement vivant et inclusif.

Dans ce chapitre, vous en apprendrez davantage sur nos sept parties prenantes et sur l'engagement que nous prenons à leur égard.

La sécurité de logement est cruciale dans la lutte contre la pauvreté.

Implication sociale

Matexi s'engage à créer un impact positif sur les personnes et la société. C'est pourquoi nous pensons qu'il est important de partager les connaissances et d'apporter une contribution à la communauté et à l'économie dont nous faisons partie.

Soutien aux projets inclusifs ou fédérateurs

Nous investissons dans des projets qui soutiennent une société inclusive et solidaire. En 2025, nous avons investi au total 255 000 euros dans des œuvres caritatives ou des projets ayant un impact positif sur l'humain et la société.

YouthStart En 1998, Matexi fut l'un des partenaires fondateurs de la branche belge de YouthStart, une organisation sans but lucratif placée sous le haut patronage de la reine Mathilde, qui encourage les jeunes en quête d'opportunités à découvrir l'entrepreneuriat. Matexi accueille régulièrement des sessions de certification YouthStart. Nous recevons des jeunes qui présentent le business plan de leur entreprise virtuelle à un panel. À l'issue du programme, les jeunes reçoivent un certificat officiel de participation. En 2025, nous avons versé 20 000 euros à YouthStart.

hoplr Hoplr est un réseau social qui rapproche les voisins. Depuis ses débuts en 2014, Matexi s'est engagé en tant qu'investisseur dans le déploiement de Hoplr dans nombre de villes, communes et quartiers en Belgique et à l'étranger. Hoplr permet aux résidents du quartier d'entrer en contact les uns avec les autres de manière peu contraignante, de façon à activer le capital social du quartier.

MATEXI AWARD Avec le Matexi Award, nous récompensons les initiatives favorisant la solidarité et l'engagement entre les voisins, ainsi que les projets de quartier qui créent un cadre de vie plus vert. En 2025, nous avons organisé le Matexi Award pour la dixième fois déjà, versant au total 26 000 euros à des projets de quartier fédérateurs et promouvant l'écologie.

40 Par l'intermédiaire de la Fondation Roi Baudouin, nous soutenons l'ASBL « Belgium's 40 under 40 », une initiative sociale qui rassemble chaque année 40 leaders belges de moins de 40 ans dans le cadre d'un

programme intensif axé sur le développement personnel, la responsabilité sociale et l'impact sociétal. En 2025, nous avons versé 50 000 euros à la Fondation Roi Baudouin.

GENeHOPE Par l'intermédiaire de la Fondation Roi Baudouin, nous soutenons également GENeHOPE, une initiative à but non lucratif qui accélère la recherche génétique en finançant la coopération (internationale), dans le but d'offrir de meilleurs diagnostics, traitements et perspectives aux patients atteints de maladies génétiques et à leurs familles. En 2025, nous avons versé 5 000 euros.

STREEK FONDS OOST VLAANDEREN Streekfonds Oost-Vlaanderen est une organisation à but non lucratif qui appuie des projets locaux axés sur l'humain et l'environnement. Le but est de mettre en relation les donateurs et les acteurs de terrain dans le cadre d'un réseau inspirant et actif afin d'avoir un impact concret dans les quartiers. Depuis de nombreuses années, Matexi est partenaire argent pour un montant annuel de 6 000 euros.

Vu l'ancrage local de Matexi dans les différentes régions où nous sommes présents, nous jugeons important d'apporter un soutien financier aux initiatives sociales locales – allant du bien-être au sport, en passant par la culture. En 2025, le soutien en question s'est élevé à plus de 103 000 euros.

En Pologne aussi, nous nous engageons afin de créer un impact social. En 2025, nous avons versé 121 000 PLN, soit plus de 28 000 euros, à des associations caritatives. Par ailleurs, 73 000 PLN (17 000 euros) ont été versés à des initiatives de quartier locales (notamment Bielanska Academy, Little Heart for Children, Warsaw Uprising Veterans...). En outre, pour chaque appartement vendu, nous faisons un don à une association caritative régionale du choix du client.

Contribution sociale

Pour concrétiser notre contribution sociale : en 2025, nous avons cédé **gratuitement près de six hectares de terrain à bâtir** aux administrations locales. Nous y avons aménagé des infrastructures de quartier, comme **des parcs, des aires de jeux et des places assises**, ainsi que des sentiers pédestres, des pistes cyclables et des rues. Après la cession, les autorités locales ont pris en charge la gestion. Le terrain cédé représente une superficie équivalente à environ douze terrains de football, pour une valeur moyenne d'environ **18 millions d'euros**. En 2025, Matexi a investi près de **17 millions d'euros** dans l'aménagement d'infrastructures de quartier ainsi que dans la construction de voiries et d'installations d'utilité au profit de la communauté. Au total, le terrain et les investissements dans les infrastructures représentent une valeur ajoutée d'environ **35 millions d'euros pour la communauté locale**.

En s'acquittant des droits d'enregistrement, de l'impôt des sociétés, de la sécurité sociale, du précompte professionnel et du précompte (im)mobilier, Matexi, en tant qu'entreprise, apporte une contribution sociale à la prospérité

des pays où nous sommes actifs, et notre valeur ajoutée peut ainsi être exprimée en chiffres. Nous contribuons ainsi au financement des initiatives gouvernementales et des infrastructures publiques qui sont essentielles pour la communauté.

En 2025, Matexi a versé 32,5 millions d'euros au gouvernement :

- > 6,7 millions d'euros de droits d'enregistrement (impôt perçu lors de l'enregistrement des actes notariés).
- > 8,4 millions d'euros d'impôt des sociétés.
- > 7,1 millions d'euros de cotisations de sécurité sociale (employeur et salarié).
- > 4,8 millions d'euros de précompte professionnel.
- > 5,5 millions d'euros de précompte (im)mobilier.

La cession gratuite de terrain à bâtir, la construction d'infrastructures communautaires ainsi que les impôts et cotisations de sécurité sociale versés représentent ensemble une contribution à la société d'environ **67,5 millions d'euros** en 2025.

Contributions à la communauté locale	Valeur
Cession gratuite de six hectares de terrain à bâtir	Env. 18 millions d'euros
Infrastructures pour le quartier	Env. 17 millions d'euros
Sous-total	Env. 35 millions d'euros
Contribution à la prospérité dans les pays où nous sommes actifs	Waarde
Droits d'enregistrement	6,7 millions d'euros
Impôt des sociétés	8,4 millions d'euros
Cotisations de sécurité sociale	7,1 millions d'euros
Précompte professionnel	4,8 millions d'euros
Précompte (im)mobilier	5,5 millions d'euros
Sous-total	32,5 millions d'euros
Total	67,5 millions d'euros

Logement social

En tant que développeur de quartiers assumant un rôle social marqué, Matexi s'engage depuis des années à contribuer, dans la mesure du possible et dans le respect des cadres politiques en vigueur, à l'offre de logements sociaux. Depuis

2008, nous avons construit **1 132 logements sociaux** en Belgique, en collaboration avec des partenaires publics et sociaux. Matexi souhaite ainsi contribuer à la création de quartiers inclusifs et apporter une réponse à un défi social structurel.

40 % des personnes âgées de plus de 50 ans envisagent de déménager dans un logement plus petit avant leur retraite. Nos **clients Chris et Patricia** (tous deux âgés de 58 ans) ont joint le geste à la parole. Ils ont troqué leur maison, devenue trop grande, à Mortsel contre un appartement dans le quartier **Eksterlaer** à **Deurne**. « Nous ne l'avons pas encore regretté un seul jour. »



Nos clients

En tant que développeur de quartiers, nous voulons contribuer à la création de quartiers inclusifs où les interactions sociales sont fluides grâce aux infrastructures de quartier que nous ajoutons à nos développements. Autrement dit, des quartiers où chacun se sent le bienvenu. Matexi s'efforce d'offrir à ses clients, en toute confiance, un logement écoénergétique et abordable répondant à leurs besoins, situé dans un environnement dans lequel ils se reconnaissent et se sentent bien, et qui correspond parfaitement à ce qu'ils attendent de la vie. Une habitation de qualité fiable qui offre une valeur surprenante pour le budget du client et dont la valeur reste garantie grâce à l'approche durable et à la qualité du logement et de son environnement.

Chez Matexi, nous traitons chaque client avec la même attention et le même respect, qu'il achète une propriété pour son propre usage (résidents) ou en vue de la louer (investisseurs privés) ou qu'il achète plusieurs propriétés destinées au marché de la location au sens large (investisseurs institutionnels). Parmi les acquéreurs de nos habitations, nous constatons qu'en 2025, les trentenaires représentaient la plus grande part de nos clients avec 30,4 %, suivis de près par les tranches d'âge des 50-64 ans et des 40-49 ans, avec respectivement 27,7 % et 20,0 %. En 2025, ce sont principalement des couples avec enfants qui ont acheté un bien chez Matexi (38,8 %), suivis par des couples sans enfants (29,1 %) et des célibataires (18,7 %).

DES TAUX DE SATISFACTION ÉLEVÉS

L'orientation client est l'une des quatre valeurs fondamentales de Matexi. C'est pourquoi nous accordons une attention particulière à l'enthousiasme de nos clients. Nous voulons non seulement répondre à leurs attentes, mais aussi les dépasser. Notre objectif est toujours d'atteindre un taux de satisfaction de 90 % pour toutes les régions et, en 2025, nous y sommes parvenus dans chacune des régions belges.

En Belgique, nous mesurons l'enthousiasme des clients belges par l'intermédiaire de Pulse Surveys numériques. Les clients remplissent une courte enquête en ligne – nous parlons de Pulse Survey numérique. Nous envoyons des e-mails aux clients à des moments bien précis :

- > après la signature du compromis de vente. Lors de cette phase, nous posons des questions sur le processus de vente.
- > après la signature de l'acte. Ici, nous sondons la qualité du service fourni lors de la préparation mais aussi de la signature de l'acte chez le notaire.
- > juste après la réception provisoire. Nous posons des questions sur le suivi du processus de construction et la satisfaction concernant la réception provisoire.

Nous demandons à nos clients de nous attribuer une note de satisfaction globale, sur une échelle de 1 à 6. À partir d'un score de 4 sur 6, nous considérons qu'un client est satisfait et à 6 sur 6, nous le considérons comme enthousiaste. Nous partons du principe que les clients enthousiastes sont non seulement rationnellement, mais aussi émotionnellement liés à notre entreprise. Ces clients sont, selon nous, fidèles et nous pensons qu'ils recommanderont activement Matexi à leurs amis et à leur famille. En 2025, la proportion de clients enthousiastes était de 41 % (+2 % par rapport à 2024) et la proportion de clients satisfaits de 93 % (une belle hausse de pas moins de 5 % par rapport à 2024).

Lorsque les clients nous font part de suggestions d'amélioration, nous les examinons et les mettons en œuvre dans la mesure du possible. Ainsi, nous continuons à renforcer notre réputation.

En Pologne, où nous livrons des unités casco, nous avons atteint un taux de satisfaction de 98,4 % en 2025.

Nous avons célébré les 80 ans de Matexi avec tous nos collègues et leurs familles lors d'une édition festive de notre **Family Day**, dans un lieu qui nous tient à cœur : le quartier, et plus précisément, notre propre quartier 4 Fontainen à Vilvorde. Tout le monde a pu profiter du soleil, de chouettes activités et d'un bon repas. Une fête d'anniversaire réussie !



Nos collaborateurs

Chaque jour, nous recherchons avec conviction de nouvelles manières d'améliorer notre fonctionnement. À cet égard, nos valeurs – résumées ici sous l'acronyme KING, reprenant les initiales de chaque thème en néerlandais – servent de repères à tous nos (futurs) collaborateurs. Ces collaborateurs font preuve d'une approche pragmatique, humaine et avant-gardiste, mais réaliste. Dans ce contexte, nos valeurs KING constituent une base solide pour toutes nos décisions et orientent toutes nos activités. C'est pourquoi nous cultivons systématiquement ces valeurs et les véhiculons avec enthousiasme.

