



# 2022

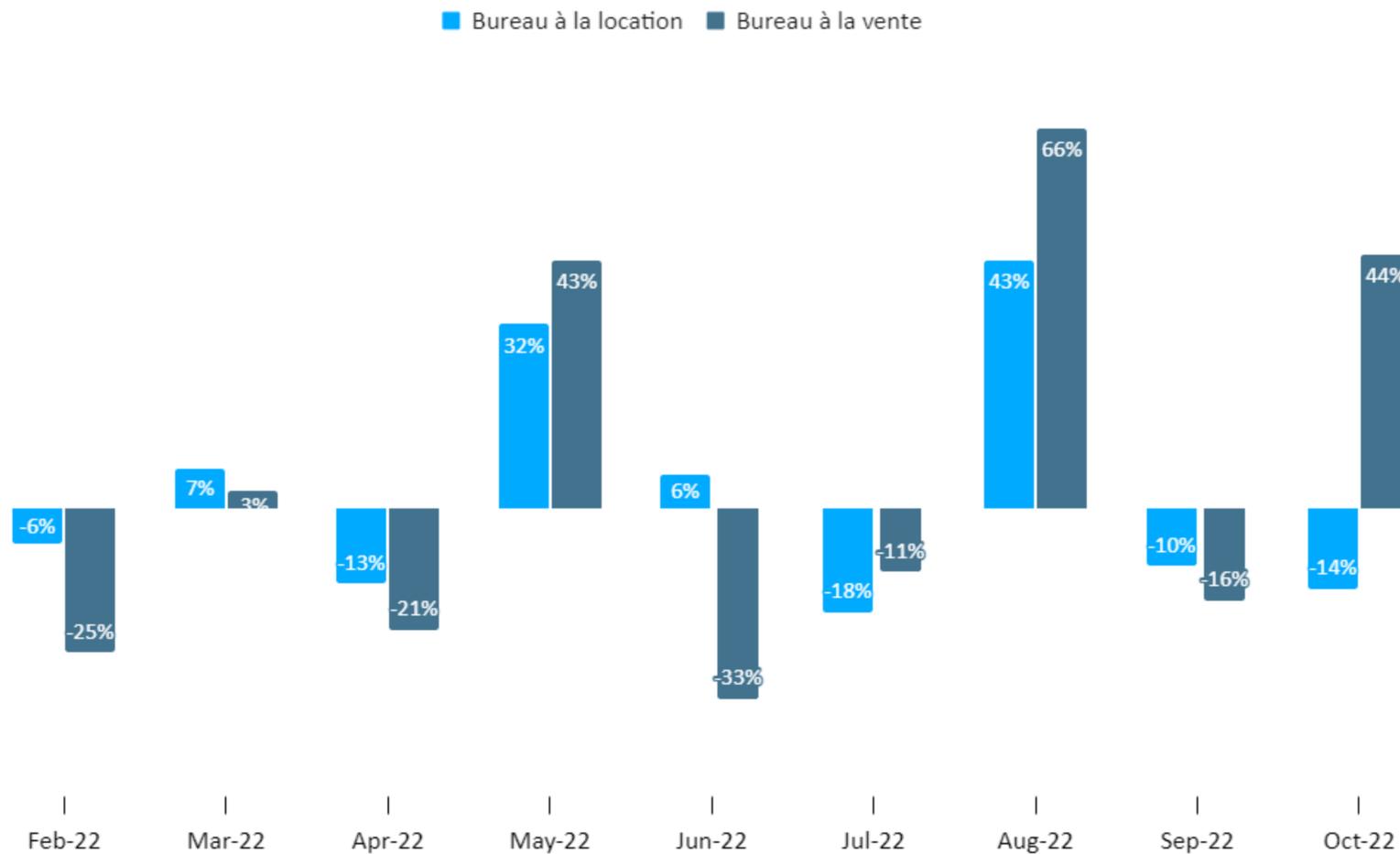
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE EN TUNISIE



## Méthodologie

Les observations formulées dans cet ouvrage correspondent exclusivement à la vente et location des bureaux, annoncées sur le portail entre janvier 2022 et octobre 2022. Les prix moyens sont calculés par zone géographique, par quartier et selon la superficie, sur la base des annonces de location et de vente, publiées sur *Mubawab.tn*".

## Évolution de la demande | Bureaux



### Les 5 quartiers les plus demandés

#### Location

Les Berges du Lac 2  
Montplaisir  
Les Berges du Lac 1  
Centre Urbain Nord  
Ariana ville

#### Vente

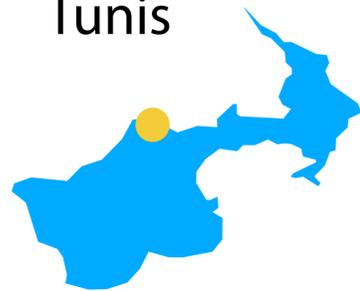
Montplaisir  
Les Berges du Lac 1  
Centre Urbain Nord  
Les Jardins de Carthage  
Ariana ville

Sans grande surprise, les quartiers d'affaires de la capitale, à l'instar des Berges du Lac 2, Montplaisir, Les Berges du Lac 1, etc. occupent les premières marches du podium.

