



mubawab

Votre nouvelle vie passe par ici

TENDANCES IMMOBILIÈRES EN TUNISIE LE BILAN ANNUEL RÉTROSPECTIF 2024

Mubawab dévoile cette étude rétrospective exclusive qui porte un nouveau regard sur les tendances du marché immobilier tunisien en 2024.

1 MÉTHODOLOGIE

ACHAT :

- 2 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN
- 3 DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRES SUR MUBAWAB.TN
- 4 LES GRANDES TENDANCES DE RECHERCHES PRÉFÉRENCES EN SUPERFICIES ET TYPOLOGIES
- 5 ANALYSE MENSUELLE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX MOYEN IMMOBILIERS À L'ÉCHELLE NATIONALE 2024 VS 2023
- 6 TENDANCES DES PRIX/M² DES APPARTEMENTS DANS LES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS : GRAND TUNIS
- 7 TOP 5 DES QUARTIERS AUX PLUS FORTES ÉVOLUTIONS DES PRIX/M² APPARTEMENTS NEUFS
- 8 TENDANCES DES PRIX/M² DES APPARTEMENTS DANS LES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS CAP BON & SAHEL
- 9 IPM - INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER PAR MUBAWAB

LOCATION :

- 10 LES CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ LOCATIF SUR MUBAWAB.TN
- 11 DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRES SUR MUBAWAB.TN
- 12 LES GRANDES TENDANCES DE RECHERCHES TYPOLOGIES ET SUPERFICIES
- 13 ANALYSE MENSUELLE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX MOYEN DE LA LOCATION 2024 VS 2023
- 14 PRIX MOYEN DE LOCATION MENSUELLE DANS LES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS : GRAND TUNIS
- 15 TOP 5 DES QUARTIERS AUX PLUS FORTES ÉVOLUTIONS DES PRIX MOYEN DE LOCATION
- 16 PRIX MOYEN DE LOCATION MENSUELLE PAR RÉGION CAP BON & SAHEL

IMMOBILIER D'ENTREPRISE :

- 17 CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL LOCATION ET VENTE
- 18 DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN TUNISIE ENTRE LOCATION ET VENTE
- 19 PRIX MOYEN AU M² POUR L'ACQUISITION ET LA LOCATION DE BUREAUX SUR MUBAWAB.TN
- 20 DYNAMIQUE DU MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX EN TUNISIE ENTRE LOCATION ET VENTE
- 21 PRIX MOYEN AU M² POUR L'ACQUISITION ET LA LOCATION DES LOCAUX COMMERCIAUX SUR MUBAWAB.TN

GUIDE FONCIER :

- 22 ANALYSE DU MARCHÉ DES TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE
- 23 ANALYSE MENSUELLE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX/M² DES TERRAINS 2024 VS 2023
- 24 PRIX MOYEN AU M² DES TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE GRAND TUNIS
- 25 PRIX MOYEN AU M² DES TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE SAHEL - CAP BON - BIZERTE

LOCATION ESTIVALE :

- 26 LES CHIFFRES CLÉS DE LA LOCATION ESTIVALE SUR MUBAWAB.TN
- 27 PRIX DE LOCATION PAR NUITÉE DANS LES DESTINATIONS BALNÉAIRES TUNISIENNES SAISON 2024
- 28 FOCUS SUR LA DEMANDE ÉTRANGÈRE POUR LA LOCATION ESTIVALE EN TUNISIE

DEMANDES ÉTRANGÈRES :

- 29 PAYS DE PROVENANCE DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRE ÉTRANGÈRE SUR MUBAWAB.TN

DÉBAT SUR LES NOUVELLES MESURES FISCALES ET LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER TUNISIEN EN 2025

SO

MM

AIRE

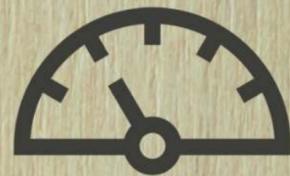
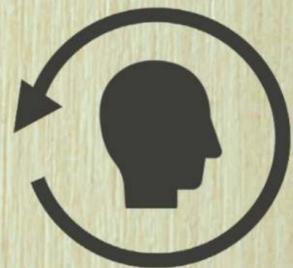
MÉTHODOLOGIE

Lancé en 2019, Mubawab est un portail d'annonces immobilières dont la mission principale est de connecter l'offre, proposée par les professionnels de l'immobilier, à la demande, représentée par des prospects à la recherche de biens immobiliers.

Ce bilan, fondé sur les données recueillies par Mubawab de janvier à décembre 2024, présente six études approfondies sur le paysage immobilier tunisien. Ces analyses couvrent différents segments, dont l'immobilier résidentiel (vente et location d'appartements) à travers le Guide Mubawab de l'Immobilier et le Tensiomètre Locatif, l'immobilier professionnel avec un focus sur les marchés des bureaux et des locaux commerciaux, ainsi que l'analyse du marché des terrains via le Guide Foncier. Il aborde également la location de courte durée et propose un état des lieux de l'évolution de l'Indice des prix de l'immobilier.

Les prix moyens sont calculés à partir d'analyses détaillées, en prenant en compte la segmentation géographique, les quartiers, les superficies et les typologies des biens, sur la base des annonces de vente et de location publiées sur Mubawab.tn. Il se concentre également sur les préférences des prospects en matière de superficie et de typologie d'appartements.

Enfin, une attention particulière est portée à l'évolution des tendances de la demande étrangère sur la plateforme Mubawab.tn, segmentée par pays de résidence.



GUIDE DE L'IMMOBILIER

Comment se présente la situation du
marché de l'achat immobilier en 2024 ?



DEMANDE

53 %

de la demande recensée via les annonces publiées sur mubawab.tn concerne l'achat

52 %

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des appartements

29 %

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des villas

16 %

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des Terrains

3 %

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des bureaux et des locaux commerciaux

OFFRE

39 %

des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente d'appartements

24 %

des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente de terrains

29 %

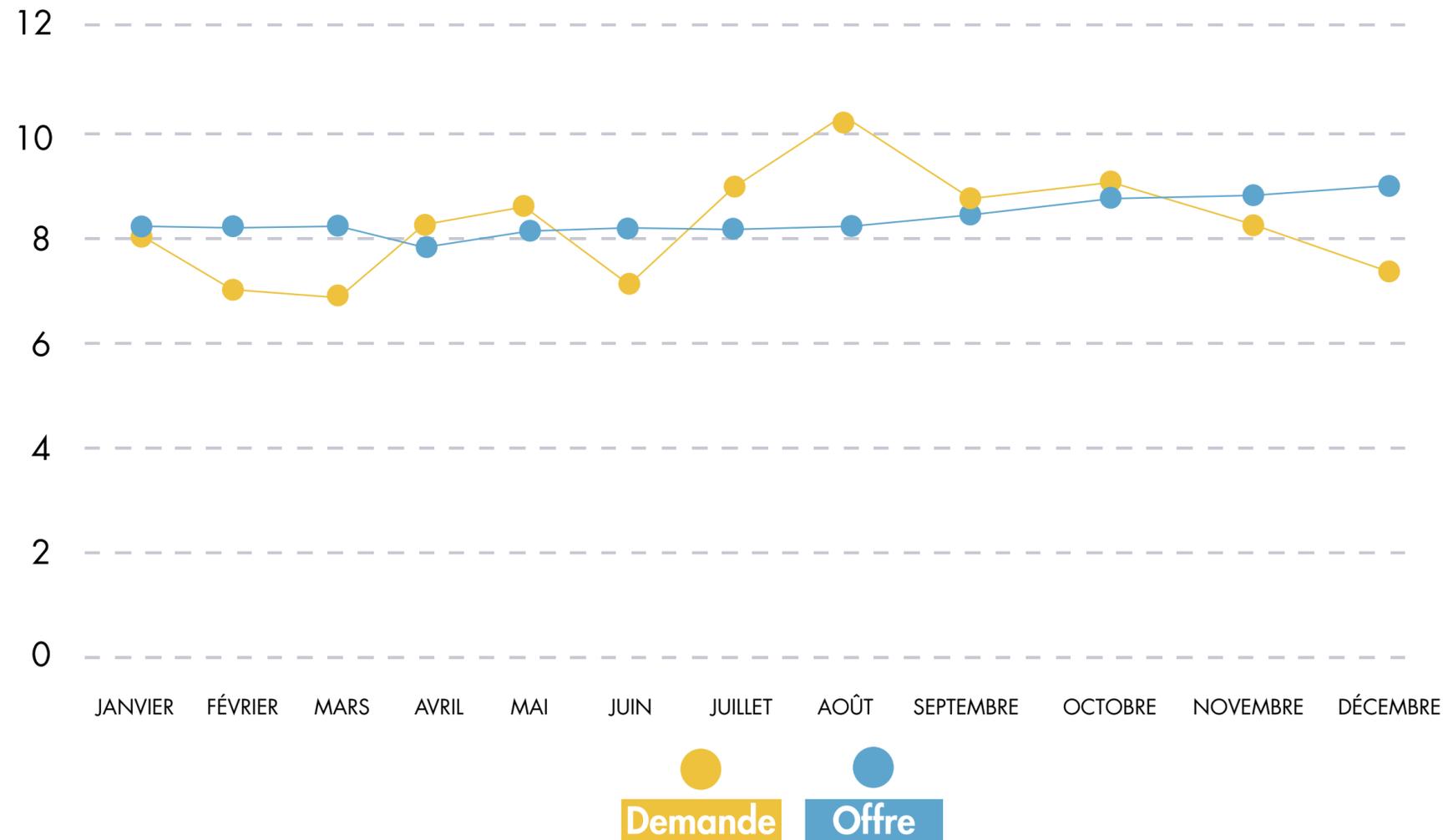
des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente de villas

7 %

des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente des bureaux et locaux commerciaux

