

# TENSIOMÈTRE LOCATIF

## 2023



1 ER SEMESTRE 2023

# SOMMAIRE

P • 0 1

MÉTHODOLOGIE

P • 0 2

LES CHIFFRES CLÉS DE LOCATION  
SUR MUBAWAB.TN

P • 0 3

ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL  
MOYEN & DES SUPERFICIES

P • 0 4

TOP 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS

P • 05

FOCUS QUARTIERS

P • 2 2

POUR CONCLURE...





Les observations formulées dans cet ouvrage correspondent à des logements destinés exclusivement à l'habitation et à la location, annoncés sur le portail Mubawab.tn entre les mois de Janvier et de Juin 2023 (S1 2023)

Sont exclus : Les biens à usage commercial, les biens fonciers, les fermes et biens à la vente.

Des prix moyens sont calculés par zone géographique, dans l'ensemble et pour chacun des segments retenus pour les appartements vides, anciens et neufs et pour toute configuration, sur la base des annonces de location publiées sur Mubawab.tn."

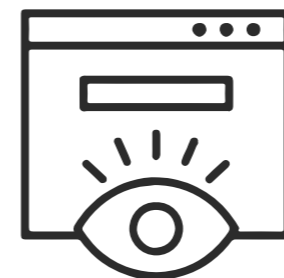
Les prix indiqués dans cette étude présentent des "moyennes" qui dépendent de la typologie d'appartement, du standing et de l'état du bien. L'on peut trouver des prix supérieurs et d'autres inférieurs pour la même zone et la même typologie.

# LES CHIFFRES CLÉS DE LOCATION SUR MUBAWAB.TN



**49%**

Près de la moitié des annonces sur Mubawab.tn sont dédiées à la location de longue durée



**55%**

Plus que la moitié des biens immobiliers disponibles à la location de longue durée, sont des appartements



**37%**

Des visiteurs de Mubawab.tn sont à la recherche d'une location de longue durée



**71%**

Des personnes en quête de location cherchent spécifiquement un appartement.





# ÉVOLUTION DU LOYER MENSUEL MOYEN & DES SUPERFICIES

## Loyer moyen national

Evolution annuelle

**+5%**

Evolution semestrielle

**+4%**

La moyenne des prix de location a augmenté de +5% au cours de la période du janvier à juin 2023, comparé à la même période de l'année précédente.

## Superficie moyenne

Evolution annuelle

**-2%**

Evolution semestrielle

**-5%**

La superficie moyenne des appartements à louer a diminué de 5% au cours de la période de janvier à juin 2023 (S1-2023), par rapport à la période de juillet à décembre 2022 (S2-2022).

# TOP 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS

## Grand Tunis

Quartier	% Demande
La Marsa	8%
Cité Ennasr 2	7%
Les Jardins de Carthage	7%
El Aouina	6%
Ain Zaghouan Nord	5%
Autres	67%

**Grand Tunis** : En tête de ce classement, trône la Marsa, qui est le quartier le plus prisé du Grand Tunis avec une demande atteignant **8%**. Quant au quartier d'Ain Zaghouan Nord, il se hisse au cinquième rang du classement, se positionnant après Cité Ennasr, les Jardins de Carthage et l'Aouina. Bien que sa demande soit légèrement moins élevée, elle demeure toutefois significative.

## Cap Bon

Quartier	% Demande
Hammamet Nord	21%
Cité El wafa	14%
Nabeul	13%
Yasmine Hammamet	8%
Hammamet Sud	6%
Autres	38%

**Cap Bon** : Dans la région du cap Bon, Hammamet Nord enregistre la plus grande part des demandes avec un taux de **21%**. Cité El Wafa suit de près avec une demande de **14%**. Nabeul est en troisième position avec une demande de **13%**.

## Sahel

Quartier	% Demande
Sahloul	21%
El Kantaoui	11%
Hammam Sousse	6%
Monastir Ville	6%
Sousse Ville	6%
Autres	50%

**Au Sahel** : Hammam Sousse, Monastir Ville et Sousse Ville affichent tous une demande de **6%**, les situant conjointement en troisième position, juste derrière Sahloul et El Kantaoui.



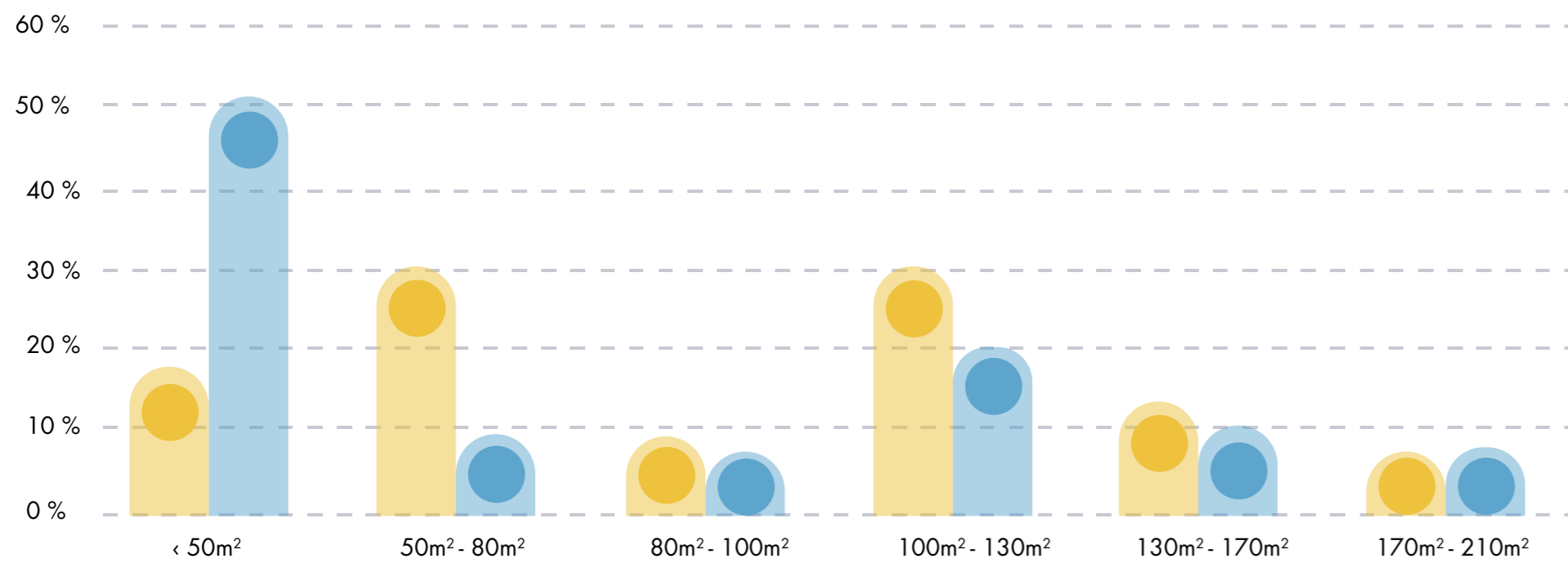
# FOCUS QUARTERS



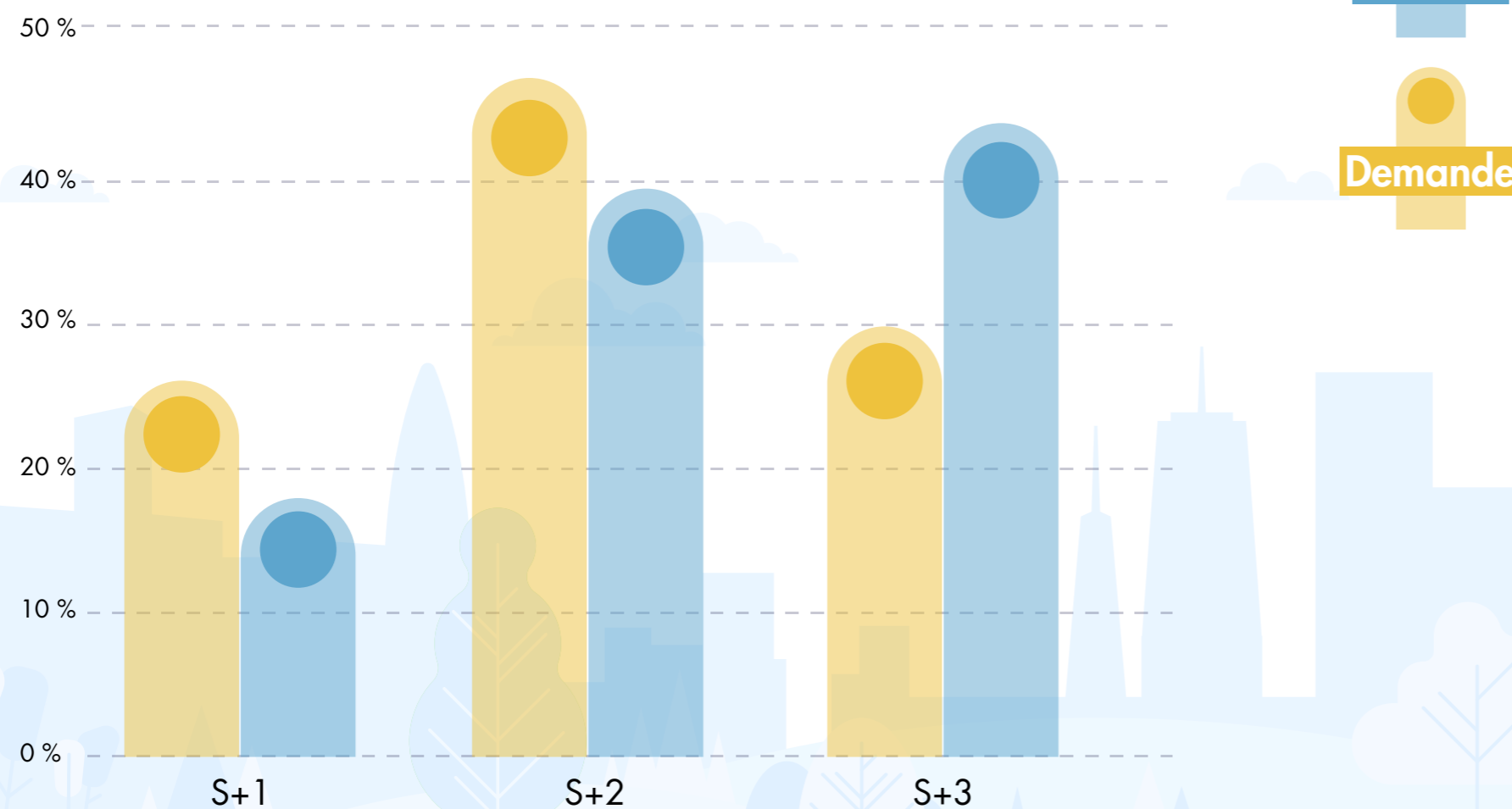




## Superficies



## Typologies



LOYER MOYEN	
S+1	1770DT
S+2	2370DT
S+3	3000DT

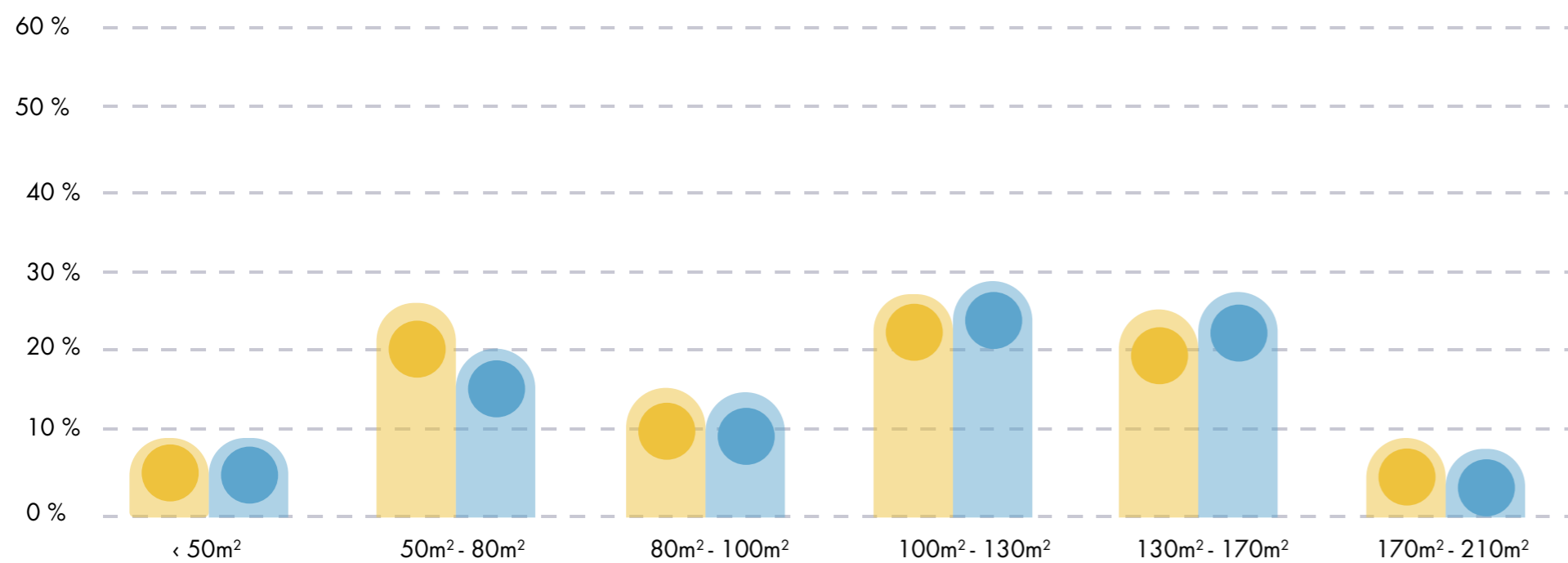
La Marsa est en tête de gondole du top 10 des quartiers les plus prisés de la capitale, avec des tarifs moyens en hausse pour les trois types d'appartements, S+1, S+2 et S+3.

À La Marsa, les typologies **les plus offertes** sont les S+3 et les S+2, avec des locations allant de 2370 à 3000 TND. Cependant, la configuration **la plus demandée** demeure la S+2.

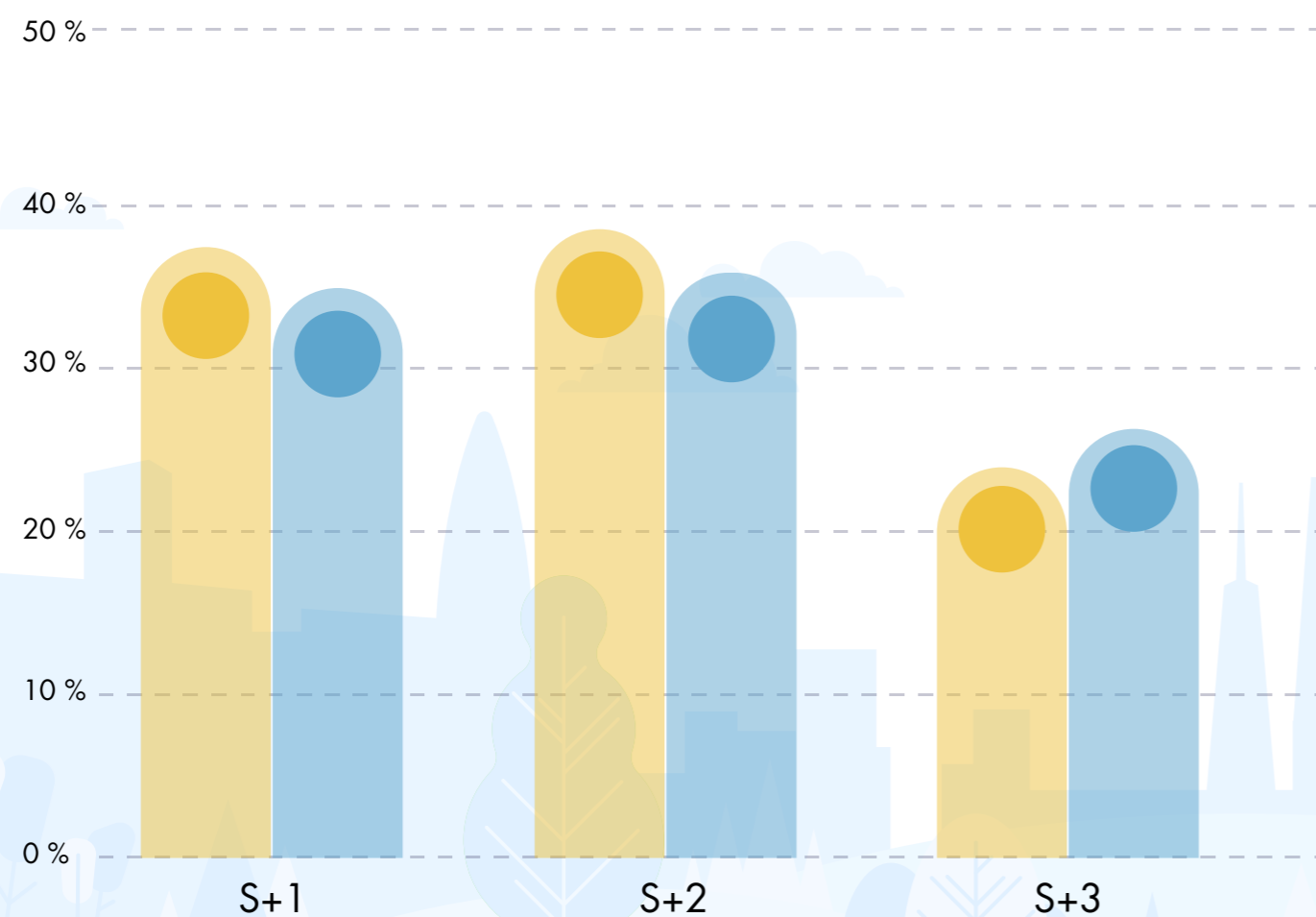




## Superficies



## Typologies



LOYER MOYEN	
S+1	950DT
S+2	1240DT
S+3	1500DT

Cité Ennasr 2 présente le 2ème choix des locataires après la zone de la Marsa, avec une préférence marquée pour les appartements de type S+1 et S+2.

