

## QU'EN EST-IL DU MONDE DE L'IMMOBILIER EN PÉRIODE DE CORONAVIRUS ?

*Le coronavirus a un impact énorme sur nous tous. Egalement sur le marché de logement. On peut s'attendre à de fortes baisses de prix ? Qu'en est-il de l'immobilier commercial et de santé ? Zimmo, deuxième site immobilier de Belgique et leader de l'innovation sur le marché, a demandé a Stadim de faire le point sur la situation. L'agence d'évaluation immobilière indépendante fournit des prévisions nuancées pour l'avenir.*

### L'impact économique attendu de la crise

Un élément important dans l'évaluation de l'impact économique global de la crise liée au coronavirus est **la différence entre une pandémie et une récession**. Une pandémie est une crise sanitaire qui provoque l'arrêt d'une grande partie de l'économie mondiale, sans qu'aucun problème économique structurel ne soit à l'origine de cette situation. Ce qui est le cas lors d'une récession.

Par conséquent, après une pandémie, l'économie peut dans une large mesure facilement redémarrer. L'impact de la stagnation temporaire continueront à se faire sentir dans l'économie par un **effet d'entraînement**. Une augmentation temporaire du nombre de faillites, les pertes d'emploi, les arriérés de loyer... et les coûts de relance peuvent conduire à de l'inflation, à une baisse du pouvoir d'achat et à une augmentation du risque d'investissement à court terme. Cet effet peut être exacerbé par une pression fiscale soutenue ou en augmentation du fait de l'accroissement de la dette publique.

Si ces effets perdurent longtemps, ils entraîneront une baisse durable de la confiance des ménages et des investisseurs, éventuellement exacerbée par la crainte de nouveaux confinements. **Cela pourrait conduire à une récession mondiale** avec des effets négatifs intensifiés sur un certain nombre de marchés immobiliers. Ainsi, l'effet d'entraînement de la crise sanitaire pourrait aboutir à un choc systémique. À ce stade de la crise, les modèles économiques sont encore beaucoup trop divergents pour pouvoir se prononcer sur ce point. Les taux d'intérêt bas actuels et la faible inflation devraient permettre une reprise plus facile que celle observée lors de la crise financière de 2008.

En tout état de cause, il convient de garder à l'esprit que les rendements des investissements immobiliers doivent toujours être mis en relation avec les alternatives. Si la différence entre les rendements immobiliers et les rendements des obligations d'État reste importante, de nombreux segments de l'immobilier continueront à attirer fortement les investisseurs, malgré le profil de risque changé ou élevé.

### Immobilier résidentiel : plafonnement des prix mais pas de krach

Lors de la **crise financière de 2008**, une bulle financière dans l'immobilier résidentiel - principalement aux États-Unis - a déclenché une crise économique mondiale. L'offre excédentaire et la surévaluation de l'immobilier résidentiel, combinées à un ratio prêt/valeur trop élevé des prêts au logement, ont entraîné un effondrement des prix dans de nombreux pays. En Belgique, l'immobilier résidentiel a largement été épargné grâce à l'absence d'offre excédentaire ou de surévaluation. Seule une légère baisse des prix, accompagnée d'un refroidissement temporaire du marché du développement immobilier a pu être constatée.