Dynamique de l'Offre et de la Demande immobilières sur Mubawab.tn

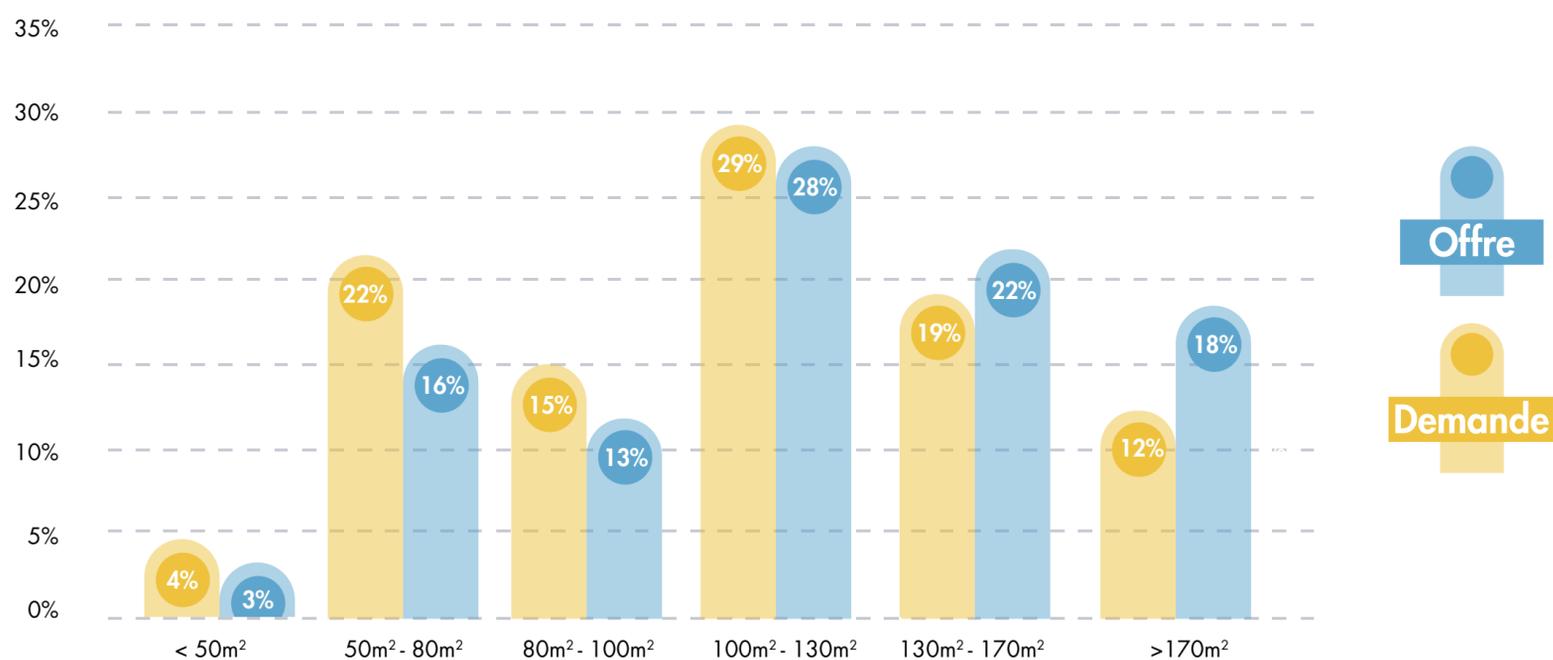
DYNAMIQUE CONTRASTÉE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024



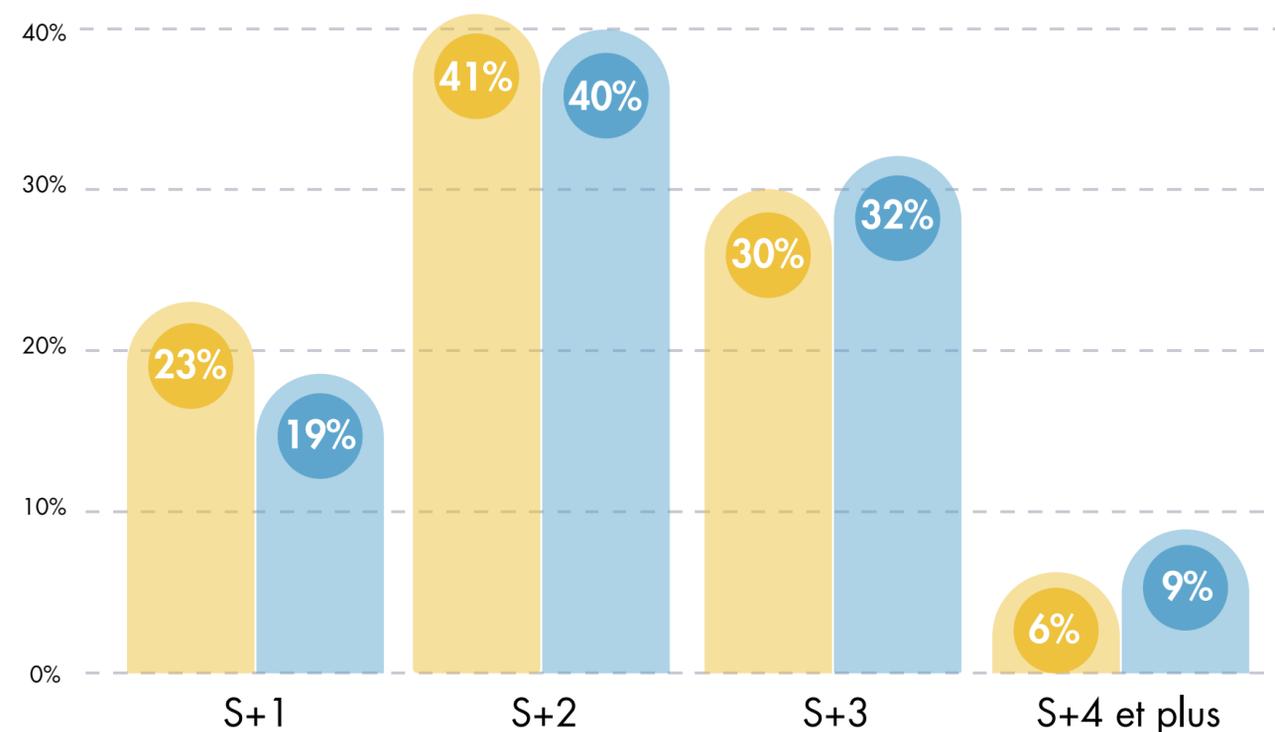
D'après les données analysées sur Mubawab.tn, le marché immobilier tunisien en 2024 a révélé des contrastes marqués dans le segment des ventes des appartements. La demande a affiché une trajectoire fluctuante, culminant à son apogée en août, tandis qu'elle a atteint son point le plus bas, à seulement 7 %, en mars. Parallèlement, l'offre s'est distinguée par une relative stabilité, demeurant constante malgré les variations prononcées de la demande.

Les grandes tendances de recherches Préférences en Superficies et Typologies

PRÉFÉRENCES EN SUPERFICIE D'APPARTEMENTS



PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS



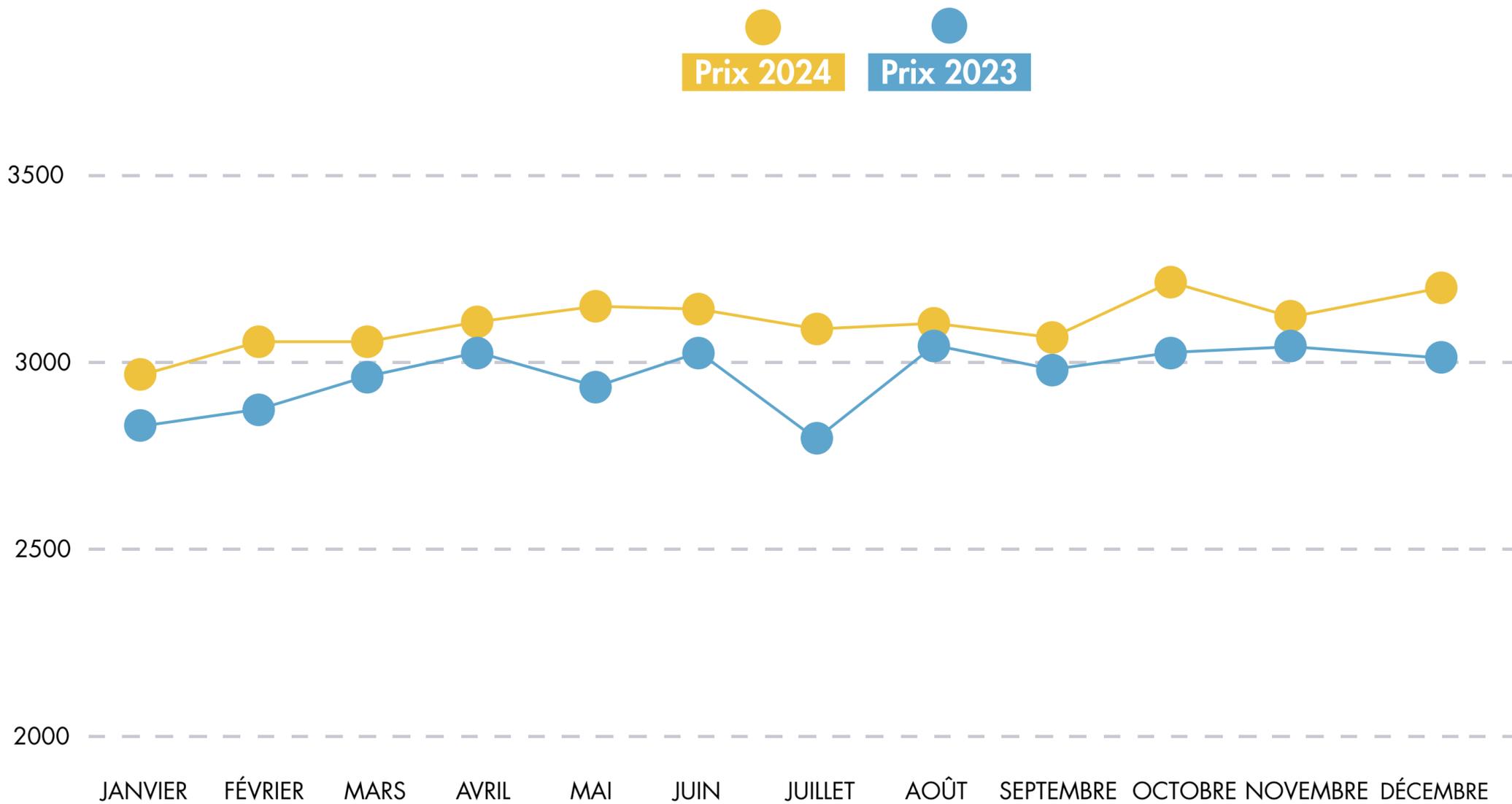
Toujours suivant les données recueillies sur Mubawab.tn, les appartements de type S+2 se distinguent comme les typologies les plus prisées en matière de vente, tant au niveau de la demande que de l'offre. Ces biens affichent des superficies allant de 100 à 130 m² en moyenne.

NB : Les superficies inférieures à 80 m² correspondent généralement à des typologies S+1.

NB : Les surfaces allant de 80 à 130 m² concernent majoritairement des appartements de type S+2, bien que quelques-uns soient également de type S+3.