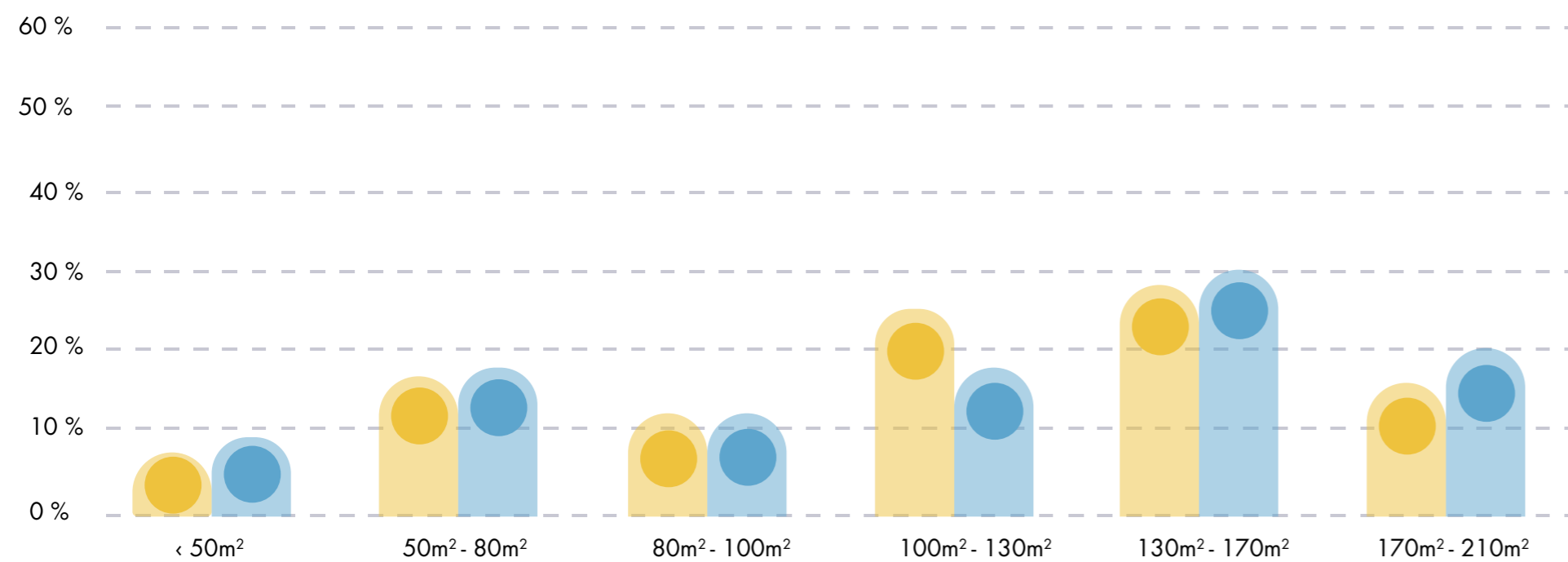
Le prix moyen de location des S+1 et S+2, se situent consécutivement entre 950 et 1240 DT. À noter aussi, que les surfaces allant de 100 à 130 m² sont **les plus offertes** à Ennasr 2.



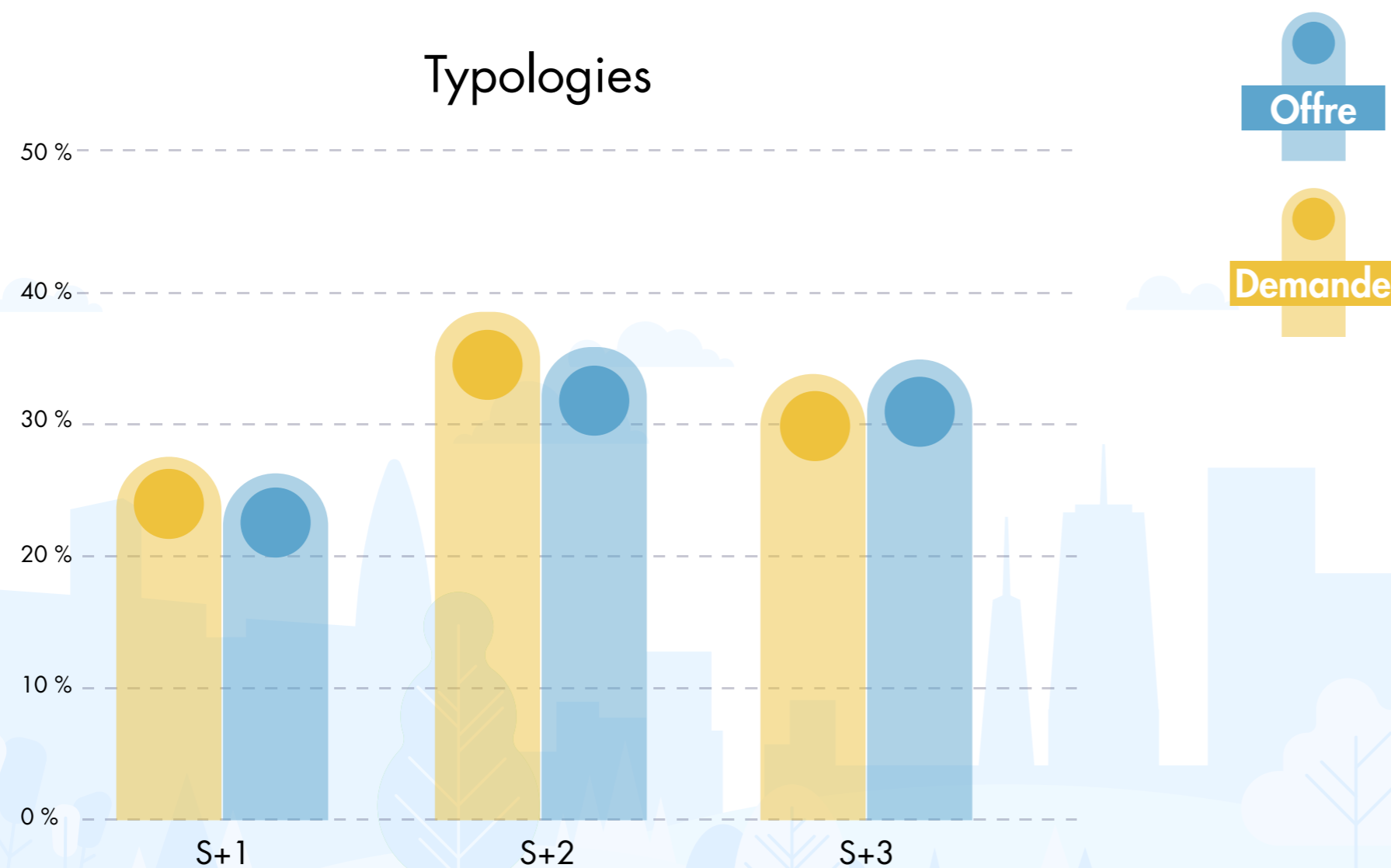
# LES JARDINS DE CARTHAGE



## Superficies



## Typologies

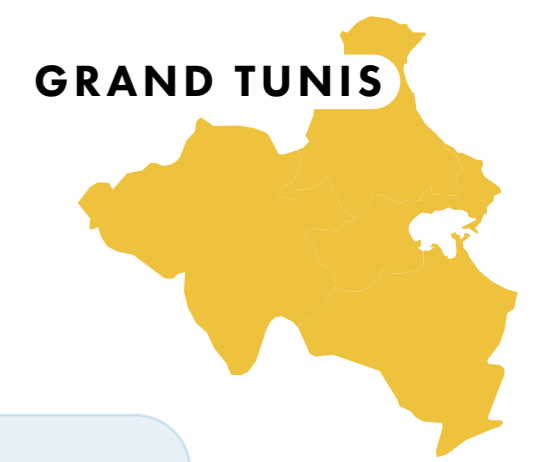


LOYER MOYEN	
S+1	1560DT
S+2	2000DT
S+3	2470DT

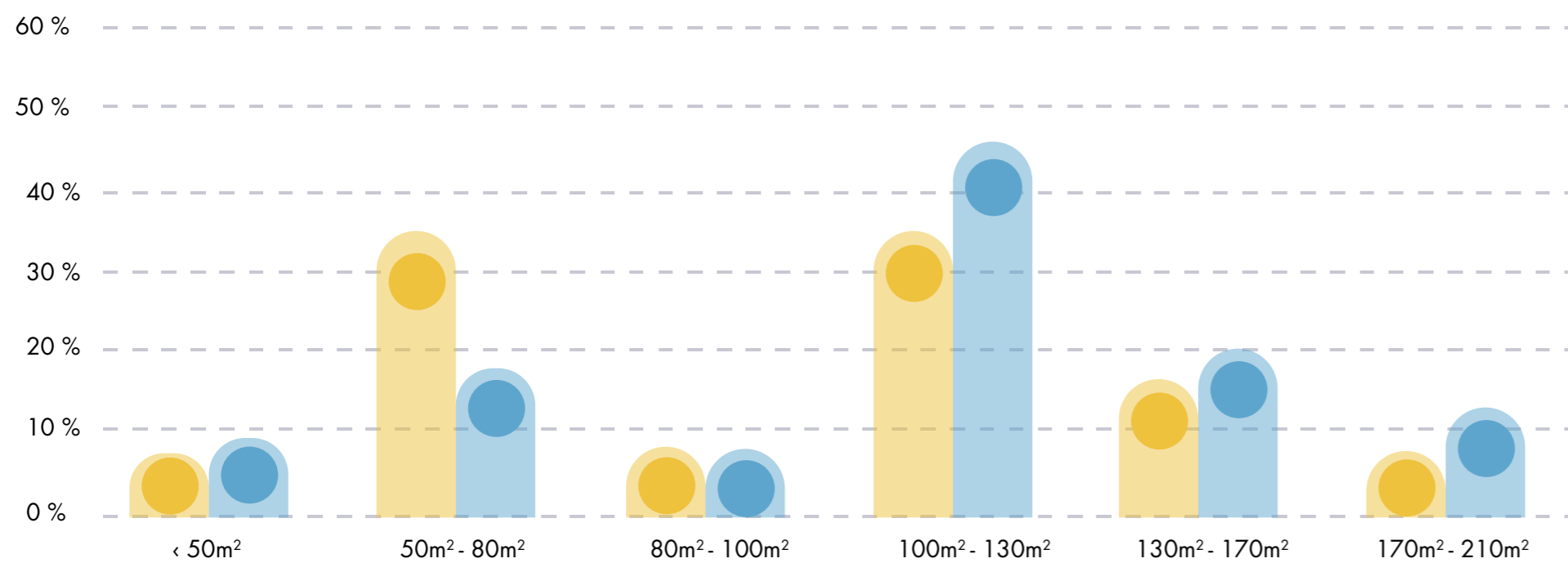
Les Jardins de Carthage, cette zone résidentielle détient la 3ème position au top 10 des quartiers marquant **une forte demande** sur le Grand Tunis. La moyenne des prix de location des appartements aux Jardins de Carthage révèle une variation significative en fonction de la configuration.

Les s+1, s+2 et s+3 correspondent aux nombres de pièces du logement appelé s+1, un appartement qui contient un salon et une chambre.