Les valeurs « KING »

ORIENTATION CLIENT

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

INTÉGRITÉ

Nous attachons beaucoup d'importance à la confiance, au respect et à l'intégrité. Nous nous efforçons d'offrir aux habitants des quartiers, aux contacts locaux et à toutes les autres parties prenantes plus que ce que nous promettons. Pour ce faire, nous exploitons pleinement notre expertise et notre savoir-faire. Nous tenons parole, dans tout ce que nous faisons. Nous pouvons ainsi asseoir notre réputation et développer nos relations à long terme.

EXACTITUDE

Notre longue expérience nous a appris qu'un résultat final de qualité passe nécessairement par l'établissement de bonnes bases sur les plans urbanistique, architectural, juridique, financier, architectonique et administratif.

Nous travaillons jour après jour avec minutie, sens critique et selon des processus efficaces, car c'est dans les détails que le « meilleur » se démarque du « simplement mieux ».

ENTHOUSIASME

Chez Matexi, nous connaissons notre métier. Nous formons une équipe soudée avec une mentalité « can do ». Nous faisons toujours preuve de volontarisme, d'engagement, d'enthousiasme et d'optimisme. Notre passion est la même que celle de nos clients qui attendent avec impatience leur nouvelle habitation. Ce faisant, nous nous efforçons à tout moment de créer un environnement où il est agréable de travailler ensemble et où nous nous mettons au défi, dans une ambiance saine, de nous améliorer.

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 au quartier. Et vice versa.



L'immobilier tourne autour des gens

Avec nos plus de 300 collaborateurs et plus de 3 000 professionnels qui travaillent pour nous de manière indirecte, nous sommes, en tant que premier développeur de quartiers en Belgique, les mieux placés pour améliorer les quartiers et développer des logements écoénergétiques abordables. Cette contribution sociale qui s'inscrit dans le cadre de notre juste cause « Everybody deserves a great place to live » constitue une motivation importante pour nos (futurs) collaborateurs, qui peuvent acquérir une solide expertise au sein de Matexi tout en tirant satisfaction du travail d'équipe qui caractérise la gestion de notre entreprise.

Nos employés passent une grande partie de leur temps chez Matexi. Leur bien-être en termes de carrière et l'attention que nous portons à la diversité et à l'inclusion sont essentiels au bon fonctionnement de l'entreprise. Notre politique du personnel offre donc à nos collaborateurs des garanties en matière de sécurité, d'assurance maladie et de pension extralégale, mais se concentre également sur leur bien-être.

En 2025, nous avons accueilli 46 nouveaux collaborateurs aux profils divers, qui ont bénéficié d'un accompagnement efficace lors de leur entrée en fonction grâce à un programme d'intégration.

Tous nos collaborateurs sont animés par nos valeurs KING (orientation client, intégrité, exactitude et enthousiasme). Elles forment

l'ADN de Matexi et nous aident à atteindre tous ensemble de grands résultats.

LA CONNAISSANCE, UN ÉLÉMENT CLÉ DE NOTRE ORGANISATION APPRENANTE

Matexi est une organisation apprenante où les collègues sont encouragés à continuer à se développer, tant sur le plan professionnel que privé, dans le cadre de notre Matexi Academy. La Matexi Academy entend soutenir et stimuler la volonté d'évolution continue des collègues. Ils peuvent par exemple bénéficier d'un éventail de formations internes et externes, complétées d'ateliers et de sessions interactives.

UNE APPROCHE CENTRÉE SUR LES PROJETS QUI PORTE SES FRUITS

En 2019, Matexi a modifié son organisation et adopté une structure centrée sur les projets, autour desquels gravite une équipe pluridisciplinaire. Dans le cadre de l'approche centrée sur les projets, le projet est l'élément central et le Business Lead, le Construction Lead ainsi que le Finance & Administration Lead sont tous conjointement responsables de sa réussite. Chaque année, nous mettons à l'honneur les succès que connaissent nos projets et nos collaborateurs lors de la remise des Texi Awards.

Matexi crée un environnement dans lequel les collaborateurs peuvent s'épanouir. Ceux qui le souhaitent ont un tas d'opportunités de participer à l'orientation de leur carrière.



Le ministre Ben Weyts et la ville de **Vilvorde** ont inauguré le nouveau parc de quartier Park Mondiale dans notre quartier **4 Fontainen**. Une aire de jeux pour le quartier a désormais été aménagée à côté de la nouvelle école. Pendant les heures de classe, elle sert d'extension à la cour de récréation. Le bourgmestre Jo De Ro : « Ce genre d'innovations nous donne envie de continuer à chercher des endroits où nous pourrions aménager des espaces de jeux similaires. »



Riverains et autorités locales

Nos propres études démontrent que pas moins de 80 % des gens considèrent que le quartier est tout aussi important que le logement lui-même. C'est pourquoi nous entamons des discussions avec nos clients, mais aussi avec les riverains, les habitants du quartier, les autorités locales et les commerçants locaux à un stade très précoce du processus de développement des quartiers.

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

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

Dans le cadre de cet échange de connaissances, Matexi a dressé, pour chaque commune de Belgique, une fiche d'identité intéressante

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

À l'occasion de notre 80^e anniversaire, nous avons engagé le dialogue avec les acteurs locaux afin d'explorer des solutions à la crise du logement. Notre Market Economist, Roel Helgers, et nos Business Managers ont échangé, dans le cadre de leur portefeuille, avec des bourgmestres, des échevins, des responsables politiques et des notaires. Ensemble, ils ont examiné, à l'échelle des communes et des villes, l'offre de logements, la demande et l'accessibilité financière.

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 2025, Matexi était active dans 333 communes. Notre entreprise garantit ainsi chaque jour l'activité d'environ 3 000 personnes dans le secteur de la construction et les secteurs connexes.

Processus participatifs

Le développement d'un quartier est un processus impliquant de nombreuses parties prenantes : les riverains ou habitants du quartier, les futurs habitants, les futurs utilisateurs du domaine public, les autorités locales et les groupes d'intérêt. Afin de pouvoir développer un quartier animé, nous réunissons les connaissances de toutes les parties prenantes concernées et d'experts. En tant que développeur de quartiers, nous estimons important d'engager un dialogue ouvert avec les bonnes personnes et au moment adéquat, et ce, depuis presque 30 ans déjà.

Ainsi, Matexi a été le pionnier absolu en matière de participation des habitants à la réflexion sur les futurs quartiers. Nous nous efforçons d'intégrer une stratégie participative dans le processus de développement de chaque quartier, et ce, dès l'acquisition d'un site. La participation augmente la qualité d'un quartier : cela nous permet de créer des quartiers auxquels les habitants peuvent s'identifier et dont ils sont fiers.

Matexi croit en un dialogue ouvert avec le quartier et veut établir un consensus avec tous les riverains. Cela doit idéalement se faire au début d'un trajet de développement, afin de donner toutes les chances au traitement de la participation.

Nous sommes conscients que les habitants du quartier savent très bien comment améliorer l'endroit pour en faire un quartier agréable. Ils savent mieux que quiconque quels sont les besoins et à quelles opportunités il peut être utile de recourir. Nous parvenons ainsi à réunir les connaissances positives, à transformer les voisins en ambassadeurs d'un projet de développement de quartier et à créer des quartiers avec de l'interaction sociale, non seulement pour les nouveaux habitants mais aussi pour les riverains.

Les habitants du quartier connaissent les besoins qu'il y a dans leur environnement, mais

ils ont aussi souvent des préoccupations. Il semblerait que rien ne peut plus être construit sans entraîner d'interminables procédures. Les enquêtes publiques garantissent la participation dans les demandes de permis, mais ces moments de participation ont lieu tard dans le processus et revêtent un caractère formel, les citoyens ne ressentent donc pas toujours cela comme une véritable implication. En outre, les trajets de développement pour les riverains ne sont pas toujours présentés de manière claire et transparente.

Lors de moments de participation, les riverains laissent souvent la perte personnelle l'emporter sur l'intérêt social. C'est ainsi que se sont constitués des groupes de « citoyens plaignants » : NIMBY (Not In My Backyard), BANANA (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anyone), Cave-men (Citizens Against Virtually Everything), etc. Cela ne facilite pas la tâche pour les promoteurs de différencier l'intérêt émotionnel des arguments de contenu.

Un dialogue transparent avec le quartier au moment approprié est dès lors essentiel dans un trajet de développement. Formuler des réponses aux informations de qualité sans perdre de vue l'intérêt personnel des citoyens relève du défi.

On démarre souvent des trajets de participation en se basant sur l'idée reçue qu'on va rencontrer principalement des habitants du quartier avec un état d'esprit NIMBY ou BANANA. Souvent, c'est parce qu'on ne démarre le trajet que lorsqu'un processus de développement ne se déroule pas aussi facilement que prévu. Chez Matexi, nous voulons miser de manière proactive sur l'implication et la participation, à la mesure d'un quartier.

La participation est un trajet complexe qui requiert un travail sur mesure pour chaque projet. Chez Matexi, pour chaque projet, nous déterminons quel niveau d'ambition est

souhaitable et réalisable, allant d'une enquête en ligne à un trajet de cocréation, ou charrette.

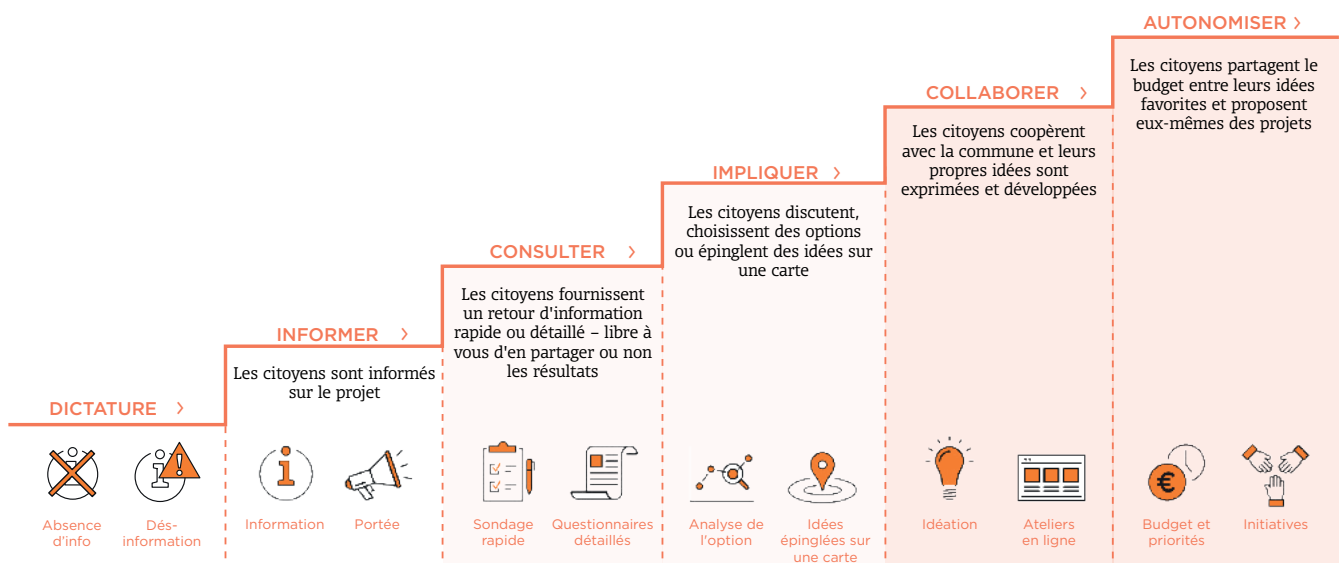
Une « charrette » ou studio de conception est un processus de travail intensif en face à face qui a été développé pour que les gens avec des points de vue et des rôles différents puissent parvenir à un consensus à court terme. Elle offre à des personnes avec des expertises diverses (planificateurs, concepteurs, architectes, urbanistes, professionnels de l'énergie, architectes paysagistes...) la possibilité de réfléchir, au début d'un processus de développement, à des solutions intégrales, toutes disciplines confondues. Le résultat final est un plan d'aménagement dans lequel on tient compte des différentes conditions essentielles formulées par les participants.