Un positionnement imposé par la forte demande des professionnels sur ces zones pour une location ou une vente.

# Répartition de l'offre des bureaux sur mubawab.tn

## Tunis



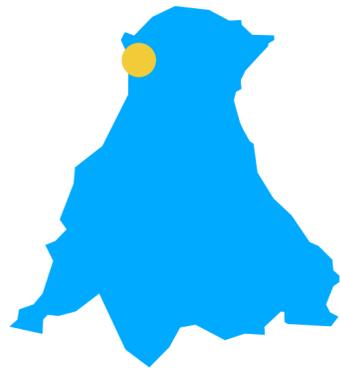
### Location

Les Berges Du Lac 2	23%
Les Berges Du Lac 1	18%
Montplaisir	10%
La Marsa	8%
Centre Urbain Nord	7%
Jardins de Carthage	12%
Cité Jardins	2%
Mutuelle ville	2%

### Vente

Montplaisir	14%
Les Berges Du Lac 1	12%
Les Berges Du Lac 2	11%
Jardins de Carthage	11%
La Marsa	11%
Centre Urbain Nord	4%

## Ariana



### Location

La Soukra	5%
Ariana Ville	3%
Charguia 2	3%
Charguia 1	3%
El Menzah	2%
Ennasr 2	1%

### Vente

La Soukra	6%
-----------	----

L'offre locative reste forte dans les traditionnels pôles commerciaux de Tunis à l'instar des Berges du Lac 1 et 2, Montplaisir et le Centre Urbain Nord.

## Cap Bon



### Location

Hammamet	2%
Nabeul	2%

### Vente

Hammamet	8%
Nabeul	8%

## Sousse



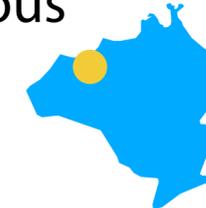
### Location

Sousse	1%
--------	----

### Vente

Sousse	1%
--------	----

## Ben Arous



### Vente

El Mourouj	8%
Nouvelle Medina	8%
Boumhel Bassatine	3%

## Prix des bureaux proposés à la location par superficie

### Tunis

#### Prix moyen

#### Superficie moyenne

Centre Urbain Nord	2450 DT	150 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 1	4040 DT	200 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 2	5130 DT	250 m <sup>2</sup>
Montplaisir	2870 DT	200 m <sup>2</sup>
Aouina	1520 DT	100 m <sup>2</sup>
Cité Jardins	2800 DT	200 m <sup>2</sup>
Khaireddine Becha	2390 DT	150 m <sup>2</sup>
La Marsa	3265 DT	150 m <sup>2</sup>
Les Jardins de Carthage	2740 DT	150 m <sup>2</sup>
Mutuelleville	4500 DT	300 m <sup>2</sup>

### Ben Arous

#### Prix moyen

#### Superficie moyenne

Nouvelle Médina	1120 DT	90 m <sup>2</sup>
Mégrine	2200 DT	250 m <sup>2</sup>
Ben Arous ville	920 DT	90 m <sup>2</sup>

### Ariana

#### Prix moyen

#### Superficie moyenne

Ennasr 2	1820 DT	150 m <sup>2</sup>
La Soukra	2270 DT	160 m <sup>2</sup>
Charguia 1	3350 DT	300 m <sup>2</sup>
Charguia 2	4500 DT	300 m <sup>2</sup>
Ariana Ville	1215 DT	105 m <sup>2</sup>

### Sahel

#### Prix moyen

#### Superficie moyenne

khezama	1190 DT	120 m <sup>2</sup>
Sahloul	1255 DT	100 m <sup>2</sup>
Hammam Sousse	1120 DT	100 m <sup>2</sup>
Sousse Ville	1000 DT	80 m <sup>2</sup>

