



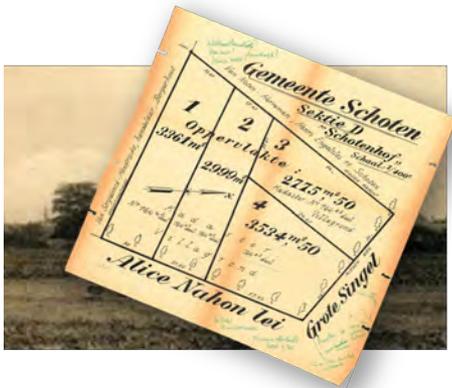
Bienvenue  
chez vous.

**MATEXI**  
**La stratégie de développement**  
**immobilier en vue du futur**  
**« Stop béton »**

Wouter Coucke, MRICS  
*Acquisition & Development Director*



# Des clients enthousiastes grâce à

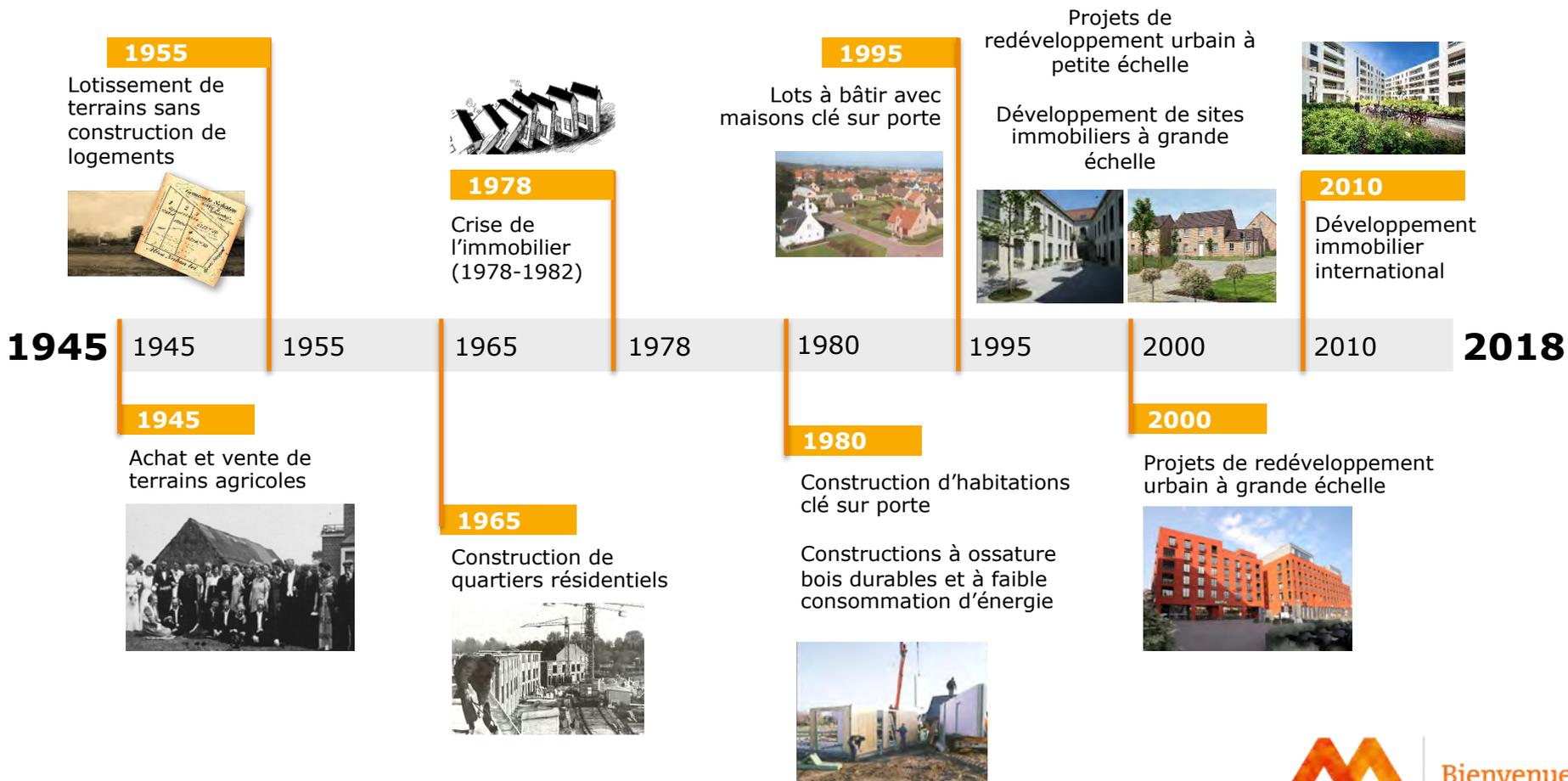


- ▶ Historique de Matexi
- ▶ Matexi aujourd'hui
- ▶ Réflexions sur le Stop béton en Flandre
- ▶ La stratégie de développement immobilier en vue du futur « Stop béton »
- ▶ Les défis
- ▶ Quelques projets actuellement en commercialisation...