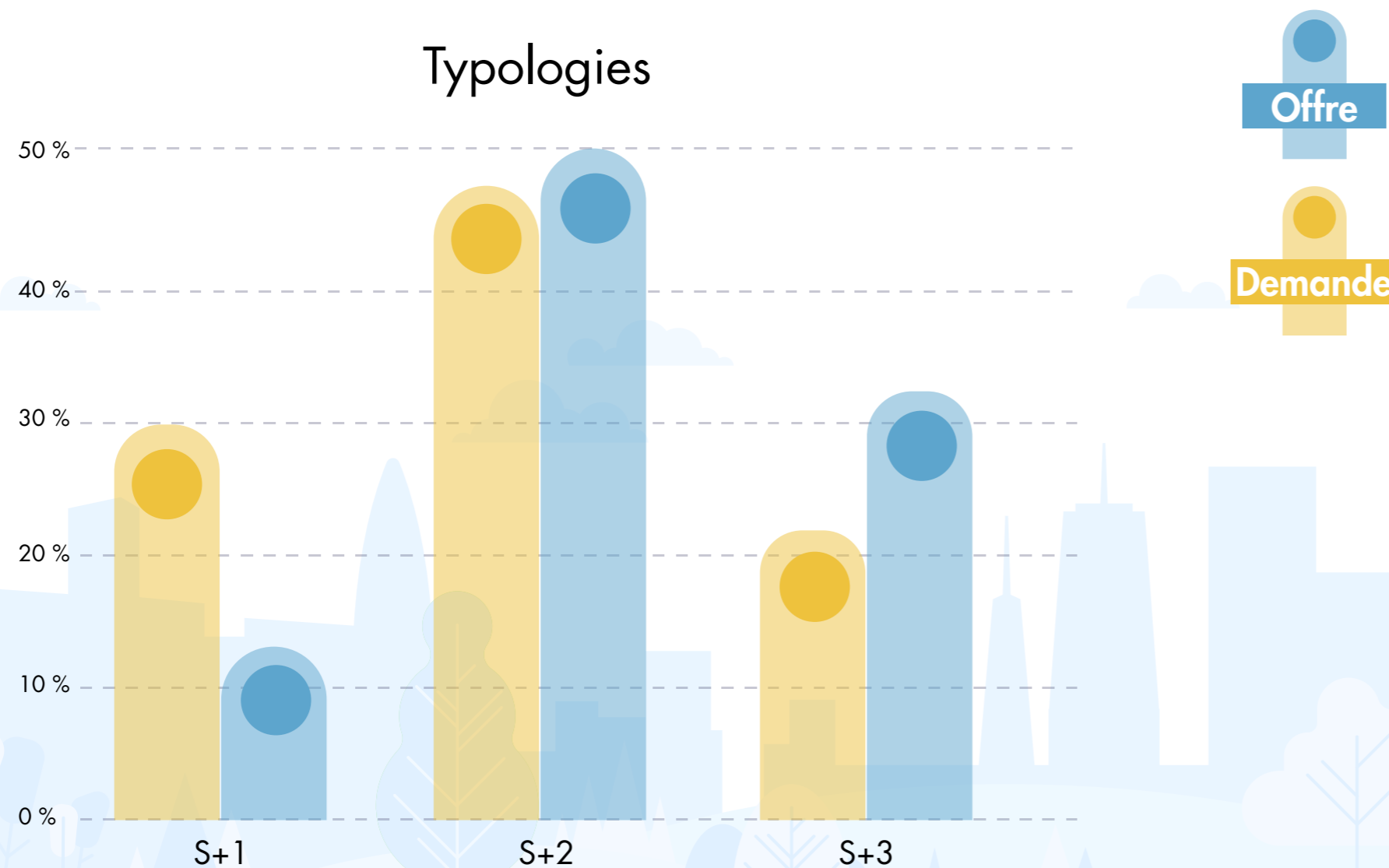




## Superficies



## Typologies



## LOYER MOYEN

S+1	950DT
S+2	1200DT
S+3	1350DT

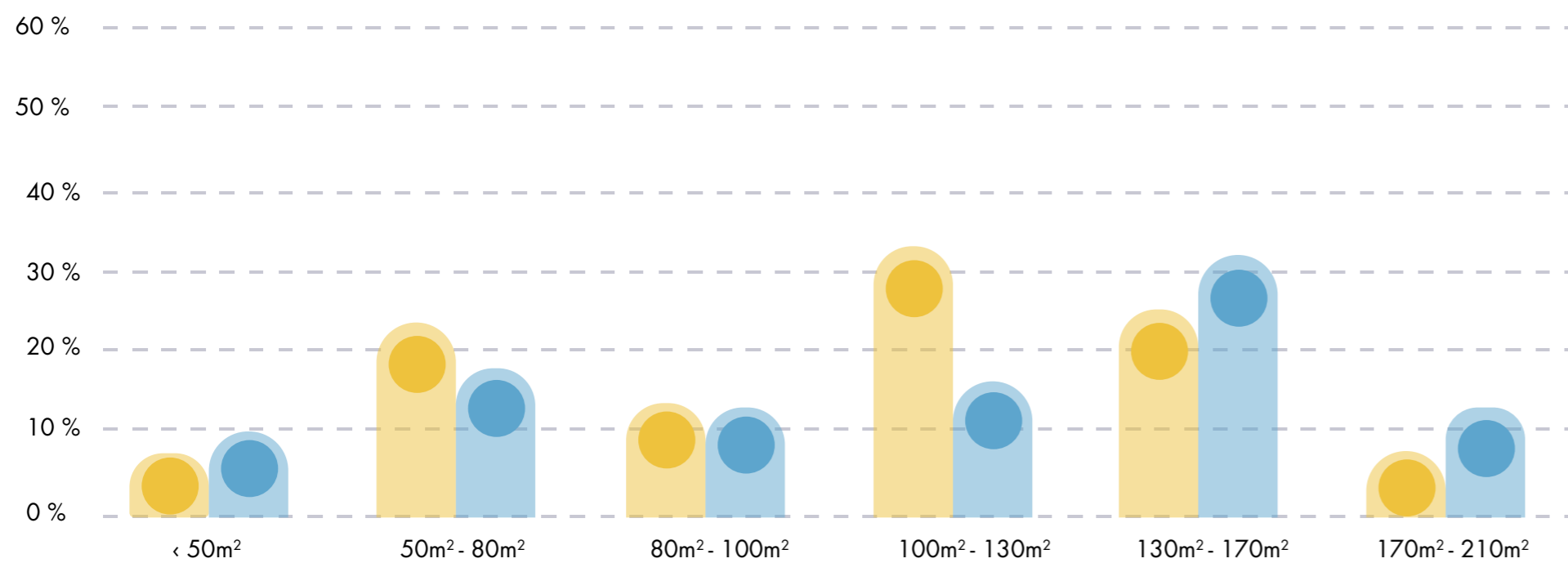
A El Aouina, ce quartier qui apparaît en 4ème position, au Top 10 des quartiers **les plus demandés** de Tunis, les appartements de type S+2 dominent tant l'offre que la demande.

En ce qui concerne leurs superficies, les biens immobiliers allant de 100 à 130 m² sont **les plus disponibles** au niveau de cette zone. L'écart entre les prix de location des appartements S+2 et S+3 au niveau d'El Aouina, s'avère relativement minime, de l'ordre de 150 dinars tunisiens, affichant ainsi des prix consécutifs allant de 1200 à 1350 DT.

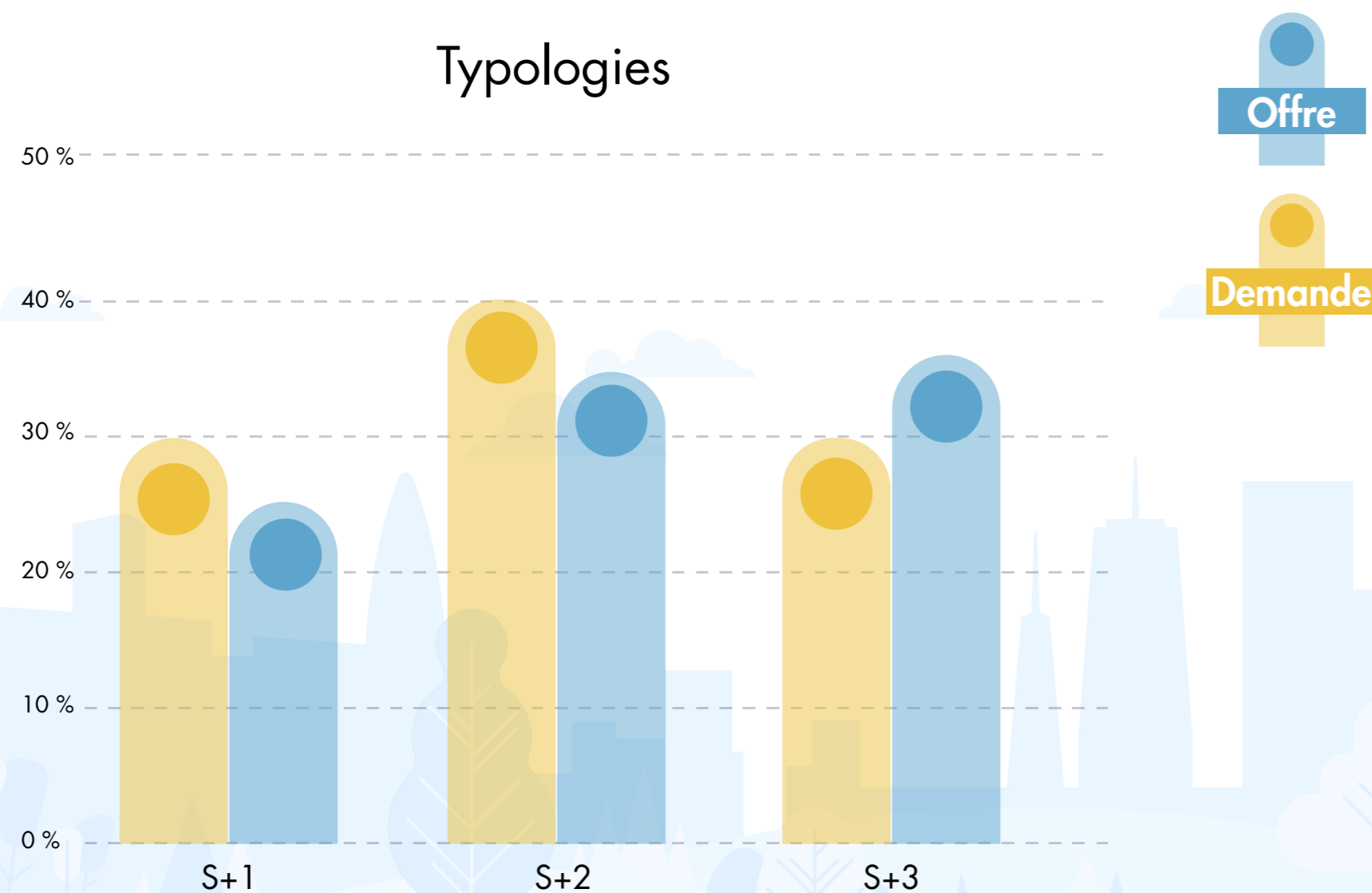




## Superficies



## Typologies



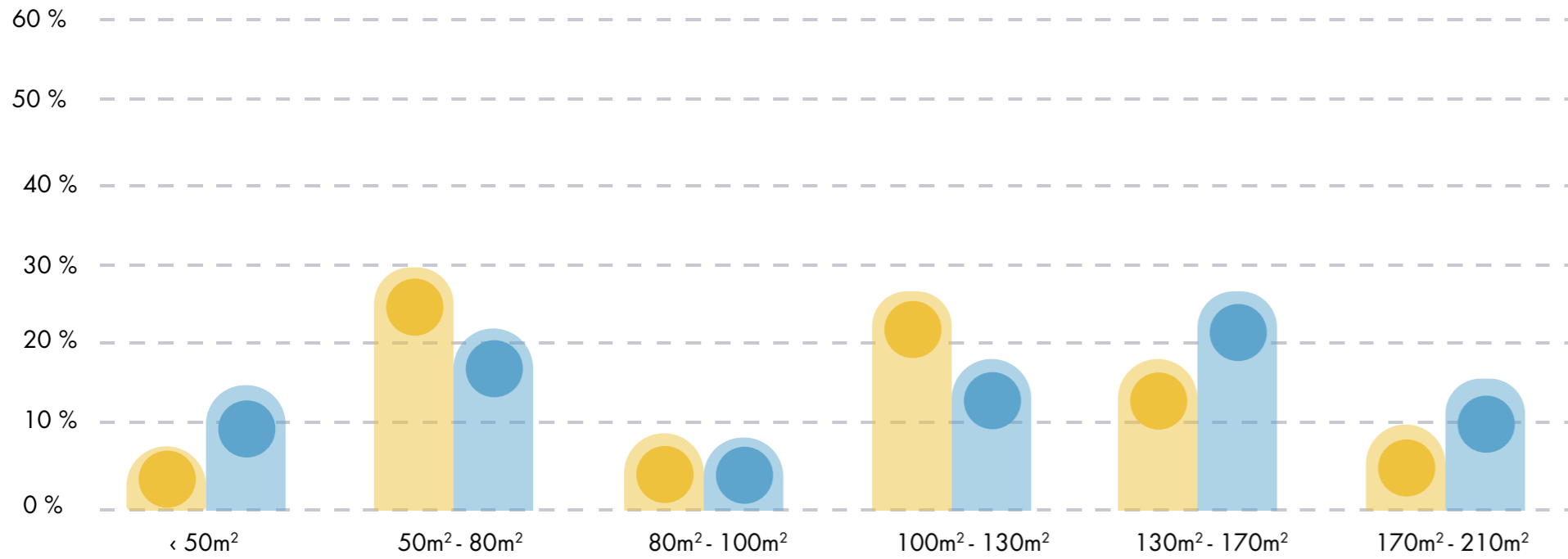
## LOYER MOYEN

S+1	1290DT
S+2	1630DT
S+3	1850DT

Ain Zaghuan Nord occupe la 5ème position au Top 10 des quartiers les plus prisés du Grand Tunis. La fourchette des prix moyens y révèle une variation significative en fonction de la configuration. Pour les appartements de type S+1, le prix moyen se situe à environ 1290 DT. En revanche, les S+2 affichent un tarif moyen légèrement plus élevé, atteignant environ 1630 DT. Quant aux appartements de configuration S+3, ils se positionnent dans une gamme de location plus élevée, avec une moyenne d'environ 1850 DT.



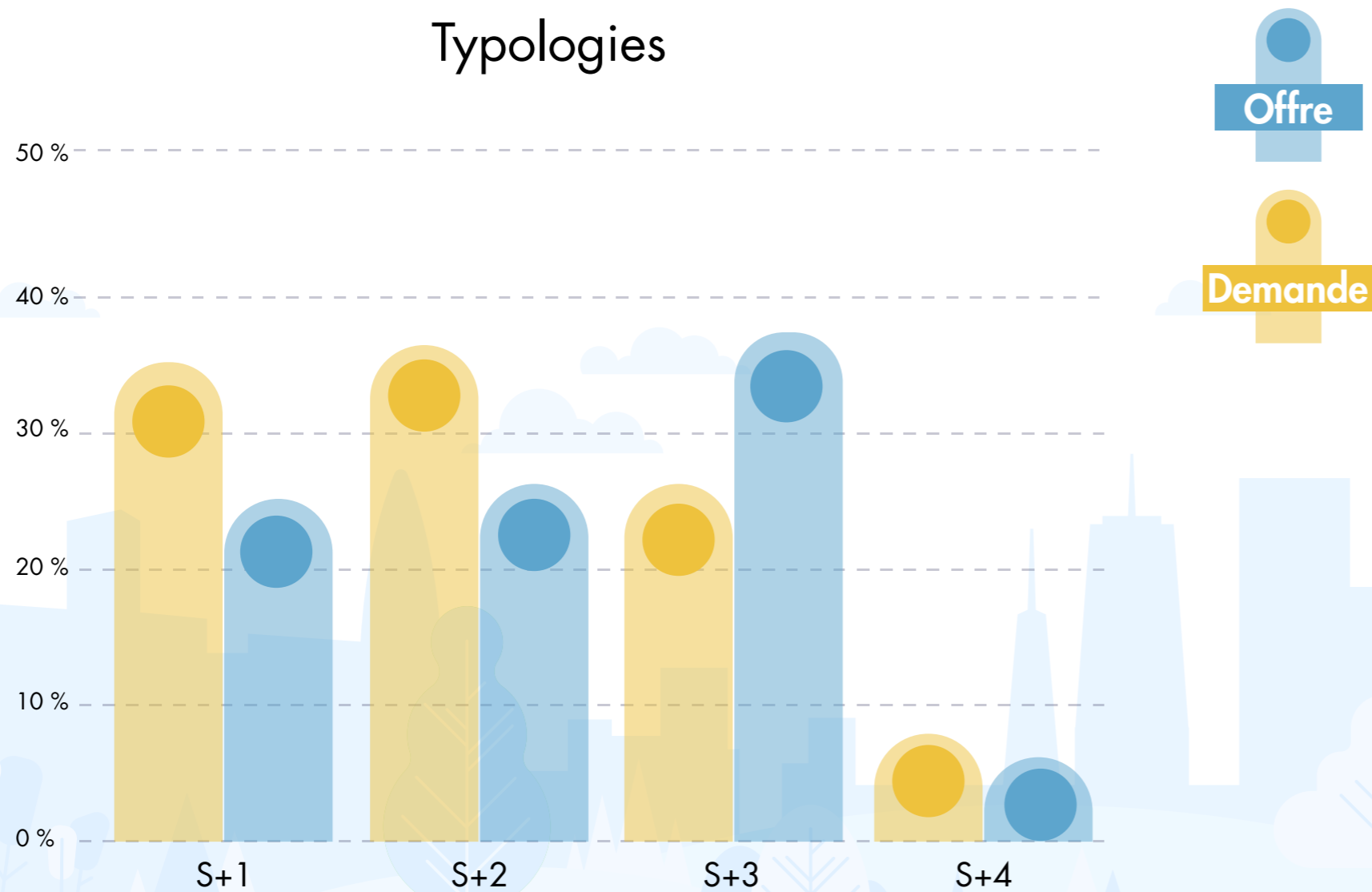
## Superficies



## LOYER MOYEN

S+1	1090DT
S+2	1300DT
S+3	1650DT

## Typologies



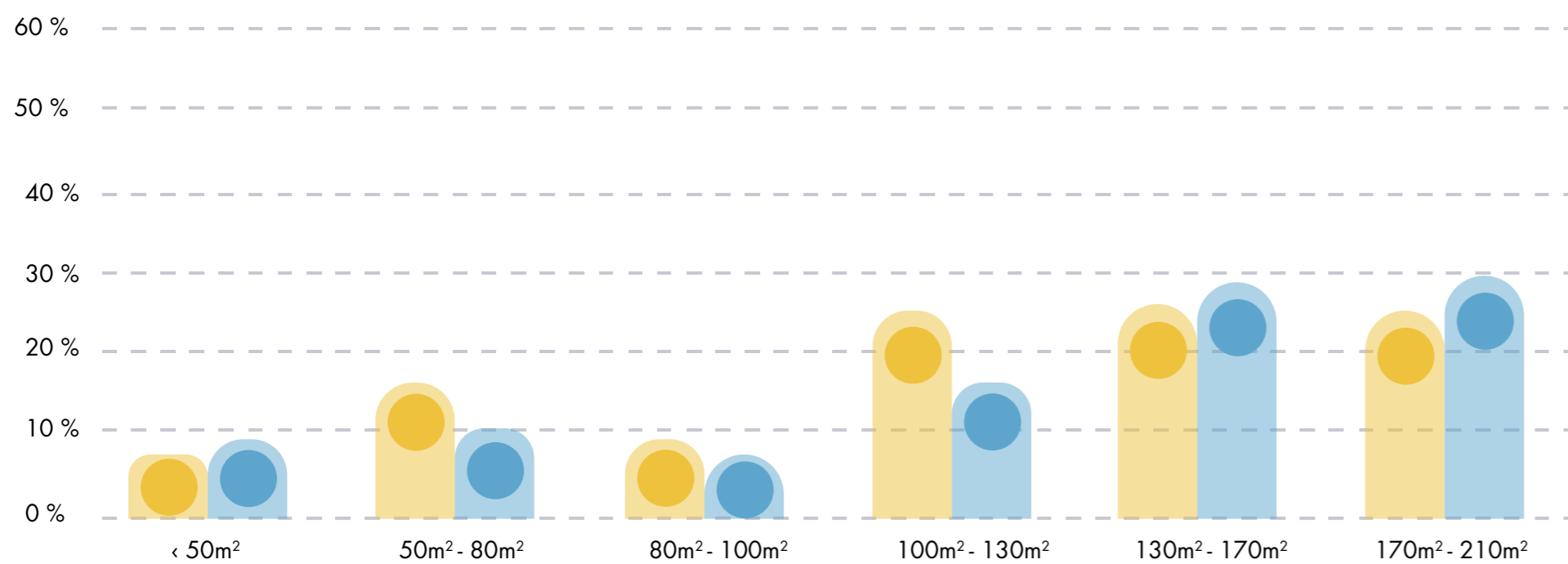
Dans le quartier de **La Soukra**, les appartements de type S+1 et S+2 se distinguent comme les options **les plus prisées**, affichant des prix moyens de location, compris entre 1090 et 1300 DT.