Analyse Mensuelle de l'Évolution des prix moyens Immobiliers à l'Échelle Nationale 2024 Vs 2023

ACHAT



5%

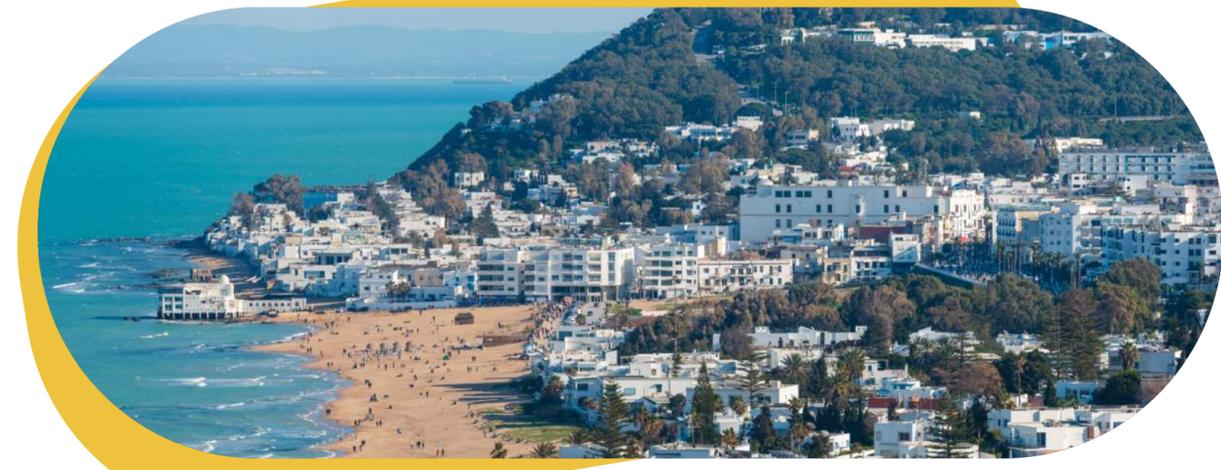
est le taux d'évolution du prix moyen national au m² des appartements en 2024 par rapport à l'année précédente (2023).

En 2024, la saison estivale s'est démarquée par une hausse marquée des prix de vente au m², atteignant leur apogée au mois de juillet. En revanche, les mois d'août et de septembre, ont enregistré des tarifs plus modérés. Le premier semestre a également été marqué par des baisses notables, particulièrement durant les mois de mars et d'avril.

Tendances des Prix/m² des Appartements dans les Quartiers les plus Demandés

Grand Tunis

	Zones	Anciens	Neufs
1	El Aouina	2680 DT	3280 DT
2	Les Jardins de Carthage	4180 DT	5200 DT
3	Ain Zaghouan Nord	3420 DT	4200 DT
4	Cité Ennasr 2	2960 DT	3600 DT
5	La Soukra	3200 DT	3600 DT
6	Les Berges Du Lac 2	4880 DT	--
7	El Menzah 9 C	2900 DT	3570 DT
8	Mourouj 6	2070 DT	2410 DT
9	Riadh al Andalous	2770 DT	3400 DT
10	Chotrana 1	3000 DT	3500 DT
11	Jardins d'El Menzah 2	2790 DT	3400 DT
12	La Manouba	2330 DT	2700 DT
13	Boumhel	2510 DT	3000 DT
14	Nouvelle Medina	1980 DT	2360 DT
15	Cité el Ghazela	2520 DT	3000 DT



GRAND TUNIS

Dans le Grand Tunis, les quartiers de la banlieue nord se distinguent par les prix au mètre carré les plus élevés pour les appartements neufs. En tête du classement, Les Jardins de Carthage affichent un tarif moyen de 5 200 DT/m², suivis par Ain Zaghouan Nord à 4 200 DT/m². Les quartiers résidentiels d'Ennasr 2 et La Soukra (3 600 DT/m²) ainsi que El Menzeh 9C (3 570 DT/m²) complètent le podium. Notre étude met également en lumière des écarts de prix relativement réduits entre les biens neufs et anciens dans certaines zones. Par exemple, à La Soukra, les prix s'élèvent à 3 600 DT/m² pour le neuf et 3 200 DT/m² pour l'ancien. De même, à la Nouvelle Médina, le mètre carré oscille entre 1 980 DT/m² pour l'ancien et 2 360 DT/m² pour le neuf.

NB : Il convient de noter que les appartements neufs les plus abordables du Grand Tunis se trouvent à la Nouvelle Médina (2 360 DT/m²), suivis par El Mourouj 6 avec un tarif moyen de 2 410 DT/m².

Top 5 des Quartiers aux plus Fortes Évolution des Prix/m² Appartements Neufs

2024 Vs 2023

Quartiers	% Évolution
Jardins d'El Menzah 2	25%
Riadh al Andalous	22%
Boumhel	20%
Aouina	19%
La Manouba	17%

Notre étude met en évidence une évolution significative des prix moyens au mètre carré pour les appartements neufs dans certains quartiers du Grand Tunis entre 2023 et 2024.

En tête du classement, Les Jardins d'El Menzah 2 enregistrent une progression notable de 25 %, témoignant d'une demande croissante pour ce secteur résidentiel prisé. Riadh al Andalous suit de près avec une augmentation de 22 %, confirmant son statut de destination en plein essor pour les acquéreurs à la recherche d'un équilibre entre proximité, modernité et prix compétitifs. Par ailleurs, Boumhel et l'Aouina affichent des progressions respectives de 20 % et 19 %, portées par l'essor des projets immobiliers modernes ainsi que par leur attractivité croissante auprès des jeunes familles. Enfin, La Manouba enregistre une hausse de 17 %, témoignant d'un regain d'intérêt pour cette zone, perçue comme une alternative offrant un excellent rapport qualité-prix.

Tendances des Prix/m² des Appartements dans les Quartiers les plus Demandés

Cap Bon & Sahel

CAP BON



SAHEL



Zones	Anciens	Neufs
Hammamet Nord	3350 DT	3510 DT
Cité El Wafa	3150 DT	3460 DT
Nabeul Ville	2950 DT	3470 DT
Kélibia	2070 DT	2570 DT
Hammamet Sud	2930 DT	3370 DT
Hammam El Ghezaz	2070 DT	2430 DT

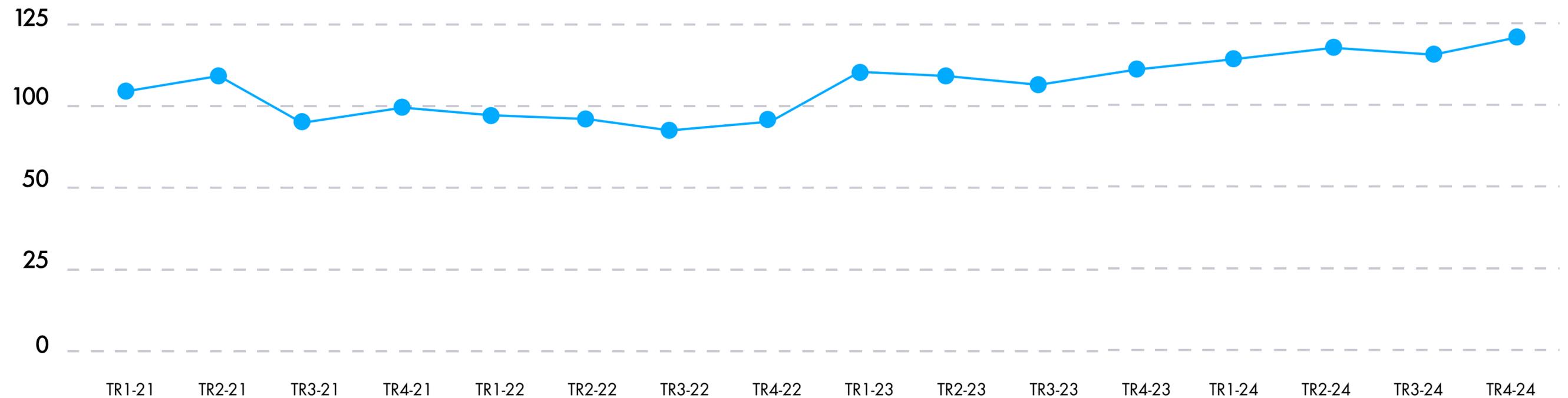
Zones	Anciens	Neufs
Sahloul 4	2670 DT	3420 DT
El Kantaoui	4070 DT	4800 DT
Hergla	2560 DT	3070 DT
Hammam Sousse	2350 DT	2630 DT
Chott Meriem	3400 DT	3570 DT
Cité El Agba Monastir	2460 DT	3410 DT
Zone Touristique Mahdia	2540 DT	2970 DT

Cap Bon : Hammamet Nord se maintient comme le quartier le plus recherché et le plus onéreux avec des prix allant de 3 350 DT/m² pour l'ancien à 3 510 DT/m² pour le neuf. À l'opposé, Hammam El Ghezaz affiche les tarifs les plus accessibles, avec des prix démarrant à 2 070 DT/m² pour l'ancien et atteignant 2 430 DT/m² pour le neuf.

Sahel : Sans surprise, El Kantaoui demeure le quartier le plus cher de la région, avec des prix oscillants entre 4 070 DT/m² pour l'ancien et 4 800 DT/m² pour le neuf. En revanche, Hammam Sousse reste la zone la plus accessible au Sahel, selon les données recueillies sur notre plateforme, avec des tarifs commençant à 2 350 DT/m² pour l'ancien et 2 630 DT/m² pour le neuf.

IPM - Indice des Prix de l'Immobilier par Mubawab

INDICE DES PRIX DE L'IMMOBILIER MUBAWAB



L'Indice des Prix de Mubawab (IPM), mesurant l'évolution des prix de vente des appartements, a continué sa tendance haussière en 2024. Au quatrième trimestre, il a atteint la valeur de 121, enregistrant une progression de 4 points par rapport au trimestre précédent. En comparaison avec la même période en 2023, l'indice a enregistré une augmentation de 11 points, mettant en évidence une dynamique de croissance soutenue sur l'année.

TENSIOMETRE LOCATIF

Le marché locatif a-t-il évolué en un an ?

Les chiffres clés du marché locatif sur Mubawab.tn

DEMANDE

44 %

de la demande sur Mubawab.tn se concentre sur la location à long terme

3 %

de la demande sur Mubawab.tn se concentre sur la location à courte durée

70 %

de la demande sur les biens proposés à la location sont des appartements

13 %

de la demande sur les biens proposés à la location sont des villas

4 %

de la demande sur les biens proposés à la location sont des bureaux

4 %

de la demande sur les biens proposés à la location sont des locaux commerciaux

9 %

de la demande sur Mubawab.tn se concentre sur d'autres types de biens

OFFRE

57 %

des annonces de location publiées sur mubawab.tn concernent des appartements à louer

16 %

des annonces de location publiées sur Mubawab.tn concernent des villas à louer

13 %

des annonces de location publiées sur Mubawab.tn concernent la location des bureaux