Depuis des années, nous organisons des charrettes pour encourager la collaboration avec le législateur, les organes consultatifs et les habitants. L'interaction entre une approche créative, technique, spatiale et économique garantit un projet entièrement réalisable. Le

Neighbourhood Studio de Matexi assume en général le rôle de concepteur et de coordinateur des charrettes. Le Neighbourhood Studio est un partenaire stratégique pour nos Project Developers dans le cadre de leur collaboration avec des villes et des communes de toute la Belgique. En mettant l'accent sur la cocréation et le dialogue, le Neighbourhood Studio soutient la conception de masterplans qui reflètent non seulement les valeurs et l'identité de la communauté locale, mais qui tiennent également compte des questions telles que la mobilité, la biodiversité, la transition énergétique, l'accessibilité financière... Grâce à une expertise approfondie et à une expérience pratique, nous mettons tout en œuvre pour que les visions deviennent réalité dans le quartier.

Lors d'une charrette, des partenaires extérieurs peuvent bien entendu être désignés également pour s'occuper de la coordination ou du concept.

La page suivante présente un aperçu de près de 30 ans de processus de charrette et de participation chez Matexi.



En collaboration avec la ville de **Courtrai**, nous avons organisé une dernière session d'information de quartier concernant la reconversion du site de l'ancienne usine textile **Vetex**. Cette session a marqué la fin d'un processus participatif intensif. Dans le cadre d'un partenariat public-privé, un nouveau parc de quartier de 1,7 hectare et un nouveau développement résidentiel comprenant huit maisons, 22 appartements et quatre habitations superposées verront le jour, avec une attention particulière pour le patrimoine industriel.

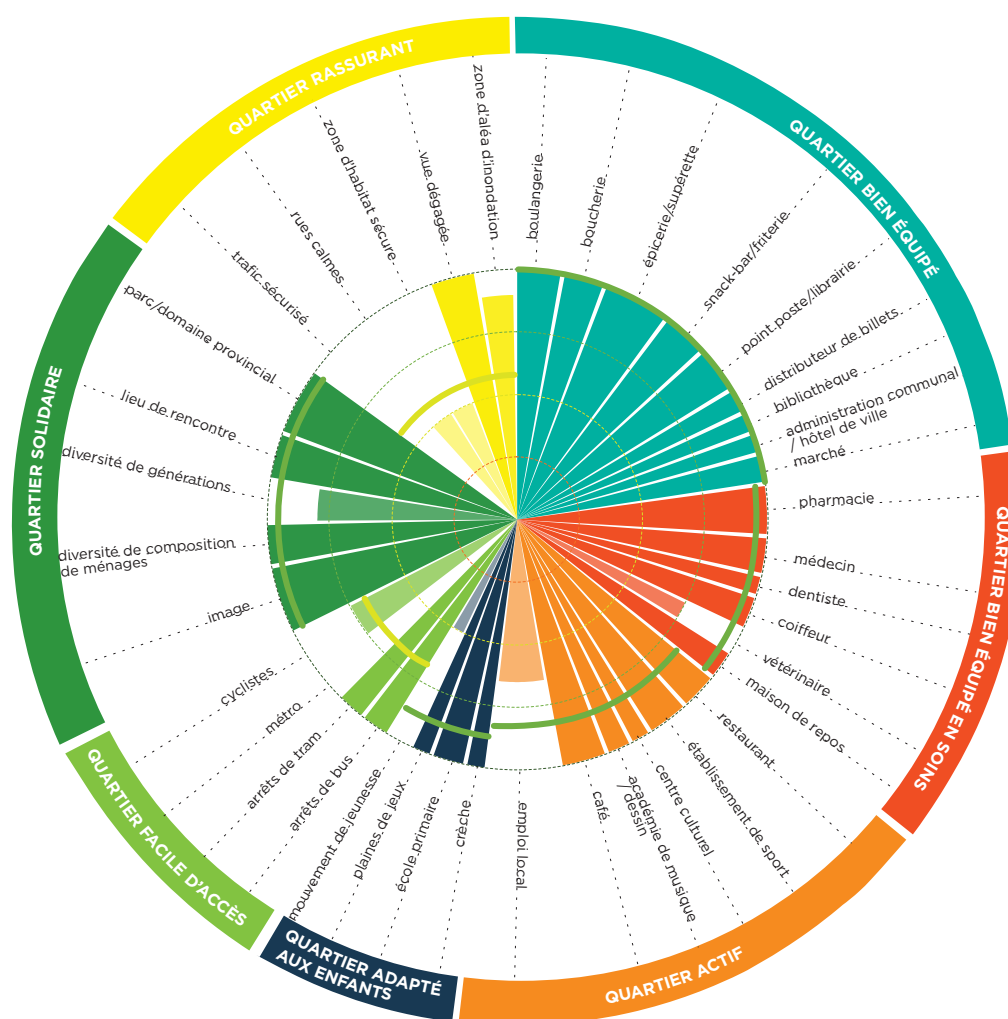


PRÈS DE 30 ANS DE PROCESSUS DE
CHARRETTE ET DE PARTICIPATION

1997	Knokke – Heulebrug	2020	Wijnegem – Ertbrugge
1998	Oostkamp – Fabiolalaan		Oostkamp – Fabiolalaan
1999	Zottegem (Godveerdegem) – De Lelie		Paal – Heideveldstraat
2001	Nivelles – Campagne du Petit Baulers		Oostakker – Meerhoutstraat
2002	Laethem-Saint-Martin – Hooglatem		Courtrai – Vetex
2003	Turnhout – Melkhoek	2021	Asse – Still
2004	Vivegnis – Rue Fût-Voie		Courtrai – Vetex
	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Bruneault		Pelt – Willem II-straat
	Liège – La Chartreuse		Ranst – Laarstraat
	Bouge – La Clé des Champs		Roulers – Het Laere
2006	De Pinte – Moerkensheide		Leeuw-Saint-Pierre – Reysveld
2007	Waremme – Site de l'ancienne sucrerie		Tirlemont – Dony
	Tawern – Plateau 27		Vilvorde – 4 Fontein
2008	Evergem – Droogte		Wuustwezel – Hofakker
2009	Izegem – Wallemote	2022	Cuesmes – Fontaine Saint-Remy
	Tawern – Plateau 27		Deerlijk – Wandelweg
2010	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Bruneault		Everberg – Twee Leeuwenstraat
	Overpelt – Zuid		Genk – Bosart
2011	Liège – Bavière		Hennuyères – Rue du Grand Pêril
	Waremme – Site de l'ancienne sucrerie		Courtrai – Vetex
2012	Saint-Nicolas – Rue des Noyers		Oostakker – Meerhoutstraat
2013	Courtrai – Vetex		Pelt – Willem II
	Ath – Rue des Sports		Wuustwezel – Hofakker
	Genappe – I-Dyle	2023	Anvers – Permeke
2015	Roulers – Gitsestraat		Anvers – Tijn Uilenspiegel
	Beveren – Middenheide		Grimbergen – Beigemveld
	Torhout – Ruddervoordestraat		Heusden-Zolder – Dorpshof
	Deinze – Astene	2024	Lint – Zevenhuizen
	Wavre – Galerie des Carmes		Merelbeke – Hebbelynck
2016	Oostkamp – Fabiolalaan		Rotselaar – Bergstraat
	Ottignies – Bétons Lemaire	2025	Anvers – Tijn Uilenspiegel
	Vilvorde – 4 Fontein		Beringen – Everselstraat
	Wavre – La Promenade		Cuesmes – Heribus
2017	Ottignies – Bétons Lemaire		Everberg – Twee Leeuwenstraat
	Geel – Laar		Landen – Betsveld
			Maasmechelen – Patroterrein
2018	Gand – De Kazerne		Petit Rechin – Rue Bonvoisin
	Courtrai – Minister Liebaertlaan		Tirlemont – Dony
2019	Asse – Still		Wommelgem – Kwadegat
	Boechout – Zuiderdal		



Nous avons analysé **De Kazerne à Gand**, et ses environs à l'aide de notre Scan de quartier, ce qui nous a permis d'ajouter des services de quartier, comme une crèche, des bureaux pour la province et un restaurant abordable afin de créer un quartier plus humain où il fait bon vivre. Nous avons, pour ce faire, consulté l'ensemble des intervenants. Le score initial obtenu au Scan de quartier a depuis lors évolué jusqu'à 88 %.



Analyse des quartiers

SCAN DU QUARTIER

Dans une perspective à long terme, Matexi privilégie un développement à des emplacements stratégiques. L'accent mis sur la mobilité (douce), la durabilité et l'intégration dans l'environnement, mais aussi la présence d'infrastructures quotidiennes, contribuent à offrir aux résidents un quartier responsable où il fait bon vivre. Depuis des années, Matexi fonde ses projets immobiliers sur une analyse du quartier. C'est pourquoi, en 2013, Matexi a développé, en collaboration avec l'université de Gand et sur base d'un échantillon représentatif de 1 500 personnes interrogées, l'outil innovant « Scan du quartier ».

Le Scan du quartier, que nous complétons par un *Neighbourhood Screening Document*, poursuit plusieurs objectifs. Non seulement ce scan nous aide à identifier les emplacements adéquats pour développer des projets immobiliers durables, mais cet outil permet également d'analyser les infrastructures nécessaires pour rendre un quartier donné encore plus convivial et agréable à vivre. Dans ce cadre, nous analysons très concrètement la mobilité, les infrastructures de soin, les écoles et les aires de jeux, l'emploi, les loisirs, les commerces, les espaces verts, etc. L'attention pour tous ces aspects fait du Scan du quartier un outil de mesure sur mesure : en concertation avec les autorités locales, nous pouvons adapter la pondération des différents aspects en fonction des besoins. C'est ainsi que nous parviendrons ensemble à une politique plus efficace et plus orientée vers les quartiers.

Le scan examine donc chaque quartier sous de nombreux angles. Outre un score global, le Scan du quartier attribue un score à chaque infrastructure et à chaque aspect. Nous aspirons à ce qu'un quartier obtienne un score d'au moins 65 % une fois achevé.

Un exemple s'impose ici. De Kazerne, un projet de reconversion primé qui a remporté, début 2026, le premier prix du public aux RES Awards, les Oscars des développements immobiliers de qualité. En 2018, l'équipe de conception dirigée par Matexi & Ciril a remporté le concours pour le partenariat public-privé avec la province de Flandre orientale. La caserne Léopold, une ancienne caserne militaire entourée d'un mur, s'est transformée en un développement de quartier accessible,

multifonctionnel et dynamique, où l'accent est mis sur les espaces verts et la cohésion sociale.

Le projet lauréat prévoyait des espaces dédiés à l'habitat, au travail et aux loisirs. Ce faisant, nous avons préservé à la fois le caractère du patrimoine militaire et diverses structures anciennes. Nous avons aménagé 82 appartements et 10 maisons dans les bâtiments historiques, ainsi que de nombreuses nouvelles infrastructures de quartier. Par exemple, la province de Flandre orientale a acquis de nouveaux bureaux, comprenant des salles de réunion et de formation qui peuvent également être utilisées par des personnes extérieures. Le restaurant provincial Leo, aux prix abordables, a également ouvert ses portes. On y utilise autant que possible des produits locaux et fermiers, que l'on peut également acheter sur place. Fin 2024, la crèche Generaal Guust, d'une capacité de 28 places, a ouvert ses portes sous la direction d'Helan Crèches.

La Paradeplein, auparavant entièrement asphaltée, a été désasphaltée et réaménagée en un parc de quartier de 9 340 m² sur le toit du nouveau parking souterrain, qui permet de réduire les difficultés de stationnement dans le quartier. La place verte du quartier sert désormais de lieu de rencontre pour les résidents, les habitants du quartier et les visiteurs ; elle renforce le rôle d'ouverture et de cohésion sociale joué par De Kazerne dans la ville et contribue à la résilience climatique du quartier en offrant un espace propice à l'infiltration de l'eau.

Enfin, à l'automne 2025, JAMHotels a ouvert ses portes dans l'un des bâtiments historiques. JAMHotels est une chaîne hôtelière durable, dirigée par un collectif d'ingénieurs, de designers, de créateurs, de défenseurs de l'environnement et de chefs cuisiniers, et animée par l'esprit des jam sessions, où la créativité ne connaît aucune limite. L'attention portée à la circularité se manifeste par la préservation du caractère et des matériaux de l'ancien bâtiment, ainsi que par la manière dont les conduites ont été intégrées dans la structure. Enfin, la réception de l'hôtel a été fabriquée à partir d'anciennes poutres de charpente provenant de la caserne.