En revanche, les biens de type S+3 **sont les plus disponibles** sur cette zone, avec un prix moyen de l'ordre de 1650 DT.

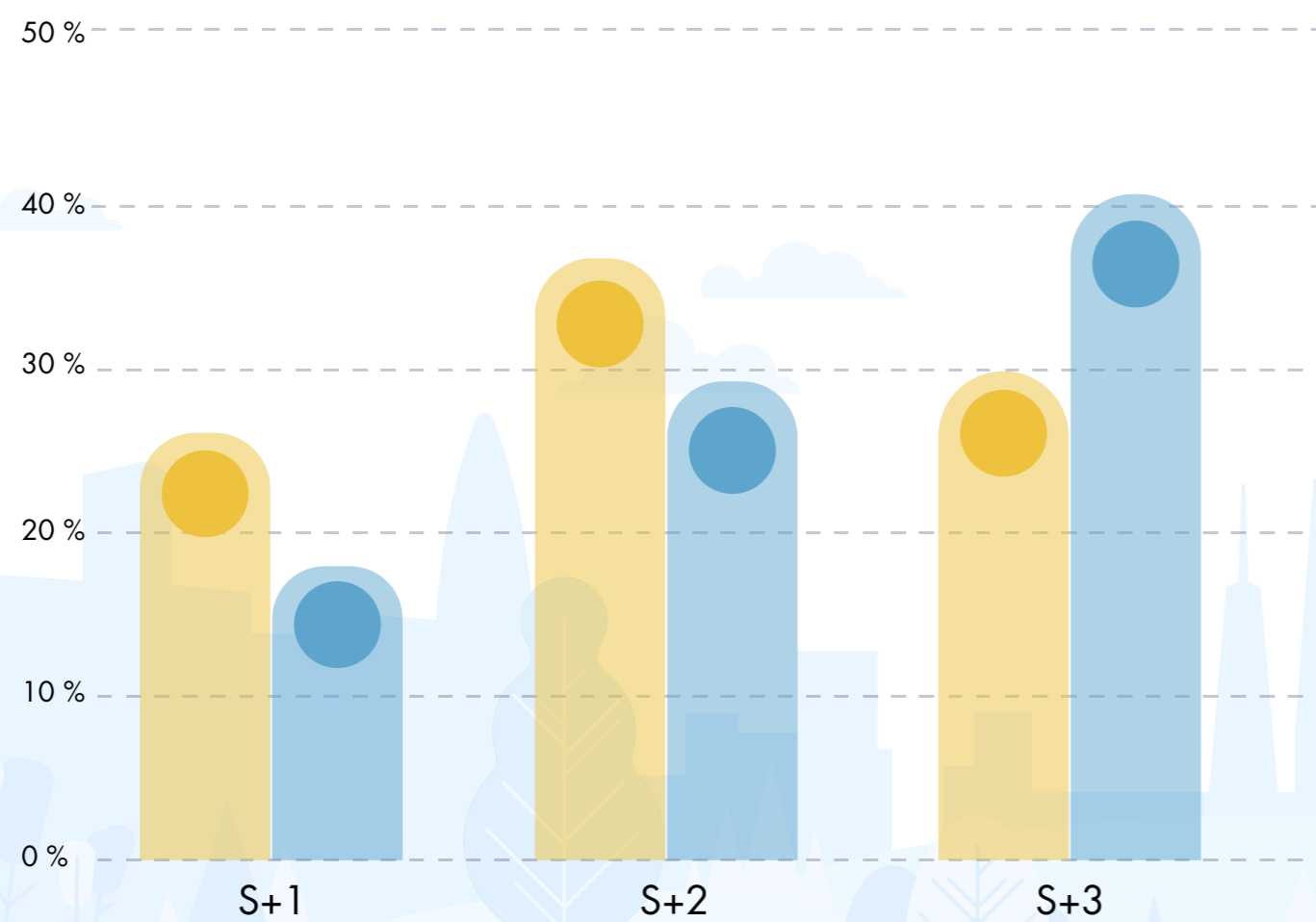




## Superficies



## Typologies



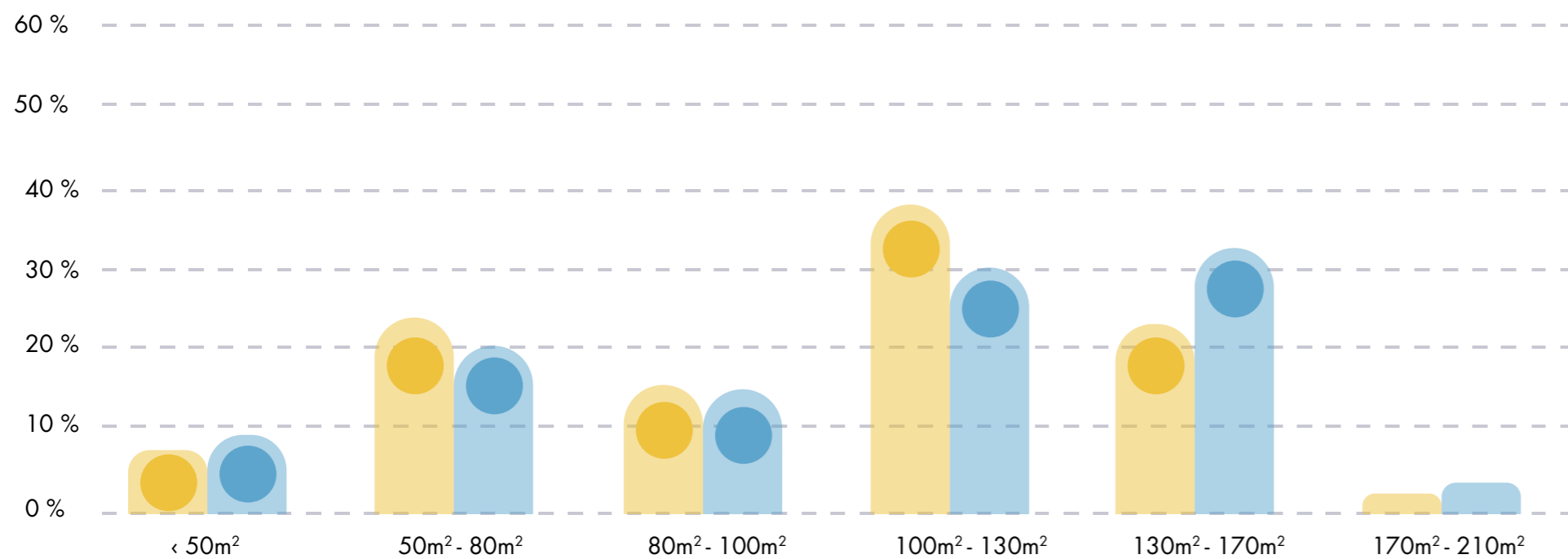
LOYER MOYEN	
S+1	1850DT
S+2	2300DT
S+3	3450DT

Aux **Berges du Lac 2**, les appartements de type S+2 et S+3 se démarquent en tant que **choix le plus courant**, tant du côté de l'offre que de la demande, affichant des tarifs moyens de location allant de 2300 à 3450 DT. Il est pertinent de souligner que les appartements d'une superficie dépassant les 130 m² connaissent également **une forte présence** tant en termes d'offre que de demande.

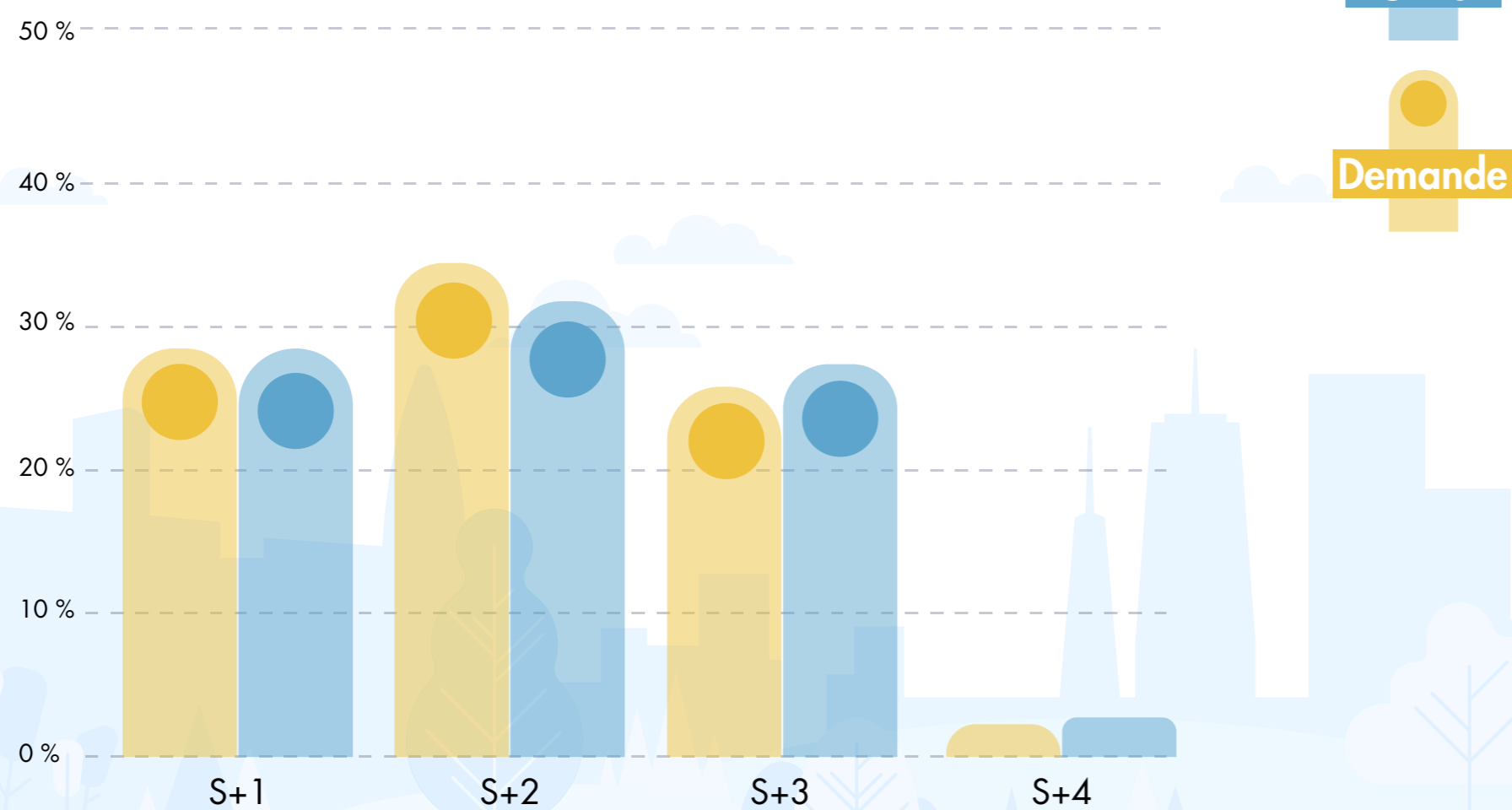
Les s+1, s+2 et s+3 correspondent aux nombres de pièces du logement appelé s+1, un appartement qui contient un salon et une chambre.



## Superficies



## Typologies



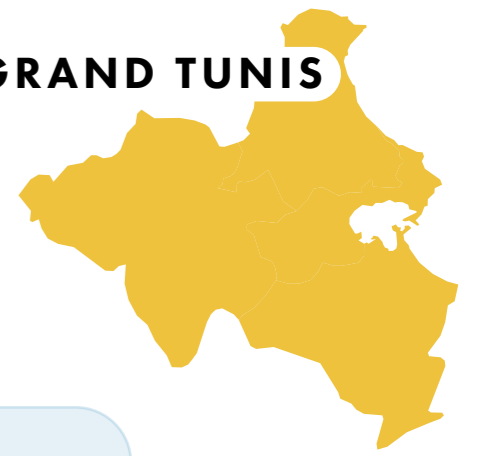
LOYER MOYEN	
S+1	830DT
S+2	1050DT
S+3	1200DT

À Riadh El Andalous, les appartements de type S+2 sont très recherchés pour la location. Les surfaces comprises entre 100 et 130 m<sup>2</sup> sont particulièrement prisées, tant du côté de la demande que de l'offre.

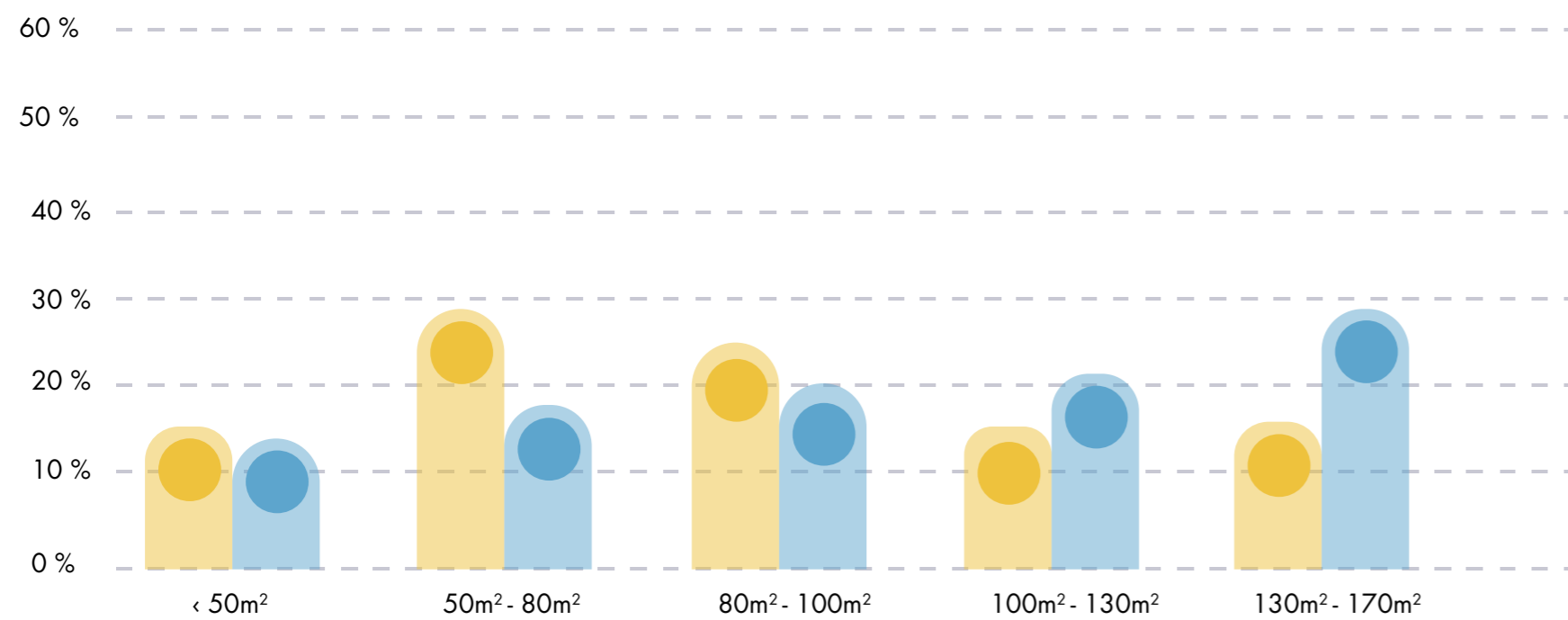
En ce qui concerne les tarifs de location, les appartements de type S+1 affichent en moyenne un loyer de 830 DT, tandis que les S+2 sont loués en moyenne à 1050 DT, et les S+3 à 1200 DT.

