



Bienvenue  
chez vous.

**Matexi :  
du lotissement résidentiel à la  
revitalisation des centres urbains**

Dynamique d'acquisition en  
Brabant wallon

*Louvain-la-Neuve, 03/12/2013*

*Eric Schartz*

*Business Unit Manager (Matexi S.A.)*



# Matexi : du lotissement à l'intra-urbain

> 1945



> 1980



> 1995



# Matexi

- **1** groupe
- **15** bureaux régionaux (BU)
- **5** départements support
- **250** millions € de chiffre d'affaires
- **300+** collaborateurs
- **2 000** emplois indirects
- **1 000** unités d'habitation par an
- Active dans **149** communes
- Plus de **30.000** réalisations

# Matexi : du lotissement à l'intra-urbain

Bruges, Nieuwe Molens

> 2000

Malines, Lamot



# Matexi : du lotissement à l'intra-urbain

Anvers, Antwerp Tower

25 étages de bureaux reconvertis en logements



# Matexi en Brabant wallon

WAVRE  
Champ Sainte-Anne

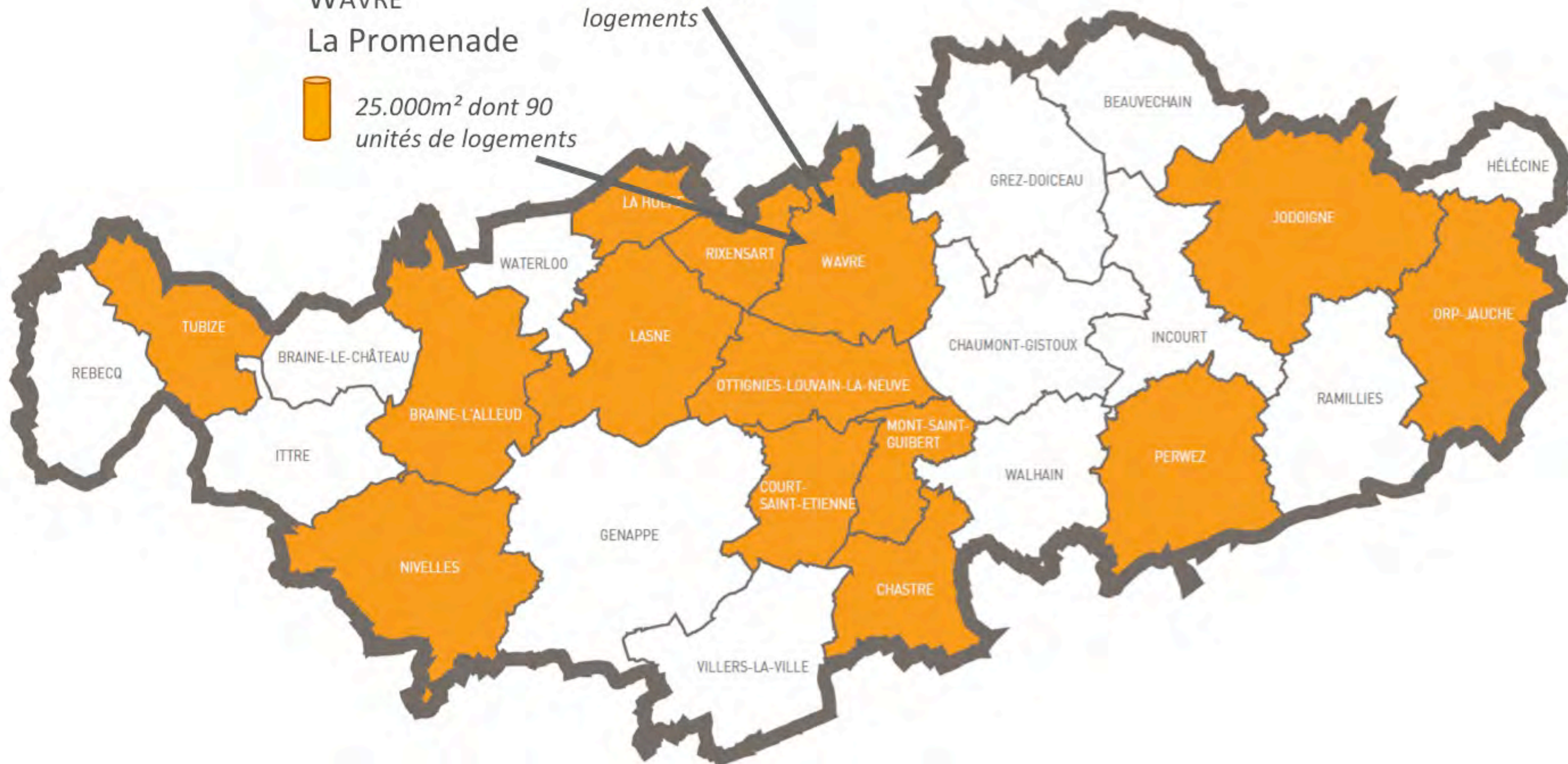


± 550 unités de logements

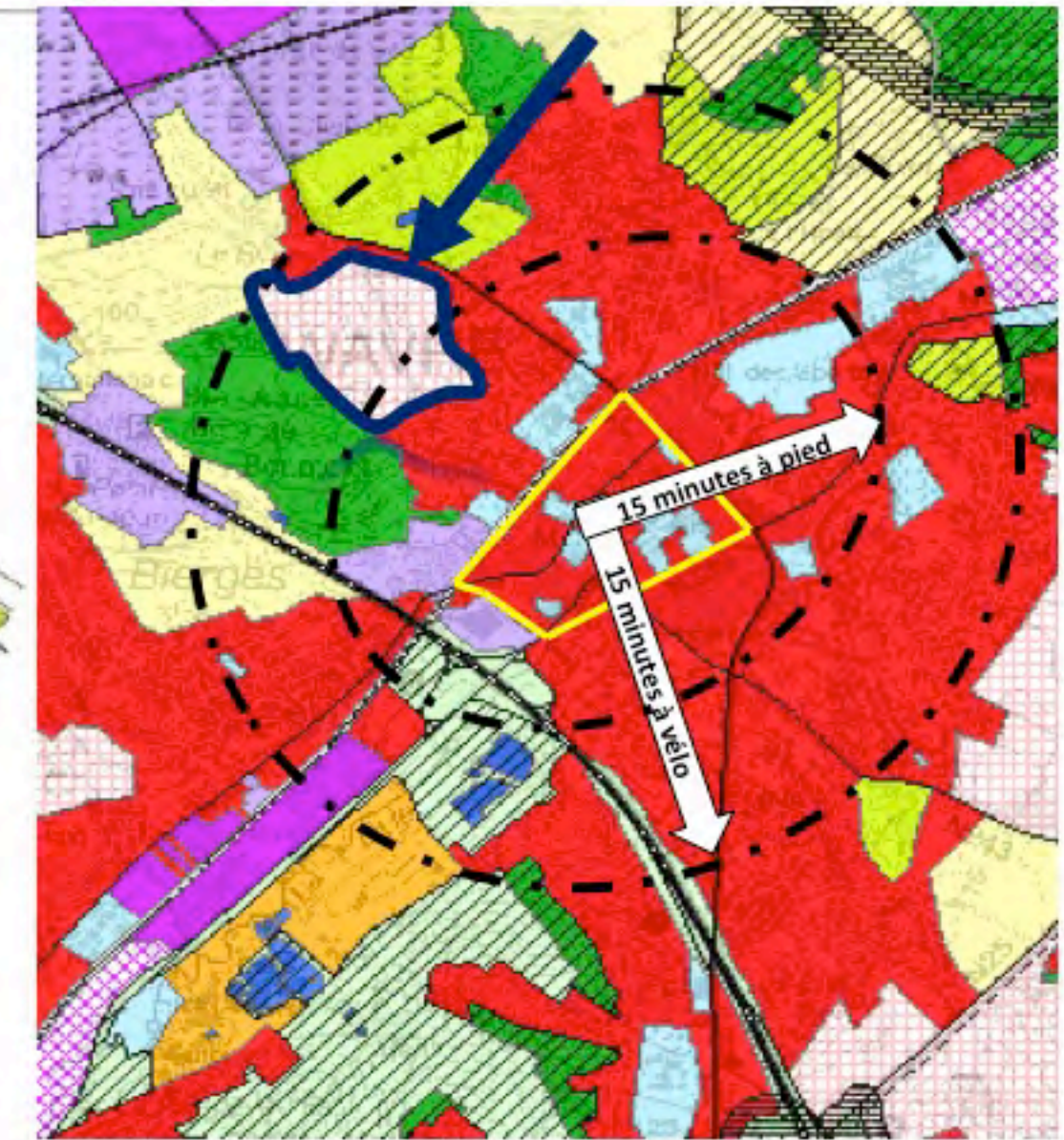
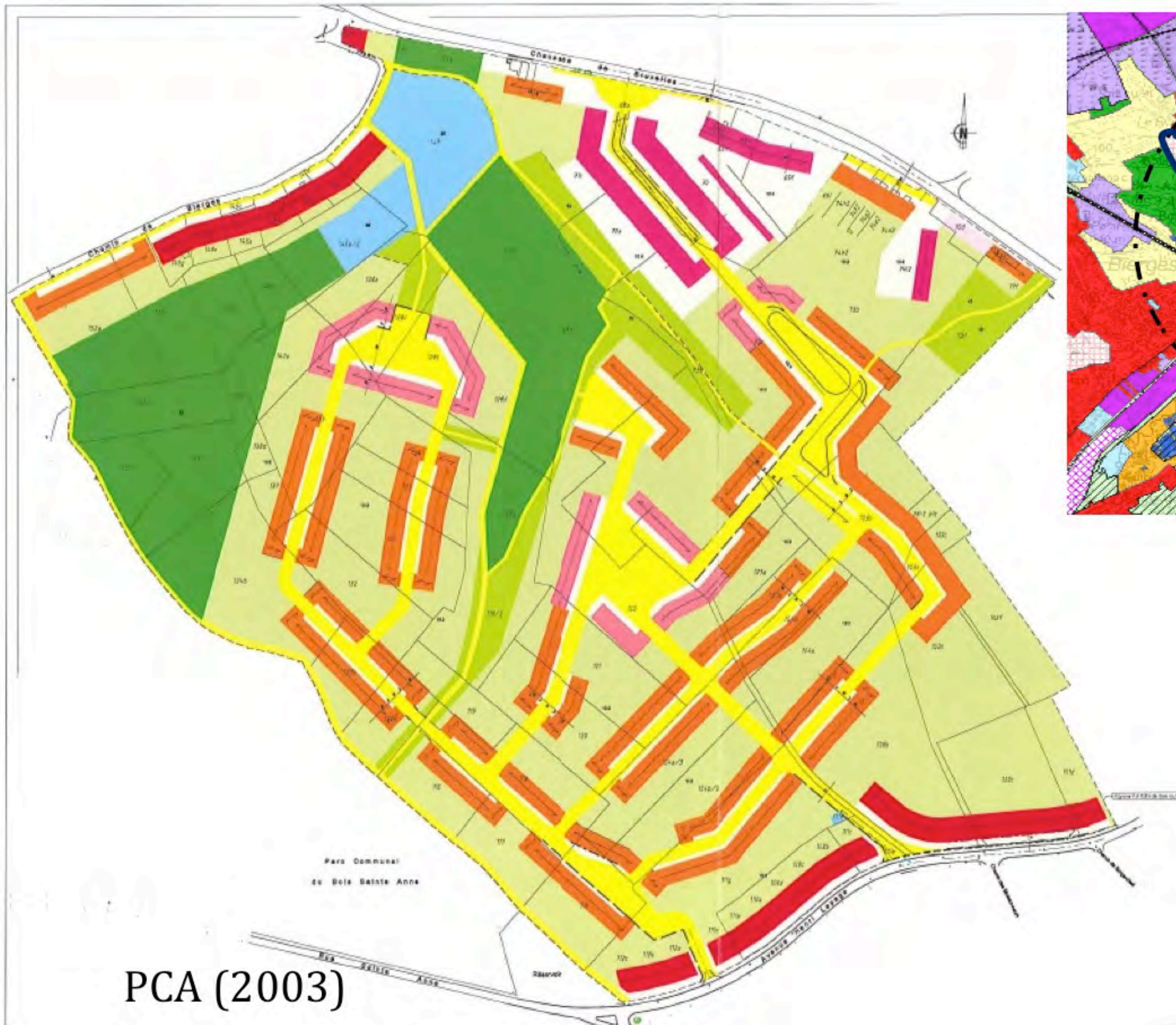
WAVRE  
La Promenade