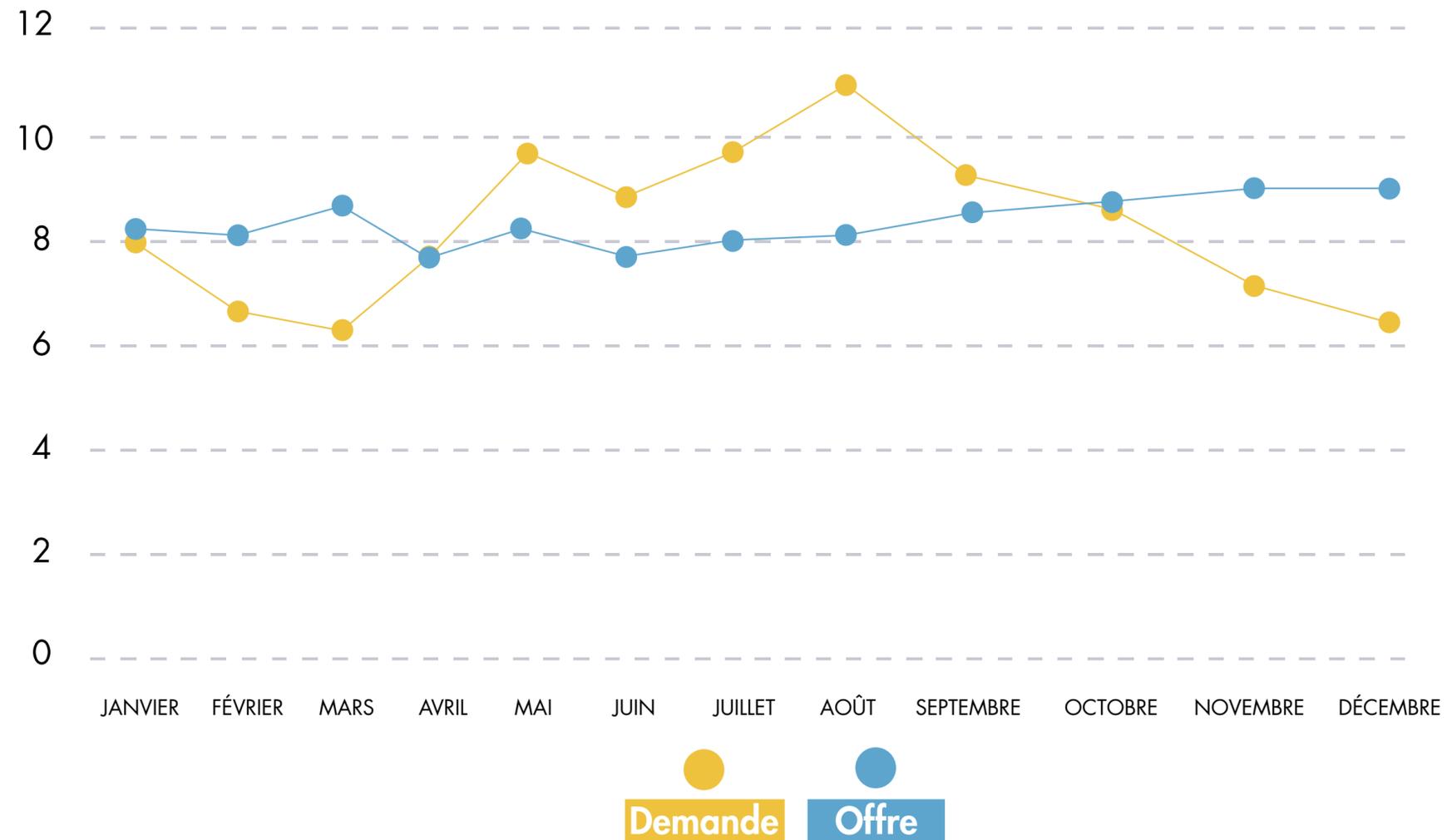
6 %

des annonces de location publiées sur Mubawab.tn concernent la location des locaux commerciaux

8 %

de l'offre sur Mubawab.tn se concentre sur d'autres types de biens

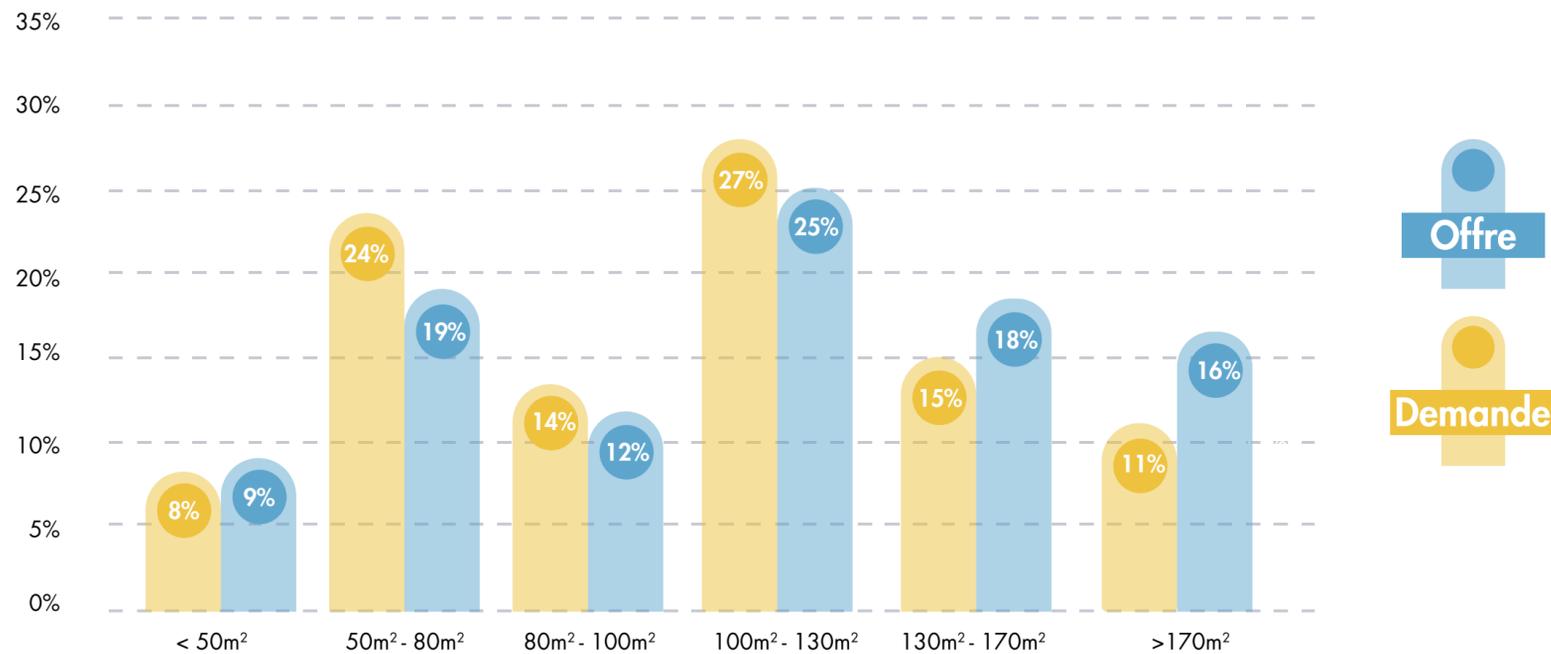
Dynamique de l'Offre et de la Demande immobilières sur Mubawab.tn



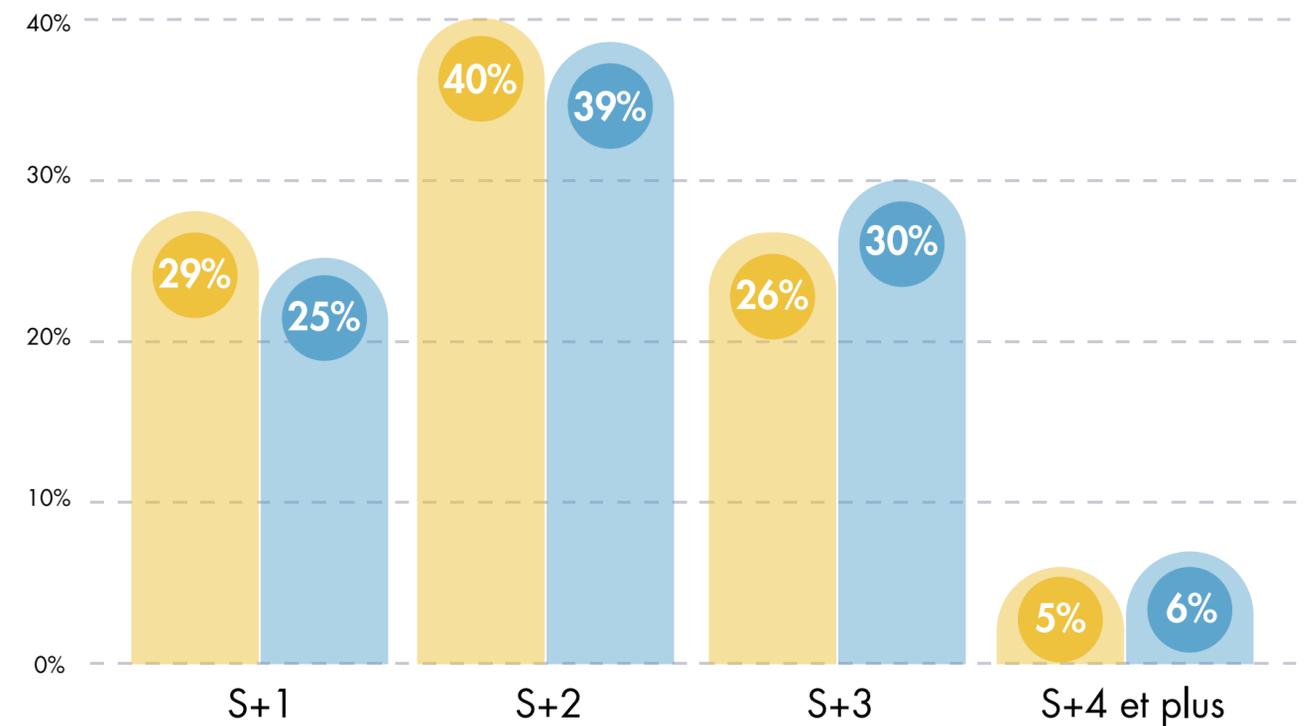
La demande locative a connu des fluctuations marquées en 2024, avec un pic en août (11 %) et un creux en mars (6,2 %). L'analyse trimestrielle met en évidence une évolution irrégulière, influencée par des variations saisonnières et des facteurs économiques. En parallèle, l'offre est restée globalement stable.