Les s+1, s+2 et s+3 correspondent aux nombres de pièces du logement appelé s+1, un appartement qui contient un salon et une chambre.

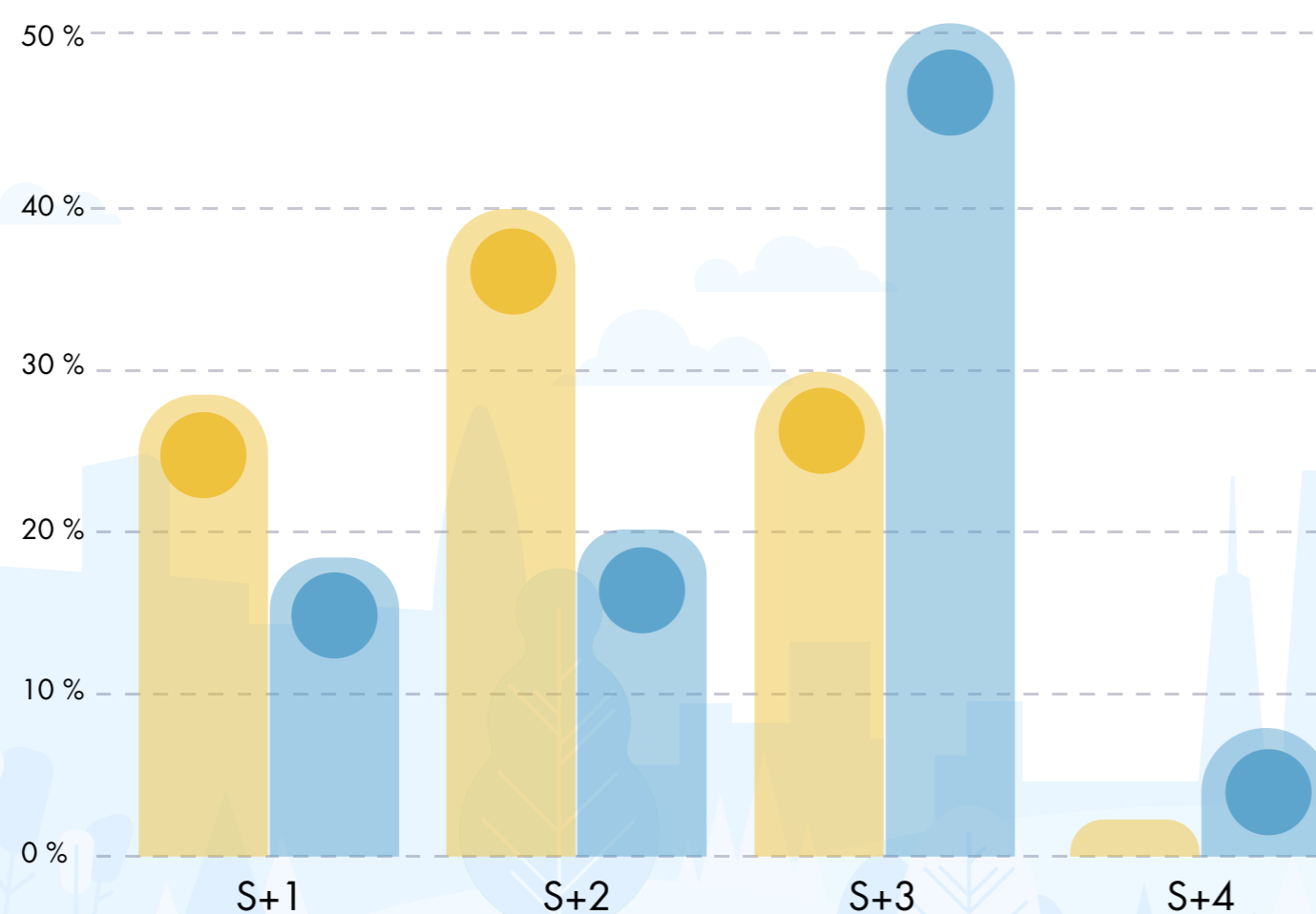




## Superficies



## Typologies



Offre

Demande

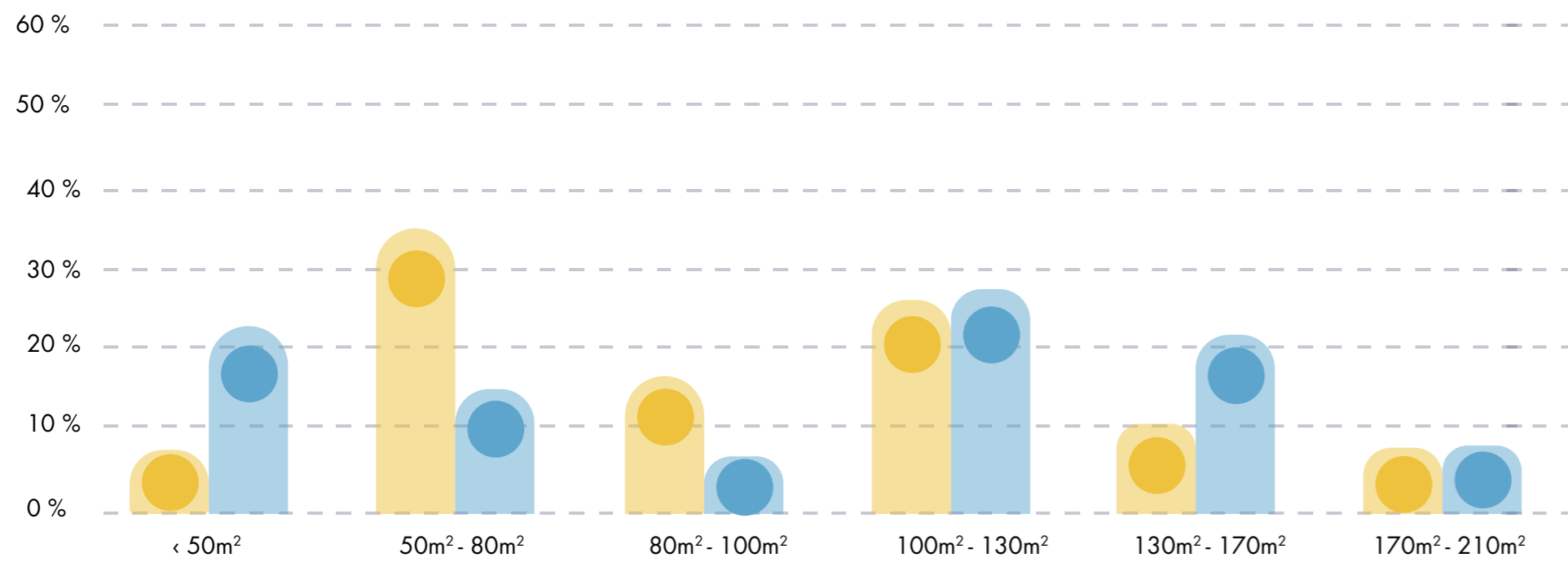
## LOYER MOYEN

S+1	660DT
S+2	900DT
S+3	1100DT

A Boumhel, ce quartier de la Banlieue Sud de Tunis, les appartements **les plus disponibles** à la location sont des S+2 et les S+3, proposant des superficies allant de 100 à 170 m<sup>2</sup>. Tandis que la demande des locataires est principalement concentrée sur des surfaces plus modestes, allant de 50 à 100 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne les prix de location, les S+1 et les S+2 affichent des tarifs moyens situés entre 660 et 900 DT. Quant aux S+3, ils sont généralement loués en moyenne à 1100 DT.



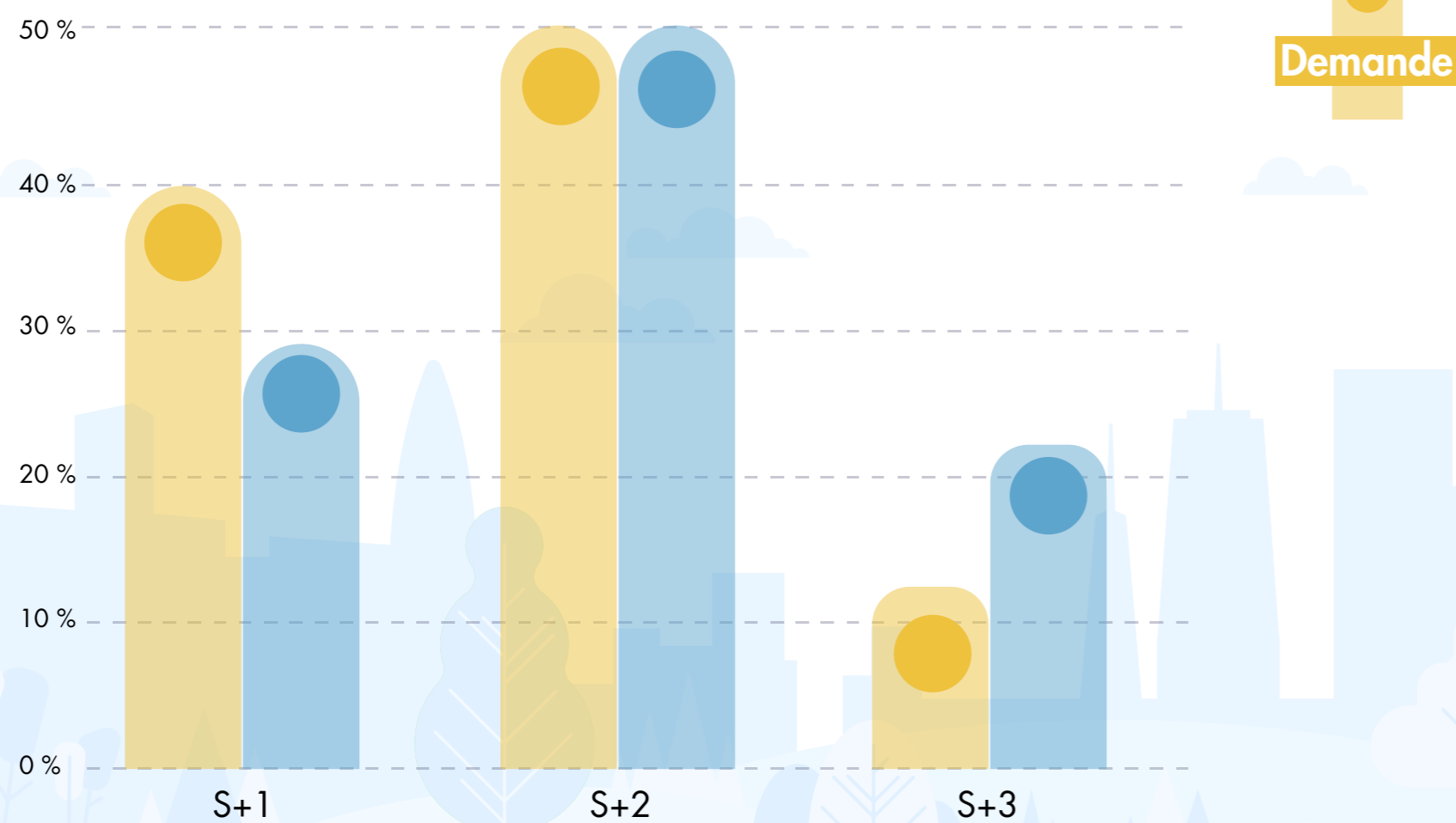
## Superficies



## LOYER MOYEN

S+1	900DT
S+2	1240DT
S+3	1400DT

## Typologies

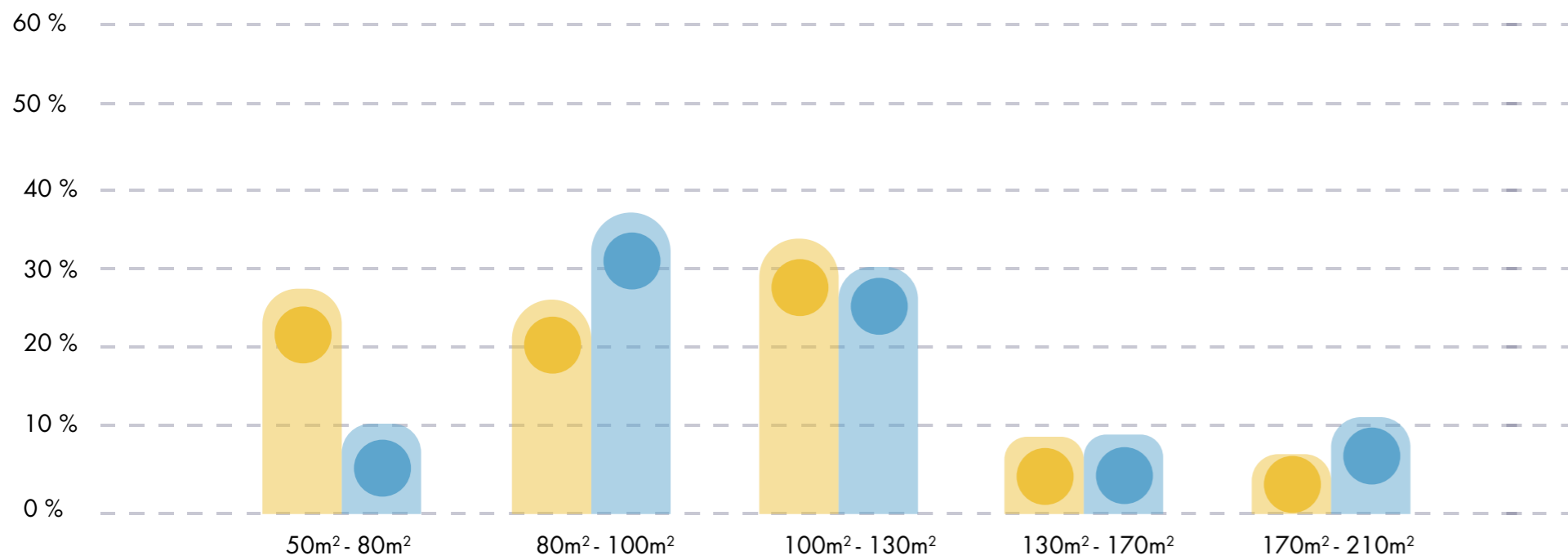


À Hammamet Nord, les appartements **les plus fréquemment proposés** à la location sont de type S+2, avec un tarif moyen de location de 1240 DT. En ce qui concerne la surface recherchée par les locataires, elle se situe principalement dans deux plages, soit entre 50 et 80 m<sup>2</sup>, ainsi que dans la fourchette de 100 à 130 m<sup>2</sup>.