25.000m<sup>2</sup> dont 90 unités de logements

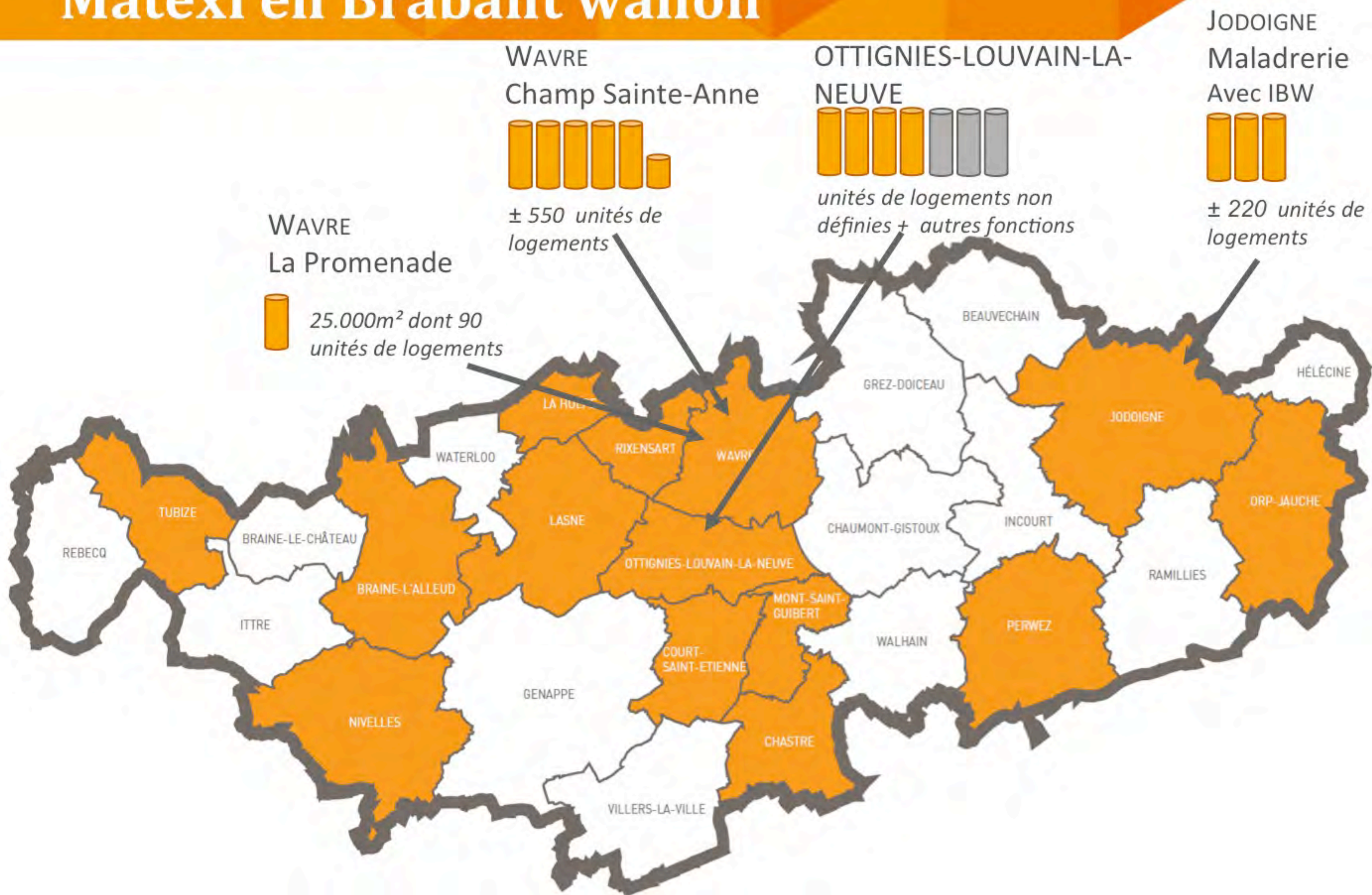


# Wavre : Champ-Sainte-Anne



PCA (2003)