De Kazerne réunit habitat, travail et loisirs en un seul lieu, et les infrastructures supplémentaires permettent au quartier d'obtenir un score de 88 % à notre Scan du quartier.



Dans notre quartier de **Terneuzenwegel** à **Sint-Niklaas**, nous avons collaboré avec l'entrepreneur Furnibo pour la construction des prochaines 14 maisons et 38 appartements autour d'un jardin intérieur commun de 1 300 m². La première pierre des premiers logements a été posée en 2014. Nous construisons actuellement les 100 derniers logements, sur un total d'environ 450, dans la partie sud du quartier.

Nos partenaires

Matexi collabore avec de nombreux entrepreneurs et fournisseurs, souvent locaux, créant ainsi pas moins de 3.000 emplois indirects. Mus par notre philosophie, nous visons en outre toujours des collaborations durables, car nous avons une responsabilité envers l'ensemble de la chaîne économique. Nous construisons des relations professionnelles à long terme et nous nous imposons 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 (géomètres, entrepreneurs et sous-traitants), producteurs (fabricants de matériaux), partenaires financiers (banquiers et compagnies d'assurances), partenaires juridiques (notaires et avocats) et partenaires commerciaux (agents immobiliers et agences de marketing). Pour les grands chantiers, nous faisons appel à des acteurs régionaux et nationaux. Mais nous attachons également une grande importance à l'ancrage local de nos fournisseurs, car il nous rapproche du client et nous permet d'avancer rapidement. En sa qualité de promoteur et de maître d'ouvrage, Matexi met ainsi en place une véritable chaîne économique.

En concertation avec nos centaines de partenaires compétents et dignes de confiance, nous recherchons activement des possibilités de travailler ensemble sur un processus et un résultat final plus durables. Matexi accorde de l'importance à ce que les responsabilités fondamentales dans les domaines des droits de l'homme, du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption soient intégrées dans nos contrats de collaboration. Nous définissons également ce que nous attendons de nos partenaires en termes de mobilité, d'eau, de biodiversité, de circularité et de gestion des déchets, ainsi que de consommation d'énergie. Enfin, nous étudions comment définir les responsabilités sociales.

Pour ce faire, nous utilisons une charte pour rappeler à nos fournisseurs et entrepreneurs leurs responsabilités envers les personnes et la planète. Tout ceci reflète notre approche en matière de durabilité et l'application de notre Matexi Sustainability Matrix.

Nos partenaires nous présentent aussi régulièrement de nouveaux services, produits, matériaux et techniques et à notre tour, nous les informons régulièrement de nos projets (de référence), de notre vision du développement du quartier et de nos ambitions.. Nos partenaires peuvent donc prendre part à notre réflexion et nous soumettre leurs idées innovantes. Il est ainsi possible d'améliorer la qualité des quartiers.

Nous concluons des accords de longue durée avec nos partenaires en matière de tarification. Ces accords offrent également un avantage aux clients comme nous avons pu le voir à plusieurs reprises ces dernières années lorsque l'inflation a augmenté et que les coûts de construction se sont envolés. Par ailleurs, la qualité, la fiabilité de réception, le soutien et l'innovation revêtent une importance primordiale pour construire ensemble notre avenir. Nous évaluons la collaboration à intervalles réguliers. Matexi a élaboré un système destiné à évaluer les fournisseurs ainsi que les prestations de nos principaux fabricants et entrepreneurs au regard de critères objectifs et mesurables.



À l'automne 2025, le **Premier ministre Bart De Wever** a pris le temps de s'entretenir avec Gaëtan Hannecart au sujet de la TVA sur la construction de logements. Chaque jour, des familles doivent renoncer à leur rêve d'acquérir leur propre logement écoénergétique. Non pas parce qu'elles n'ont pas envie de construire ou acheter, mais parce que l'anomalie fiscale concernant les logements neufs les met hors jeu. C'est pourquoi nous demandons un taux de TVA réduit pour la construction et l'achat de l'habitation propre et unique, ainsi que pour les logements qui sont loués pendant au moins 15 ans.



La société et les autorités centrales

Matexi est en permanence à l'écoute de ce qui se passe dans le secteur de l'immobilier. Logement abordable, logement économe en énergie, construction durable, aménagement du territoire, logement social... Nous suivons de près les enjeux, formulons notre avis et en discutons avec les décideurs politiques, les universitaires et les groupes d'intérêt sociaux, et nous partageons nos connaissances.

LES DÉFIS ACTUELS

Notre société est soumise à une forte pression pour prendre de nouvelles mesures afin de maintenir et d'accroître notre niveau de prospérité écologique, sociale et économique. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrons garantir que les générations futures seront aussi bien loties que nous le sommes aujourd'hui.

Il y a les évolutions démographiques en cours, notamment la croissance générale de la population, la réduction continue de la taille des ménages et le vieillissement de la population. En 2025, ING a estimé que l'augmentation prévue de 447 000 ménages au cours des 15 prochaines années (cf. le Bureau fédéral du Plan) exigerait au moins 475 000 logements supplémentaires pour répondre à la pénurie de logements. Chaque année, la Belgique a besoin d'environ 30 000 logements supplémentaires.

En 2025, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande de logements s'est accentué, ce qui a maintenu une forte pression sur l'aspect abordable des logements. Si aucune mesure structurelle n'est prise afin de stimuler la construction de nouvelles habitations à haut rendement énergétique, ce déséquilibre ne fera que se renforcer dans les prochaines années en raison du faible nombre de permis accordés et de nouvelles demandes de permis introduites. Le déséquilibre structurel affecte à la fois le nombre de logements à vendre et le nombre de logements locatifs disponibles, ce qui entraîne également de très longs temps d'attente sur le marché locatif.

Le parc immobilier belge actuel est vétuste : trois quarts des logements de notre pays datent d'avant 1985 et ne répondent plus aux exigences en matière de durabilité. En outre, les logements belges sont parmi les plus mal isolés de l'UE. 90 % des logements ne satisfont pas aux exigences européennes de 2050. Une étude montre également que plus de 10 % de la

population a froid dans son logement en hiver, car ce dernier n'est pas suffisamment isolé.

Tout le monde est conscient que la pression sur les espaces ouverts augmente et qu'il faut mettre fin au développement en ruban. Un nombre accru de nouvelles constructions n'implique en aucun cas une mainmise sur une plus grande partie de l'espace disponible. En nous concentrant sur des projets de reconversion et de réhabilitation des friches industrielles favorisant la densification dans les villes et les centres-villages, nous pouvons renouveler plus rapidement le parc immobilier existant et le rendre plus efficace sur le plan énergétique.

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

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

POINTS DE VUE ET APPROCHE

En tant que leader du marché immobilier belge, nous dialoguons avec nos parties prenantes afin de travailler ensemble sur des solutions concrètes aux défis susmentionnés. Voici un bref aperçu de nos principales positions et de notre approche.

Encourager une offre différenciée, accessible et abordable

Une offre supplémentaire favorisera une plus

De Vlaamse Waterweg, la ville de **Vilvorde** et Matexi ont inauguré, en présence de la ministre flamande Annick De Ridder, la nouvelle place Broekplein dans notre quartier **4 Fonteinen**. La place constitue le cœur du nouveau quartier. Annick De Ridder : « Grâce à cette collaboration, nous améliorons la gestion de l'eau dans le quartier et créons un nouveau lieu de rencontre verdoyant. »



grande accessibilité. Toute nouvelle augmentation de l'offre sur le marché immobilier belge, même dans les segments supérieurs, libère l'offre de logements dans les segments inférieurs, car elle met l'ensemble de l'échelle du logement en mouvement. Le principe de l'offre et la demande intervient également dans la maîtrise des prix du logement. Par ailleurs, nous préconisons de renforcer le marché locatif privé et d'encourager les promoteurs et les investisseurs à développer, construire et financer des logements abordables supplémentaires. Pour ce faire, il est nécessaire de mettre en place un cadre réglementaire plus durable pour les surfaces minimales de logement et les normes de stationnement.

Accélérer les efforts de rénovation ou de reconstruction du parc immobilier vétuste existant

Si nous voulons développer l'offre et rendre le parc immobilier plus durable, nous devons miser sur la rénovation, sur la démolition-reconstruction ainsi que sur les biens neufs. L'accord de coalition fédérale de janvier 2025 a maintenu un taux de TVA réduit unique et uniforme à 6 % pour tous pour la démolition et la reconstruction. À juste titre, car les promoteurs immobiliers sont les plus à même d'accélérer la rénovation du parc résidentiel. En outre, nous nous efforçons d'atteindre un meilleur équilibre entre les normes (énergétiques) pour les logements neufs et existants.

Travailler à une fiscalité plus équilibrée

Conformément à notre juste cause que le logement est un droit fondamental, nous demandons un taux de TVA réduit pour la construction et l'achat de l'habitation propre et unique, ainsi que pour les logements qui sont loués pendant au moins 15 ans (au lieu de 21 %). En Flandre, nous continuons également de préconiser une réduction des droits d'enregistrement sur le terrain sur lequel est construite la maison familiale, comme c'est déjà le cas en Wallonie. Enfin, nous plaçons pour une normalisation uniforme, raisonnable et proportionnelle des taxes d'aménagement et pour l'évaluation de la « politique de renonciation libre ».

Travailler à un cadre flexible d'aménagement du territoire

Nous devrions continuer à nous concentrer sur le réaménagement des friches industrielles et sur les projets de densification urbaine afin de préserver les espaces ouverts. Les terrains

publics des centres-villes doivent être utilisés de manière optimale, les projets de qualité doivent être encouragés et le développement en ruban découragé. La densification n'est possible que si nous trouvons également des solutions à la fragmentation de la propriété. Ce n'est qu'après avoir pris de telles mesures que nous pourrions libérer de l'espace pour l'offre de logements, avec une compensation basée sur le marché pour la restriction des droits de développement.

Garantir une procédure d'octroi de permis plus rapide et plus sûre sur le plan juridique

Cela peut se faire en créant un cadre juridique sûr, simplifié, clair et cohérent pour la procédure d'octroi de permis, qui résiste aux changements de gouvernement. Ce faisant, nous devons rééquilibrer les droits des individus et de la société, et introduire des mesures pour contrer les appels inconsidérés.

Encourager la professionnalisation du secteur immobilier

Dans le cadre de la loi Breyne, nous visons à introduire une garantie de livraison unique pour tous les acteurs (entrepreneurs agréés et promoteurs) afin de lever l'ambiguïté et l'incertitude pour les familles. Il est clair que les actions menées dans un seul domaine peuvent avoir un impact sur de multiples défis sociétaux. Toutefois, ce n'est que par une combinaison cohérente d'actions dans différents domaines que nous pourrions relever les défis sociétaux en profondeur. Début 2026, la Cour de justice de l'Union européenne a déjà estimé que la loi belge Breyne enfreignait les règles du marché intérieur et n'offrait pas une protection suffisante aux consommateurs sur le marché du logement. Il s'agit d'une première étape cruciale vers un marché du logement plus équitable et une meilleure protection des consommateurs.

RELEVER LES DÉFIS ENSEMBLE

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



À **Groenstraat** à **Zottegem**, nous développons un projet résidentiel en plusieurs phases comprenant des maisons unifamiliales. Lors de la première phase, nous avons construit neuf maisons neuves, qui ont été mises en vente en 2025. Ces maisons sont construites de manière durable, affichent un niveau E20 et sont donc plus écoénergétiques que la norme légale, qui est de E30.



Propriétaires fonciers et immobiliers

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

RECHERCHE D'OPPORTUNITÉS

Terrains et bâtiments sont souvent proposés par des propriétaires ou agents immobiliers. Matexi recherche toutefois personnellement des opportunités de réaliser de nouveaux développements de quartier. Nous cherchons des emplacements au sein des villes, ainsi que des fonctions intéressantes en périphérie de celles-ci ou à proximité des nœuds de transports en commun. Il peut s'agir de projets de reconversion de petite, moyenne ou grande envergure.