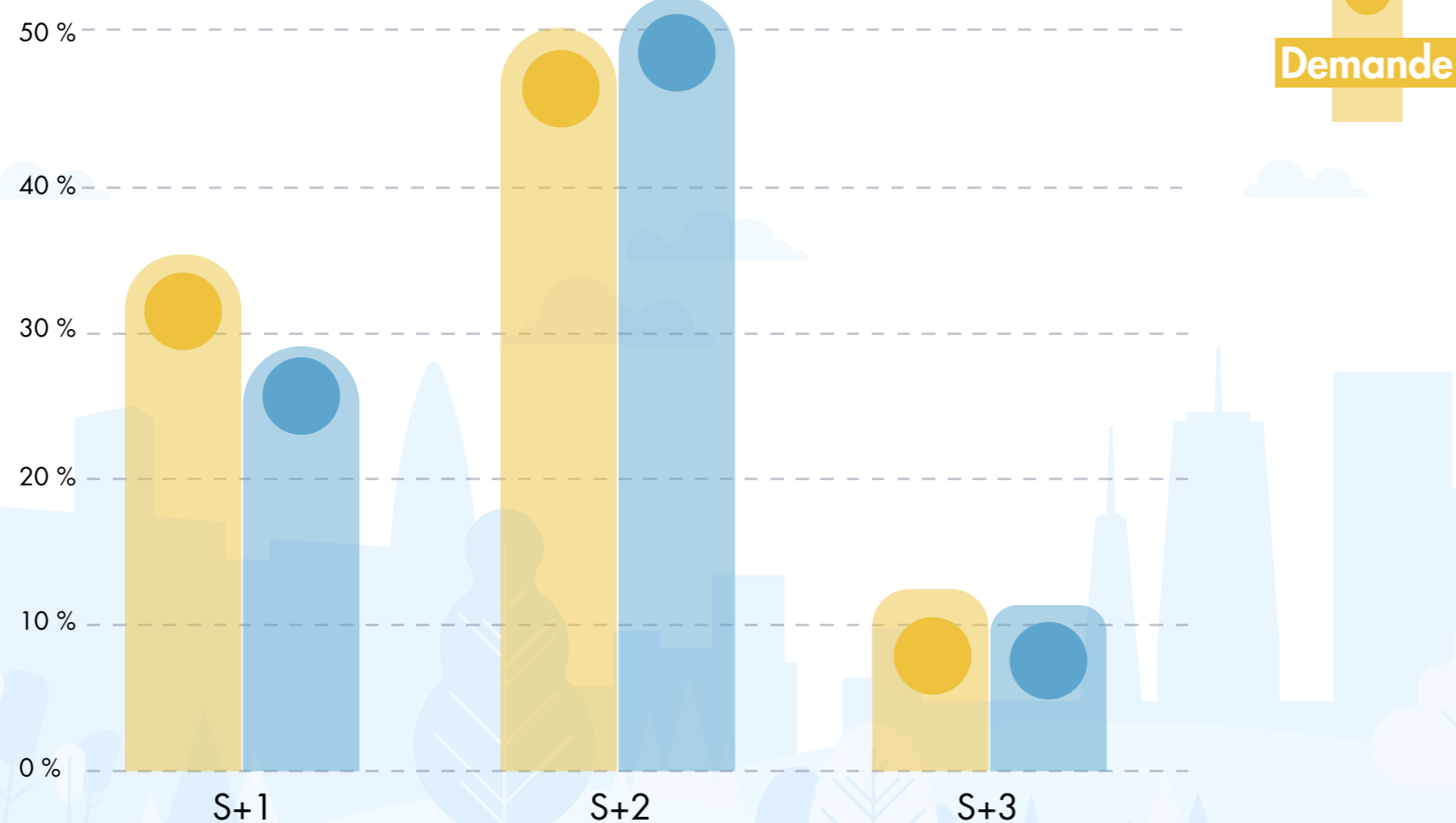
## Superficies



## LOYER MOYEN

S+1	850DT
S+2	1000DT
S+3	1380DT

## Typologies



Cité El Wafa offre une variété de choix de location, avec une préférence marquée pour les S+2, reflétant une forte demande et une disponibilité abondante.

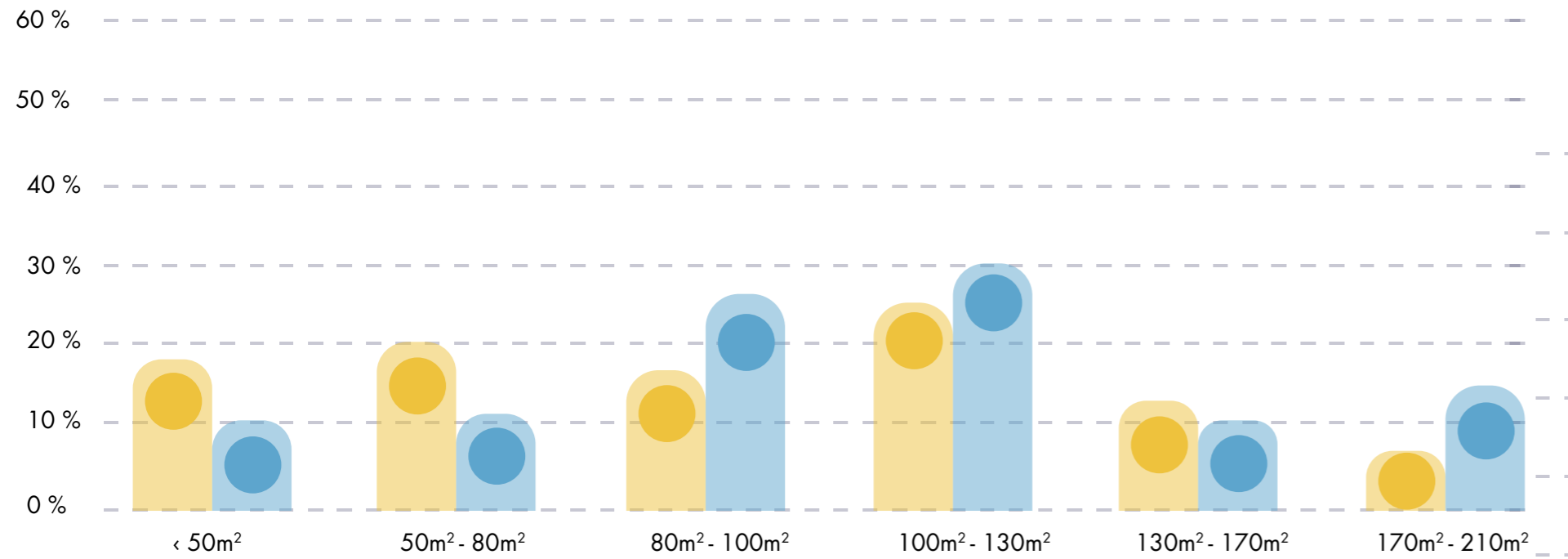
À Cité El Wafa, les superficies **les plus prisées** pour la location se situent principalement entre 50 m² et 80 m², ainsi qu'entre 100 m² et 130 m². En ce qui concerne les tarifs moyens de location, des appartements de type S+1 se louent en moyenne à 850 DT. Les S+2 sont proposés en moyenne à 1000 DT. Quant aux appartements de type S+3, leur loyer moyen est de 1380 DT.

# NABEUL CENTRE

CAP BON



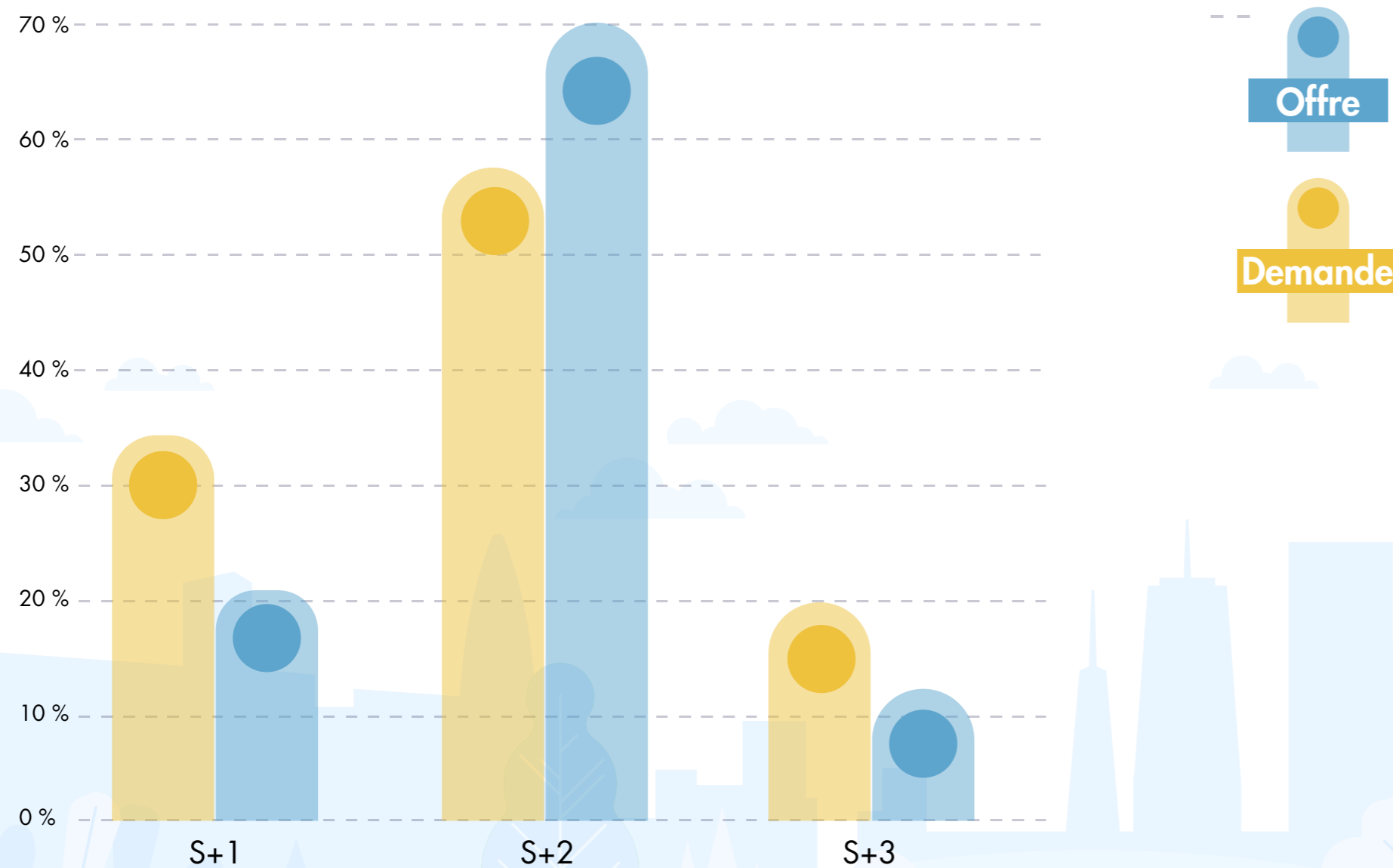
## Superficies



## LOYER MOYEN

S+1	800DT
S+2	950DT
S+3	1050DT

## Typologies



À Nabeul centre, les superficies des appartements **les plus offerts** sur le marché de location sont comprises entre 80 et 130 m<sup>2</sup>, avec une forte demande pour les appartements de 100 m<sup>2</sup> à 130 m<sup>2</sup>.

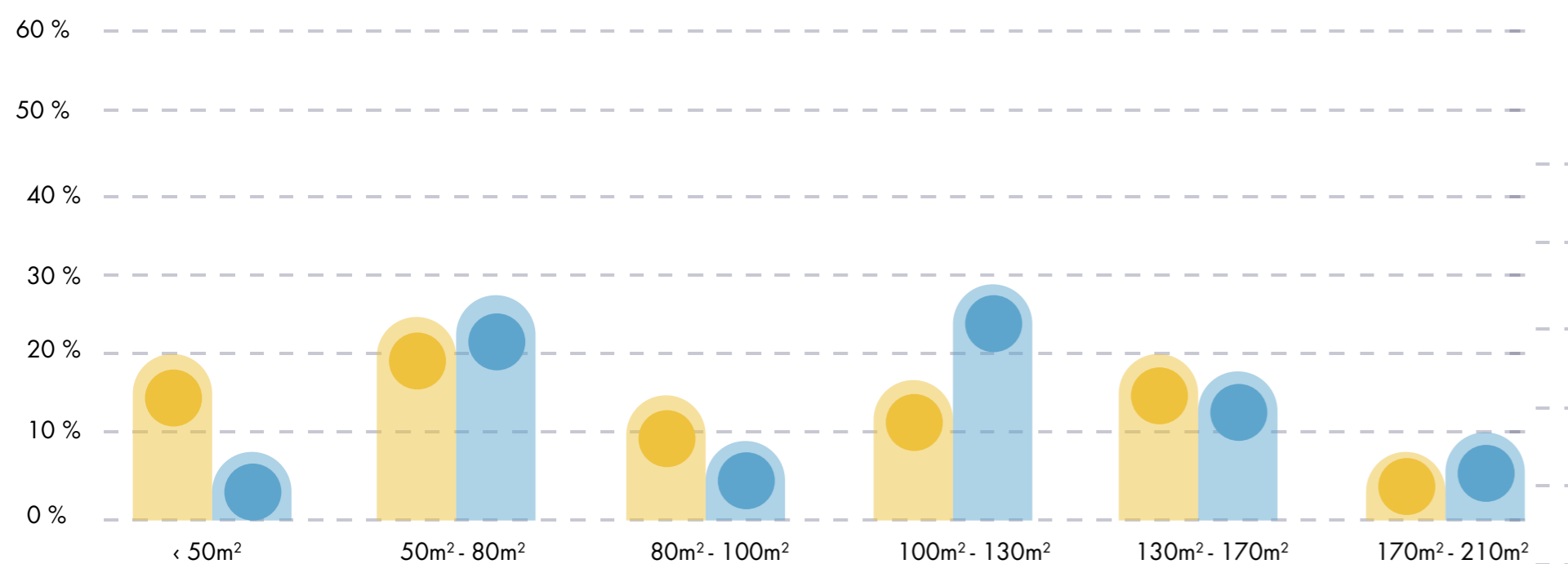
Les prix moyens pour la location, sont de 800 DT pour les S+1, de 950 DT pour les S+2 et de 1050 DT pour les S+3.

Les s+1, s+2 et s+3 correspondent aux nombres de pièces du logement appelé s+1, un appartement qui contient un salon et une chambre.