**1. Matexi –**

**Une histoire qui débute en 1945**

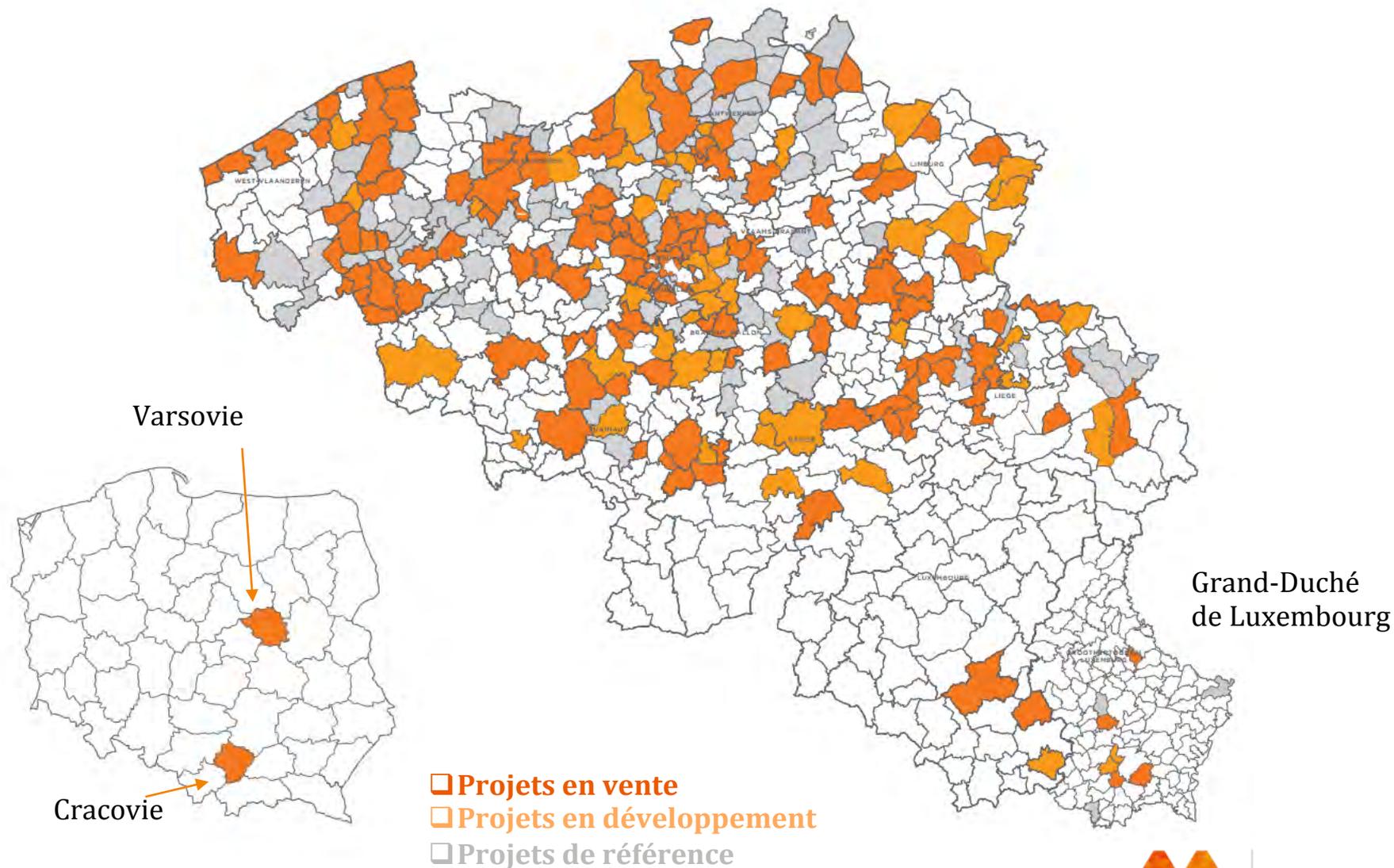
# Achat et vente de terrains agricoles



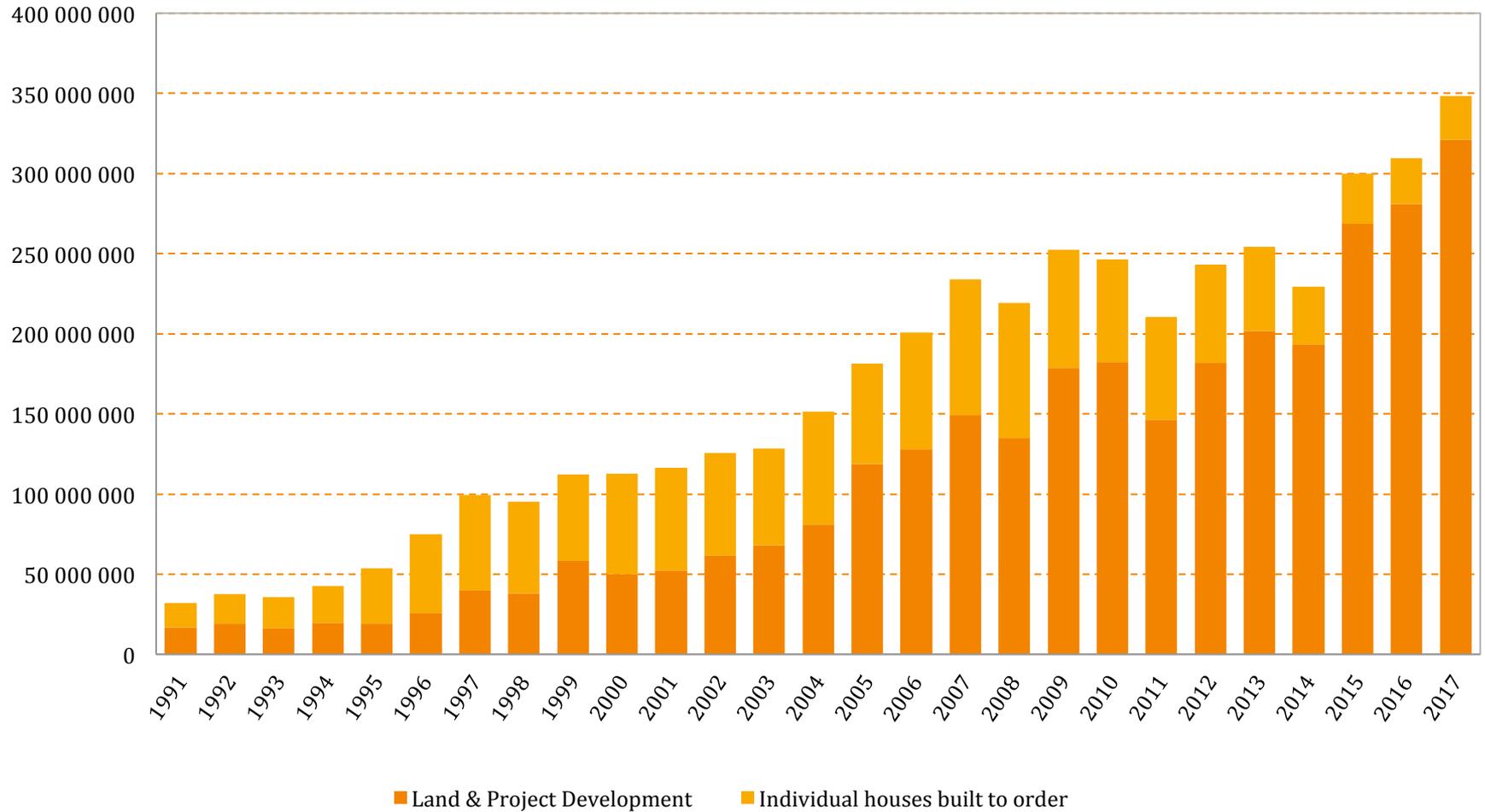
## 2. Matexi aujourd'hui



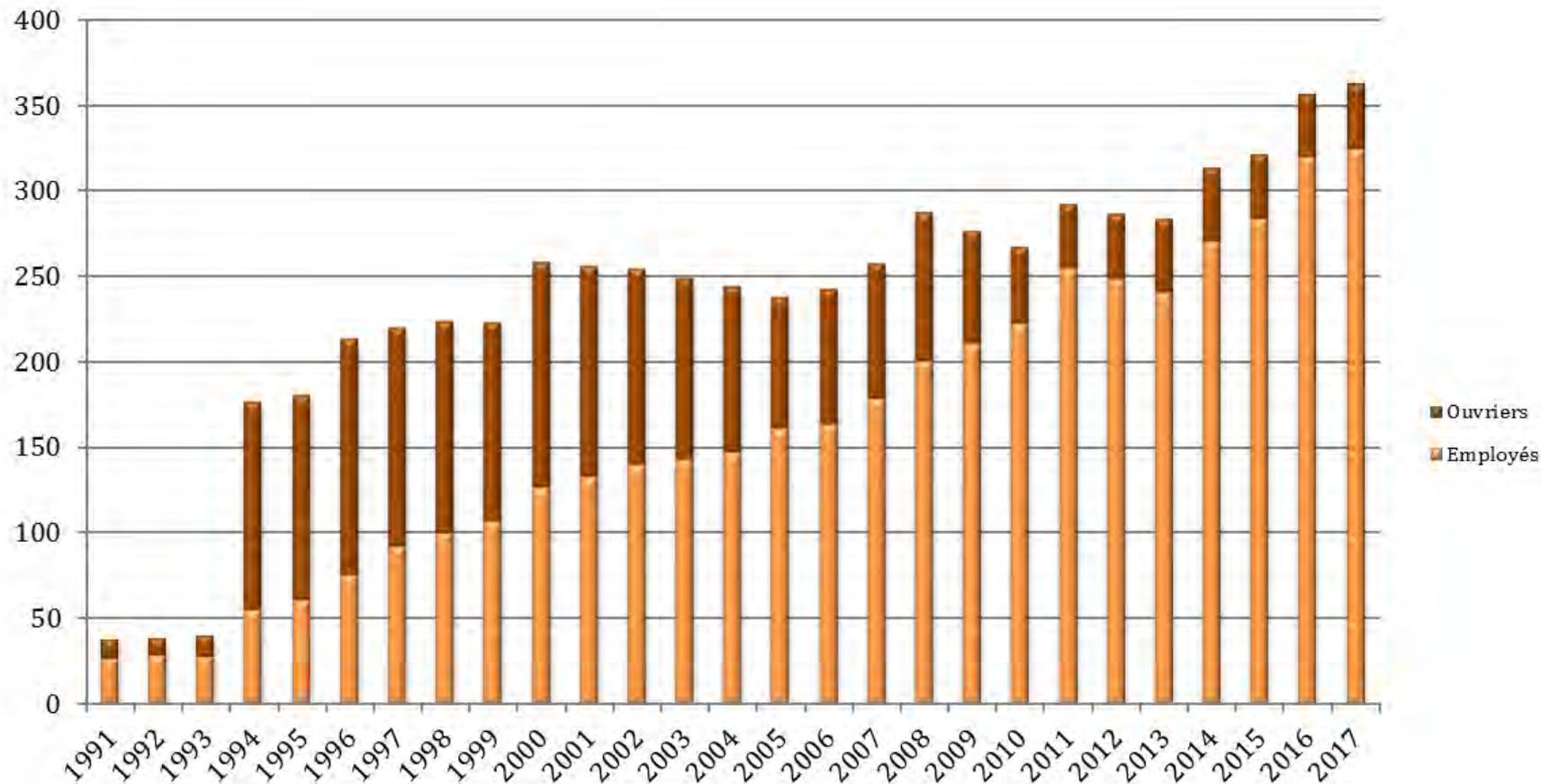
# 580 projets en cours de développement dont 180 en commercialisation