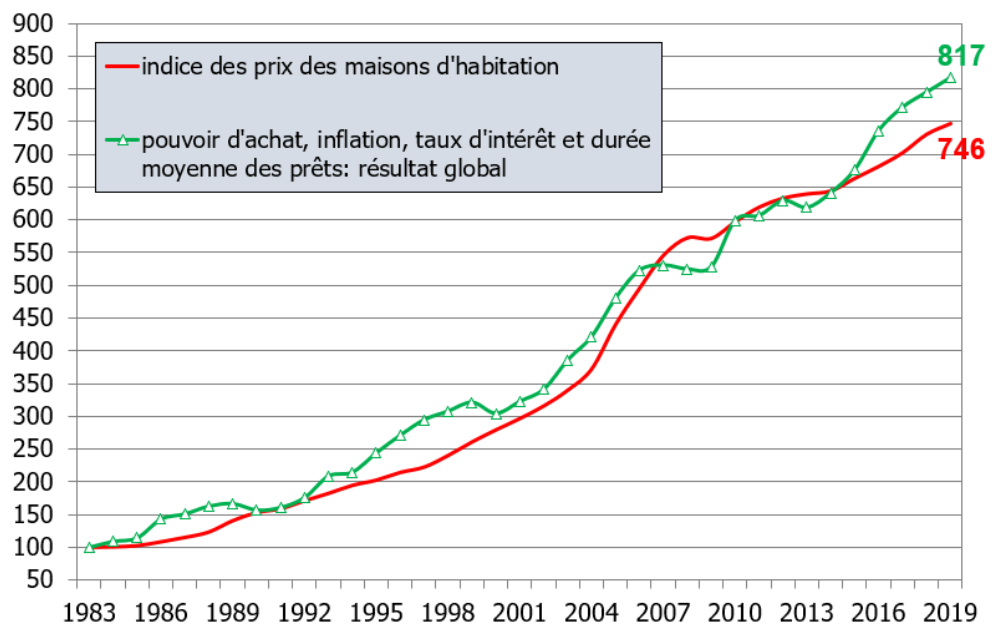
Dans cette crise du coronavirus, l'immobilier résidentiel occupera une **position de suiveur** et non pas de leader. La valeur des biens immobiliers résidentiels neufs et à rénover dépend fortement du revenu disponible et de la capacité de remboursement des ménages. Selon les économistes, le revenu disponible diminuera en moyenne de 5 %, tandis que le taux d'emprunt moyen pour les prêts au logement pourrait encore baisser. Cela pourrait avoir un impact négatif sur le prix des logements, en particulier dans le segment des biens de plus de 300 000 euros. Compte tenu des coûts de transaction, l'acheteur doit tout de même pouvoir apporter un tiers du prix d'achat en fonds propres. Une fois passé le cap des 300 000 euros, cela signifie que l'acheteur doit disposer de plus de 100 000 euros en fonds propre.

Un effet typique de l'incertitude économique persistante est le report des investissements. Cela s'applique bien sûr aussi aux investissements privés dans l'immobilier résidentiel, et peut également entraîner un nouveau refroidissement - probablement de courte durée - du marché du développement.

Le graphique ci-dessous montre le lien très fort entre le prix de l'immobilier résidentiel et un nombre limité de facteurs sous-jacents déterminants : le pouvoir d'achat, l'inflation, les taux d'intérêt et la durée moyenne des prêts. La corrélation entre ces paramètres détermine depuis des décennies l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel en Belgique. L'augmentation plus lente des prix de l'immobilier résidentiel ces dernières années (par rapport à la cohérence de ces paramètres) indique qu'il n'y a certainement pas de surévaluation structurelle des prix des logements dans notre pays.

Un certain nombre de ces facteurs peuvent évoluer de manière significative en cas de récession provoquée par la pandémie mondiale. Il s'agit en particulier de la baisse du pouvoir d'achat et d'une éventuelle déflation. Celles-ci pourraient certainement conduire à un nouveau plafonnement des prix à court et moyen terme, en ligne avec la situation entre 2008 et 2010. A l'époque, un plafonnement à court terme des prix de l'immobilier a suivi avec un certain retard, en réponse à la baisse du pouvoir d'achat et aux conditions plus strictes pour les prêts hypothécaires.

## EXPLICATION DE L'ÉVOLUTION DES PRIX 1983-2019 (1<sup>E</sup> SEMESTRE)



Les agents immobiliers ne **voient pas non plus de raison de s'attendre à de fortes baisses de prix**. Bien au contraire. En raison d'une pénurie prolongée de l'offre dans le segment des prix moyens, les demandes des acheteurs potentiels continuent de s'accumuler en cette période de confinement. Ceci alors qu'il n'y a pour le moment pas de nouvelle offre sur le marché en raison d'obstacles pratiques. C'est la raison pour laquelle on prévoit une période de transaction très intensive dès la suppression des mesures de confinement les plus strictes. La confiance des ménages dans l'acheteur résidentiel privé ne semble pas affectée pour l'instant. Ceci pourrait bien sûr changer si un malaise économique général devait persister entraînant une baisse plus importante du pouvoir d'achat.