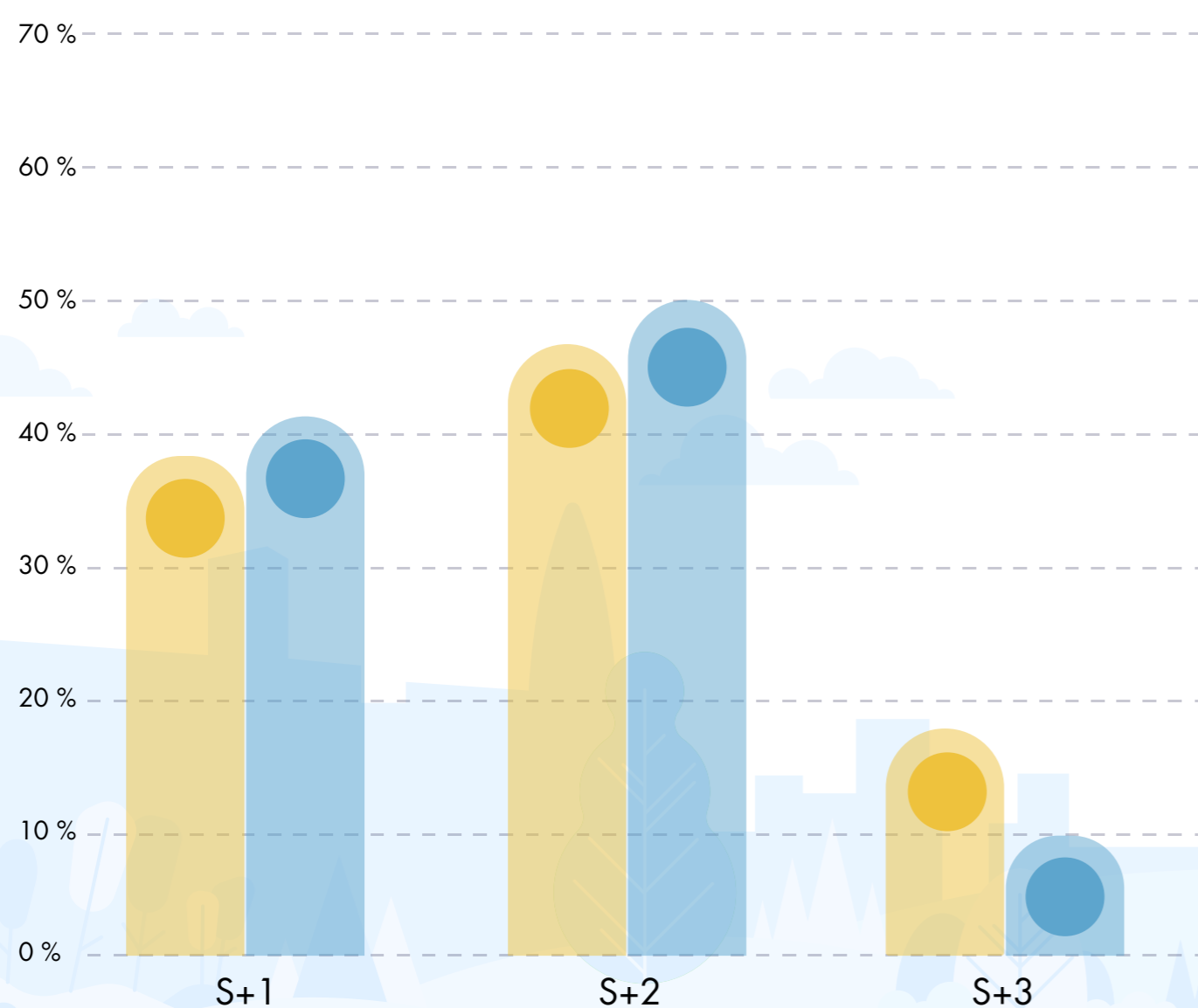
## Superficies



### LOYER MOYEN

S+1	1000DT
S+2	1300DT
S+3	1560DT

## Typologies



Offre

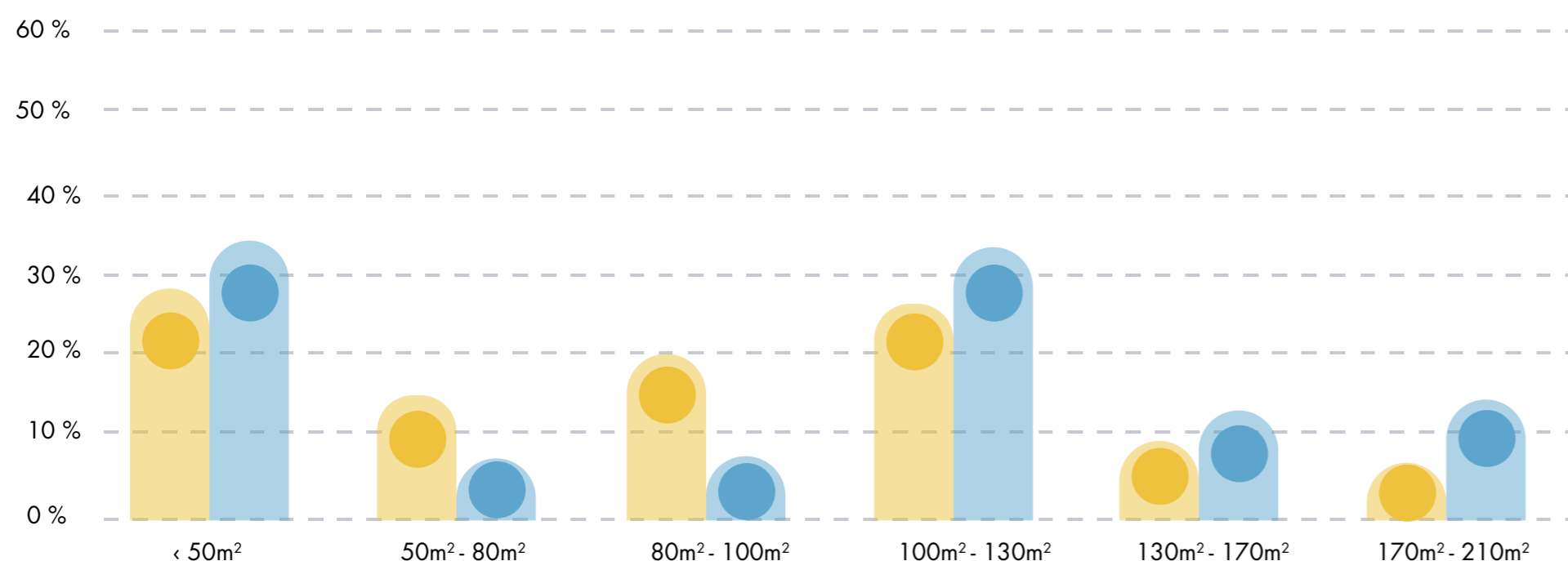
Demande

À Hammamet Sud, les prix de location des appartements de type S+1 (1000 DT), S+2 (1300 DT) et S+3 (1560 DT) sont concurrentiels. En matière de superficie, les S+2 sont à la fois les plus convoités et **les plus disponibles**, avec les S+1 suivant de près en termes de préférence. En ce qui concerne les superficies, les appartements de 50m² à 80m² monopolisent la demande, suivis par des surfaces allant de 130m² à 170m².

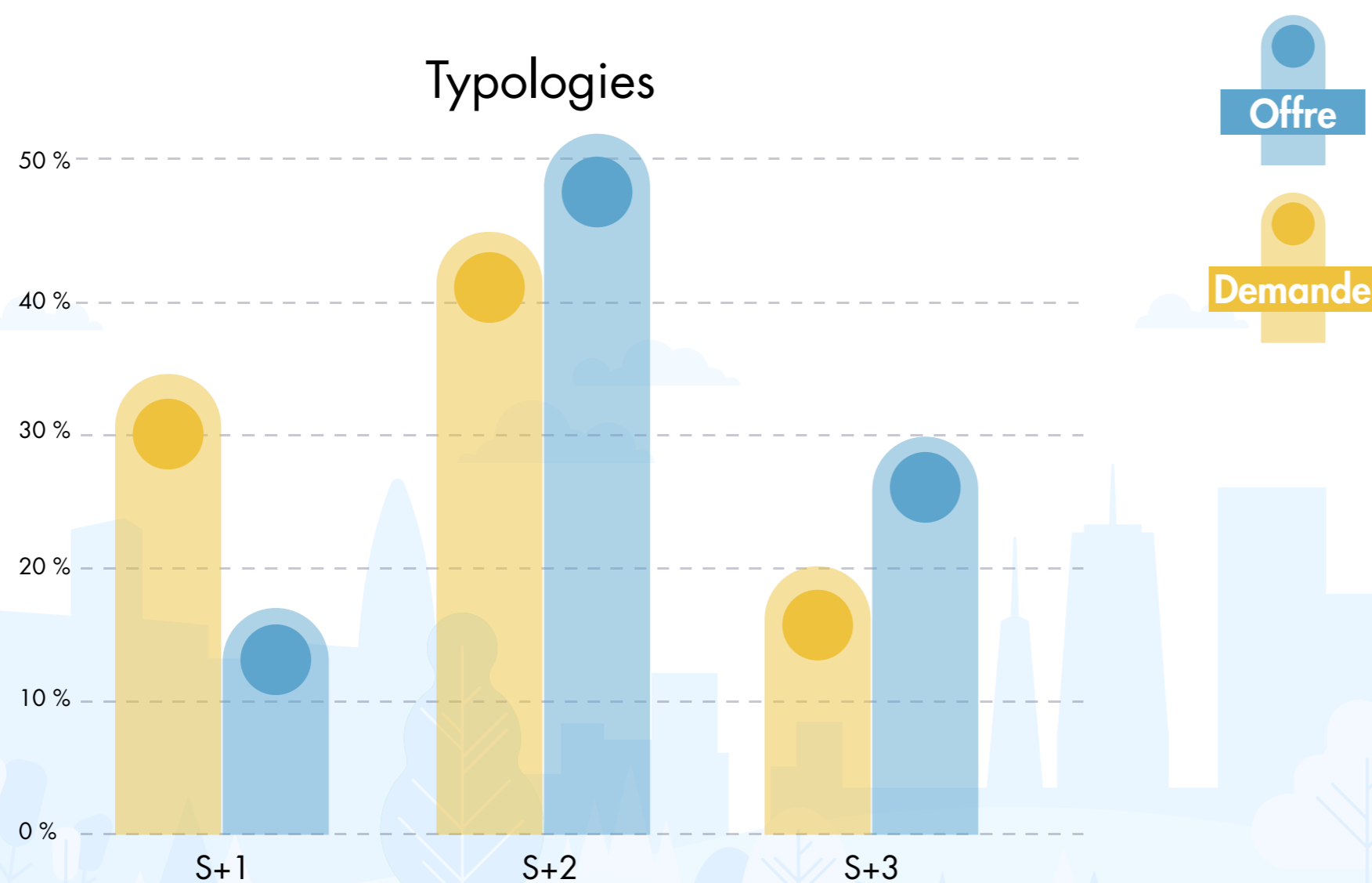
Les s+1, s+2 et s+3 correspondent aux nombres de pièces du logement appelé s+1, un appartement qui contient un salon et une chambre.



## Superficies



## Typologies



## LOYER MOYEN

S+1	850 DT
S+2	940 DT
S+3	1290 DT

À Sahloul, les prix de location affichent une moyenne de 850 DT pour les S+1, 940 DT pour les S+2 et 1290 DT pour les S+3.

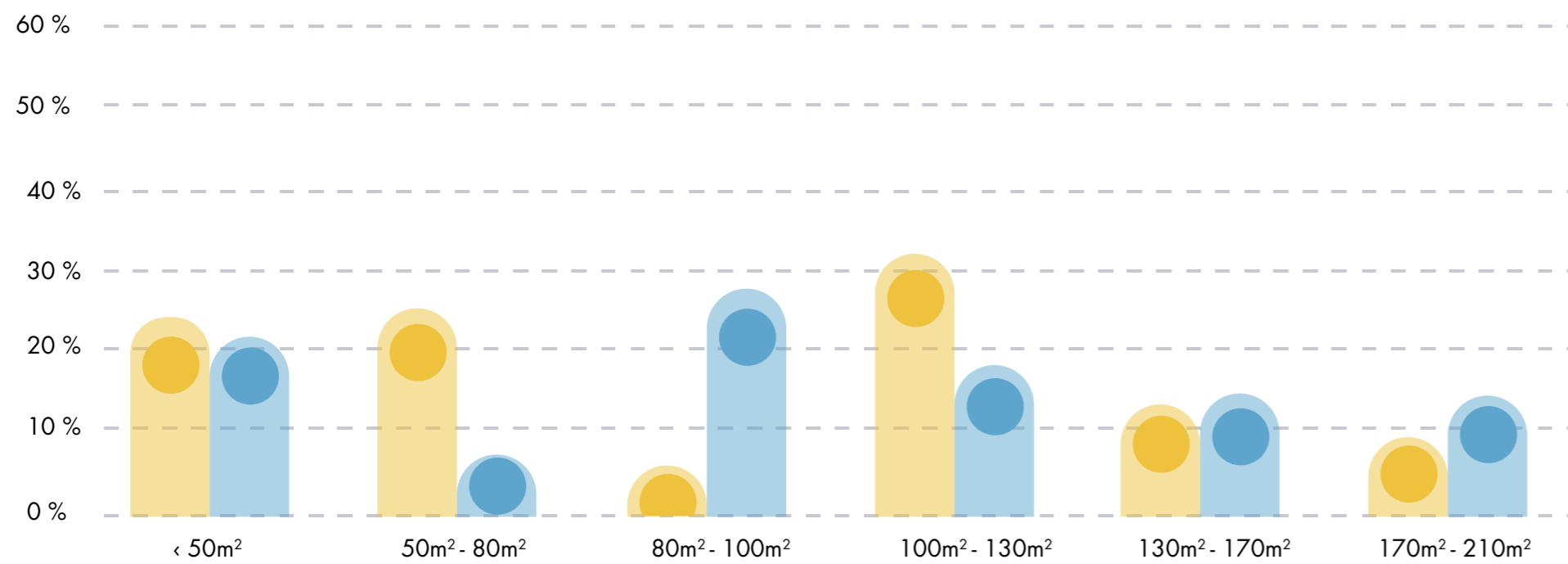
En ce qui concerne la typologie, les appartements S+2 sont **les plus demandés**, suivis des S+1. Tandis que les S+2 sont les plus abondants sur le marché locatif.

En ce qui concerne les superficies, les appartements de 100m² à 130m² sont à la fois **les plus demandés** et **les plus offerts**. Les appartements de moins de 50m² semblent également être en demande.