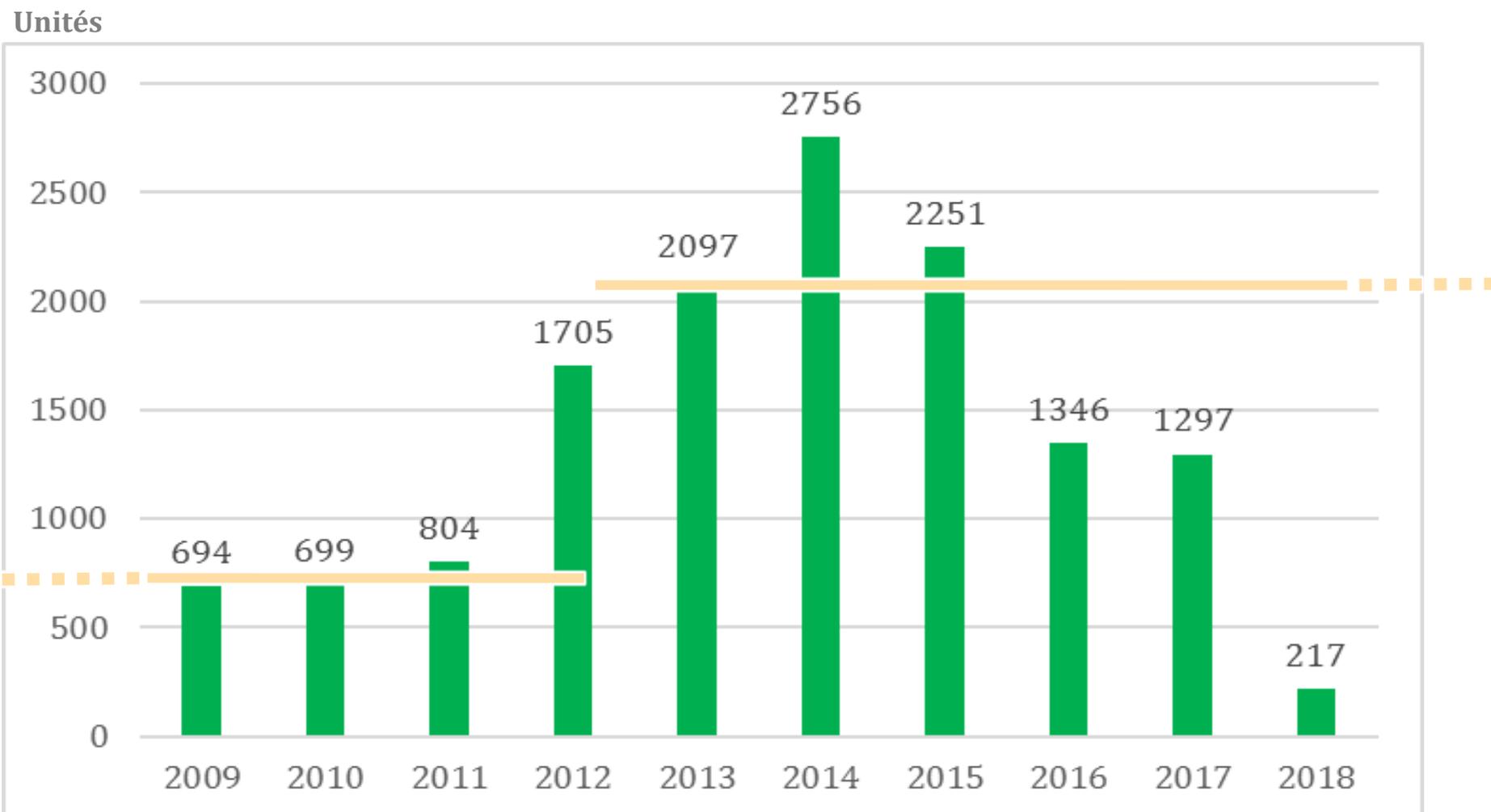
# Chiffre d'affaires (Mio €)



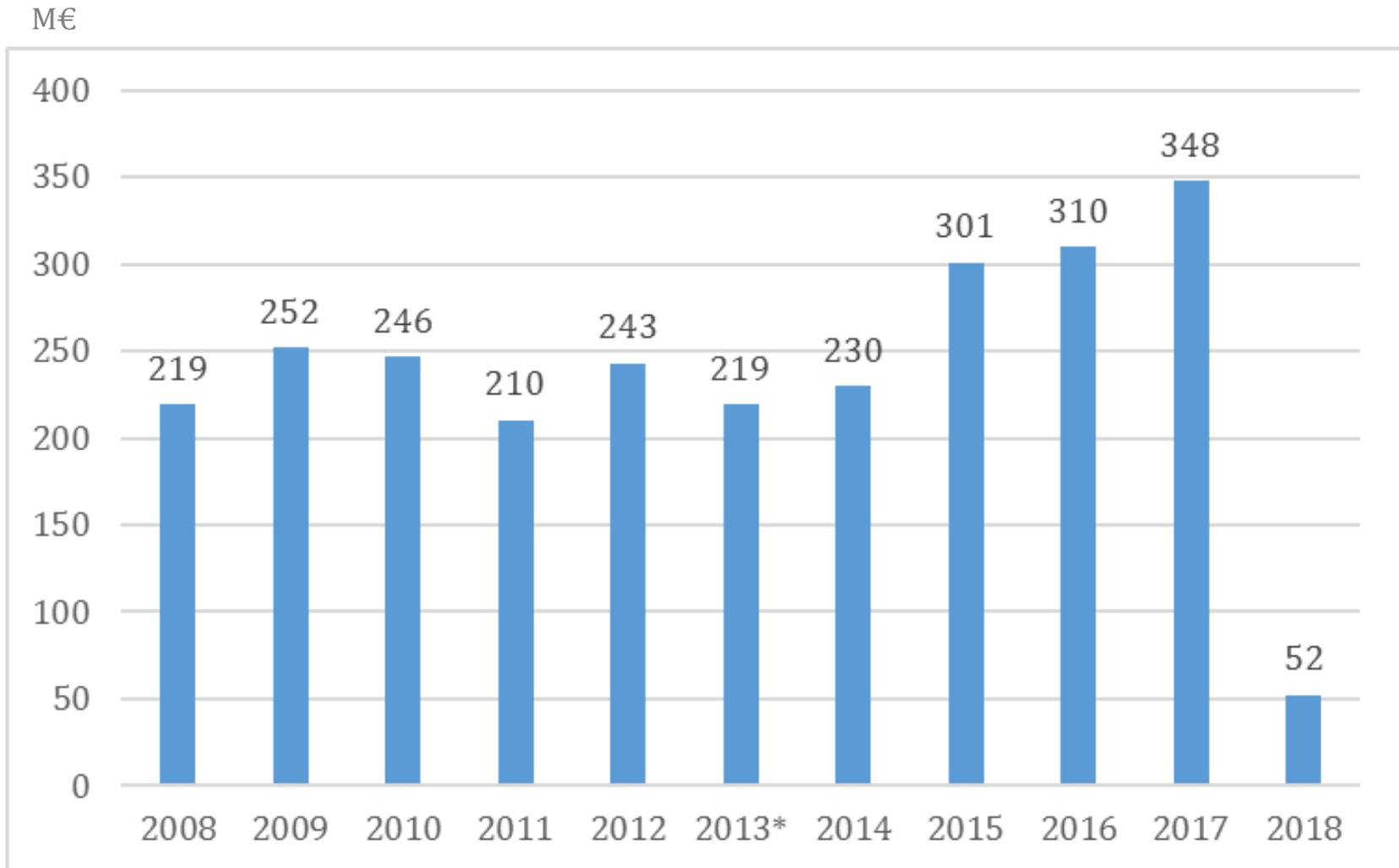
# Une équipe de plus de 350 collègues



# 1297 unités sous permis en 2017



# 348 M€ de chiffre d'affaires de développement (terrains et constructions)



\* 2013 excl. 35,4 M€ aan Vitare



Bienvenue  
chez vous.