# Matexi en Brabant wallon

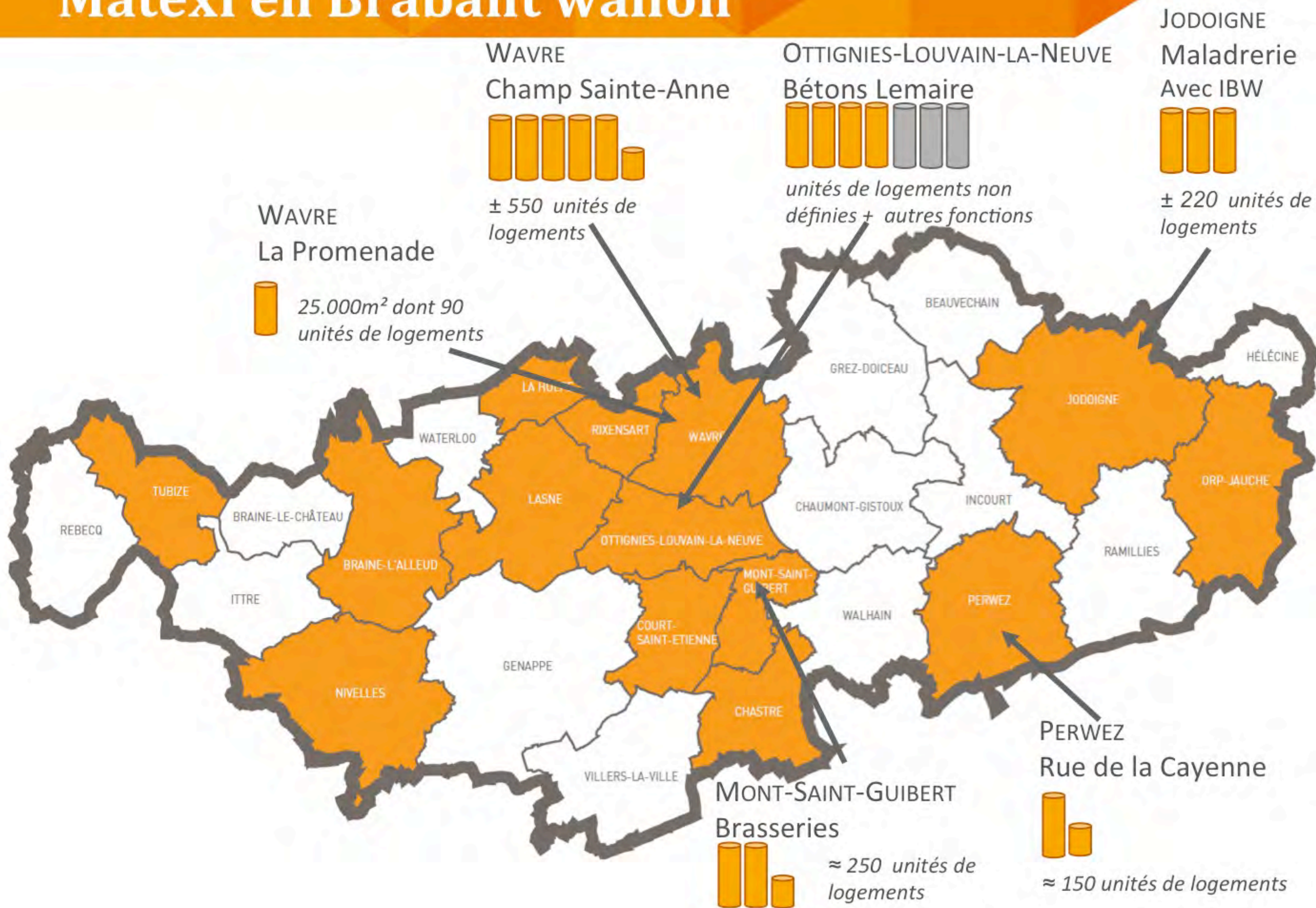




# Jodoigne : Maladrerie (avec l'IBW)



# Matexi en Brabant wallon



# Mont-Saint-Guibert : Brasseries



# Mont-Saint-Guibert : Brasseries

Adéquation avec les objectifs du SDER:

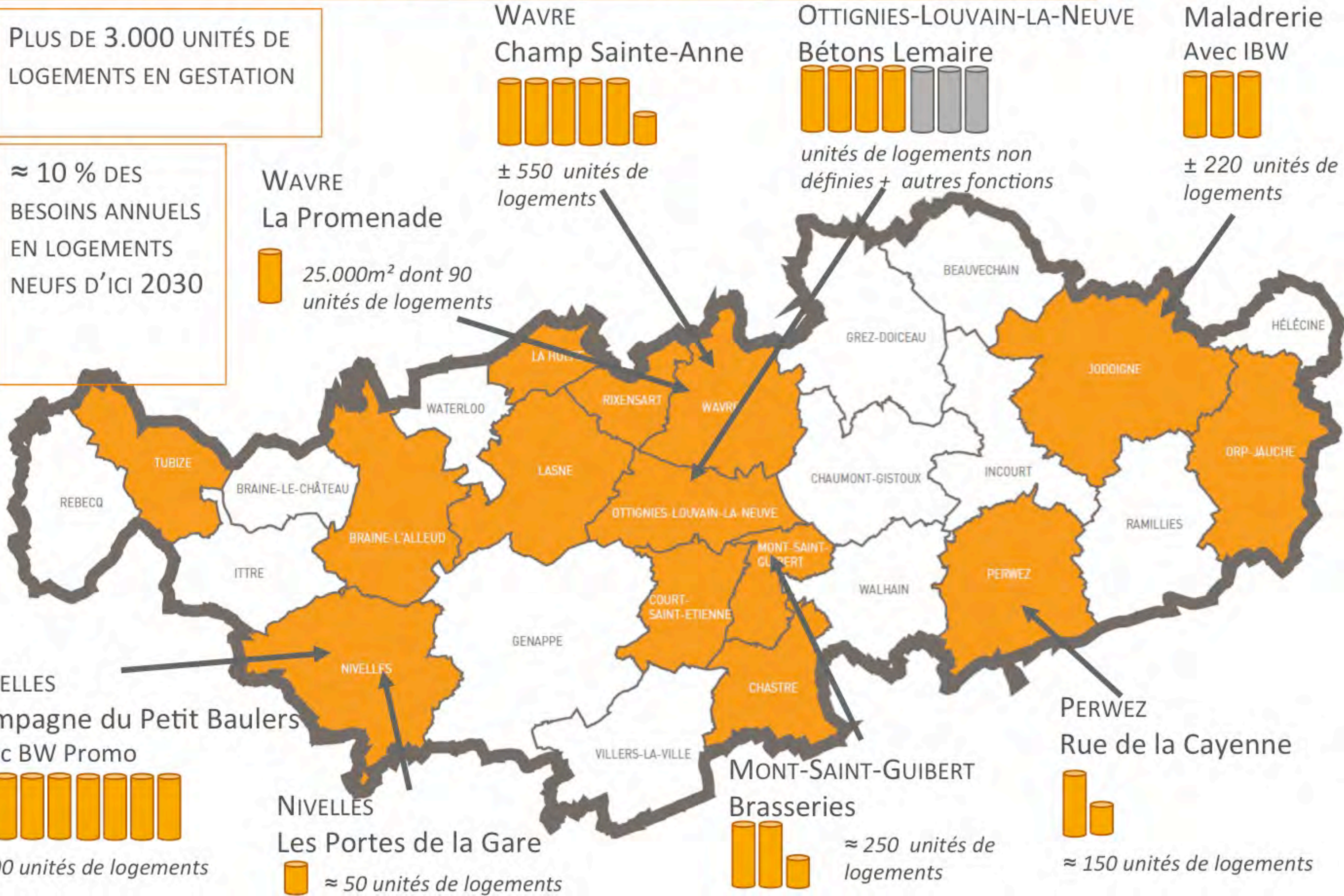
- ▶ logements dans des **territoires centraux**
- ▶ réaffectation d'une **zone industrielle**
- ▶ valorisation des **quartiers autour des gares**