Sur le **marché des investisseurs**, il y a davantage de raisons de supposer une évolution négative des prix. L'incertitude liera plus longtemps les jeunes et les étudiants au foyer parental, ce qui entraînera une contraction de la demande. Un certain nombre de locataires auront plus de difficultés à honorer les contrats en raison d'une baisse de leurs revenus, ce qui entraînera une diminution de la sécurité des revenus des propriétaires. La hausse potentielle de l'inflation pourra à son tour attirer des investisseurs supplémentaires, en raison de la stabilité relative de la valeur de l'immobilier résidentiel.

En tout cas, à court terme, **on ne s'attend pas à une chute du prix des logements**, que ce soit dans le segment des propriétaires occupants ou dans celui des locations. En Belgique, le marché de l'immobilier résidentiel est très bien équilibré et ne connaît pas de surévaluation structurelle. La valeur de l'action HomeInvest, la SIR belge spécialisée dans l'immobilier résidentiel, a ainsi rebondi après une brève baisse au début du confinement. C'est pourquoi une nouvelle crise du crédit n'est pas à craindre, en partie parce que les conventions de Bâle visant à améliorer la capacité du secteur bancaire à absorber les chocs consécutifs à des tensions économiques ou financières, prouvent leur utilité dans la situation de crise actuelle.

La crise du coronavirus devrait entraîner un **déplacement continu de la demande** de logements de meilleure qualité, notamment en termes d'espace extérieur (jardins et terrasses). Une forte augmentation de la demande de grandes surfaces résidentielles n'est pas prévue dans l'immédiat,

malgré la possibilité de futurs confinements et la poursuite de l'intégration du travail à domicile. La demande pour les logements les plus compacts (<45 m<sup>2</sup>) va peut-être diminuer, car le confinement actuel nous confronte à ses inconvénients. Cette évolution de la demande se manifestera par le développement de nouveaux logements, mais aussi par le renouvellement du patrimoine vétuste des années 1950 et 1960. A court terme, le marché du développement et du redéveloppement, en raison du gel d'un certain nombre d'investissements, subira fortement les conséquences de cette crise. En l'absence de récession mondiale, le marché du (re)développement pourrait repartir assez rapidement, soutenu notamment par ce déplacement de la demande des consommateurs.

### **Retail : des temps difficiles à venir**

Le secteur du **commerce de détail souffre beaucoup des mesures de confinement**. Les chaînes et les petites entreprises qui sont déjà dans une situation difficile font l'objet de reportages permanents dans les médias. Il s'agit souvent d'entreprises ayant peu de réserves, qui étaient déjà proches de la faillite, pour lesquelles cette crise représente la goutte d'eau qui fait déborder le vase.

Les ventes en ligne sont énormément stimulées par les mesures de confinement. Même après la levée des mesures de confinement, une partie de ce chiffre d'affaires ne sera pas réinjectée dans les ventes des magasins physiques. C'est ce que l'on appelle la "viscosité" des ventes en ligne. Par conséquent, certains détaillants au profil sain ne pourront plus garder la tête hors de l'eau après cette crise, et certaines grandes chaînes devront procéder à la fermeture de magasins. Cela se manifestera en particulier dans les petites villes de moins de 60 000 habitants, qui auront beaucoup de mal à maintenir un centre-ville commercial dynamique. Cela ne signifie pas nécessairement que le secteur de la mode va disparaître complètement des rues, mais de nombreux détaillants de ce secteur devront exceller pour survivre.

À l'exception des supermarchés et des autres commerces de détail à prédominance alimentaire, cette crise aura un impact fort sur les revenus locatifs des propriétaires de commerces de détail. Il existe donc un fort consensus parmi les experts sur **les coups durs que la crise du coronavirus va porter à l'immobilier commercial**. Un certain nombre de faillites et de fermetures entraîneront une perte de revenus et un grand nombre de renégociations seront imposées. Ainsi, l'UPSI : l'union professionnelle du secteur immobilier, a conseillé dans certains cas aux propriétaires de ne percevoir que 50 % du loyer pour les mois d'avril et mai.