# **3. Stop béton (en Flandre) - Perception et réflexions par le secteur**

# Stop béton

## Réflexions Générales

- ▶ Stop béton → stop étalement urbain



# Stop béton

## Réflexions Générales

- Compression des moyens de financement des ménages pour l'achat d'un bien immobilier
- Augmentation des coûts et des taxes

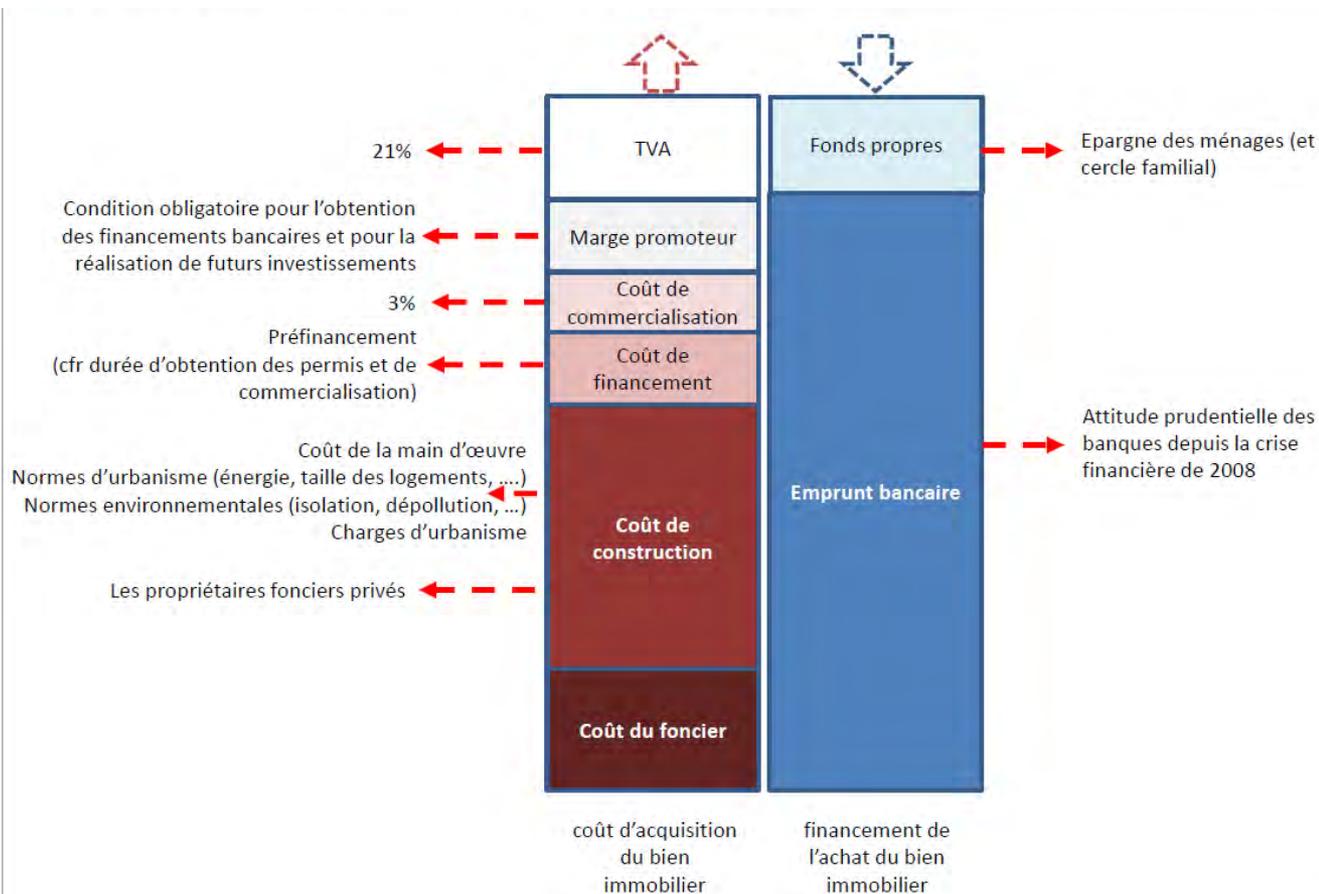


Schéma fait par l'UPSI

# Stop béton

## Réflexions Générales

- ▶ De nombreuses ambitions...
  - ▷ Densification
  - ▷ Rénovation Urbaine
  - ▷ Espaces Verts
  - ▷ Accès à la propriété
  - ▷ Bâtiments économes en énergie
  - ▷ Renforcer les commerces en centre ville
  - ▷ Urbanisation en fonction des points de connexion
  - ▷ Assainir les friches industrielles
  - ▷ Mixité verticale et horizontale
  - ▷ Préserver le patrimoine
  - ▷ Veiller à la qualité architecturale
  - ▷ ...

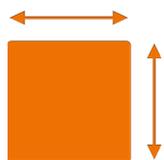
# Stop béton

## Réflexions Générales

- ▶ ... et des obstacles apparaissant insurmontables
  - ▷ La maison, rêve de nombreux clients
  - ▷ Les typologies divergentes : co-housing, les unités unifamiliales, les unités pour familles recomposées
  - ▷ Les phénomènes NIMBY, BANANA & les comités de quartier, les comités de concertation, les recours,...
  - ▷ La gestion des co-propriétés
  - ▷ Les charges d'urbanisme
  - ▷ Les surfaces minimales de logements
  - ▷ L'absence des normes de densité : 15 logements/ha – 80 logements/ha
  - ▷ La règle des 45°
  - ▷ ....

# Stop béton

## Stop béton en Flandre



Surface habitable moyenne :  
**124m<sup>2</sup>**



Consommation d'espace en Flandre: 33%  
Surface habitable : **12,9%**



Maisons construites  
avant 1982: **82%**

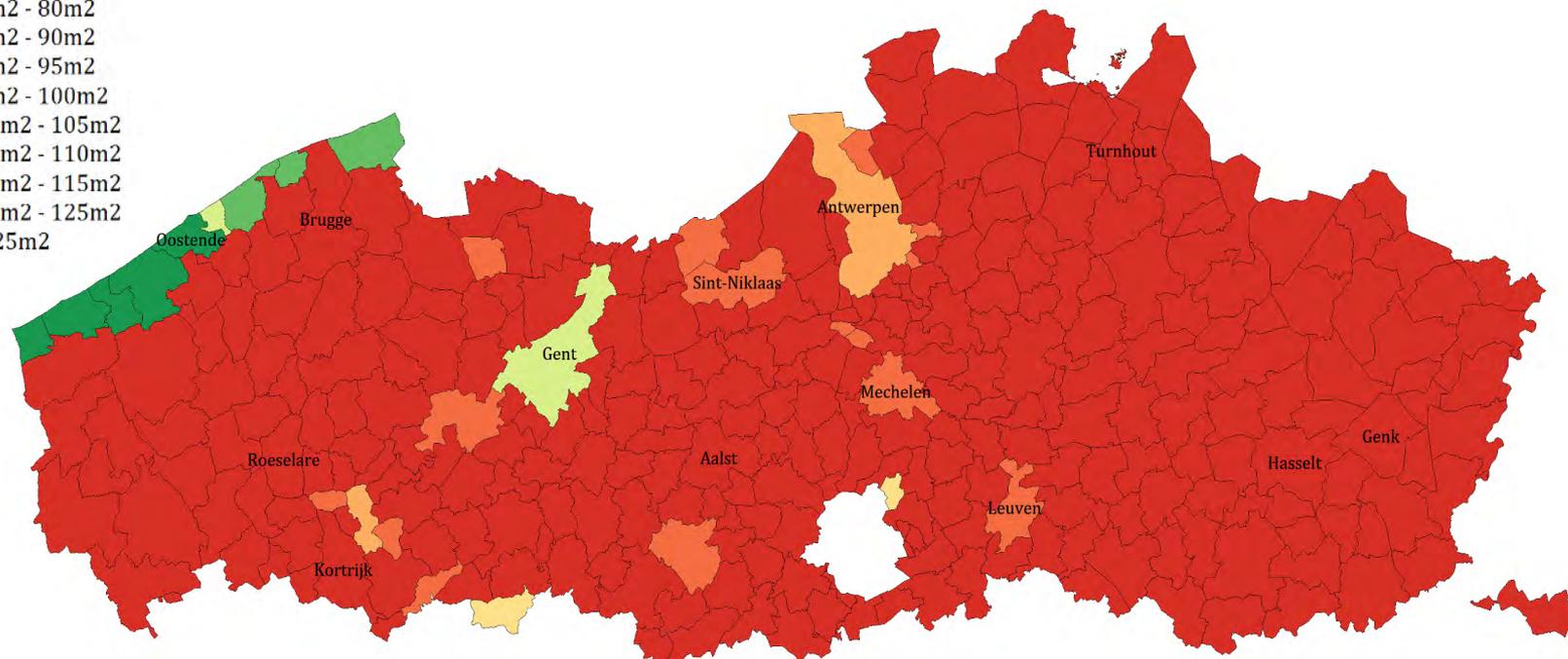
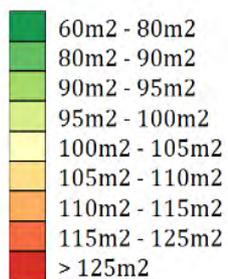