Nous analysons entre autres les terrains en jachère, les bâtiments industriels abandonnés, les chancres urbains, les parcelles de terrain attenantes appartenant à différents propriétaires et les lotissements existants.

Nous analysons les possibilités et les limites du terrain ou du bâtiment en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. À cet égard, le promoteur tient compte de ce qui est autorisé et possible.

Nous discutons avec les propriétaires et élaborons des solutions de développement adaptées à leur situation personnelle. Nous proposons pour cela des formules flexibles.

PROJETS EN COLLABORATION

Dans certaines circonstances, Matexi développe un projet en collaboration avec le propriétaire foncier ou immobilier. Il peut s'agir aussi bien de pouvoirs publics que d'entreprises ou propriétaires privés. Ainsi, en 2025, nous avons poursuivi la rénovation du centre-ville de **Machelen** dans le cadre d'un partenariat public-privé. La reconversion du **site « Hebbelynck »** à **Merelbeke** est également un partenariat public-privé, pour lequel nous avons remporté en 2023 le concours de conception organisé par la commune. En 2025, le partenariat public-privé avec la province de Flandre orientale dans le cadre de la reconversion de la **caserne Léopold à Gand** s'est achevé avec l'ouverture de JAMHotels dans le dernier bâtiment historique inoccupé de la caserne.

En 2025, Matexi a sécurisé des positions foncières permettant la réalisation d'au moins 467 unités de logement au total. À cet effet, un montant de 27 millions d'euros a été payé ou engagé.

Pour un aperçu plus détaillé de nos acquisitions et développements, veuillez consulter la section sur nos activités à partir de la page 57.

Nous avons acquis le site **Józefińska** à **Cracovie** en 2017. C'était notre premier projet dans cette ville. Après la rénovation d'un hôtel classé datant du XVIII^e siècle (2018-2020), une demande de permis a été déposée en 2025 pour un projet résidentiel neuf comprenant 54 unités : 45 appartements et neuf locaux commerciaux.



Bailleurs de fonds

Grâce à sa vaste expertise, son portefeuille de projets diversifié et les réserves financières, Matexi est un partenaire fiable et de choix pour les acteurs qui souhaitent confier leurs ressources financières à long terme à une entreprise qui développe des projets locaux. (banques, assureurs, émetteurs d'obligations, partenaires financiers)

RÉSERVES FINANCIÈRES

En tant que leader de notre secteur, forts de 80 ans d'expérience et d'expertise, nous disposons d'un historique exceptionnel et de ressources financières dans nos différents portefeuilles pour réaliser les projets résidentiels durables les plus ambitieux, en Belgique et à l'étranger. Ces réserves financières nous permettent de continuer à investir, même en période difficile. Par exemple, Matexi a été l'un des premiers promoteurs immobiliers belges à mettre en place un programme d'obligations de trésorerie vertes (Green Bond), d'une valeur de 50 millions d'euros. Ce programme est basé sur notre Green Finance Framework et illustre parfaitement la manière dont nous intégrons de plus en plus le développement durable dans notre organisation.

DIVERSIFICATION DU RISQUE

Matexi répartit ses projets géographiquement sur les différents portefeuilles. Au sein des portefeuilles, l'objectif est également de répartir les projets entre différents projets présentant des caractéristiques distinctes : centre-ville ou périphérie, court terme ou long terme, exclusivement résidentiel ou plutôt mixte. En outre, l'importante réserve foncière, le portefeuille de projets existant et les acquisitions supplémentaires garantissent l'avenir avec un solide portefeuille de projets.

INVESTISSEMENT DANS UN AVENIR DURABLE

Mais nous offrons avant tout la possibilité d'investir du capital dans des projets offrant une réponse de qualité aux besoins importants de la société actuelle. Pour Matexi, un avenir durable implique de prendre soin de la planète et de la société. C'est pourquoi

nous développons des logements durables qui satisfont les besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures.

Nous rendons compte annuellement de nos réalisations et de nos ambitions, non seulement afin d'informer toutes nos parties prenantes, mais aussi de nous conformer aux exigences légales dans les régions où nous développons des quartiers.

Les récentes modifications apportées à la réglementation européenne en matière de reporting de durabilité ont conduit à ce que Matexi ne relève plus du champ d'application légal de la CSRD et de la taxonomie de l'UE. Cela n'a toutefois aucune incidence sur le choix de continuer à miser sur un reporting transparent et étayé. L'« analyse de double matérialité » réalisée dans ce cadre constitue une base importante pour continuer à suivre de manière structurée les thèmes, priorités et besoins d'information pertinents.

Sur cette base, Matexi opte pour une approche de reporting volontaire et proportionnelle, qui évolue au rythme de l'organisation et du contexte dans lequel elle opère. À partir de 2026, Matexi réalisera le reporting selon la norme VSME, un cadre européen qui permet de donner un aperçu cohérent de la politique, de l'approche et des progrès de l'entreprise.

Au cours des prochaines années, Matexi s'attachera également à formuler et à communiquer des objectifs à plus long terme pour son portefeuille de projets, conformément aux thèmes de durabilité « Planet », « People » et « Profit », comme définis dans la politique.

PROFIT



En 2025, le partenariat public-privé avec la province de Flandre orientale dans le cadre de la reconversion de la **caserne Léopold à Gand** s'est achevé avec l'ouverture de JAMHotels dans le dernier bâtiment historique inoccupé de la caserne.



Attention portée à la plus-value

Pour Matexi, le développement immobilier consiste avant tout à créer de la valeur ajoutée. Outre pour notre propre organisation, nous créons en premier lieu de la valeur ajoutée et de la prospérité pour les quartiers où nous développons, pour nos clients – qui reçoivent une valeur surprenante pour leur budget – et pour les partenaires avec lesquels nous travaillons. En tant que leader du marché, c'est ainsi que nous rendons à la société ce qu'elle nous a donné. Sans rentabilité, une entreprise ne peut générer un impact durable. Car une entreprise durable qui manque de rentabilité ne l'est pas dans la durée.

La rentabilité n'est dès lors pas un objectif en soi, mais une condition essentielle pour investir durablement dans la qualité et le développement. Sans une rentabilité suffisante, une entreprise ne peut continuer à créer un impact positif à long terme.

Chez Matexi, nous sommes convaincus que les meilleures initiatives ne sont pas seulement bénéfiques pour l'homme et la planète, mais qu'elles génèrent également une valeur ajoutée (économique) et de la prospérité pour toutes nos parties prenantes. C'est pourquoi nous intégrons la préoccupation en matière de valeur ajoutée, à travers les quatre thèmes suivants, dans nos projets et au sein de Matexi en tant qu'entreprise.

ABORDABILITÉ

Nous aspirons à réaliser des logements durables et abordables sans compromettre la qualité spatiale, esthétique ou technique. « Beaucoup pour votre budget » reste notre principe de base.

EMPLOI

Nous offrons des emplois stables et des opportunités de carrières durables, et renforçons, grâce à la collaboration avec des partenaires locaux, des milliers d'emplois indirects qui contribuent à une économie régionale forte et résiliente.

PROSPÉRITÉ

Nous créons des quartiers qui génèrent de la valeur pour leur environnement et renforcent ainsi l'attractivité, la cohésion et la vitalité du quartier au sens large.

PROFITABILITÉ

Nous construisons un portefeuille de projets stable et équilibré, réinvestissons nos ressources dans l'innovation, la durabilité et le renforcement organisationnel, et gérons les risques de manière proactive afin de continuer à créer de la valeur à long terme.



À **Varsovie**, nous avons achevé les travaux de construction de la première phase de **Sady Żoliborz** et nous avons lancé la construction et la vente de la deuxième phase. Nous réaménageons un site désaffecté pour y créer plus de 175 appartements. Sur le site, nous réaménageons également les espaces verts présents le long de l'ancien tracé ferroviaire.



PROFIT POUR LE QUARTIER

Nos développements de quartier apportent une valeur ajoutée non seulement aux nouveaux résidents, mais aussi à l'ensemble du quartier. Ainsi, nous partons d'une analyse approfondie des quartiers qui recense les atouts et les points à améliorer, ce qui nous permet d'ajuster le projet en conséquence. De plus, tous nos quartiers doivent être des cadres de vie qui renforcent le tissu social local et contribuent à la valorisation du quartier en matière de durabilité. En intégrant nos logements et nos infrastructures avec respect dans le cadre existant, nous enrichissons l'ensemble du quartier. Cette approche du développement de quartier a des répercussions positives avérées sur l'attractivité et la valeur des biens immobiliers environnants. En alliant qualité, durabilité, interaction sociale et aménagements intelligents, nous œuvrons à la création de quartiers qui se renforcent au fil du temps.

PROFIT POUR NOS CLIENTS

En tant que développeur de quartiers, nous nous engageons à créer des quartiers inclusifs où les gens peuvent facilement se rencontrer et où chacun se sent chez soi, mais nous

apportons bien sûr aussi une valeur ajoutée à nos clients. Grâce à un processus de vente transparent, fondé sur des informations claires, nous les accompagnons vers un logement adapté à leur mode de vie. Nous proposons toujours des logements neufs de qualité et écoénergiques, qui offrent un rapport qualité-prix étonnant pour le budget de nos clients, et dont la valeur s'inscrit dans la durée grâce à une approche réfléchie et à la qualité tant du logement que de son environnement.

PROFIT POUR NOS PARTENAIRES

En tant qu'acteur engagé dans la chaîne de valeur immobilière, nous apportons une valeur ajoutée à nos partenaires. Grâce à nos partenariats avec des entrepreneurs et des fournisseurs locaux, nous créons indirectement pas moins de 3 000 emplois. En tant que promoteur, nous mettons en œuvre l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : de la conception et des matériaux à la réalisation, en passant par les services et l'ancrage local. Fidèles à nos valeurs, nous optons délibérément pour des partenariats durables, car nous assumons nos responsabilités tout au long de la chaîne économique.

Nous avons livré les premiers appartements de **Villa Spoorbloem** à **Geel**. Nous avons transformé une ancienne entreprise horticole en un immeuble collectif écoénergétique comprenant 38 appartements, quatre espaces commerciaux ou de bureaux, des emplacements de parking publics supplémentaires pour les voitures et les vélos à proximité de la gare, un jardin intérieur et un jardin de toiture avec une terrasse de 300 m², pour un total de 1800 m² de verdure.



Les comptes annuels internes consolidés de Matexi Group SA

Les comptes annuels consolidés statutaires de Matexi Group SA, établis conformément aux principes comptables belges (BE GAAP), ont été déposés à la Centrale des bilans de la Banque nationale de Belgique et peuvent y être consultés.

Conformément aux principes comptables belges (BE GAAP), les stocks de terrains sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition historique (ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure), et non à leur valeur réelle ou à la valeur de marché. Il en résulte une présentation qui donne une image incomplète de la valeur immobilière créée par le groupe. Afin de donner une image plus complète et plus fidèle de la valeur créée par le groupe, une version interne des comptes annuels est établie de manière cohérente depuis mi-2000 (depuis plus de 25 ans) et intégrée dans le rapport d'activité du groupe.

Vous trouverez ci-dessous la version interne du bilan et du compte de résultat consolidés de Matexi Group SA, qui est également utilisée au sein du groupe pour la gestion stratégique. Cette version interne du bilan et du compte de résultats consolidés offre une image du patrimoine réévalué du groupe.