La crise du coronavirus aura un **impact structurel** sur l'immobilier commercial, dont la taille va très certainement se réduire considérablement. L'augmentation des niveaux de vacance et du risque lié aux revenus locatifs à court terme se traduira par une baisse structurelle des loyers et, en fin de compte, par la réallocation d'une partie du portefeuille vers d'autres fonctions. La SIR "Retail Estates", spécialisée dans l'immobilier commercial en Belgique et aux Pays-Bas, a connu une chute de la valeur de ses actions de plus de 50 % au cours de la première quinzaine de mars, avec une reprise limitée en avril. Cette crise expose tous les risques de l'immobilier commercial et entraînera très probablement une dépréciation continue de nombreux segments de ce secteur, en particulier dans les emplacements de type 1 bis.

## Immobilier de santé : réorganisation nécessaire

La crise du coronavirus met l'immobilier médical sous les feux de la rampe. Les **hôpitaux** forment l'épicentre de la lutte contre le COVID-19. Des ailes entières ont été utilisées pour étendre la capacité existante des services de soins intensifs. Personne ne doute de la nécessité de disposer d'une capacité hospitalière suffisante et suffisamment flexible pour gérer les crises sanitaires.

Il en va tout autrement pour les **résidences pour personnes âgées**. L'aspect collectif, conjugué à des ressources souvent plus limitées en termes de personnel et de protection, rend ces institutions très vulnérables aux épidémies. Etant donné que la valeur immobilière des résidences pour personnes âgées est très dépendante de l'analyse de leur rentabilité opérationnelle, une perte de rentabilité des opérateurs pourrait avoir un impact très négatif sur ce segment.

Du côté de l'**afflux de nouveaux résidents**, il semble que le problème se posera principalement à court terme. D'un côté, certaines personnes sont retirées des résidences et d'autres y décèdent, tandis que de l'autre un arrêt des admissions s'applique pendant la période de confinement. Dès que les mesures de crise seront levées, nous pouvons nous attendre à un nouvel afflux, compte tenu des statistiques sur le vieillissement et du besoin croissant de prise en charge de la population.

En outre, des problèmes pourraient surgir du côté des **coûts de fonctionnement** et des ressources disponibles. Les coûts de personnel vont augmenter, à la fois en raison des attentes du personnel lui-même et du besoin de personnel soignant suffisamment formé. Des ressources supplémentaires devront également être consacrées à la protection et à la prévention du personnel et des résidents.

L'immobilier de santé est relativement bien valorisé en raison des contrats triple-net à long terme sous-jacents avec des opérateurs professionnels et solvables. Ces contrats sont évalués avec des risques limités. Aujourd'hui, cela se traduit par une prime de rendement avec des contrats à long terme variant entre 4 et 4,5 %, ce qui pourrait faire valoir que l'immobilier de santé est **presque considéré comme un produit financier plutôt qu'immobilier**. Cette crise va probablement montrer que l'immobilier de santé comporte des risques intrinsèques : les contrats à long terme ne dureront que tant que l'EBITDAR des exploitations ne connaît pas de choc. La continuité du fonctionnement des résidences pour personnes âgées au cours des prochains mois montrera s'il y aura un impact sur le marché immobilier de santé et plus particulièrement sur les rendements actuels. Les actions d'Aedifica et de Care Property Invest, des sociétés belges cotées en bourse spécialisées dans l'immobilier de santé européen, ont connu une forte baisse de valeur à la mi-mars. Plus de la moitié de ces baisses ont été compensées depuis, ramenant les actions au niveau de l'été 2019.

Le segment des **logements à assistance**, en particulier les complexes autonomes, sera encore plus sous pression en raison de la crise. L'aspect fortement collectif (espaces de détente, restaurants, etc.) rend cette forme de logement également vulnérable aux épidémies, alors que les nouveaux résidents potentiels ont souvent encore une alternative sous forme d'aïdants ou de soins à domicile. On peut s'attendre à ce que l'afflux dans ce segment diminue à court ou moyen terme, ce qui entraînera un ralentissement de la valorisation de ce segment.

**Compte tenu des circonstances actuelles, on pourrait justifier** une accélération de l'évolution vers des **sites de santé plus vastes et multidisciplinaires**, où les résidents ayant des besoins différents en matière de soins seraient regroupés dans des logements adaptés, sur des campus plus grands.