La transition vers des surfaces  
réduites pour les logements

# Stop béton

## La surface des logements diminue

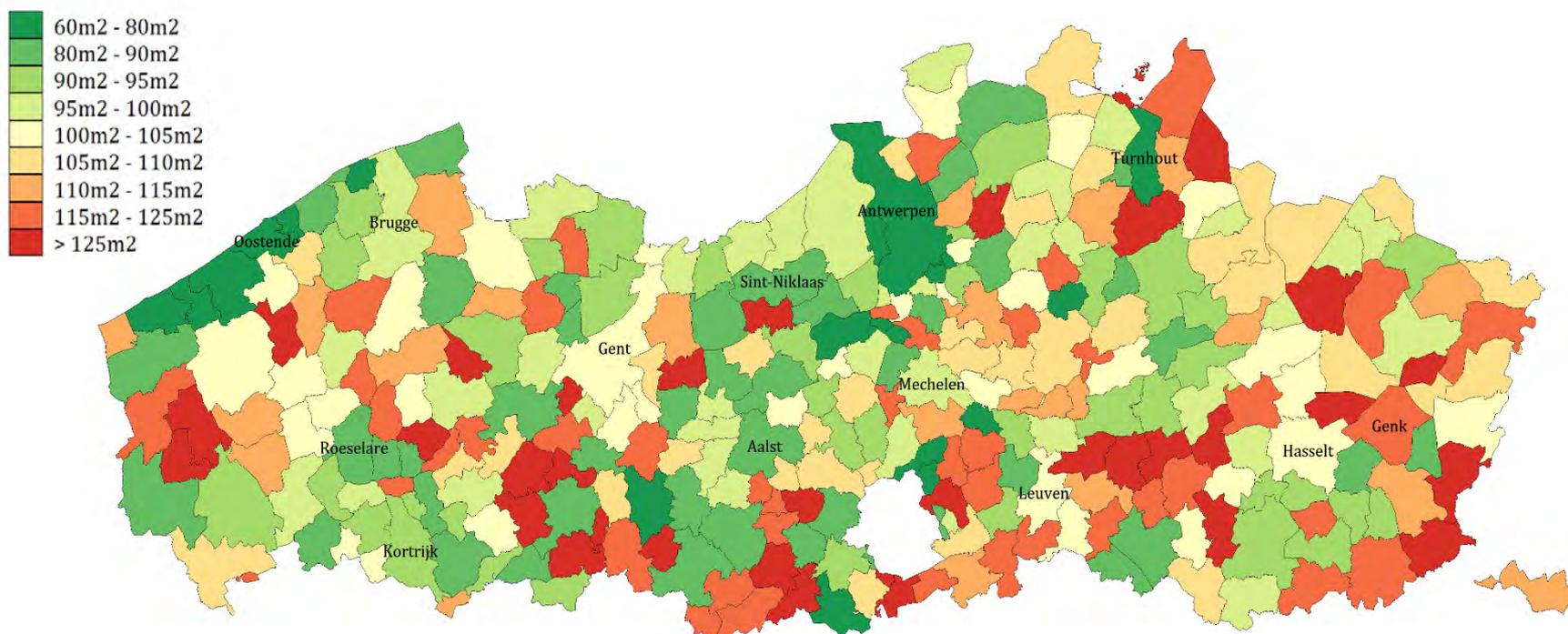
1996 - 1998: surface habitable moyenne par permis de construire



# Stop béton

## La surface des logements diminue

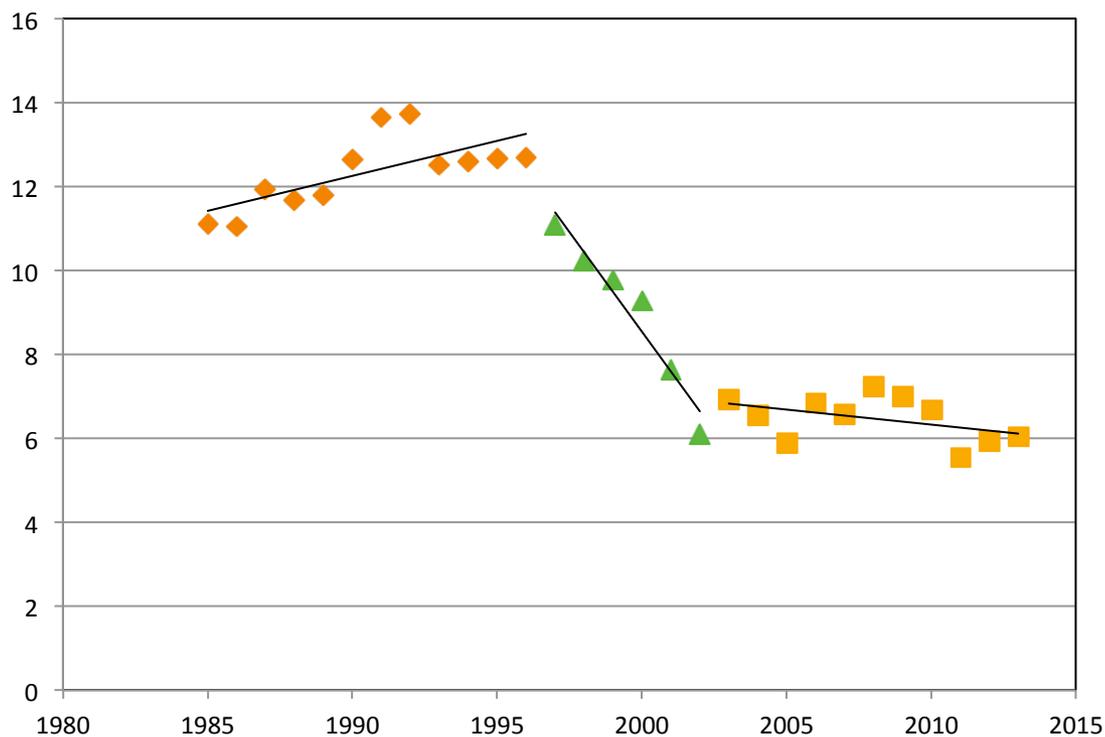
2014 - 2016: surface habitable moyenne par permis de construire



# Stop béton

## Stop béton en Flandre

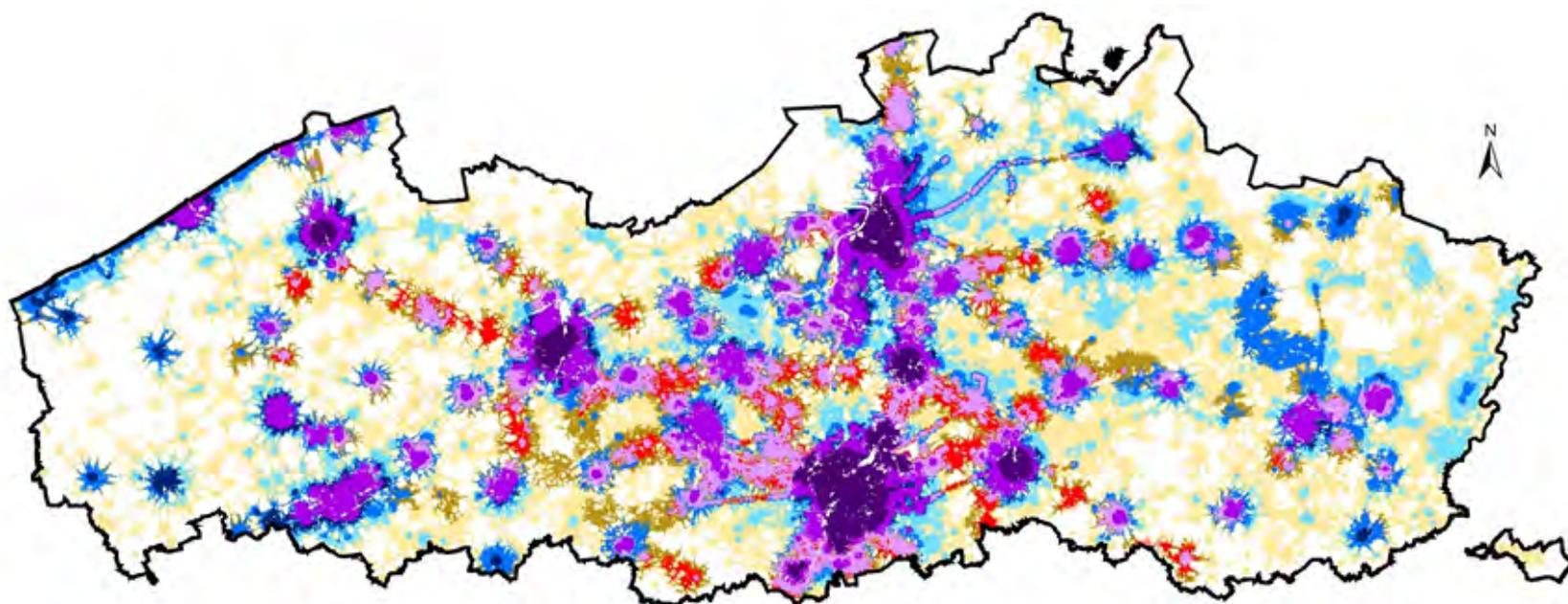
Evolution des terrains constructibles en ha / jour