# Matexi en Brabant wallon

PLUS DE 3.000 UNITÉS DE LOGEMENTS EN GESTATION

≈ 10 % DES BESOINS ANNUELS EN LOGEMENTS NEUFS D'ICI 2030



# Nivelles : « Les Portes de la Gare »



# Nivelles : Les Portes de la Gare



Les Portes de la Gare

# Une ancienne usine qui tombe en ruine





# Une vision d'ensemble



# Nivelles : Les Portes de la Gare



# Nivelles : Les Portes de la Gare



# Nivelles : Les Portes de la Gare



# Nivelles : Les Portes de la Gare



# Nivelles : Les Portes de la Gare



# Ottignies-Louvain-la-Neuve : Bétons Lemaire

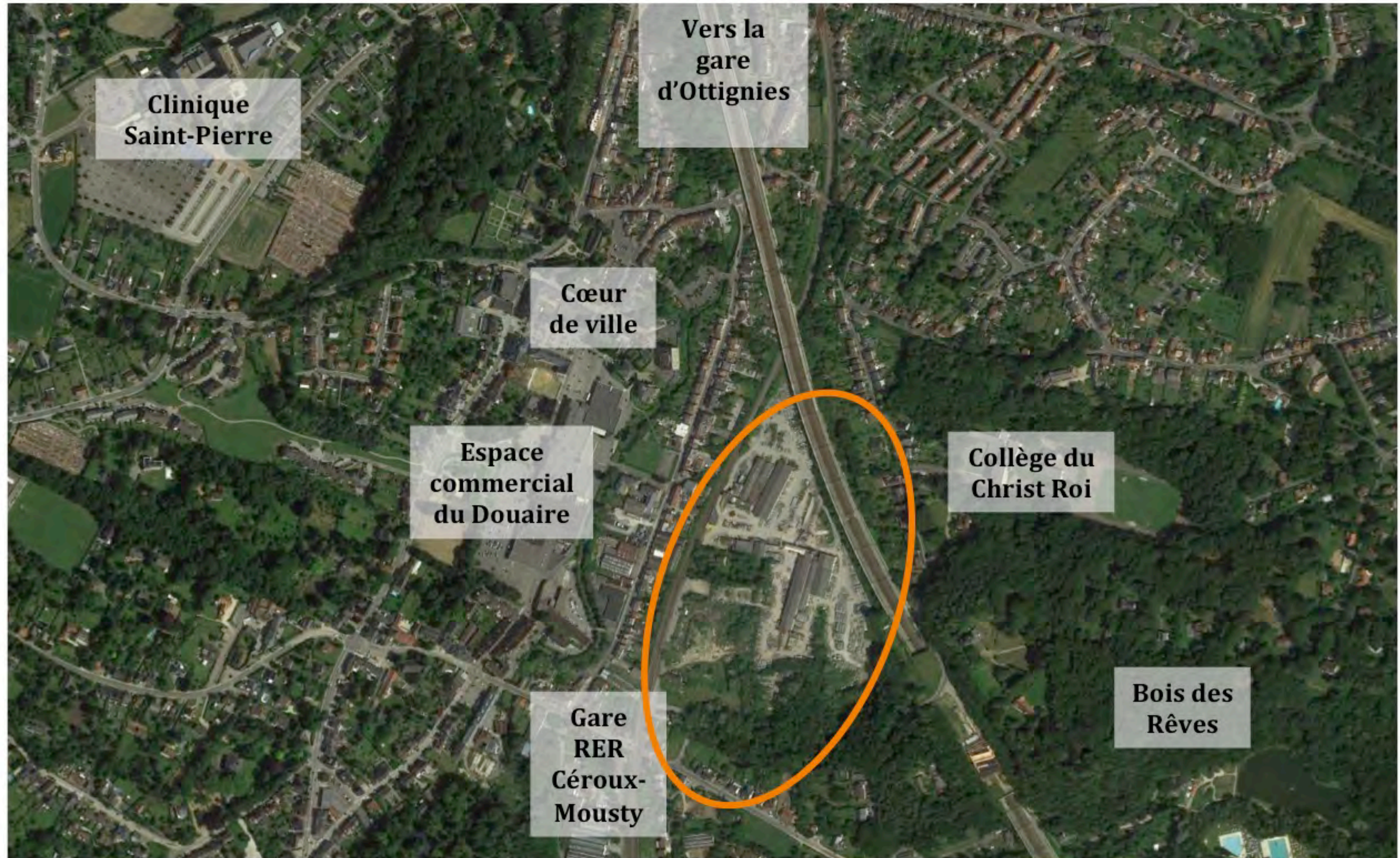