Le regroupement de l'offre de soins résidentiels pour différents groupes cibles, qui est actuellement fragmentée au niveau local et partiellement soutenue par l'effet de voisinage (du résident par rapport à ses proches) - pourrait accroître l'efficacité en termes d'entretien, de restauration, de permanence (de nuit) et du personnel soignant. L'offre actuelle semble trop vulnérable en période de crise sanitaire. Un lien plus fort entre les différentes formes de soins résidentiels et les hôpitaux les rendrait moins vulnérables grâce à une meilleure application et une utilisation plus efficace des mesures de prévention, des équipements de protection et du personnel qualifié.

### **Bureaux : ralentissement prévu**

Quelques semaines après le début du confinement, il existe déjà un large consensus sur le fait que les bureaux seront **organisés différemment** à court terme, tant en termes d'aménagement que d'organisation interne. Il y aura une prévention des épidémies sous la forme de mesures d'hygiène telles que la mise à disposition de gel désinfectant, de masques et d'équipements personnels en plus d'exigences accrues dans le domaine de la ventilation et de la qualité de l'air. Les bureaux paysagers seront physiquement adaptés pour respecter la règle du mètre et demi, avec une plus grande distance entre les employés et la possibilité de placer des barrières, par exemple en plexiglas.

Le consensus est moindre quant à **l'impact de la crise sur la valeur des immeubles de bureaux**. La large intégration du travail à domicile, stimulée par les possibilités technologiques et un changement mental chez les employeurs, pourrait potentiellement conduire à une diminution de la demande de postes de travail par employé équivalent temps plein. D'un autre côté, cette période prolongée de travail à domicile met en lumière les limites du contact physique restreint entre collègues, tandis que la prévention des épidémies augmentera la surface moyenne par bureau.

Il ne faut donc **pas surestimer** l'impact de cette crise sur l'immobilier de bureau. Des experts néerlandais estiment que l'augmentation de la demande due à la règle du mètre et demi sera supérieure à la baisse de la demande due au travail à domicile. Cela aura un impact significatif dans les secteurs où beaucoup de salariés opèrent sur un même espace de travail, comme les entreprises technologiques, les sociétés de vente, les institutions... Dans tous les cas, le loyer par poste de travail augmentera. Il reste à voir dans quelle mesure les employeurs, qui paient un loyer en fonction du nombre de postes de travail et non en fonction de la surface, vont s'y rallier pleinement.

Cette crise sanitaire maquera en tout cas fortement le sous-segment des espaces de coworking. Le partage des espaces et l'utilisation commune des infrastructures et des fournitures de bureau deviendront plus difficiles dans une situation de distanciation sociale persistante. Des mesures de prévention seront nécessaires dans ce segment, ce qui pourrait entraîner une augmentation des coûts

opérationnels. Dans ce segment, on peut également s'attendre à ce que la proportion d'espaces loués privés augmente au détriment de ceux partagés.

Il est aussi probable que les nouveaux développements et investissements sur le marché des bureaux **soient fortement ralentis** à court et même à moyen terme. Le renouveau que le marché des bureaux a connu ces dernières années à Bruxelles et dans les grandes villes flamandes sera fortement atténué. Il est possible qu'un fort ralentissement de la croissance du patrimoine soit suffisant pour maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande, de sorte que les loyers et les valeurs immobilières connexes des immeubles de bureaux ne soient pas trop fortement affectés. Toutefois, l'attentisme des employeurs pourra entraîner une forte baisse du nombre de transactions dans ce segment.

### **Immobilier logistique: la polyvalence devient importante**

La crise du corona a montré une nouvelle fois qu'un dispositif logistique bien huilé est un **maillon essentiel** pour maintenir le fonctionnement d'une société sous pression. Dans l'immobilier logistique axé vers des secteurs essentiels tels que l'alimentation et les médicaments, des heures supplémentaires sont effectuées, tout comme dans les entrepôts et les points de distribution des entreprises de commerce électronique. A l'inverse, certains locataires de bâtiments logistiques, tels que les détaillants du secteur de l'habillement, auront beaucoup plus de mal à traverser cette crise.