Les grandes tendances de recherches Typologies et Superficies

PRÉFÉRENCES EN SUPERFICIE D'APPARTEMENTS



PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS



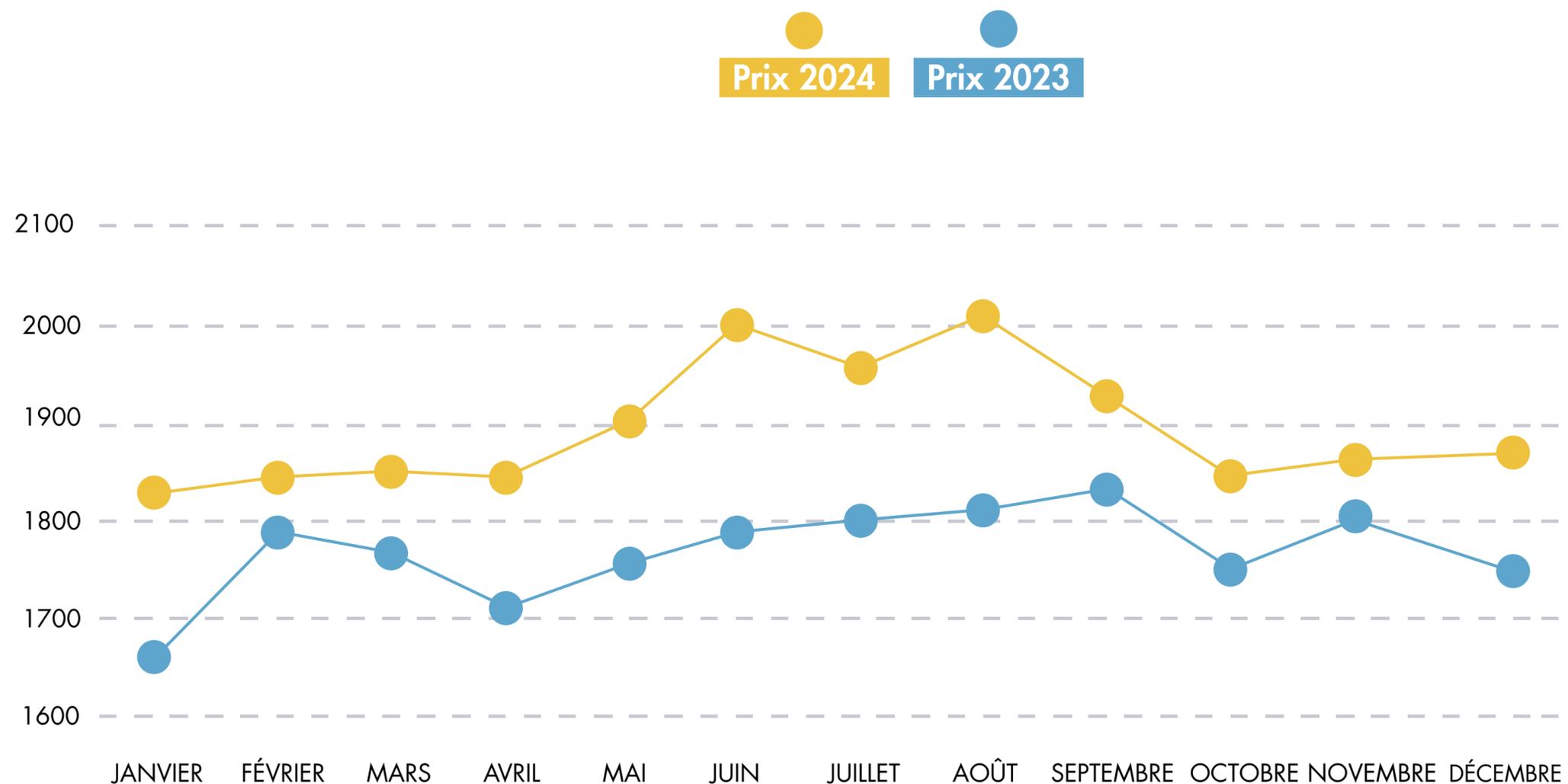
L'analyse des données issues du portail Mubawab.tn montre que les intervalles de superficies les plus plébiscitées sur le marché locatif concernent les appartements situés entre 100 à 130 m², répondant aussi bien aux attentes de la demande qu'à l'offre disponible.

Sur le plan typologique, les appartements S+2 dominent largement les préférences des locataires, représentant 40,2 % de la demande. Cette prédominance se reflète également dans l'offre, avec 38,94 % des annonces consacrées à ce type d'appartement. À l'extrémité opposée, les typologies d'appartements de type S+4 restent marginales au niveau de la demande que de l'offre, traduisant un faible attrait pour ces configurations spécifiques.

NB : Les superficies inférieures à 80 m² correspondent généralement à des typologies S+1.

NB : Les surfaces allant de 80 à 130 m² concernent majoritairement des appartements de type S+2, bien que quelques-uns soient également de type S+3.

Analyse Mensuelle de l'évolution des prix moyens de la location 2024 VS 2023



7.27%

est le taux d'évolution du prix moyen de location des appartements en 2024 par rapport à l'année 2023

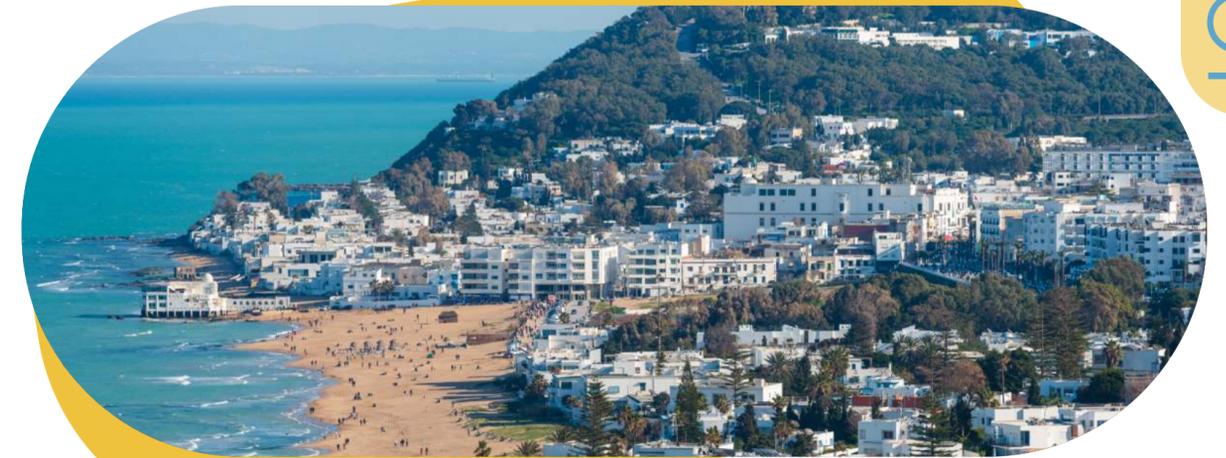
Au cours de l'année 2024, le marché locatif a enregistré une augmentation des prix moyens de location longue durée. Les hausses les plus marquées ont été enregistrées durant la saison estivale, notamment en juin (11,42 %) et en août (11,16 %) par rapport aux mêmes mois de l'année précédente.

Les évolutions les plus faibles ont été observées en février (3,35 %) et mars (4,09 %).

Prix moyen de location mensuelle dans les Quartiers les plus Demandés

Grand Tunis

	Zones	Prix S+1	Prix S+2
1	Les Jardins de Carthage	1500 DT	1900 DT
2	Cité Ennasr 2	1050 DT	1400 DT
3	Ain Zaghouan Nord	1400 DT	1800 DT
4	El Aouina	1050 DT	1250 DT
5	La Soukra	1100 DT	1400 DT
6	Les Berges Du Lac 2	1700 DT	2200 DT
7	El Menzah 9 C	1150 DT	1450 DT
8	Riadh Al Andalous	900 DT	1200 DT
9	Jardins d'El Menzah 2	1050 DT	1350 DT
10	Chotrana 1	1150 DT	1450 DT
11	La Manouba	700 DT	900 DT
12	Boumhel	750 DT	1000 DT
13	Mourouj 6	700 DT	900 DT



GRAND TUNIS

Le marché locatif sur le Grand Tunis se caractérise par une large gamme d'options, allant des opportunités économiques dans des zones périphériques aux quartiers haut de gamme. Parmi les zones les plus abordables figurent Riadh al Andalous, Boumhel, La Manouba, et Mourouj 6, où les loyers sont les plus bas du classement. À La Manouba, le loyer moyen d'un S+1 est de 700 DT, tandis qu'un S+2 se situe autour de 900 DT.

En revanche, à Cité Ennasr 2, un S+1 est proposé en moyenne à 1 050 DT et un S+2 à 1 400 DT, tandis qu'à Ain Zaghouan Nord, le prix moyen pour un S+1 est de 1 400 DT et de 1 800 DT pour un S+2.

En tête du classement des prix, les Jardins de Carthage affichent des loyers moyens de 1 500 DT pour un S+1 et 1 900 DT pour un S+2. Aux Berges du Lac 2, ils s'élèvent à 1 700 DT pour un S+1 et 2 200 DT pour un S+2, reflétant le standing de ces quartiers prisés.

Top 5 des Quartiers aux plus Fortes Évolutions des Prix moyen de location

2024 Vs 2023

Quartiers	% Évolution
Boumhel	22%
La Manouba	22%
Riadh al Andalous	21%
Cité Ennasr 2	17%
Ain Zaghouan Nord	16%

Les chiffres révèlent les quartiers ayant enregistré les plus fortes hausses du prix moyen de location pour les appartements entre 2023 et 2024.

Boumhel se distingue avec une augmentation significative de 21,95 %, confirmant son attractivité croissante en tant que zone résidentielle.

La Manouba suit de près avec une évolution de 21,62 %. Riadh al Andalous, avec une hausse de 21,21 %, continue de gagner en popularité grâce à son équilibre entre prix et qualité de vie.

Cité Ennasr 2 et Ain Zaghouan Nord affichent également des augmentations notables, respectivement de 16,67 % et 16,13 %, consolidant leur position parmi les quartiers recherchés pour leur localisation et leurs commodités modernes.

NB : Les pourcentages d'évolutions sont relatifs aux appartements de type S+2.

Prix Moyen de Location Mensuelle par Région Cap Bon & Sahel

CAP BON



	Zones	Prix S+1	Prix S+2
1	Hammamet Nord	1050 DT	1450 DT
2	Cité El Wafa (Nabeul)	900 DT	1150 DT
3	Nabeul	850 DT	1000 DT
4	Hammamet Sud	950 DT	1200 DT

Selon les données compilées sur Mubawab.tn pour la région du Cap Bon, Hammamet Nord se place en tête des prix avec des loyers atteignant 1 050 DT pour un S+1 et 1 450 DT pour un S+2.

De leurs côtés, Cité El Wafa et Hammamet Sud offrent des alternatives plus abordables, avec des loyers respectifs de 900 DT et 950 DT pour un S+1, et 1 150 DT et 1 200 DT pour un S+2.

SAHEL



	Zones	Prix S+1	Prix S+2
1	Sahloul 4	840 DT	1250 DT
2	El Kantaoui	1100 DT	1340 DT
3	Hammam Sousse	910 DT	1190 DT
4	Chott Meriem	830 DT	1070 DT
5	Hergla	780 DT	900 DT

Dans la région du Sahel, El Kantaoui domine avec des loyers moyens de 1 100 DT pour un S+1 et 1 340 DT pour un S+2, confirmant son statut de zone résidentielle haut de gamme.

Sahloul 4 propose des loyers plus modérés, à 840 DT pour un S+1 et 1 250 DT pour un S+2.

GUIDE D'ENTREPRISE

Comment le marché de l'immobilier
professionnel s'est-il comporté en 2024 ?