# Stop béton

## Stop béton en Flandre

- ▶ Etude VITO

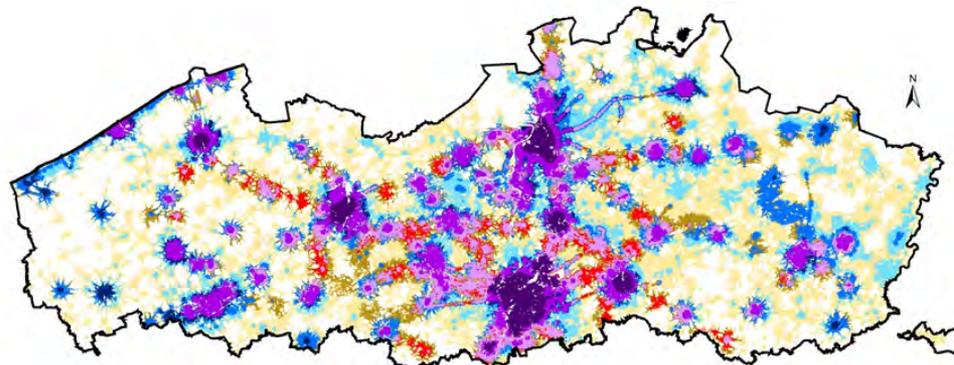


# Stop béton

## Stop béton en Flandre

### ► Etude VITO

- ▷ 14,3 habitants / ha construct
  - 35% : <10 h/ ha const.
  - 65% : <20 h/ ha const.
  - 7% : >50 h/ ha const.



Niveau des équipements	Tres bonn	23,57	23,63	33,26	66,50
	Bonn	15,73	14,72	16,68	22,49
	Moyen	9,58	9,07	11,21	/
	Limité	4,75	5,31	7,24	/
Nombre d'habitants /ha		Limité	Moyen	Bon	Très bon
Valeur du noeud de connexion de transports publics					

## **4. Matexi -**

**La stratégie de développement immobilier  
en vue du futur « Stop béton »**

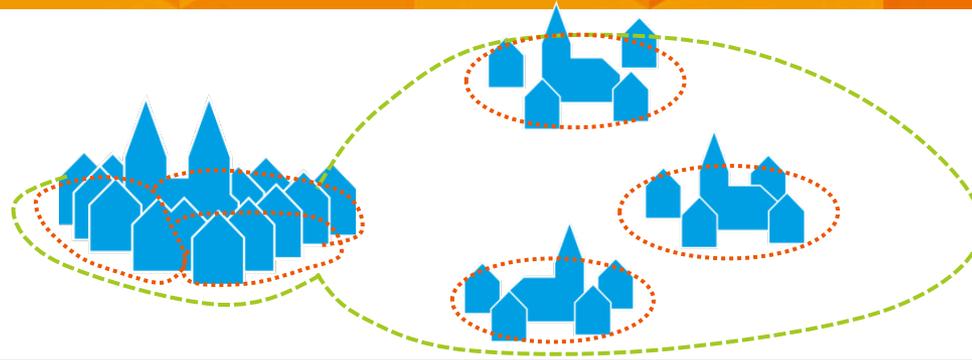
## La stratégie de développement immobilier adaptée

- ▶ Une approche axée sur l'être humain et l'expérience de son quartier
  - ▷ Structure sociétale
  - ▷ Voisinage
  - ▷ Identité de quartier
  - ▷ Processus Participatifs en amont