D'une manière générale, l'immobilier logistique devrait **relativement bien résister** à cette crise. Une crise sanitaire met en évidence les limites des livraisons internationales en flux tendu et est susceptible d'entraîner une augmentation des stocks nationaux de denrées alimentaires, de produits d'hygiène, de médicaments et d'équipements de protection. Il se peut même que le gouvernement impose de maintenir des **stocks stratégiques**.

En outre, la **polyvalence** des biens logistiques sera également de plus en plus demandée, afin que les entrepôts et les points de distribution puissent être utilisés pour des types de marchandises variés. **L'automatisation** des entrepôts sera également accélérée afin de pouvoir continuer à travailler en toute sécurité pendant les épidémies. Tout cela peut même se traduire par une forte injection positive dans le domaine du (re)développement de l'immobilier logistique.

À l'exception des segments peu polyvalents qui se concentrent uniquement sur les secteurs du retail moins résistants à la crise (par exemple, la mode « highstreet » : ultrapointue et à petit prix), on ne s'attend donc pas à une forte baisse des loyers ou de la valeur des biens immobiliers. Les investisseurs dans l'immobilier logistique sont souvent de grands acteurs avec un portefeuille diversifié, de sorte qu'aucun problème majeur n'est attendu à ce niveau. Au cours de la première quinzaine de mars, les sociétés cotées WDP et Montea, toutes deux spécialisées dans l'immobilier logistique, ont connu de fortes baisses de valeur allant jusqu'à 35 %. Depuis lors, elles ont été en grande partie compensées.

### **Logements pour étudiants : vers plus de qualité**

Pendant cette crise, la vie étudiante s'est arrêtée et l'enseignement supérieur s'est complètement tourné vers **l'enseignement à distance**. Cependant, il ne semble pas que cette tendance d'enseignement à distance à grande échelle perdurera. La situation révèle principalement les limites du système, avec des phénomènes de démotivation d'une grande partie de la population étudiante et des difficultés pour l'enseignement plus orienté vers la pratique.

Une forte baisse de la demande générale de biens immobiliers pour étudiants n'est pas prévue dans l'immédiat. Toutefois, on peut s'attendre à une évolution vers des **logements étudiants nouveaux et plus qualitatifs**, ce qui aura pour conséquence de mettre davantage sous pression le patrimoine désuet. L'aspect collectif sera de plus en plus optionnel et les équipements de base (toilettes, salle de bains, cuisine) seront de plus en plus intégrés au logement-même de l'étudiant.

Des acteurs tels que Xior, une société belge cotée en bourse et spécialisée dans l'immobilier étudiant, vont professionnaliser encore davantage ce type d'immobilier et se concentrer sur une offre qualitative.

### **Hôtels : reprise en fonction de l'emplacement et de la destination**

L'hébergement touristique et d'affaires est un secteur toujours très volatile qui a subi à plusieurs reprises des déclinés forts mais temporaires. Il s'agit donc d'un **secteur typique qui rebondit rapidement** en raison de la forte augmentation de la demande après les crises. C'est ce que l'on a pu constater dans le secteur hôtelier belge après les attaques terroristes de 2001, 2013 et 2016.

La fermeture complète de l'ensemble du secteur sur une période donnée est toutefois sans précédent, et il reste à voir quel effet cela aura sur le secteur en général et sur l'immobilier hôtelier en particulier. **Les changements structurels** résultant de cette crise restent à découvrir : contrairement aux attaques terroristes, cette crise sanitaire pourrait entraîner une diminution générale du nombre de nuitées, principalement dans le segment des voyages d'affaires. Les voyageurs pour le loisir seront également plus sélectifs dans leurs déplacements après la crise, tant en raison des préoccupations pour la santé que de l'incertitude quant à d'éventuelles mesures de confinement supplémentaires.