# Le réaménagement d'un site qui a perdu son intérêt industriel

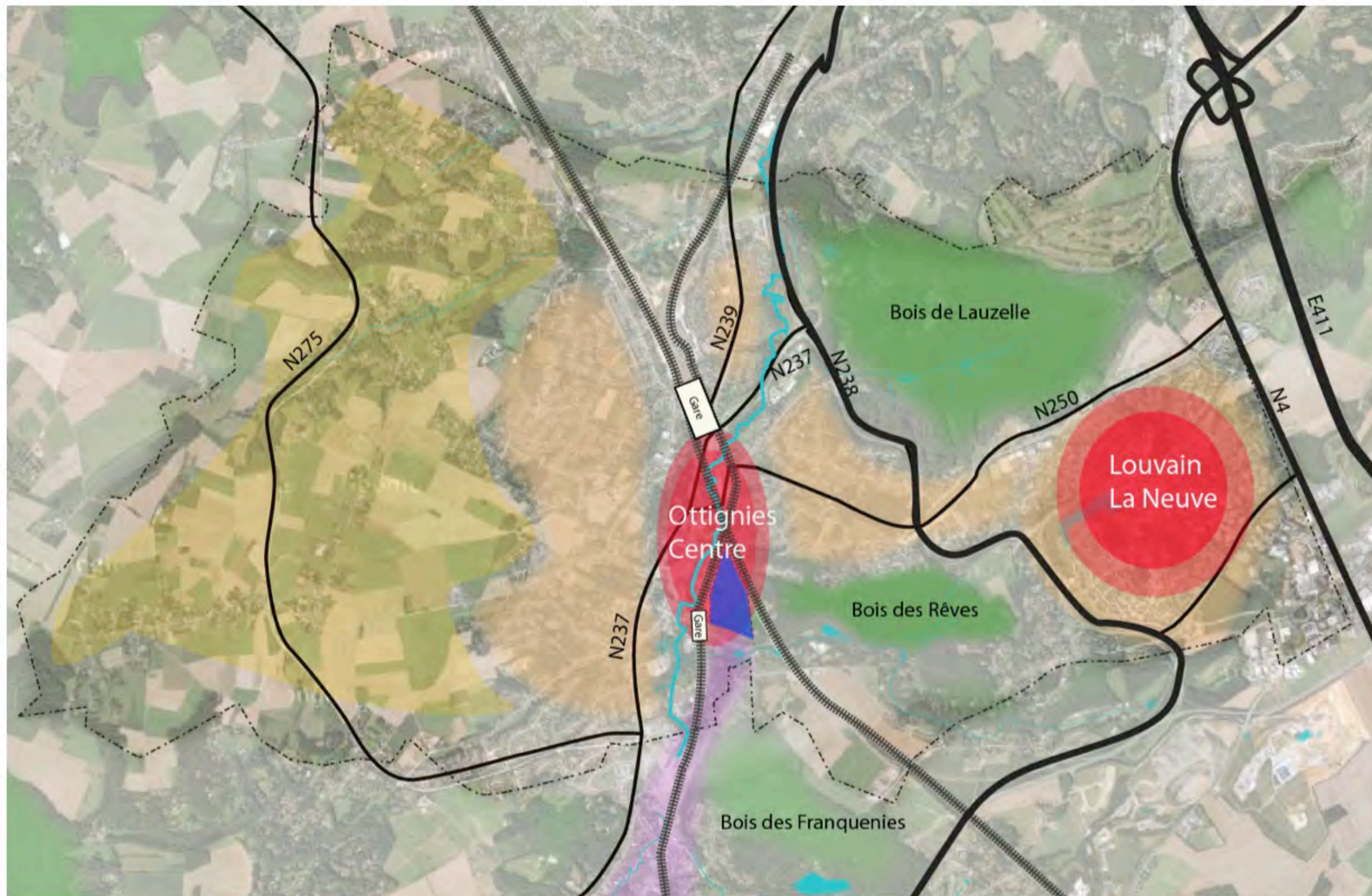




# Une excellente localisation pour un nouveau quartier



# Un nouveau quartier qui participe à la redynamisation d'Ottignies



Enjeux et programme seront définis lors d'un WORKSHOP avec les autorités en 2014



Bienvenue  
chez vous.

# Adéquation du projet par rapport au nouveau SDER (2013)



Quelques objectifs du nouveau SDER :

- ▶ Créer des logements dans des **territoires centraux** (80 %)
- ▶ Réaffecter des **friches industrielles**
- ▶ Valoriser les **quartiers autour des gares**
- ▶ Augmenter la pratique de la marche et sécuriser les **cheminements piétons**