LOCATION

Offre

Demande

Bureaux

71%

52%

Locaux commerciaux

29%

48%

VENTE

Offre

Demande

Bureaux

32%

27%

Locaux commerciaux

68%

73%

LOCATION

Évolution Annuelle
du Prix Moyen au m²

Bureaux

12%

Locaux commerciaux

8.6%

VENTE

Évolution Annuelle
du Prix Moyen au m²

Bureaux

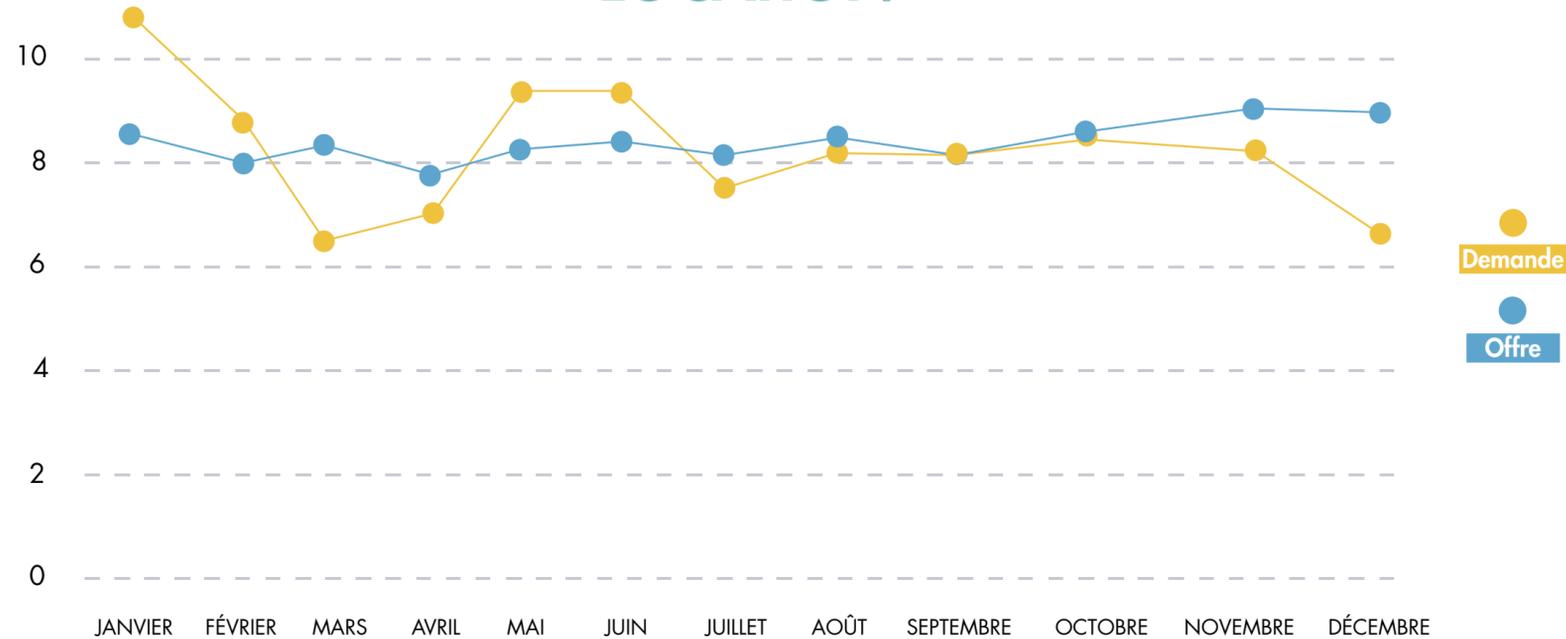
9.6%

Locaux commerciaux

7%

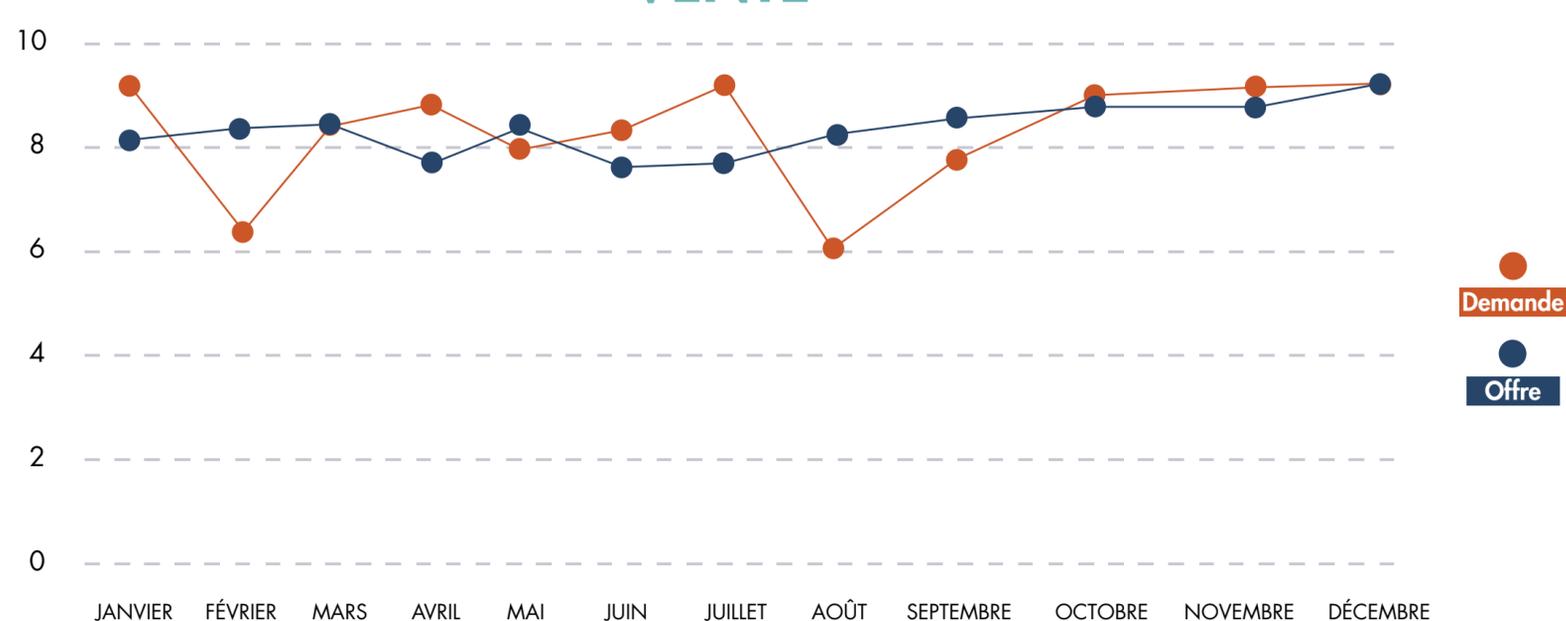
Dynamique du Marché des Bureaux en Tunisie entre Location et Vente

LOCATION



La demande pour la location de bureaux est marquée par un pic en janvier (11,1%), suivi d'une baisse jusqu'en mars (6,5%). Elle remonte en mai et juin, pour se stabiliser autour de 8% à partir du mois de juillet. L'offre reste relativement constante, oscillant entre 7,8% et 8,9%, témoignant un équilibre notable avec la demande en mois de septembre et octobre.

VENTE



La demande pour la vente de bureaux présente des variations saisonnières, atteignant un point bas en février (6,3%) et un pic en juillet (9,6%), avant de se stabiliser à environ 9% au cours du dernier trimestre. L'offre, quant à elle, reste généralement stable tout au long de l'année, avec quelques légères variations.

Prix moyen au m² pour l'Acquisition et la Location de Bureaux Sur Mubawab.tn

LOCATION

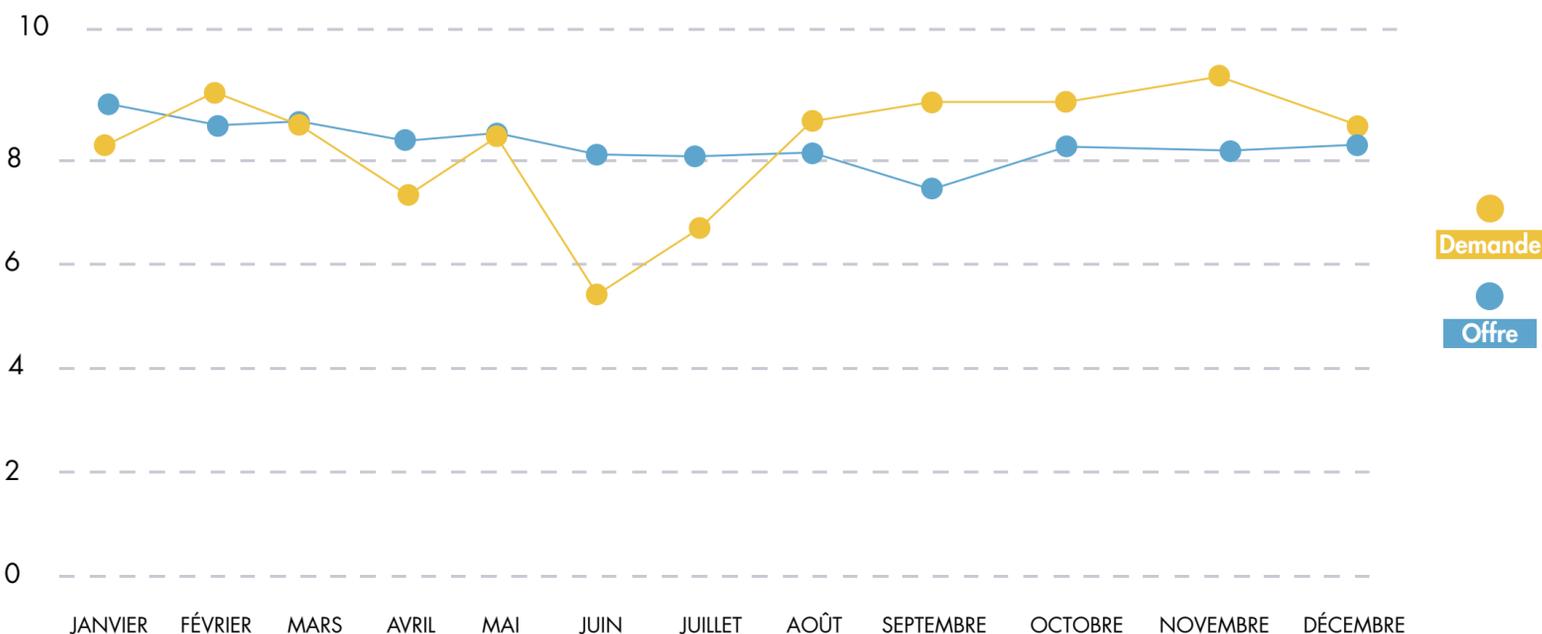
	Quartiers	Prix moyen au m ²
1	Les Berges du Lac 2	289 DT
2	Montplaisir	202 DT
3	Les Berges du Lac 1	250 DT
4	Centre Urbain Nord	260 DT
5	Bab Bhar	157 DT
6	La Marsa	283 DT
7	Les Jardins de Carthage	293 DT
8	Cité Ennasr 2	218 DT
9	Aouina	178 DT
10	Ain Zaghouan Nord	194 DT