Le **rétablissement** du taux d'occupation après la crise dépendra fortement de l'emplacement du bien. Des villes comme Bruxelles, qui comptent une forte proportion de nuitées lors de voyages d'affaires internationaux, peuvent s'attendre à une forte baisse des taux d'occupation et auront besoin d'une période de récupération plus longue. Les résidences de loisirs qui s'adressent principalement à un public domestique, tels que les auberges de jeunesse et les petits hôtels, peuvent se rétablir plus rapidement. Cela suppose que les mesures de confinement les plus lourdes devront être levées relativement rapidement et qu'il sera possible de voyager à nouveau.

La reprise d'un certain nombre de segments dans le secteur des loisirs pourrait prendre plus de temps. Cela concerne principalement le segment de **l'immobilier événementiel**. Alors que la règle du mètre et demi peut encore être mise en place dans les bureaux, elle sera très difficile à appliquer pour les événements et les concerts. L'effet des mesures de confinement se fera sentir plus longtemps dans ce secteur, tandis que d'éventuelles nouvelles mesures de distanciation sociale même plus légères et dans une phase ultérieure auront un impact sur la rentabilité des opérateurs. Les perspectives de l'immobilier événementiel sont donc très incertaines.

### **À propos de Stadim :**

Stadim, la plus grande agence d'évaluation immobilière indépendante de Belgique, fondée en 1996 par Philippe Janssens et Paul De Wael, offre des services de conseil, d'études et d'évaluation de biens immobiliers dans tout le Benelux. En tant que membre de l'EVA (European Valuer's Alliance), Stadim est également actif au niveau européen. L'équipe est composée de 25 collaborateurs expérimentés. Leur champ d'activité couvre tous les segments classiques de l'immobilier : de l'immobilier résidentiel et de bureaux à l'immobilier commercial et logistique. En outre, Stadim évalue et valorise les terrains à développer et est spécialisé dans des segments tels que l'immobilier de la santé, des logements étudiants et des loisirs.

Stadim dispose d'un large éventail de clients, tant dans le secteur public que dans le secteur privé, avec notamment des banques, des sociétés immobilières réglementées (SIR), des compagnies d'assurance, etc. Stadim travaille également pour le compte de promoteurs, d'asset managers, d'investisseurs privés, de sociétés patrimoniales, de réviseurs d'entreprise, d'avocats et de notaires. Les appels d'offre publics sont réalisés tant au niveau des régions que des provinces ou des communes.

En plus de la partie d'évaluation immobilière, Stadim remplit également une mission éducative. Nos experts donnent des cours sur l'évaluation et l'investissement dans l'immobilier à la haute école Artesis Plantijn, à la KU Leuven et à l'EHSAL. Pour son expertise, Stadim peut s'appuyer sur une base de données de plus de 50 ans, avec des informations et des études portant sur différentes crises (immobilières) antérieures.

### **À propos de Zimmo :**

Zimmo est le partenaire à 360° de la personne recherchant un bien et du professionnel de l'immobilier en Belgique.

Grâce à la marque Zimmo, nous regroupons plus de 120 000 annonces immobilières sur notre site, zimmo.be, atteignant plus de 4,5 millions de visiteurs par mois. Zimmo publie également quotidiennement la toute dernière offre immobilière des 4 marques de Mediahuis : Het Nieuwsblad, De Standaard, Gazet van Antwerpen et Het Belang van Limburg. En outre, nous publions des encarts informatifs sur la construction, la rénovation et l'achat ou l'investissement dans l'immobilier.

En plus des activités médiatiques, nous proposons, sous la marque Zabun, un logiciel CRM complet, des outils professionnels pour l'achat et la vente et nous réalisons des sites web pour le professionnel de l'immobilier. Zimmo est 100% filiale de Mediahuis.

**Personnes de contact :**

Celine Janssens

[info@stadim.be](mailto:info@stadim.be)

[Celine.janssens@stadim.be](mailto:Celine.janssens@stadim.be)

T: +32 (0)3 286 81 20

M: +32 (0)474 52 66 80

[www.stadim.be](http://www.stadim.be)

<https://www.linkedin.com/company/stadim-valuation-consulting-in-real-estate/>

Yves Vanderveken

[yves@zimmo.be](mailto:yves@zimmo.be)

T : +32 (0) 478 78 25 89

[www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)

<https://www.linkedin.com/company/zimmo-be>

# INDICES DES PRIX SUR LE MARCHÉ SECONDAIRE NATIONAL