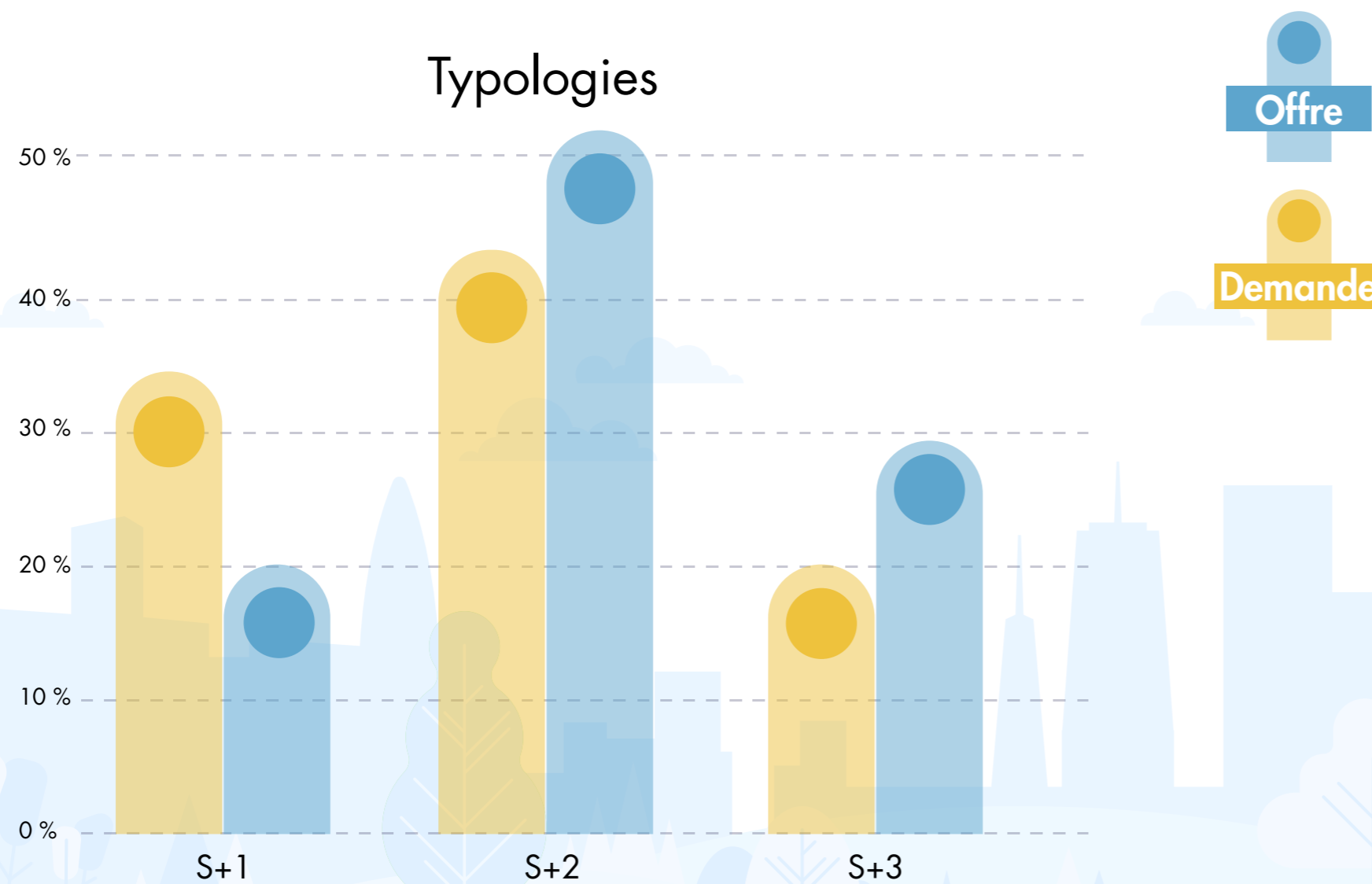




## Superficies



## Typologies



## LOYER MOYEN

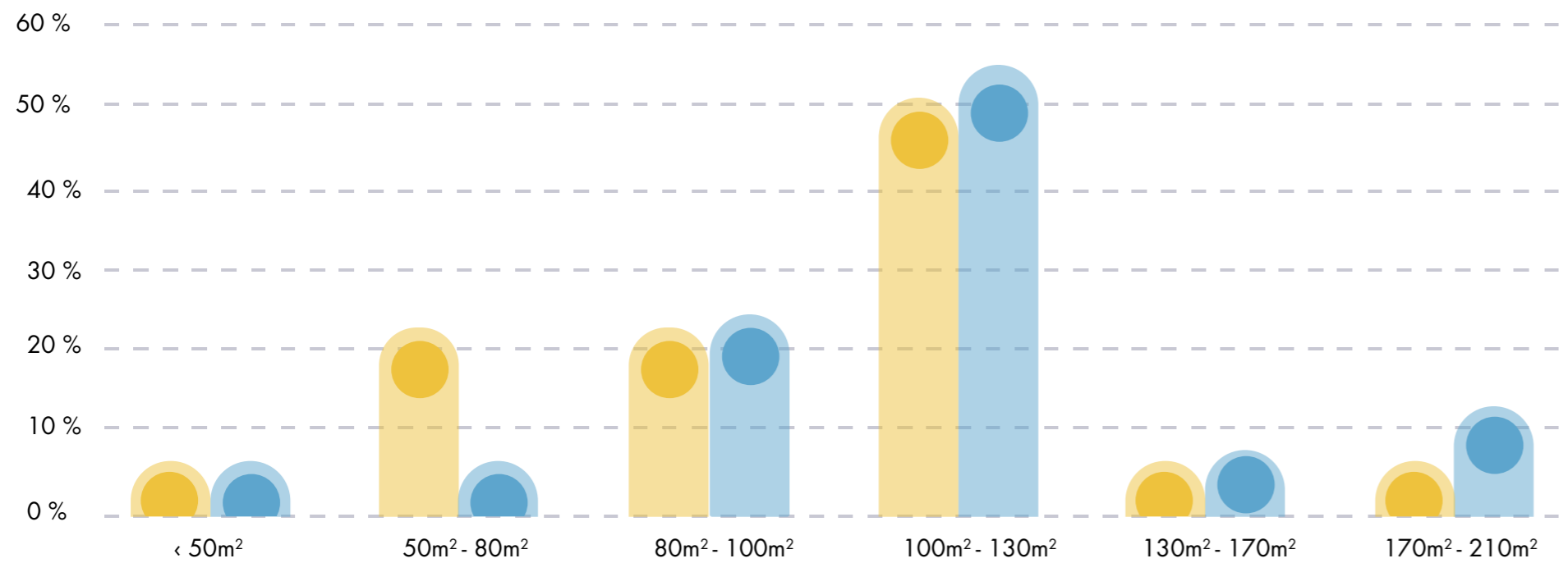
S+1	1000DT
S+2	1350DT
S+3	2000DT

En ce qui concerne la typologie des appartements, on observe que les S+2 et les S+1 sont **les plus demandés** par les locataires. Les appartements de type S+2 sont les plus abondants sur le marché locatif.

En ce qui concerne les superficies, l'intervalle **le plus demandé** pour les appartements se situe entre 100m² et 130m². Parallèlement, l'intervalle le plus courant en termes de superficie offerte se situe entre 80m² et 100m².



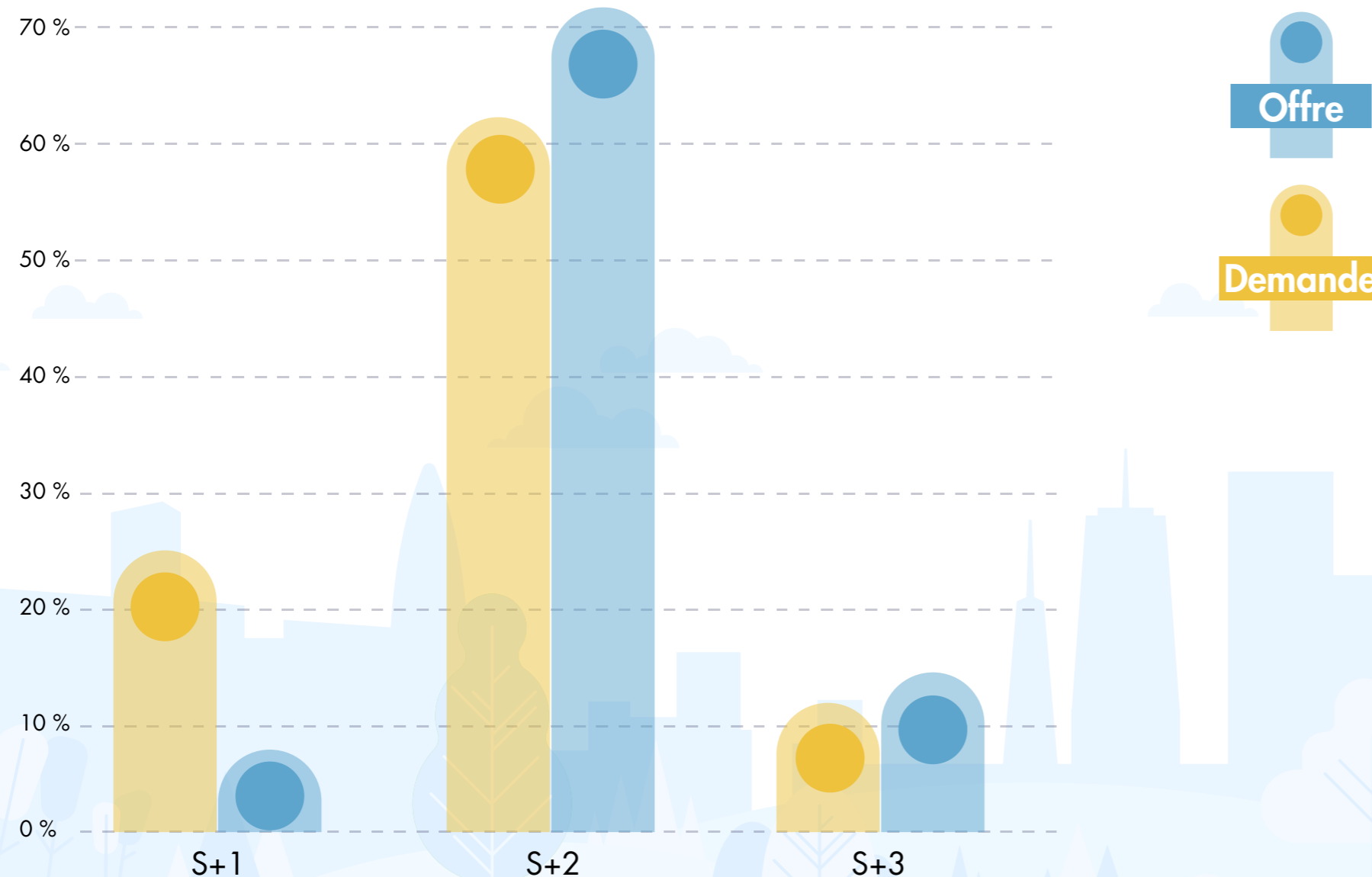
## Superficies



## LOYER MOYEN

S+1	780DT
S+2	1070DT
S+3	1350DT

## Typologies



Les prix moyens de locations des appartements à Hammam Sousse, sont de 780 DT pour les S+1, de 1070 DT pour les S+2, et de 1350 DT pour les S+3.

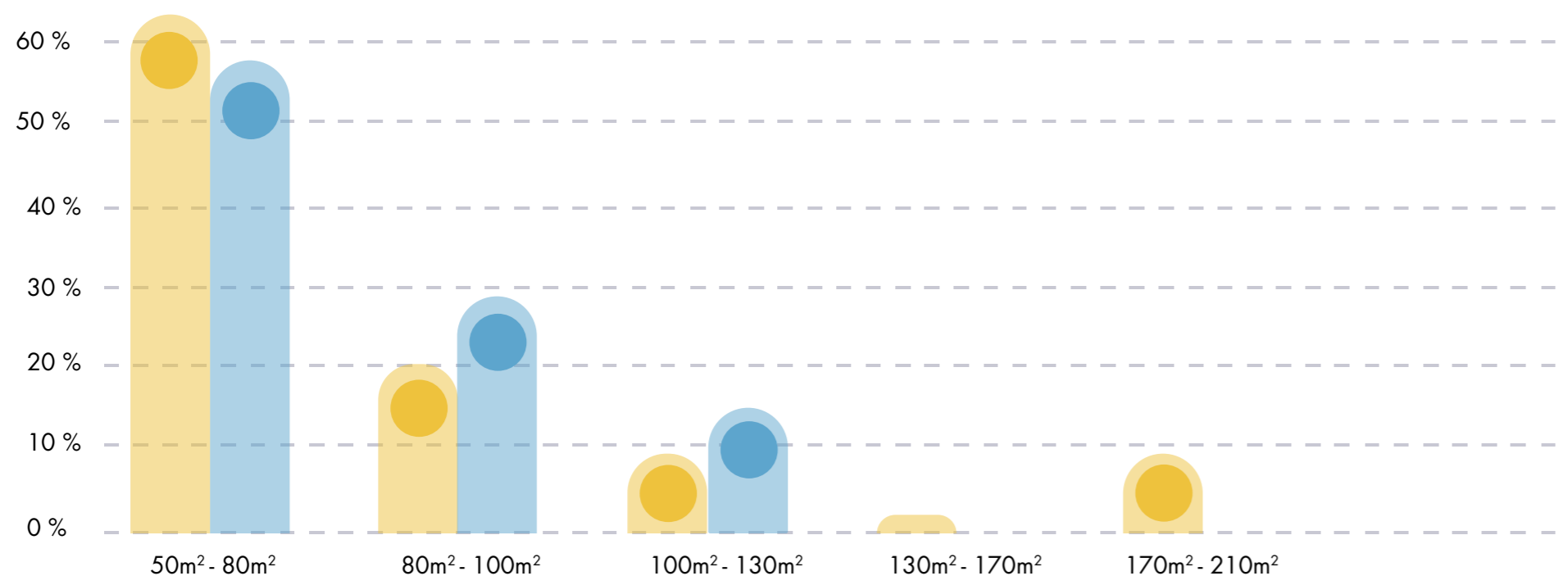
En ce qui concerne la typologie des appartements, les S+2 dominant à la fois en termes d'offre et de demande.

En matière de superficies, l'intervalle le plus courant tant à l'offre, qu'en demande se situe entre 100m² et 130m². Cette plage de superficie est la plus prisée parmi les locataires de la région de Hammam Sousse.





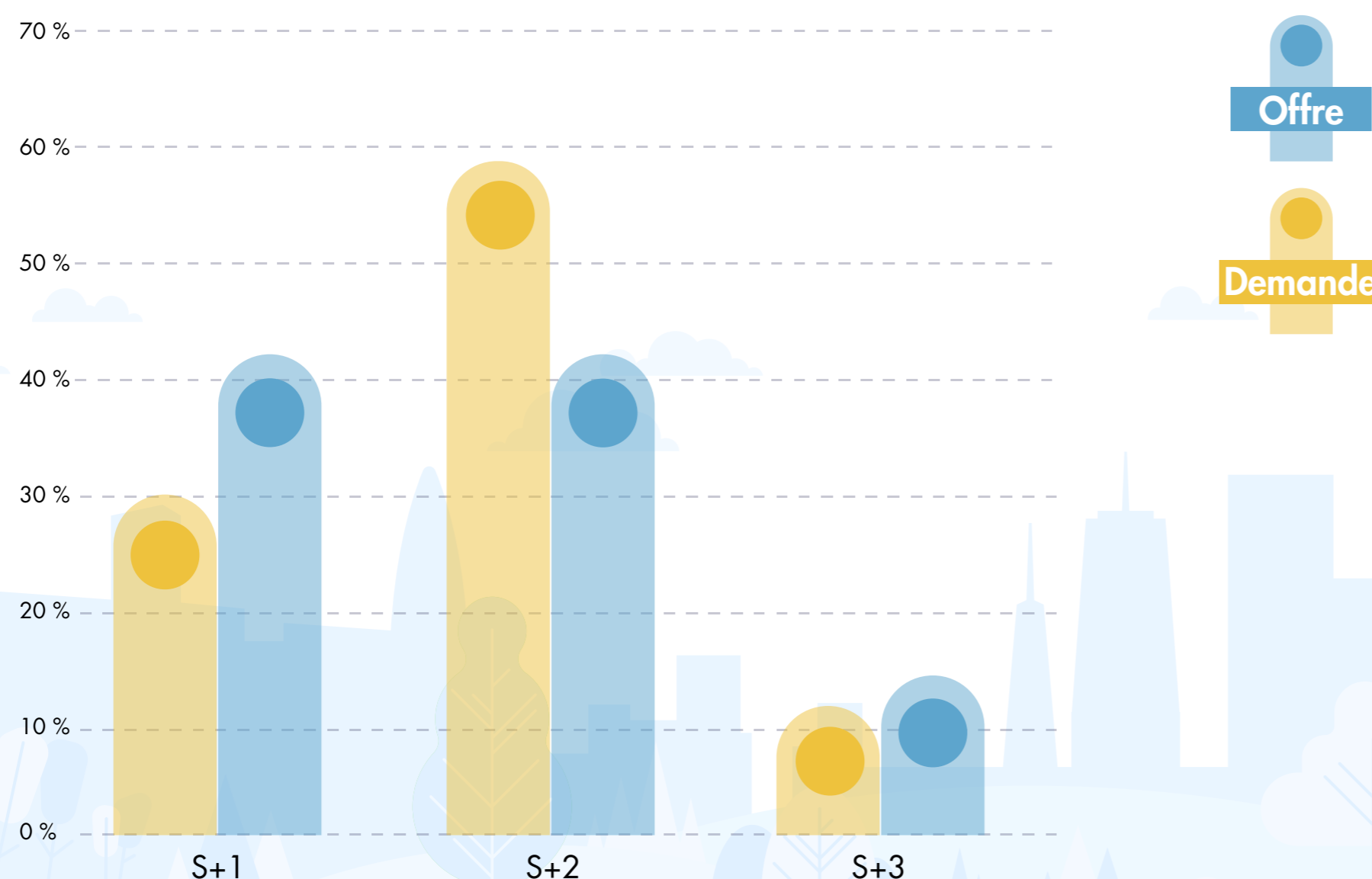
## Superficies



## LOYER MOYEN

S+1	760DT
S+2	950DT
S+3	1150DT

## Typologies



A Monastir, les appartements de type S+1 se louent en moyenne à 760 DT. Les S+2 observent un prix moyen de location de 950 DT. Alors que les S+3 affichent un prix moyen de location de 1150 DT.

En ce qui concerne la typologie des appartements, les S+2 sont **les plus demandés**, suivis par les S+1. De plus, les S+2 sont également les plus disponibles sur le marché locatif de cette région.

En ce qui concerne les superficies des appartements, l'intervalle le plus recherché et le plus proposé se situe entre 50m² et 80m². Cette plage de superficie semble être la plus populaire parmi les locataires de la région de Monastir ville.

## Hausse continue des prix de location des appartements

D'après notre étude, les prix de location des appartements au niveau national ont connu une augmentation constante au cours des dernières années. Il est probable que ces tarifs continuent de grimper, à la suite d'une éventuelle revue à la hausse de la TVA liée à l'achat des biens immobiliers neufs, prévue par la loi de finances 2024.

En effet, malgré les incertitudes entourant l'avenir de l'industrie de la construction en Tunisie et les signaux mitigés concernant la hausse des prix des matériaux de construction, le développement potentiel de ce secteur dépendra largement de la situation socio-économique du pays et de la stabilité des prix des matières premières. Cependant, les experts du secteur restent attentifs en attendant un éventuel changement de cap qui pourrait influencer la situation.

## Baisse des superficies des appartements à l'offre et à la demande

Au sein du tissu citadin immobilier florissant de Tunisie, notre étude révèle des préférences pour des habitations à la fois fonctionnelles et accueillantes. Parmi cette diversité d'offres immobilières, une tendance marquée émerge en faveur d'aménagements pratiques et compacts, notamment les logements de type S+2 et même S+1. Cette préférence pour ces deux typologies en particulier, reflète une tendance de construction qui privilégie les surfaces moyennes en raison de la hausse des coûts mais aussi d'une forte demande.