VENTE

	Quartiers	Prix moyen au m ²
1	Centre Urbain Nord	4647 DT
2	Les Berges Du Lac 2	6450 DT
3	Les Berges Du Lac 1	4000 DT
4	Montplaisir	2558 DT
5	La Soukra	2976 DT
6	Sousse Ville	3236 DT
7	Ariana	2440 DT
8	Sfax Ville	2306 DT
9	Sousse Corniche	3680 DT
10	Sahloul	2970 DT

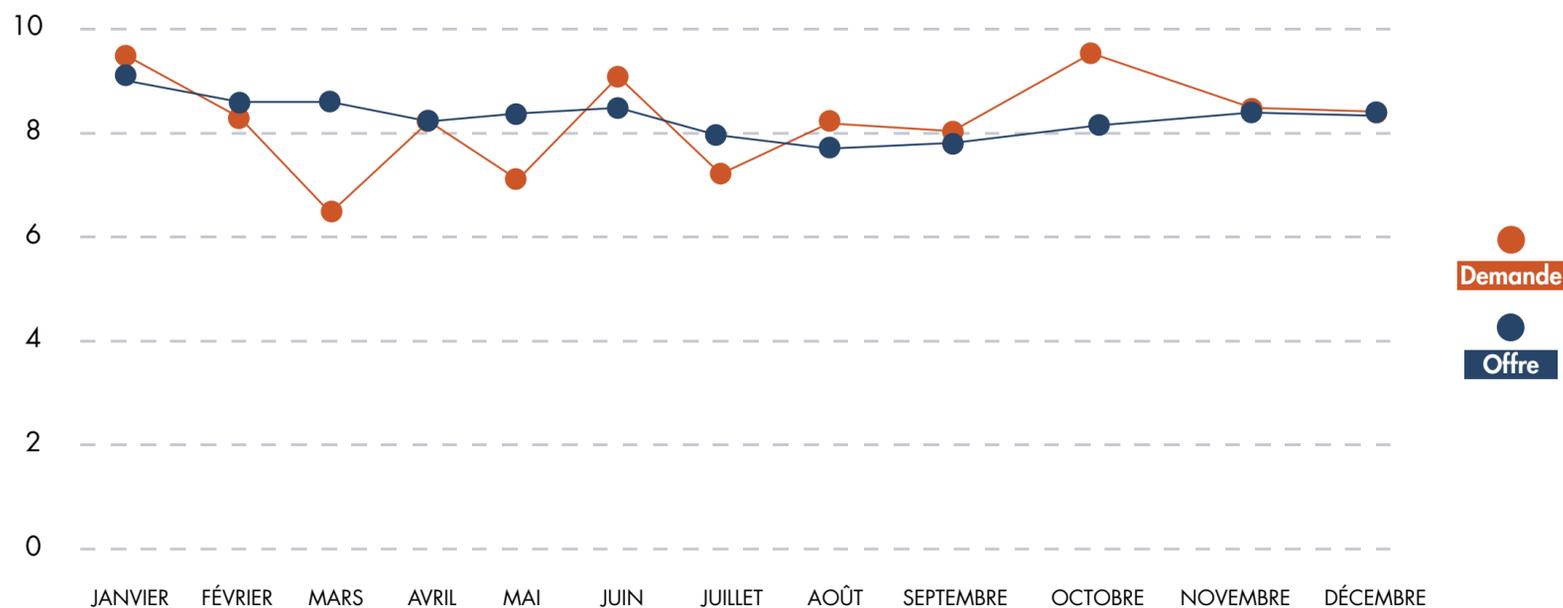
Dynamique du Marché des Locaux Commerciaux en Tunisie entre Location et Vente

LOCATION



La demande pour la location de locaux commerciaux fluctue au cours de l'année, avec un creux en juin (5,7%) avant de connaître une reprise progressive. Les pics les plus marqués se produisent en février (9,2%) et en novembre (9,7%), ce qui témoigne de périodes de forte activité sur le marché. En revanche, l'offre reste relativement stable

VENTE



La demande pour la vente de locaux commerciaux connaît des fluctuations, avec un minimum observé en mars (6,5%) et deux pics importants en janvier et octobre (9,7%). De son côté, l'offre reste stable tout au long de l'année, avec de légères variations autour de 8,4%.

Prix moyen au m² pour l'Acquisition et la Location des Locaux Commerciaux Sur Mubawab.tn

LOCATION

	Quartiers	Prix moyen au m ²
1	La Marsa	486 DT
2	Les Berges Du Lac 2	518 DT
3	Aouina	420 DT
4	Les Berges Du Lac 1	385 DT
5	La Soukra	229 DT
6	Ain Zaghouan Nord	480 DT
7	Cité Ennasr 2	300 DT
8	Ben Arous	127 DT
9	Montplaisir	342 DT
10	Charguia 1	135 DT

VENTE

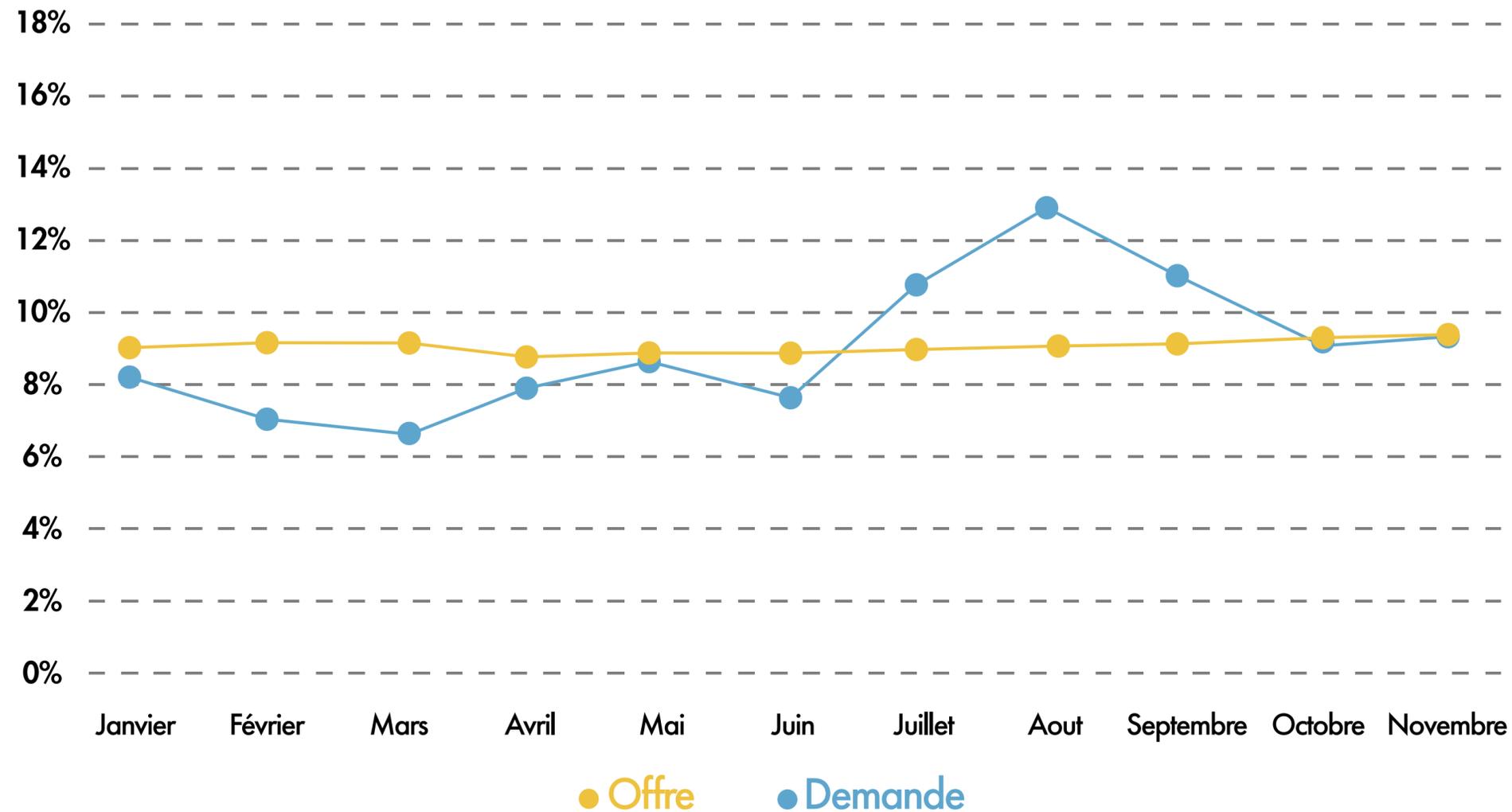
	Quartiers	Prix moyen au m ²
1	Les Berges Du Lac 2	8445 DT
2	La Marsa	5528 DT
3	Aouina	4300 DT
4	Les Jardins de Carthage	5950 DT
5	Les Berges Du Lac 1	4740 DT
6	Ain Zaghouan Nord	4500 DT
7	La Soukra	3962 DT
8	Cité Ennasr 2	4134 DT
9	Centre Urbain Nord	5730 DT
10	Nabeul	2538 DT

GUIDE FONCIER

Quelle a été l'évolution du marché des terrains à vocation résidentielle ?