# Les quartiers font partie intégrante de la structure sociale

Ville et région



Quartier



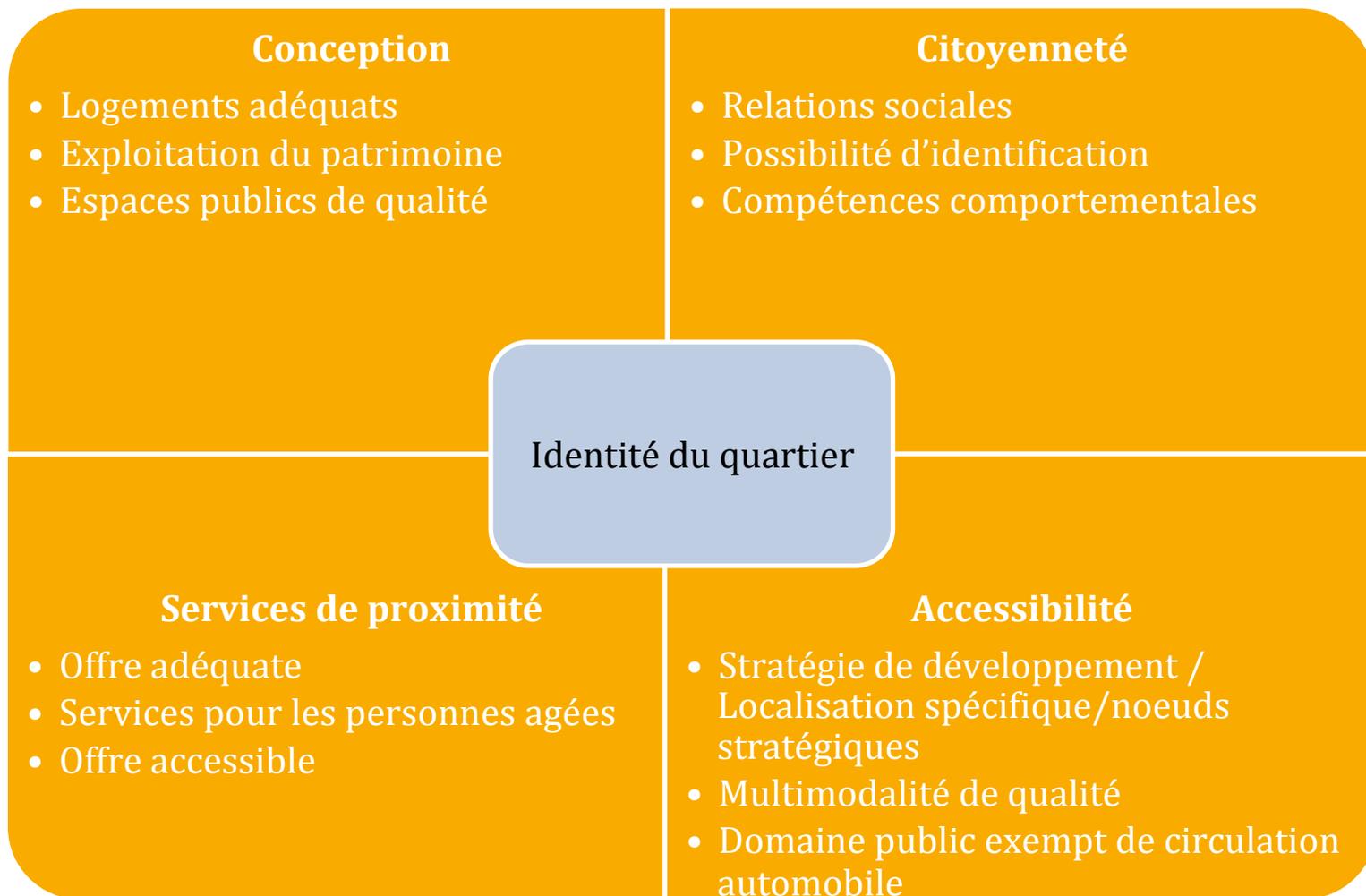
Famille



Individu



# 4 dimensions de voisinage



# Au fil des années Matexi s'est créé une approche unique



Projets  
multidisciplinaires

Quartiers agréables  
munies de  
fonctionnalités

Processus  
participatifs

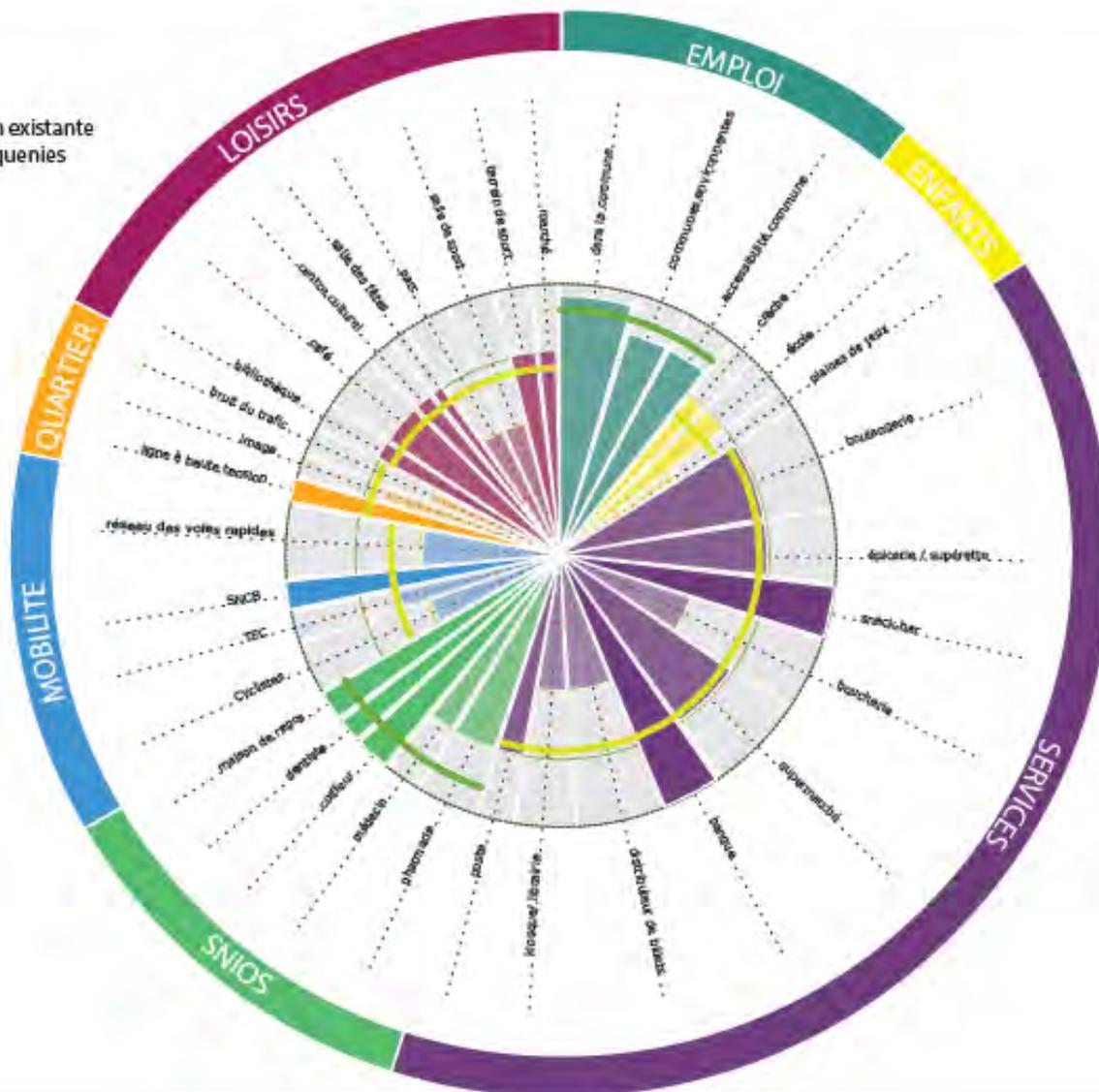
## La stratégie de développement immobilier adaptée

- ▶ Une approche axée sur l'être humain et l'expérience de son quartier
  - ▷ Structure sociétale
  - ▷ Voisinage
  - ▷ Identité de quartier
  - ▷ Processus Participatifs en amont
  
- ▶ Un processus sélectif d'acquisition
  - ▷ Depuis 2012 application du « Baromètre du Quartier » ©
    - Loisirs
    - Emploi
    - Enfants
    - Services
    - Soins
    - Mobilité
    - Quartier

# MATEXI - Baromètre du Quartier



Jun 2018  
Diagramme de situation existante  
Ottignies - Rue de Franquénies  
74%

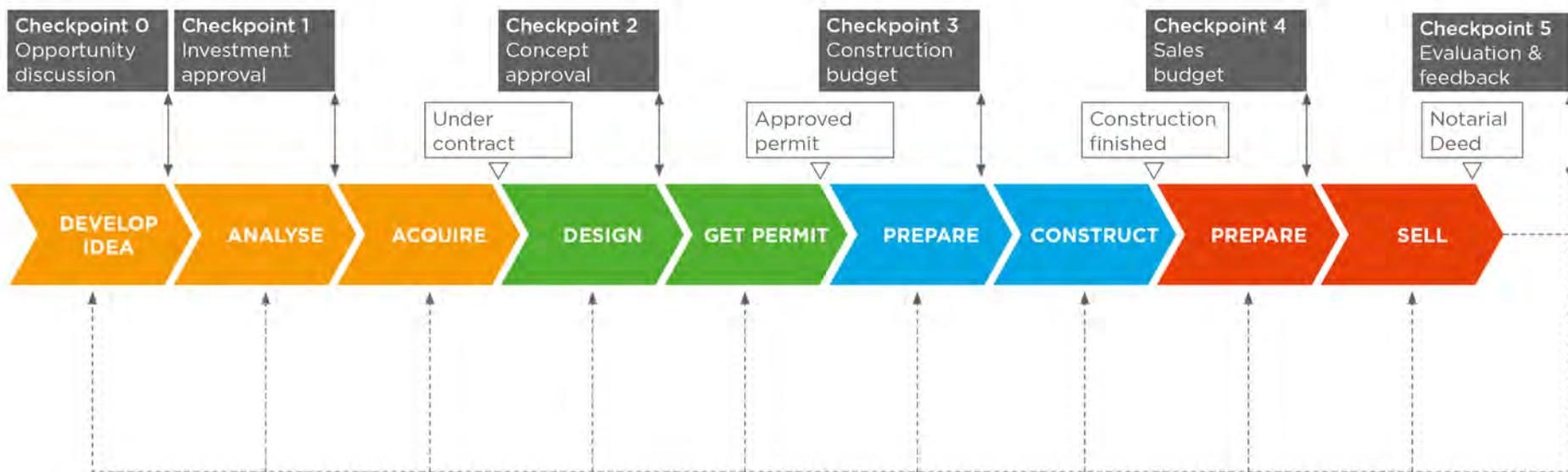


Bienvenue  
chez vous.

## La stratégie de développement immobilier adaptée

- ▶ Approfondir notre **expertise** dans les domaines de **développement urbain**, la gestion des **partenariats publics – privés**, l'assainissement des **friches industrielles**, *placemaking*... et assister les communes dans leur transformation spatiale.
- ▶ Embaucher des **professionnels performants** et créer des **équipes équilibrées** et **multidisciplinaires**
- ▶ Travailler de manière **professionnelle et structurée**
- ▶ Adapter **la structure de l'organisation** en fonction des besoins
- ▶ Consolider et renforcer notre **base financière** en vue de futurs investissements.

# Trajet d'un projet



Through evaluation and feedback we build expertise and best practices

# 5. Les défis



# Défi N° 1

## TVA sur la démolition et la reconstruction dans les grandes villes

Démolition et reconstruction d'un projet urbain par un professionnel à Alost  
= **21% TVA**



Démolition et reconstruction d'une ferme par un particulier dans la zone extérieure d'Alost  
= **6% TVA**



# Défi N° 2

## Les charges d'urbanisme dans les villes (Namur, Liège,...)

- ▶ Servent à financer les infrastructures et équipements publics
- ▶ Sont de plus en plus disproportionnées
- ▶ N'ont parfois aucun lien physique avec les projets immobiliers qui en sont à l'origine
- ▶ Constituent un surcoût évident, ce qui mène à une augmentation des prix



# Défi N° 3

## Les prescriptions urbanistiques non adaptées aux objectifs de la SDT

- ▶ Vision **conformiste** sur le développement urbain: construire ce qui est déjà présent
- ▶ Absence des prescriptions urbanistiques claires et uniformes concernant:
  - ▷ Constructions **compactes**
  - ▷ **Hauteur** des constructions en centre de village
  - ▷ **Surfaces minimales** des logements