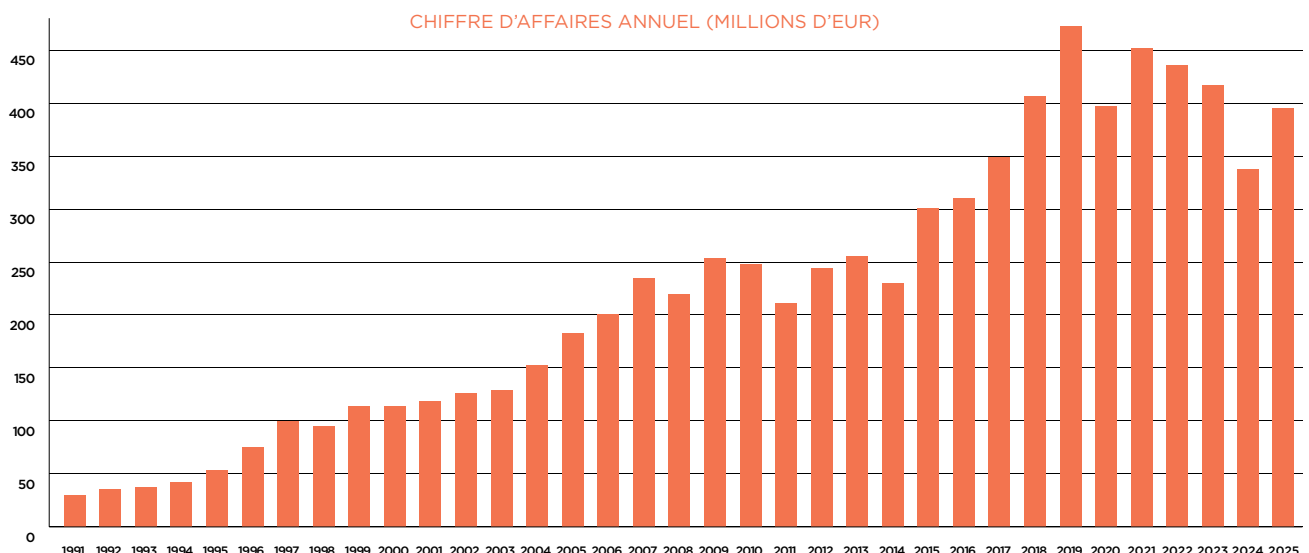
La réévaluation résulte de la somme des valeurs estimées des actifs et passifs individuels. Chaque année, une valorisation interne du parc

immobilier en cours de développement et du parc immobilier existant est systématiquement effectuée, en tenant compte de l'état du terrain, de son emplacement, de son statut urbanistique, du potentiel de développement du site et du programme prévu susceptible d'y être réalisé.

Les règles de valorisation appliquées sont restées les mêmes au fil des ans, à quelques détails près.

La prudence est de mise. À des fins de contrôle, le commissaire sélectionne chaque année un échantillon d'environ 25 terrains/projets, dont la valeur est ensuite estimée par un géomètre-expert externe indépendant. La valeur de marché déterminée par l'expert externe s'avère systématiquement nettement supérieure à l'évaluation interne réalisée par Matexi. Un impôt différé est déduit des plus-values latentes, si cela s'avère pertinent sur la base d'une estimation des impôts qui seront effectivement dus à l'avenir. Le résultat de toutes les plus-values de réévaluation est comptabilisé sous la rubrique « Autres éléments du résultat total ».

Tant la version interne que la version statutaire (BE GAAP) des comptes annuels consolidés ont été contrôlées par le commissaire Ernst & Young Réviseurs d'entreprise SA.



Bilan consolidé en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
ACTIF			
Actifs immobilisés	109.610	124.922	118.960
Immobilisations incorporelles	1.740	1.597	1.028
Immobilisations corporelles	75.932	88.564	95.855
Investissements dans des coentreprises et participations associées	737	851	841
Instruments financiers à juste valeur	11.792	8.094	5.283
Garanties	13.904	19.833	9.911
Autres actifs immobilisés	1.626	1.470	1.435
Latences fiscales différées actives	3.879	4.513	4.607
Actifs circulants	1.025.812	1.130.976	1.158.812
Stocks	960.614	1.079.247	1.098.741
Créances commerciales	20.011	16.958	17.621
Acomptes et autres créances	12.991	12.085	9.130
Placements de trésorerie et liquidités	30.691	21.463	25.043
Produits à comptabiliser et charges à reporter	1.505	1.223	8.277
TOTAL DE L'ACTIF	1.135.422	1.255.898	1.277.772

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
FONDS PROPRES ATTRIBUÉS AUX ACTIONNAIRES	381.876	364.571	347.040
Capital	309.106	309.106	309.106
Réserves et écarts de conversion	72.770	55.465	37.934
Intérêts de tiers	117	118	122
OBLIGATIONS			
Obligations à long terme	432.137	620.440	472.624
Provisions	2.636	14.415	10.073
Latences fiscales différées passives	17.855	18.624	9.561
Dettes financières	410.897	578.060	426.387
Autres dettes	749	9.341	26.603
Obligations à court terme	321.292	270.769	457.986
Dettes financières	192.328	59.134	263.592
Titres de créance	775	51.586	41.635
Dettes commerciales	67.041	75.804	64.976
Obligations contractuelles	36.891	48.593	41.400
Dettes fiscales et sociales	15.162	17.428	23.216
Autres dettes	3.938	13.464	18.767
Charges à comptabiliser et produits à reporter	5.157	4.760	4.400
TOTAL FONDS PROPRES ET OBLIGATIONS	1.135.422	1.255.898	1.277.772

ACTIF

Au 31 décembre 2025, le total des actifs s'élève à 1 278 millions d'euros, soit une augmentation de 28 millions d'euros (2,2 %) par rapport au 31 décembre 2024.

Les immobilisations corporelles ont augmenté de 7 millions d'euros. Cela résulte d'une augmentation de l'activité de la filiale commune HappyNest SA : les terrains et les immeubles

résidentiels repris dans le cadre de la formule « louer d'abord, acheter plus tard » sont inclus dans cette rubrique. Le complexe commercial et horeca Quartier Bleu, situé dans le centre-ville de Hasselt, figure également dans cette rubrique.

Les stocks ont augmenté de 19 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024, soit une hausse de 1,8 %. Les stocks peuvent être ventilés comme suit (en milliers d'euros) :

	31 décembre 2024	31 décembre 2025
Terrains et sites de développement	732 739	713 337
Travaux d'infrastructure	49 022	51 728
Constructions	276 759	292 449
Acomptes reçus et contrats en cours d'exécution	20 727	41 227
Totaal	1 079 247	1 098 741

FONDS PROPRES ET OBLIGATIONS

Les fonds propres du groupe (selon les règles d'évaluation internes du groupe) ont diminué, passant de 365 millions d'euros à 347 millions d'euros, en raison du résultat total négatif de l'exercice 2025.

Les obligations à long terme s'élevaient à 473 millions d'euros au 31 décembre 2025,

contre 620 millions d'euros au 31 décembre 2024, soit une baisse de 147 millions d'euros. En revanche, les obligations à court terme ont augmenté de 187 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024 : elles s'élèvent à 458 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Les dettes financières peuvent être ventilées comme suit (en milliers d'euros) :

	Échéance à plus d'un an	Échéance à moins d'un an
Obligations	20 110	68 659
Établissements de crédit	406 277	194 933
Total	426 387	263 592

Résultat total consolidé en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Chiffre d'affaires	419.183	338.139	394.648
Autres produits d'exploitation	7.684	9.961	8.725
Coût des ventes	-303.513	-250.959	-291.122
Services et biens divers	-41.189	-47.832	-57.623
Rémunérations et charges sociales	-26.290	-24.170	-24.278
Amortissements, réductions de valeur et provisions	-8.196	-16.605	-964
Autres charges d'exploitation	-4.007	-3.875	-6.795
Autres charges d'exploitation non récurrentes	-3	-34	-23
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (EBIT)	43.669	4.625	22.568
Produits financiers	7.788	6.645	3.232
Charges financières	-27.810	-35.867	-35.750
Charges financières nettes	-20.022	-29.222	-32.518
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	23.647	-24.597	-9.950
Impôts	-7.152	-3.905	-7.250
RÉSULTAT POUR LA PÉRIODE	16.495	-28.502	-17.200
Part des intérêts minoritaires	3	1	4
Part attribuable aux actionnaires de l'entreprise	16.492	-28.503	-17.204
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT TOTAL	-7.129	29.193	-320
Variation de réévaluation des stocks de développement	-5.568	30.966	-265
Variation de réévaluation des participations dans des coentreprises et des participations associées	99	103	1.522
Variations de juste valeur des instruments financiers	-6.407	-3.230	-2.539
Écarts de conversion	4.747	1.354	962
RÉSULTAT TOTAL POUR LA PÉRIODE (création de valeur pour les actionnaires)	9.363	690	-17.524
Part des intérêts minoritaires	-1	-5	10
Part attribuable aux actionnaires de l'entreprise	9.364	695	-17.534

RÉSULTAT TOTAL CONSOLIDÉ

Le chiffre d'affaires consolidé de l'année 2025 s'élevait à 395 millions d'euros, contre 338 millions d'euros en 2024, soit une hausse de 16,86 %. Le résultat d'exploitation (EBIT) s'élève à 22,6 millions d'euros en 2025, contre 4,6 millions d'euros en 2024, une amélioration remarquable.

Les charges financières nettes sont passées de 29,2 millions d'euros en 2024 à 32,5 millions d'euros en 2025, en raison de l'augmentation du taux d'endettement et de la hausse des taux d'intérêt.

Le résultat total (interne) de l'exercice 2025 s'élève à -17,5 millions d'euros, contre un résultat total (interne) positif de 0,7 million d'euros en 2024.

Les résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2025 reflètent les conditions de marché très difficiles dans le secteur du développement immobilier en général, et en Belgique en particulier. Du côté de l'offre, on observe l'inflation du coût de la main d'œuvre et des matériaux de construction, l'allongement des délais de réalisation des projets, la normalisation croissante des exigences de construction ainsi que la hausse du coût du

capital. Du côté de la demande, l'accessibilité financière (et le pouvoir d'achat) est mise sous pression en raison de la hausse des taux d'intérêt. Par ailleurs, l'absence de nouveaux permis (en raison de la complexité de la réglementation, de la longueur des procédures judiciaires liées aux recours introduits, etc.) a conduit, en 2025, au constat d'une plus-value non réalisée très limitée.

Malgré cela, Matexi dispose d'un portefeuille de projets très large et envisage l'avenir avec confiance. Dans tous les cas, Matexi bénéficie du soutien de ses partenaires financiers et de ses actionnaires.

Les business plans (perspectives d'avenir) pour les prochaines années indiquent qu'une rentabilité correcte est possible, pour autant que des efforts soutenus soient maintenus. Toutefois, la guerre au Moyen-Orient engendre des tensions géopolitiques et des incertitudes qui pourraient entraîner une hausse des prix de l'énergie, des matières premières et des taux d'intérêt. Ces facteurs peuvent avoir un impact négatif sur le pouvoir d'achat des candidats acheteurs. Il est actuellement impossible d'évaluer l'impact financier final de cette situation.



À **Heusden-Zolder**, nous construisons 19 maisons et dix appartements dans une résidence à petite échelle. **Dorpshof** est enclavé entre quatre rues et d'autres constructions, ce qui est idéal pour la construction de logements supplémentaires. Le fait de renoncer à l'habitat linéaire permet d'enrayer le morcellement des espaces ouverts. En collaboration avec la commune, nous aménageons également une petite aire de jeux.



Structure du groupe

Ce rapport d'activité concerne les états financiers consolidés de Matexi Group SA et de ses filiales. Avec ses filiales, Matexi Group SA est active dans le développement de terrains et de projets. Matexi et ses filiales sont structurées afin de favoriser une création de valeur durable.

Au total, le périmètre de consolidation « Matexi Real Estate » avec la société mère Matexi Group SA comprend 73 entreprises, le 31 décembre 2025. En 2025, le groupe a été étendu par la fondation de six nouvelles entreprises : Wijnegem Grondmaatschappij SA, Chartreux Development SA, Uilenspiegel Development SA, Neighbourhood Improvement Fund CommV, Hoboken Development SA, Saint Joseph Development SA et De Porre SA.