Analyse Du Marché Des Terrains à Vocation Résidentielle

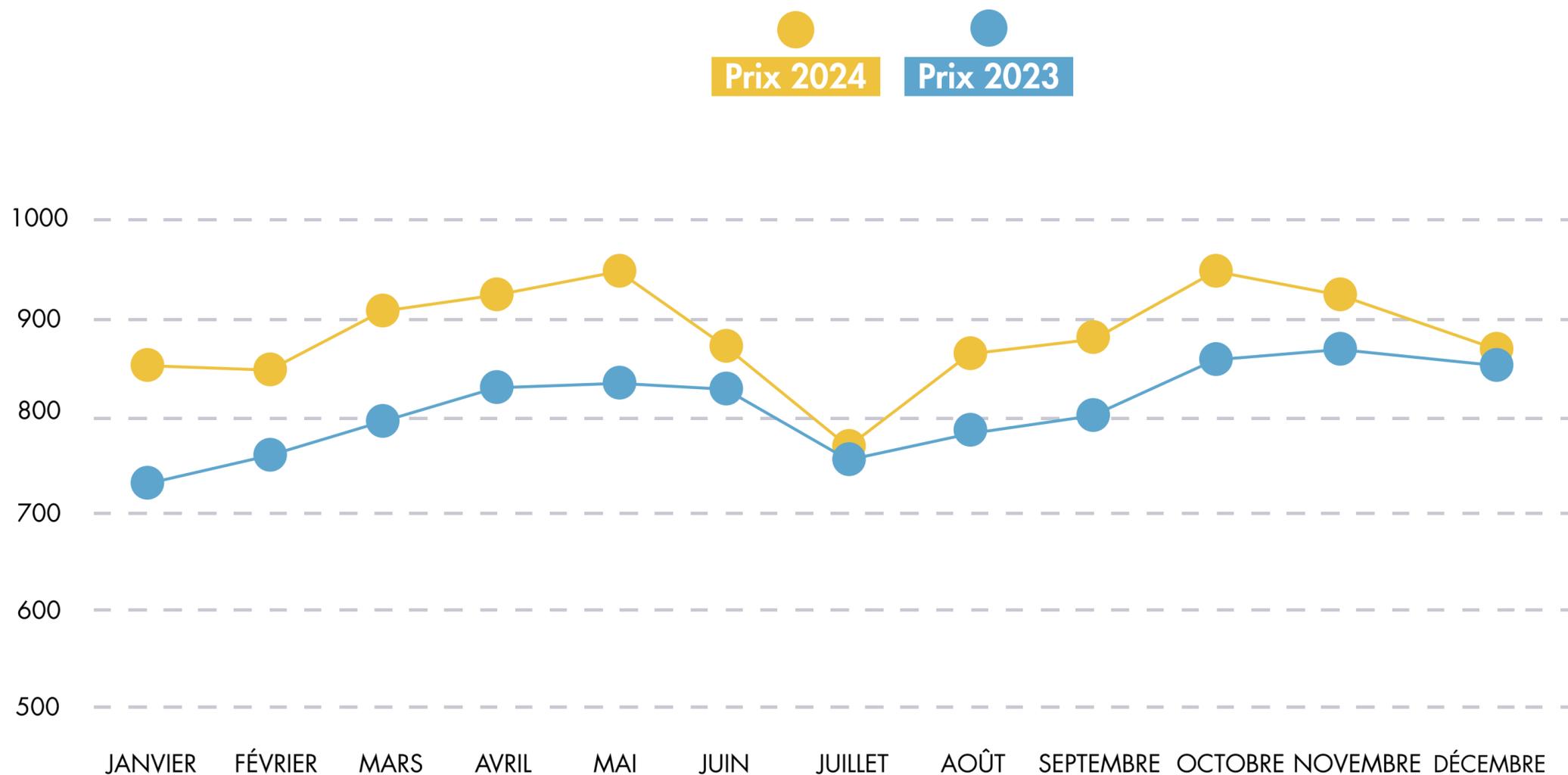


Entre janvier et novembre 2024, l'évolution de l'offre et de la demande de terrains sur mubawab.tn révèle des tendances distinctes : La demande se caractérise par des variations marquées. Après une légère baisse en début d'année, elle connaît une reprise progressive, atteignant son pic durant la période estivale. Ensuite, une légère diminution se produit au début du troisième trimestre 2024, suivie d'une reprise modérée en fin d'année.

En revanche, l'offre reste globalement stable tout au long de l'année, avec de faibles fluctuations.

Ce contraste met en évidence une demande plus dynamique et saisonnière, marquée par un pic en été, tandis que l'offre, plus constante, semble moins influencée par les variations du marché.

Analyse Mensuelle de l'Évolution des Prix/m² des Terrains 2024 Vs 2023



9.28%

est le taux d'évolution du prix/m² moyen de vente des terrains en 2024 par rapport à l'année 2023

En 2024, le marché foncier a été caractérisé par une forte augmentation des prix au m², atteignant un pic en janvier avec une augmentation de 17,14 % par rapport à la même période en 2023. Cependant, les évolutions des prix les plus bas ont été observés en juillet, novembre et décembre.

Le deuxième trimestre a également connu des hausses significatives, notamment en mars et mai.

Prix Moyen au m² des Terrains à Vocation Résidentielle Grand Tunis

GRAND TUNIS

Zones	Prix Moyens
La Soukra	1111 DT
Gammarth	1758 DT
Jardins d'El Menzah 2	1272 DT
Riadh Al Andalous	1078 DT
Chotrana 3	1067 DT
La Manouba	873 DT
Raoued	507 DT
Bhar Lazreg	785 DT
Les Jardins de Carthage	2921 DT
Borj Cedria	614 DT
Boumhel	1031 DT
Mornag	622 DT
Borj Touil	387 DT
Borj Louzir	760 DT
El Menzah 9 C	1536 DT

Parmi les zones les plus convoitées pour l'acquisition de terrains à usage résidentiel sur le Grand Tunis, la Soukra se positionne en tête avec un prix moyen de 1111 DT/m². Elle est suivie de Gammarth, avec un prix de 1758 DT/m², et des Jardins d'El Menzah 2, qui occupent la troisième place avec un prix de 1272 DT/m².

Les Jardins de Carthage, quant à eux, se distinguent par les prix des terrains les plus élevés, atteignant un prix moyen de 2921 DT/m², consolidant ainsi la position de cette zone, déjà observée lors de l'édition précédente de notre guide foncier.

D'autres zones, comme La Manouba (873 DT/m²), Bhar Lazreg (785 DT/m²) et Borj Cedria (614 DT/m²), présentent des prix plus accessibles.

Prix Moyen au m² des Terrains à Vocation Résidentielle Sahel - Cap Bon - Bizerte

SAHEL

Zones	Prix Moyens
Sahloul 4	1458 DT
Hergla Ville	802 DT
Chott Mariem	919 DT

SAHEL : Le quartier de Sahloul 4, se distingue par le prix moyen le plus élevé de 1458 DT/m², ce qui reflète une valeur immobilière relativement élevée dans cette localité. En revanche, Chott Mariem affiche un prix moyen plus accessible qui s'élève à 919 DT/m².

CAP BON

Zones	Prix Moyens
Hammamet Nord	1128 DT
Yasmine Hammamet	1125 DT
Kélibia Ville	834 DT
Nabeul	1169 DT

CAP BON : Le prix moyen au m² des terrains à Nabeul est de 1169 DT, suivi de près par Hammamet Nord (1128 DT/m²) et Yasmine Hammamet (1125 DT/m²). En revanche, Kélibia Ville, avec un prix moyen de 834 DT/m², se distingue par son caractère plus abordable.

BIZERTE

Zones	Prix Moyens
Bizerte Nord	759 DT
Cap Zebib	517 DT

BIZERTE : Le marché de Bizerte affiche un prix moyen de 759 DT/m², indiquant un marché relativement accessible.

GUIDE DE LOCATION ESTIVALE

Quel bilan tirer de la saison
estivale 2024 pour la location ?

Les chiffres clés de la Location Estivale sur Mubawab.tn

DEMANDE

OFFRE

68 %

de la demande de location courte durée concerne les appartements

24 %

de la demande de location courte durée concerne les villas

8 %

de la demande sur la location courte durée concerne d'autres types de logements, comme les chambres d'hôtes...

50 %

des biens proposés à la location courte durée sont des appartements

36 %

des biens proposés à la location courte durée sont des villas

14 %

de l'offre sur la location courte durée concerne d'autres types de logements, comme les chambres d'hôtes...

Prix de Location par nuitée dans les Destinations Balnéaires Tunisiennes saison 2024

TARIFS DE LOCATION PAR NUITÉE DANS LE CAP BON

Zones	Appartement (S+1 et S+2)	Villa avec Piscine
Hammamet Nord	[120DT - 410DT]	[680DT - 1550DT]
Hammamet Sud	[140DT - 390DT]	[530DT - 1200DT]
Mrezga	[120DT - 400DT]	[730DT - 1100DT]
Kélibia	[140DT - 350DT]	[470DT - 1000DT]

TARIFS DE LOCATION PAR NUITÉE AU SAHEL

Zones	Appartement (S+1 et S+2)	Villa avec Piscine
El Kantaoui	[190DT - 380DT]	[600DT - 1250DT]
Chott Mariem	[110DT - 350DT]	[480DT - 850DT]
Hergla	[160DT - 340DT]	[500DT - 1030DT]
Monastir	[130DT - 250DT]	[600DT - 990DT]

TARIFS DE LOCATION PAR NUITÉE DANS D'AUTRES VILLES

Zones	Appartement (S+1 et S+2)	Villa avec Piscine
Ras Djebel	--	[390DT - 1050DT]
Rafraf	[140DT - 240DT]	[300DT - 550DT]
Djerba	[80DT - 150DT]	[350DT - 750DT]
Tabarka	--	[370DT - 920DT]

Focus sur la demande étrangère pour la location estivale en Tunisie

Pays de Provenance

Pays de provenance	Pourcentage
Algérie	34%
France	22%
Allemagne	8%
Libye	3%
Qatar	2%
Italie	2%
Autres	29%

Les Zones les plus Demandées

Appartements	Villas
Hammamet Nord	Hammamet Nord
Kélibia	Djerba
Yasmine Hammamet	Hammamet Sud
Cité El Wafa	Kélibia
El Kantaoui	Midoun
Hammamet Sud	Bizerte Corniche

Pays de Provenance de la Demande Immobilière Étrangère sur Mubawab.tn

Pays de Provenance	Taux de la Demande Etrangère
France	47%
Allemagne	7%
Qatar	6%
Etats Unis	4%
Canada	4%
Emirats arabes unis	4%
Arabie Saoudite	4%
Suisse	3%
Italie	3%
Grande Bretagne	2%

L'immobilier en Tunisie continue d'attirer une clientèle internationale diversifiée, avec une demande étrangère dominée par les Tunisiens Résidents à l'Étranger (TRE). La France demeure le principal pays d'origine, représentant 47% de la demande étrangère, confirmant sa position clé.

L'Allemagne se distingue en deuxième position avec 7%, suivie de près par le Qatar avec 6%. Les États-Unis, le Canada, et les Émirats arabes unis contribuent chacun à hauteur de 4%, reflétant un intérêt stable pour l'immobilier tunisien.

La Suisse, l'Italie, et la Grande-Bretagne, bien que moins dominantes, enregistrent respectivement des parts de 3%, 3%, et 2%.

DÉBAT SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

2 0 2 5

1 – Quel sera l'impact des nouvelles mesures fiscales sur le secteur immobilier, tant pour les promoteurs que pour les acquéreurs, et quel sera leur effet sur les recettes de l'État ?

2 – Comment peut-on prévoir le paysage immobilier tunisien en 2025 et au-delà ?

3 – Face aux nouvelles dispositions fiscales, comment les promoteurs immobiliers, notamment pour les grandes unités, vont-ils adapter leurs stratégies afin de rendre le logement plus accessible ?



HECHMI MELIANI
PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE SYNDICALE
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS - SOUSSE



ANIS GHARBI
DIRECTEUR DE MUBAWAB TUNISIE

DÉBAT SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER

2 0 2 5

4 – Les récentes mesures fiscales favoriseront-elles davantage l'immobilier neuf ou celui de seconde main ?

5 – Quel sera l'impact de la nouvelle loi sur la réduction des taux d'intérêt pour les crédits à taux fixe sur l'accessibilité à la propriété et sur la dynamique du marché immobilier ?

6 – Cette réduction de TVA suffira-t-elle à résoudre les problèmes structurels du marché immobilier tunisien ? Que préconisez vous pour relancer l'accession à la Propriété



HECHMI MELIANI

PRÉSIDENT DE LA CHAMBRE SYNDICALE
DES PROMOTEURS IMMOBILIERS - SOUSSE



ANIS GHARBI

DIRECTEUR DE MUBAWAB TUNISIE



mubawab

Votre nouvelle vie passe par ici