### Cap Bon

#### Prix moyen

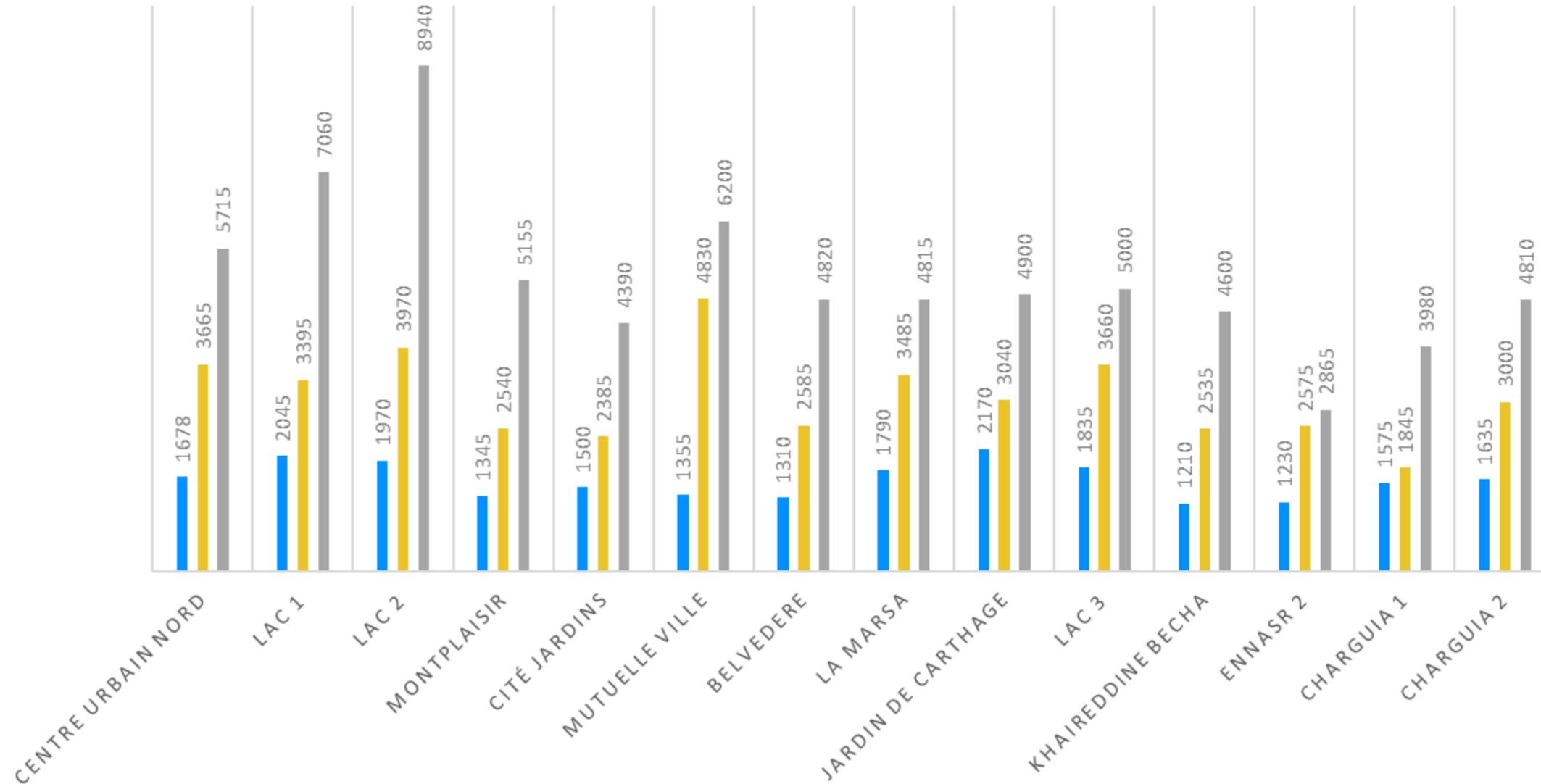
#### Superficie moyenne

Nabeul	1600 DT	95 m <sup>2</sup>
Hammamet	2700 DT	115 m <sup>2</sup>



## PRIX MOYENS DES LOYERS PAR SUPERFICIE

■ 40m<sup>2</sup>-120m<sup>2</sup> ■ 130m<sup>2</sup>-250m<sup>2</sup> ■ 250m<sup>2</sup>-500m<sup>2</sup>



Les prix moyens pour une location de bureaux inférieurs à 1500 dinars sont associés aux anciens quartiers du centre ville de Tunis à savoir : kheireddine Pacha, Belvédère, Mutuelle ville, etc.

En revanche les prix les plus élevés sont signalés aux nouveaux arrondissements de Tunis comme le Centre Urbain Nord, Lac 1, 2 et 3.

## Bureaux proposés à la vente

### Top 5 zones les plus recherchées

#### Prix moyen

Les Berges Du Lac 1	3800 DT
Les Berges Du Lac 2	4200 DT
Centre Urbain Nord	3900 DT
Montplaisir	3400 DT
Les Jardins de Carthage	3950 DT

#### Superficie moyenne

Les Berges Du Lac 1	250 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 2	200 m <sup>2</sup>
Centre Urbain Nord	225 m <sup>2</sup>
Montplaisir	135 m <sup>2</sup>
Les Jardins de Carthage	135 m <sup>2</sup>



## Conclusion

L'immobilier tertiaire a longtemps souffert de l'impact de la crise sanitaire. Ce secteur est depuis perturbé par une émergence de nouvelles tendances comme le télétravail, une pratique qui reconsidère désormais l'usage du bureau partout dans le monde et notamment en Tunisie. Et malgré une demande oscillante très remarquable, l'offre demeure très solide et connaît une forte croissance pour un domaine en pleine expansion, appelée à s'expanser en 2023.