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

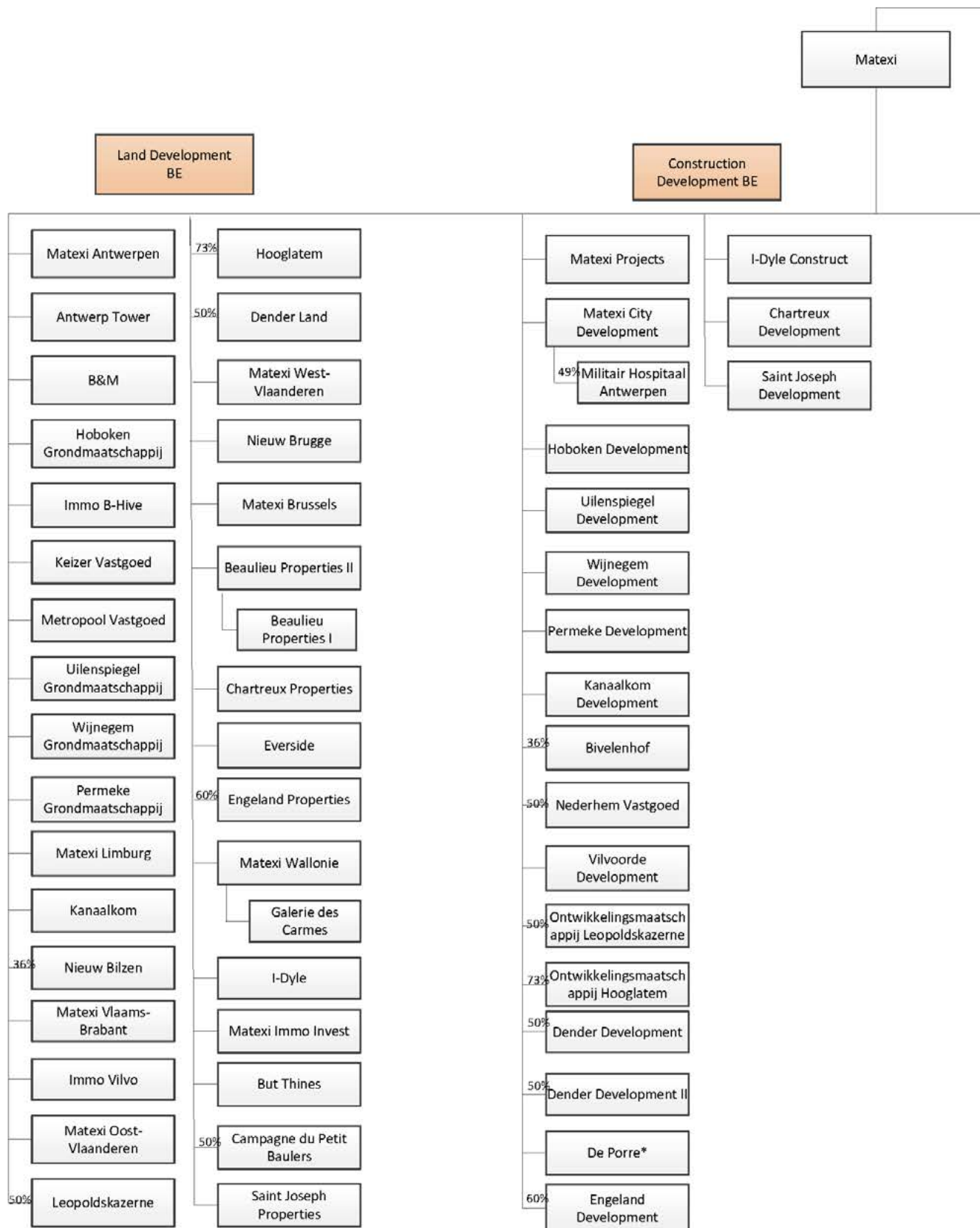
- > Matexi Antwerp SA est active dans le développement de terrains dans la province d'Anvers.
- > Matexi Wallonie SA est active dans le développement de terrains en Région wallonne.
- > Matexi Brussels SA est active dans le développement de terrains et de projets dans la Région de Bruxelles-Capitale.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

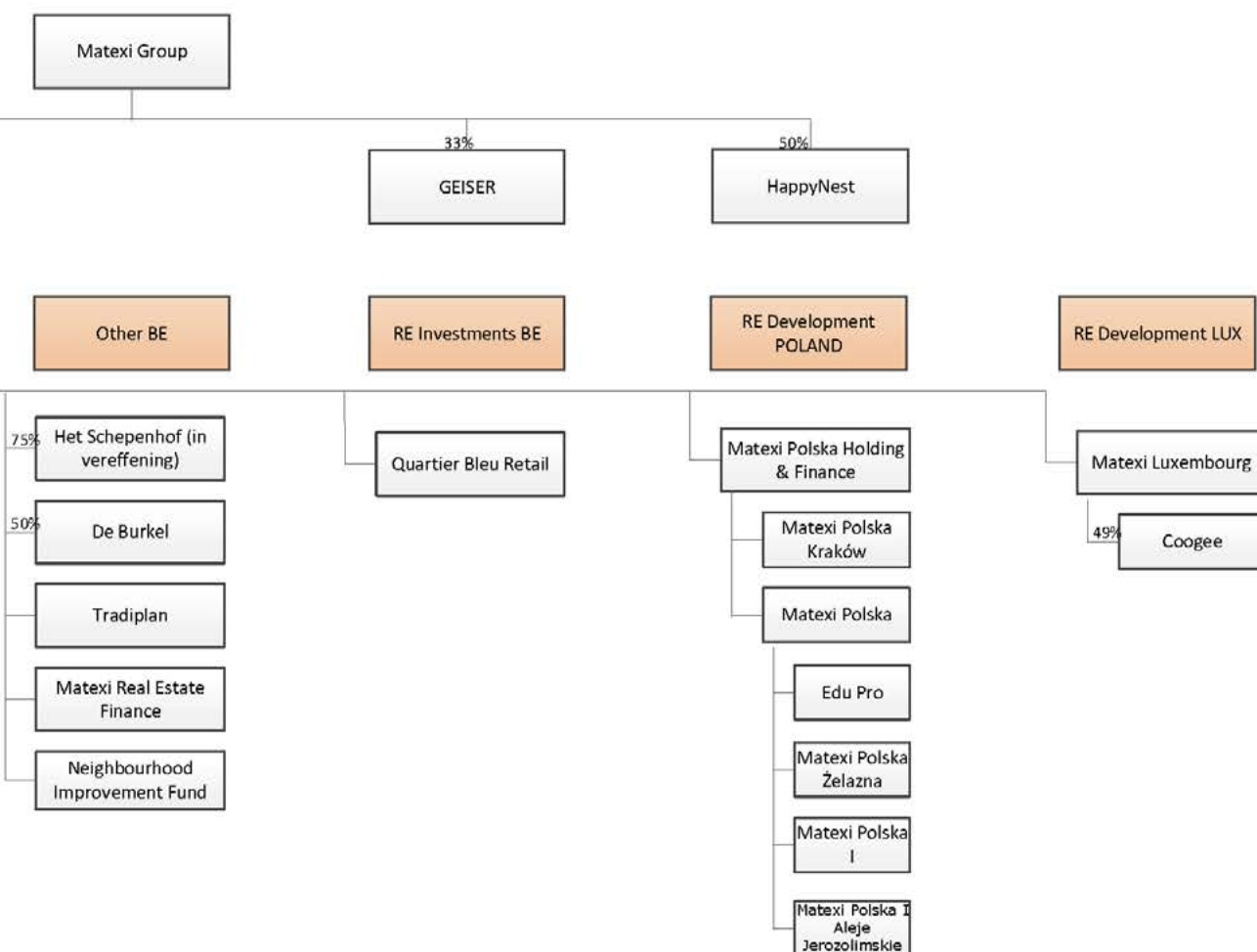
Matexi Projects SA est active dans le développement de projets immobiliers – ce

qui comprend la conception, la construction et la vente de bâtiments (maisons à vendre, appartements, parkings, magasins, etc.), ainsi que la construction d'infrastructures. De plus en plus, il s'agit de projets de revalorisation intra-urbaine, tant sur des terrains appartenant à des tiers que sur des terrains appartenant à des sociétés apparentées, parfois dans le cadre de partenariats public-privé.

- > Matexi City Development SA est active dans le développement de projets intra-urbains. Ses activités sont progressivement intégrées dans celles de Matexi Projects SA.
- > Matexi Luxembourg SA est active en tant que promoteur au Grand-Duché de Luxembourg.
- > Matexi Polska Holding & Finance Sp.z.o.o. et ses filiales développent des projets résidentiels à Varsovie et à Cracovie (Pologne).

Il existe également diverses sociétés de projet, en association ou non, telles que Kanaalkom Development SA (développement d'un grand projet urbain à Hasselt), Quartier Bleu Retail SA (location et exploitation des commerces et des services de restauration dans le projet Quartier Bleu à Hasselt), Hooglatem SA (développement d'une zone résidentielle à Laethem-Saint-Martin), Vilvoorde Development SA (développement du projet 4 Fonteinen à Vilvorde), Campagne du Petit Baulers NV (projet résidentiel à Nivelles), Engeland Development NV (développement du projet Les Promenades d'Uccle à Uccle), Dender Development NV (développement du quartier Pier Kornel sur le site de l'ancienne usine Tupperware à Alost) et Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (rénovation et redéveloppement de De Kazerne dans le centre-ville de Gand).





Aperçu du périmètre de consolidation

Matexi Real Estate d.d. 31/12/2025

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

* Construction and land included (one SPV).

Gestion du risque

En tant qu'entreprise de construction et de développement de quartiers, Matexi est active dans le secteur de l'immobilier résidentiel. Ce secteur dépend fortement tant directement qu'indirectement de le climat économique dominant. Les règlements et les politiques ont un impact sur l'environnement d'entreprise et le comportement des acteurs sur le marché. Le secteur se caractérise en outre par de longs délais de réalisation des projets, ce qui oblige Matexi à se projeter dans l'avenir et à procéder à des estimations à long terme sur les plans opérationnel, commercial, financier et réglementaire sur la base des données actuellement disponibles. Une entreprise a en effet tout intérêt à identifier les principaux risques auxquels elle est exposée, de façon à pouvoir prendre à temps les mesures d'atténuation qui s'imposent. Les principaux risques identifiés peuvent être répartis en quatre catégories :

Risques de marché :

- > Recul de l'économie
- > Baisse des prix de l'immobilier
- > Durcissement de la concurrence
- > Forte hausse de l'inflation

Risques opérationnels :

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

- > Catastrophes naturelles, force majeure ou dégâts involontaires
- > Liquidité insuffisante du portefeuille
- > Gestion inadéquate de la croissance
- > Rotation du personnel aux postes-clés
- > Mauvaise conduite dans le chef des collaborateurs ou des fournisseurs
- > Faillite de contractants
- > Arrêt ou panne du système informatique
- > Détérioration de la réputation
- > Conflits dans le cadre de joint-ventures

Risques financiers :

- > Risque de liquidité
- > Non-respect des obligations débitrices
- > Non-respect des conditions de garantie
- > Risque de taux
- > Augmentation des primes de risque
- > Volatilité des taux de change
- > Garanties insuffisantes

Risques liés au cadre réglementaire :

- > Non-respect des prescriptions urbanistiques
- > Non-respect des prescriptions environnementales
- > Changements de législation ou de réglementation administrative
- > Expropriation
- > Procédures juridiques et réclamations en dommages et intérêts
- > Augmentation des impôts directs et indirects
- > Résultats imprévus des audits juridiques et des déclarations d'impôts

Si possible, diverses mesures destinées à évaluer, à maîtriser, à limiter ou à éliminer les risques sont prises. La gestion des risques - sur tous les terrains - fait partie de notre pratique quotidienne. Grâce aux efforts d'une organisation professionnelle et à la longue expertise du groupe, nous estimons pouvoir affirmer que les risques inévitables inhérents à notre activité sont maîtrisés autant que faire se peut.

Matexi suit de près la conjoncture et évalue, lors de toutes ses décisions d'investissement, ses commercialisations et ses éventuels désinvestissements, les évolutions économiques futures afin de les anticiper et d'en atténuer l'impact. Nos dizaines d'années d'expérience nous procurent à cet égard des références pertinentes. Le comité d'investissement évalue tous les projets sur la base de six points de contrôle, et ce, tout au long du processus de développement. Afin de limiter les risques inhérents aux activités, Matexi veille à ce que son portefeuille d'opérations immobilières soit suffisamment diversifié.

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

Matexi accorde toujours une attention particulière à l'emplacement des quartiers. Avant chaque développement de quartier, Matexi réalise des études urbanistiques, commerciales, techniques, environnementales et de faisabilité financière. Pour ce faire, Matexi dispose d'équipes internes spécialisées qui garantissent au maximum le bon déroulement des projets, si nécessaire en collaboration avec des tierces parties et/ou des conseillers externes.