Pilier I

Pilier II

Pilier III

# Les Bétons Lemaire (Ottignies) : planning

Acquisition des terrains  
2012



Dépôt du SAR  
juin 2013



Obtention du SAR  
2014

CONCERTATION

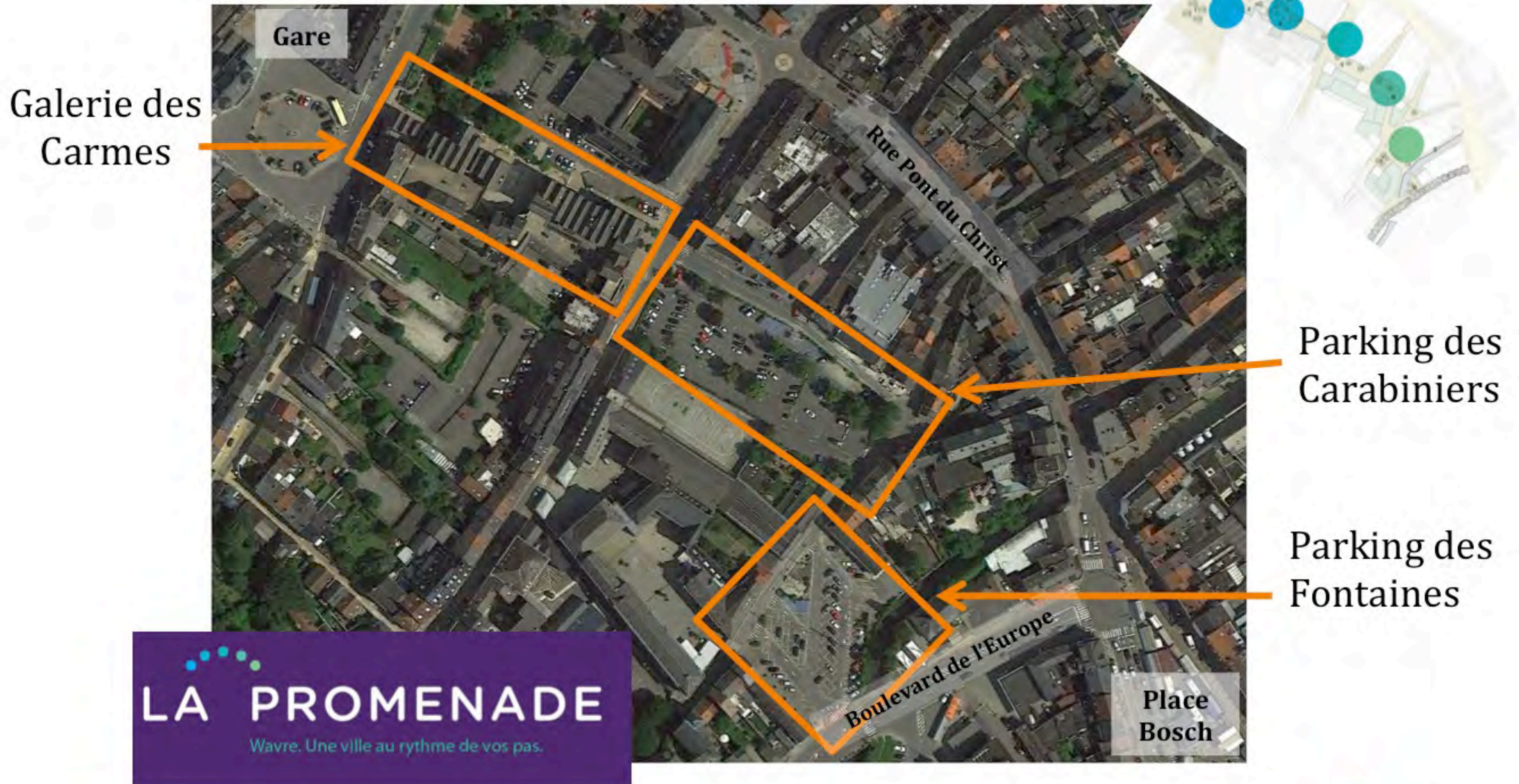


Workshop (2014): masterplan

# Wavre : la Promenade

En 2012 Wilma  
a été intégré au  
sein de Matexi

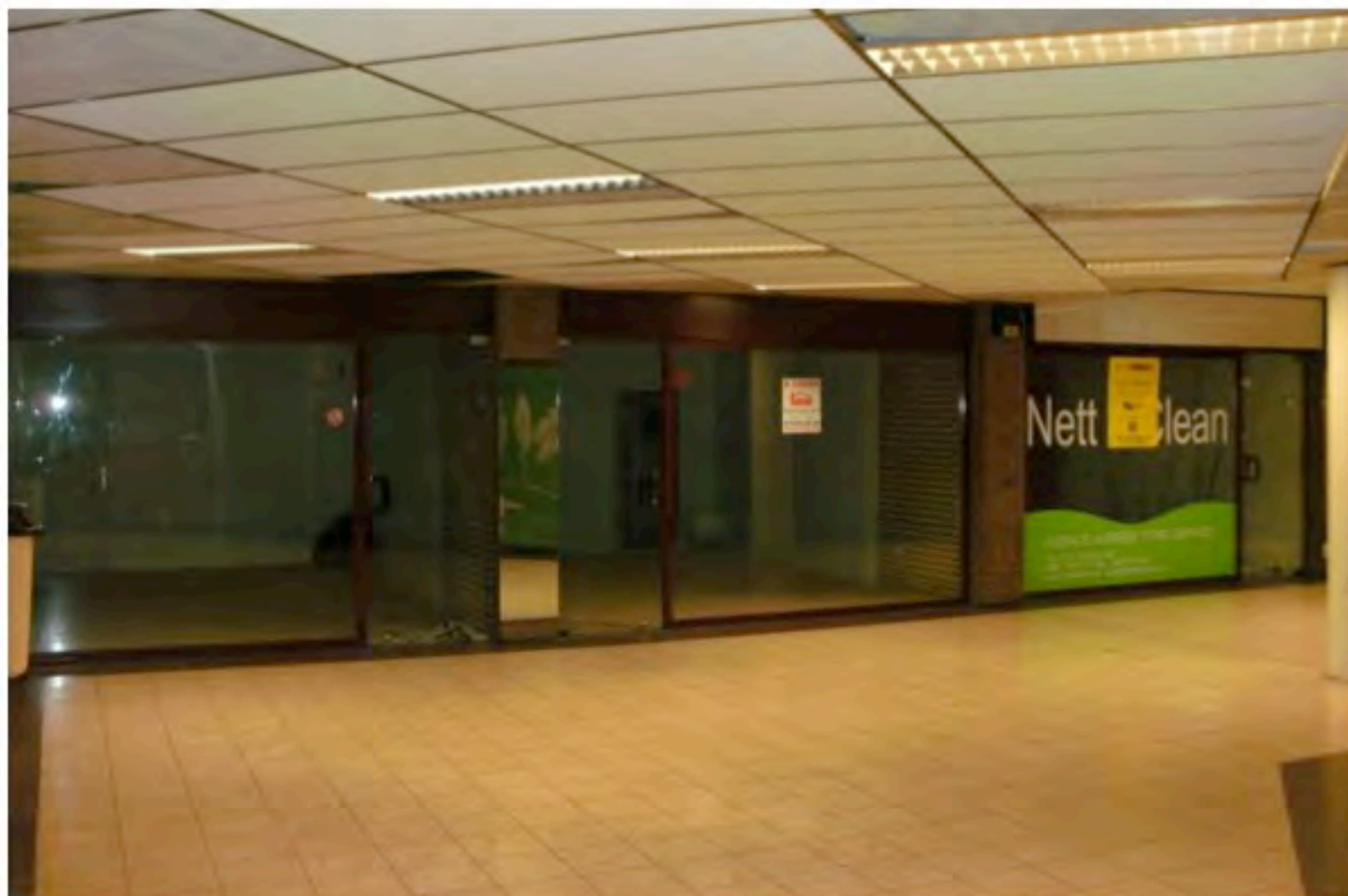
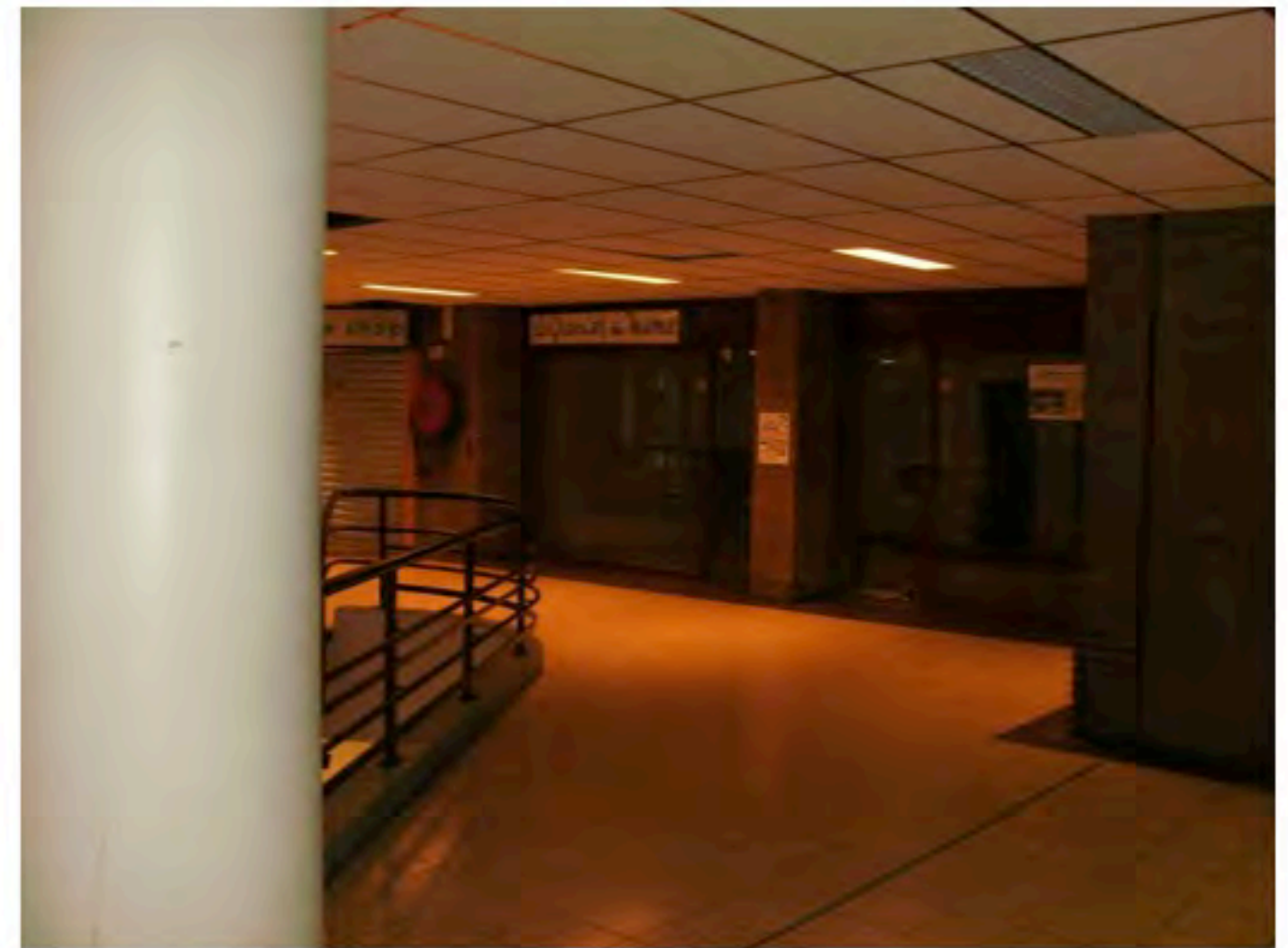
# D'un concept immobilier à un projet pour la ville



**LA PROMENADE**  
Wavre. Une ville au rythme de vos pas.

« Une ville au rythme de vos pas »

# La Galerie des Carmes: un chancre commercial au cœur de Wavre



# Le défi: augmenter l'attrait commercial du centre de Wavre

- Problème de **concurrence** (Esplanade, Woluwé...)
- **Retail park** font "écran"
- Sous-développement commercial (déficit de **23.500m<sup>2</sup>**)
- **Cellules** commerciales trop petites
- Pas de grandes « **locomotives** »
- **Espace urbain** peu « agréable »



# Un projet urbain mixte de 25.000 m<sup>2</sup>



Commerces : 12.018 m<sup>2</sup>  
Logements : 9.765 m<sup>2</sup>  
Bureaux : 2.898 m<sup>2</sup>  
Parking : 594 places

A A P V B

L'ATELIER D'ARCHITECTURE  
PIERRE VANDEN BROECK

*Des commerces ouverts sur l'espace public*



Bienvenue  
chez vous.

# Conclusions

## Opportunités du développement intra-urbain en Brabant wallon:

- Centres urbains / espaces publics / commerces à revaloriser
- Demande : 38.000 logements d'ici 2030
- Eclatement de la cellule familiale
- Pouvoir d'achat élevé
- Dynamisme économique
- Futur RER

## Contraintes:

- Le RER, pour quand ?
- Faire le « grand écart » entre visions régionale et communale
- Insécurité juridique (recours = sport en Brabant wallon...)



Bienvenue  
chez vous.

**Great places to live**

Merci pour votre attention