## 6. Quelques projets actuellement en commercialisation...





Anvers  
Hôpital Militaire



Antwerpen  
Militair Hospitaal



# Turnhout Anco



KWAKAPARTEMENT  
T. 020 212 210

# Turnhout Anco



# Lier Dungelhoeff



Lier  
Dungelhoeff



# Hasselt Havenkwartier



# Hasselt Havenkwartier



# Hasselt Havenkwartier



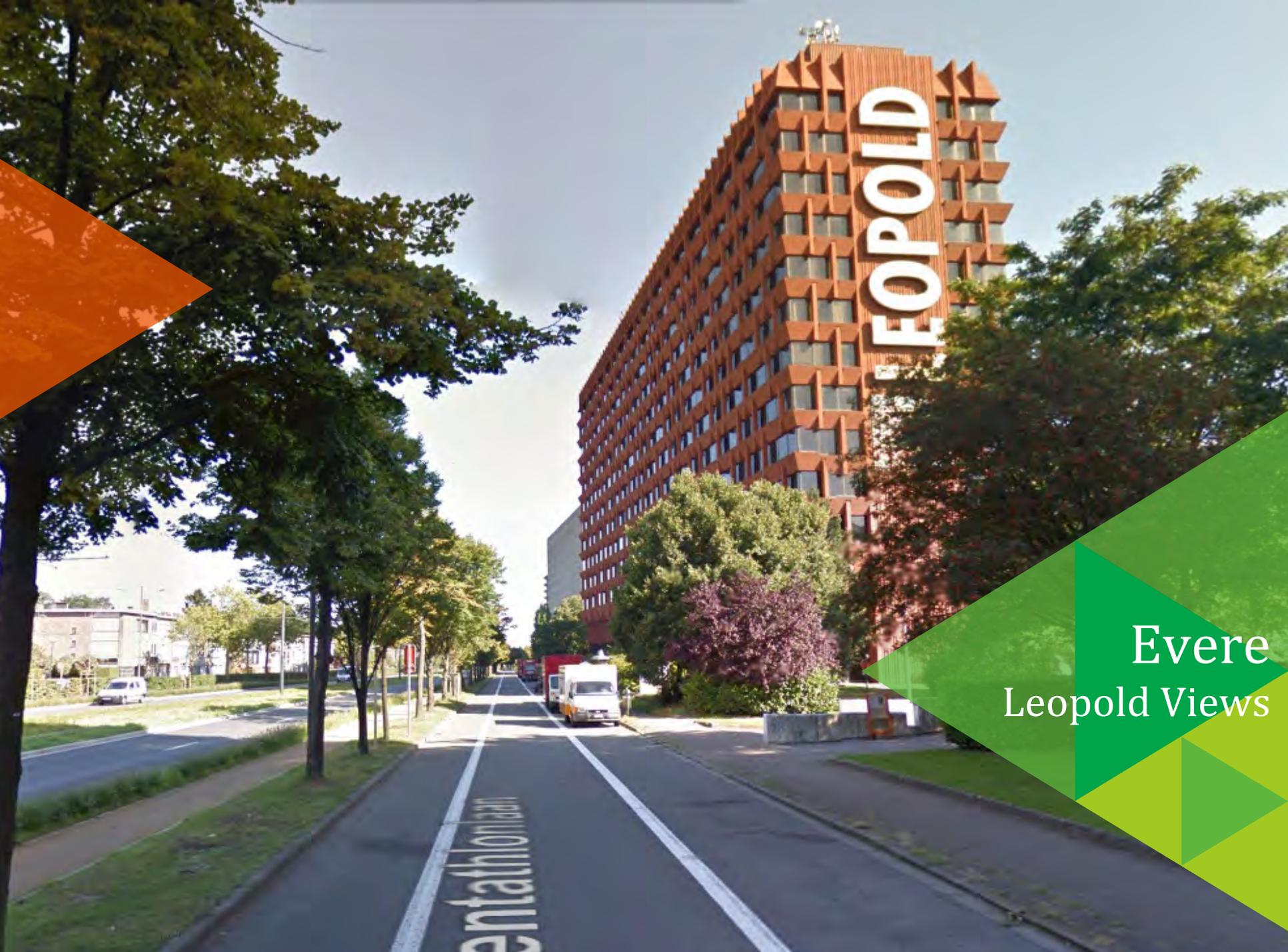
Anvers  
Antwerp Tower



Anvers  
Antwerp Tower



# Anvers Antwerp Tower



Evere  
Leopold Views



Evere  
Leopold Views



Evere  
Leopold Views



# Vilvorde 4 Fonteinen



Vilvorde  
4 Fonteinen



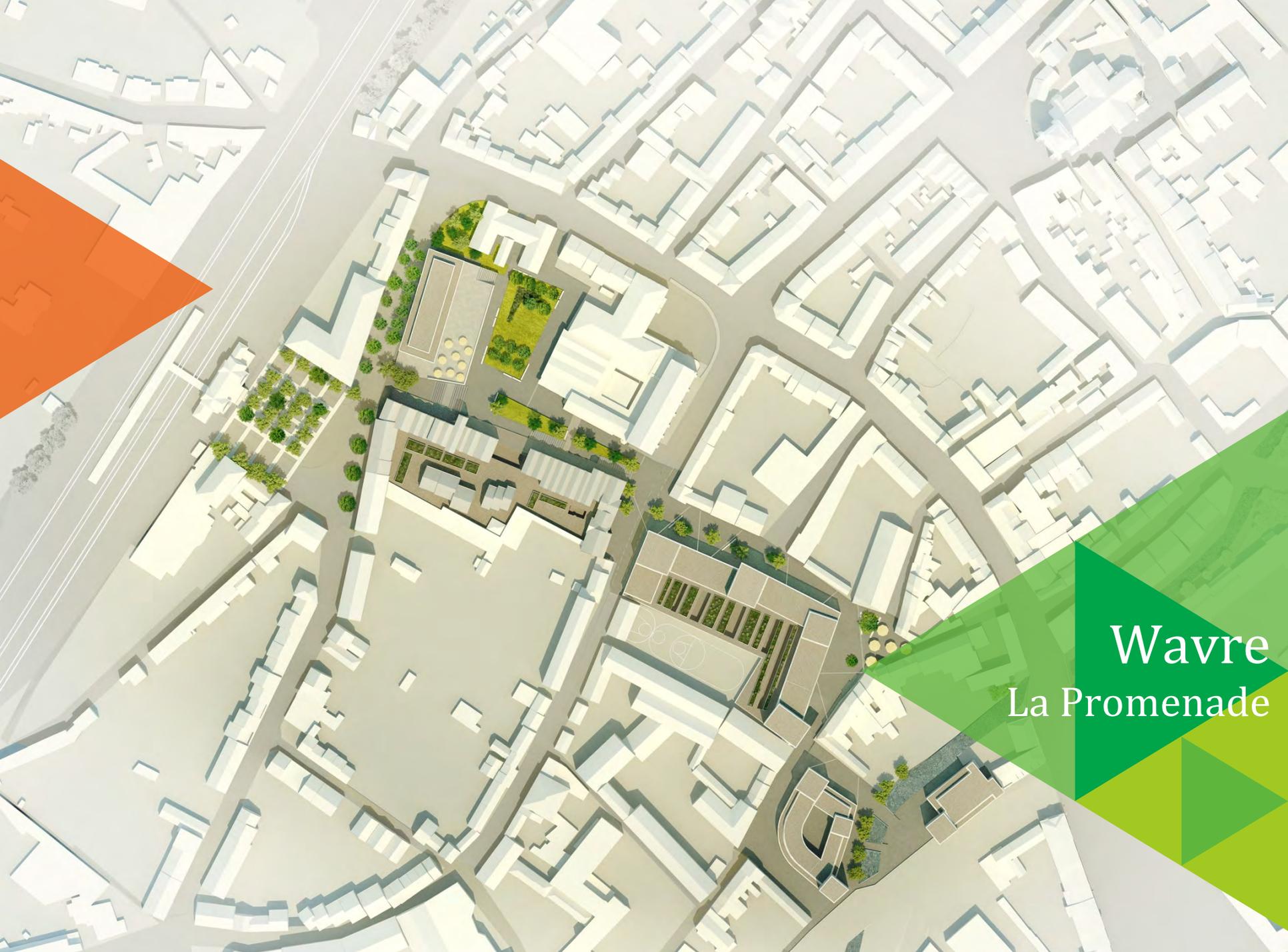
Vilvorde  
4 Fonteinen



Louvain  
Centrale  
Werkplaatsen



Louvain  
Centrale  
Werkplaatsen



Wavre  
La Promenade



Wavre  
La Promenade



Wavre  
La Promenade



Questions ?