Une attention particulière est également accordée à la situation financière et aux créances. Dans le cadre de la mise à disposition des crédits à long terme – tant pour ce qui concerne le financement de projets que les gros investissements – Matexi se préserve des conséquences des fluctuations des taux d'intérêt.

Dans le cadre de sa politique du personnel, Matexi tente de recruter les meilleurs collaborateurs et applique une politique de rétention active. Matexi prend des mesures actives contre toute personne qui ternit sa réputation par sa mauvaise conduite ou autre.

Matexi respecte strictement la réglementation qui encadre la sécurité, la santé et l'hygiène de ses employés. L'entreprise prend toutes les mesures qui s'imposent pour éviter de nuire à l'environnement. La sécurité est aussi au centre des priorités sur les chantiers de construction.

Matexi est actuellement active dans ces villes et communes

- Aalst
- Aarlen
- Aarschot
- Aarsele
- Aartrijke
- Aartselaar
- Aat
- Affligem
- Aiseau
- Amay
- Andenne
- Anderlecht
- Anderlues
- Anhée
- Ans
- Antwerpen
- Anzegem
- Arendonk
- Asse
- Assenede
- Attert
- Bachte-Maria-Leerne
- Baelen
- Balen
- Barchon
- Beaufays
- Beernem
- Beerse
- Belsele
- Beringen
- Berlare
- Berneau
- Bertrange
- Beveren
- Roeselare
- Beveren-Waas
- Beyne
- Bièrges
- Bilzen
- Binche
- Blankenberge
- Blégny
- Boechout
- Boom
- Boortmeerbeek
- Borgloon
- Borsbeek
- Bouffoulx
- Bouge
- Brecht
- Broechem
- Brugge
- Brussel
- Céroux
- Charleroi
- Chastre
- Chaudfontaine
- Cheratte
- Court-Saint-Etienne
- Cuesmes
- De Klinge
- De Pinte
- Deinze
- Destelbergen
- Deurne
- Diekirch
- Diepenbeek
- Dilbeek
- Dilsen
- Doornik
- Drogenbos
- Drogen
- Ecaussinnes
- Eigenbrakel
- Ekeren
- Elsene
- Emines
- Eppegem
- Erembodegem
- Erpent
- Ertvelde
- Esch
- Essen
- Etterbeek
- Eupen Nussfeld
- Evere
- Evergem
- Familleureux
- Fleurus
- Fléron
- Florenville
- Fosses
- Franière
- Geel
- Geldenaken
- Genappe
- Genk
- Gent
- Gentbrugge
- Grâce Hollogne
- Grez Doiceau
- Grimbergen
- Grivegnée
- Haacht
- Haaltert
- Haccourt
- Halen
- Halle
- Hennuyères
- Hamme
- Haren
- Hasselt
- Heist
- Herent
- Herentals
- Herk-de-Stad
- Herstal
- Herzele
- Hesperange
- Heule
- Heusden-Zolder
- Heusden (Destelbergen)
- Hillegem
- Hoboken
- Hoeilaart
- Holsbeek
- Hoogstraten
- Hornu
- Hotton (Fronville)
- Houthalen
- Hove
- Hubermont
- Huldenberg
- Humbeek
- Ingelmunster
- Izegem
- Jabbeke
- Jemeppe
- Jette
- Jumet
- Kachtem
- Kampenhout
- Kapellen
- Kasterlee
- Keerbergen
- Kessel
- Kluisbergen
- Koekelberg
- Koningslo
- Kontich
- Kooigem
- Koolkerke
- Kortenberg
- Kortrijk
- Krakau
- Krombeke
- Kuurne
- La Hulpe
- La Louvière
- Laarne
- Lanaken
- Landen
- Lebbeke
- Leefdaal
- Lembeek
- Lendeledede
- Leopoldsburg
- Les Fossés
- Leudelange
- Leuven
- Lichtervelde
- Liedekerke
- Lier
- Limal
- Limelette
- Lint
- Lochristi
- Loenhout
- Lokeren
- Lommel
- Loncin
- Londerzeel
- Luik
- Lummen
- Luxembourg Ville
- Maaseik
- Machelen
- Maldegem
- Malmédy
- Marche-en-Famenne
- Marcinelle
- Mariakerke
- Mazenzele
- Mechelen
- Meise
- Melsele
- Membach
- Menen
- Merchtem
- Merelbeke
- Merksplas
- Meslin-l'Évêque
- Meulebeke
- Middelkerke
- Modave
- Mons
- Mont-Saint-Guibert
- Moorsele
- Mortsels
- Namen
- Nazareth
- Neder-Over-Heembeek
- Neerijse
- Niel
- Nieuwerkerken
- Nieuwpoort
- Nijvel
- Olsene
- Oostakker
- Oostende
- Oostkamp
- Oostmalle
- Oostwinkel
- Orbais
- Orp-Jauche
- Ottignies
- Oud-Turnhout
- Oudergem
- Overijse
- Overpelt
- Paal
- Péronnes
- Perwez
- Profondsart
- Pulle
- Putte
- Puurs
- Quaregnon
- Ranst
- Reet
- Rekkem
- Relegem
- Remonval
- Bernister
- Retinne
- Rixensart
- Rocourt
- Roeselare
- Roosbeek
- Rosport
- Rouvrex (Liège)
- Rumst
- 's Gravenbrakel
- Saint-Nicolas (Liège)
- Sart-Melin
- Schaarbeek
- Schelle
- Scherpenheuvel
- Schoten
- Schriek
- Seraing
- Sijsele
- Silly
- Sint-Agatha-Berchem
- Sint-Amandsberg
- Sint-Andries-Brugge
- Sint-Baafs-Vijve
- Sint-Eloois-Vijve
- Sint-Denijs-Westrem
- Sint-Gillis
- Sint-Lambrechts-Woluwe
- Sint-Lievens-Houtem
- Sint-Martens-Latem
- Sint-Niklaas
- Sint-Pieters-Leeuw
- Sint-Truiden
- Sleidinge
- Soignies
- Steenokkerzeel
- Stekene
- Sterrebeek
- Strassen
- Strombeek-Bever
- Suarlée
- Temse
- Tenneville
- Tervuren
- Thorembais
- Tielrode
- Tielt
- Tielt Winge
- Tienen
- Torhout
- Trazegnies
- Trooz
- Tubeke
- Tuntange
- Turnhout
- Turpange
- Ukkel
- Varsenare
- Vichte
- Vilvoorde
- Vivegnis
- Voeren
- Vorst
- Vosselaar
- Waardamme
- Waarloos
- Wachtebeke
- Walhain
- Waregem
- Waremmes
- Warschau
- Waver
- Wemmel
- Wenduine
- Wespelaar
- Wetteren
- Wichelen
- Wieze
- Wijnegem
- Wijtschate
- Willebroek
- Wilrijk
- Wingene
- Wolvertem
- Wommelgem
- Wortegem
- Wuustwezel
- Zandhoven
- Zaventem
- Zellik
- Zelzate
- Zemst
- Zoerle
- Zoersel
- Zonhoven
- Zottegem
- Zulte
- Zwevegem
- Zwijndrecht
- ...

Contact

Siège de MATEXI

Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
Belgique
T +32 56 62 74 00

BELGIQUE

Région Flandre orientale & occidentale

Flandre orientale

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

Flandre occidentale

Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
+32 56 36 99 99
info@matexi.be

Région Anvers - Limbourg - Brabant flamand

Anvers

Grotesteenweg 214
2600 Anvers
+32 3 320 90 70
info@matexi.be

Limbourg

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

Brabant flamand

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

Région Bruxelles & Wallonie

Bruxelles

Galerie Ravenstein 4
1000 Bruxelles
+32 2 761 70 60
info@matexi.be

Liège, Namur et province de Luxembourg

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

Hainaut

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

Brabant wallon

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

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Parc d'Activités 77-79
L-8308 Capellen
+352 26 108 525
info@matexi.lu
www.matexi.lu

POLOGNE

Cracovie

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

Varsovie

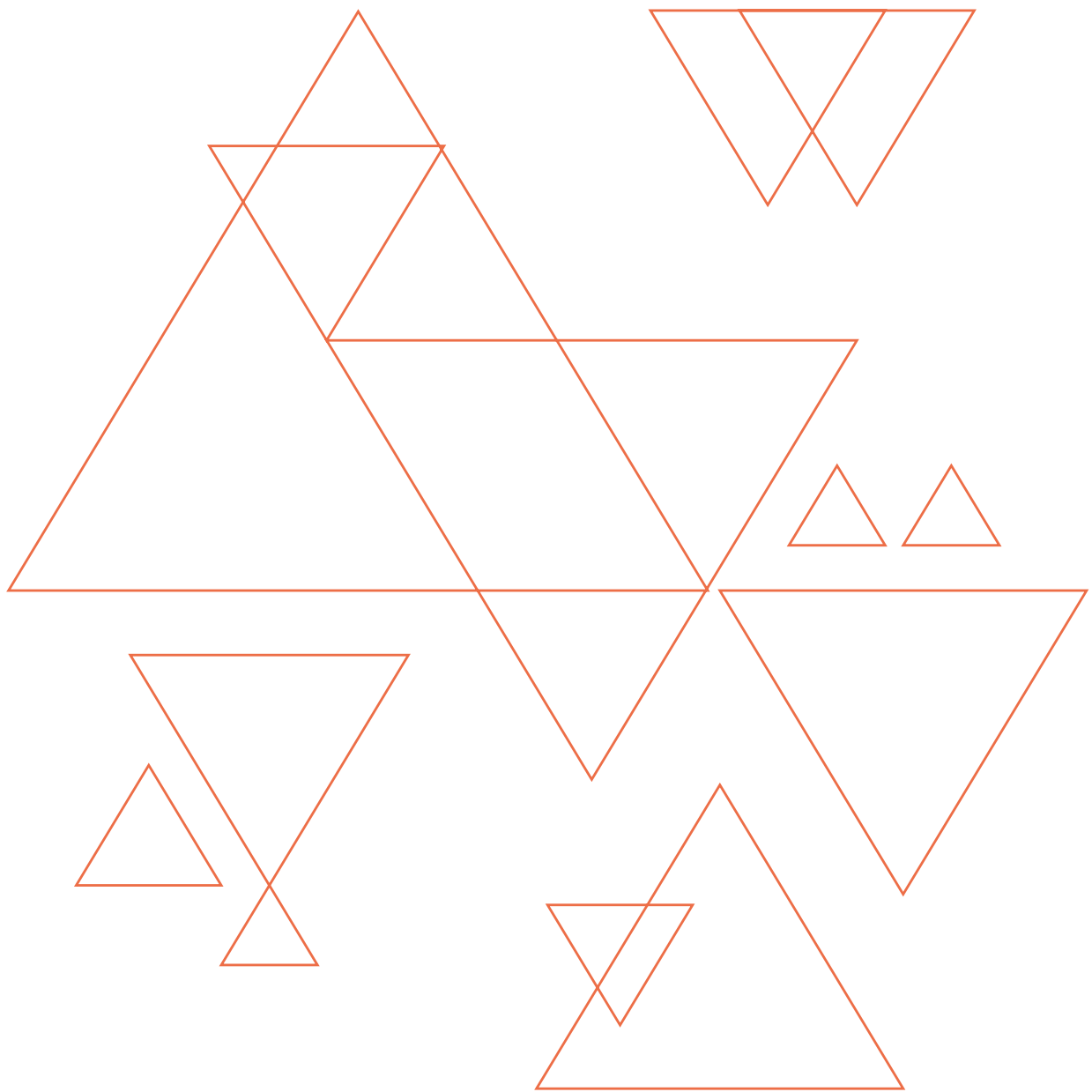
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Varsovie
+48 22 653 92 92
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

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

Jeroen Gaudissabojs
jeroen.gaudissabojs@matexi.be

Traduction : Le présent rapport d'activité est disponible en français, en néerlandais et en anglais. La version d'origine est celle rédigée en néerlandais. Les versions dans les autres langues sont des traductions libres. Nous avons fait tout ce qui est raisonnablement possible pour éviter toute incohérence entre les différentes versions. S'il subsiste malgré tout des différences, la version néerlandaise prévaut.





**Bienvenue
dans votre
quartier.**