

Tensiomètre locatif

Le marché de la location

Premier semestre 2024



Sommaire

MÉTHODOLOGIE	m 1
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN	m 2
ÉVOLUTION DES PRIX ET DES SUPERFICIES	m 3
QUARTIERS LES PLUS CONVOITÉS POUR LA LOCATION À LONG TERME LES QUARTIERS PODIUM	m 4
ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE LOCATIVE	m 5
ANALYSE COMPARATIVE S1 2022 - S1 2023 - S1 2024	
ANALYSE PAR REGION	m 6
OFFRE & DEMANDE PAR SUPERFICIE & CONFIGURATION	
CONCLUSION	m 24

Méthodologie

Les observations présentées dans cet ouvrage concernent exclusivement les logements destinés à l'habitation et à la location de longue durée, annoncés sur le portail Mubawab.tn entre janvier et juin 2024 (S1 2024).

Sont exclus de cette analyse : les biens à usage commercial, les terrains, les fermes, ainsi que les biens mis en vente.

Les prix moyens ont été calculés par zone géographique, globalement et pour chaque segment retenu, incluant les appartements vides, anciens, neufs, et toutes configurations confondues, en se basant sur les annonces de location publiées sur Mubawab.tn.

Les prix mentionnés dans cette étude reflètent des "moyennes" qui dépendent de la typologie de l'appartement et de l'état du bien.

Il est possible de trouver des prix supérieurs ou inférieurs pour une même zone et typologie.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN



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

54%

Des personnes en
quête de location
cherchent spécifi-
quement un apparte-
ment.

69%

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

44%

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

47%

EVOLUTION DES PRIX ET DES SUPERFICIES

Prix

**ANNUELLE****+1%**

Les prix moyens de location des appartements ont connu une légère augmentation de 1 % au premier semestre 2024 par rapport au premier semestre 2023.

**SEMESTRIELLE****+3%**

Une hausse plus marquée de 3 % des prix moyens de location a été observée au premier semestre 2024 par rapport au second semestre 2023.

Superficies

**ANNUELLE****-13%**

Entre le premier semestre 2023 et le premier semestre 2024, la superficie moyenne des appartements proposés à la location a diminué de 13 %.

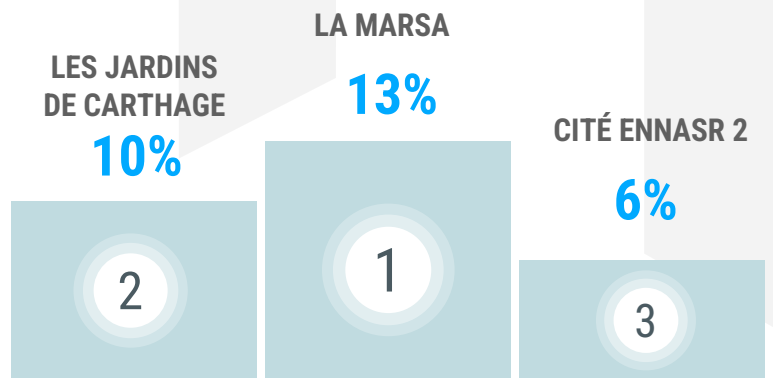
**SEMESTRIELLE****-5%**

Une diminution de 5 % des superficies moyennes de location a été enregistrée au premier semestre 2024 par rapport au semestre précédent.

QUARTIERS LES PLUS CONVOITÉS POUR LA LOCATION À LONG TERME

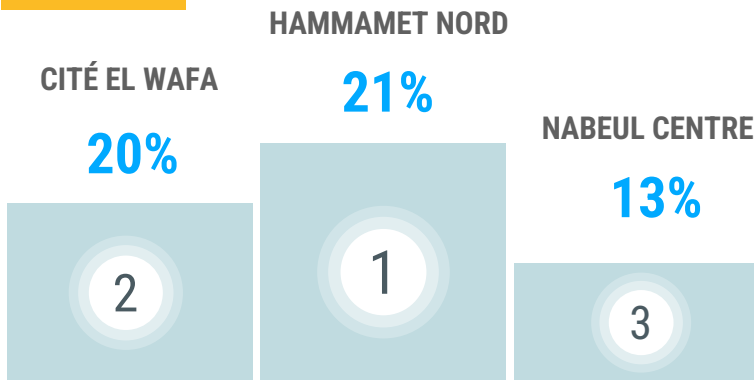
LES QUARTIERS PODIUM

GRAND TUNIS



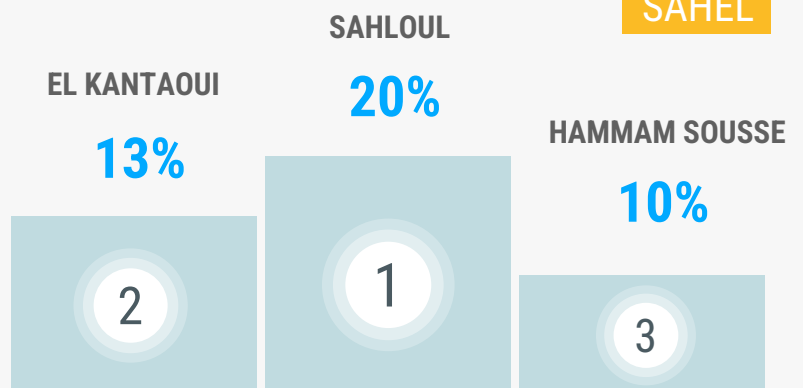
Sur le Grand Tunis, les quartiers les plus prisés par les locataires à long terme sont, dans l'ordre, La Marsa avec 13% des recherches, suivi par Les Jardins de Carthage avec 10%, et Cité Ennasr 2 à 6%.

CAP BON



Au Cap Bon, Hammamet Nord demeure le quartier le plus recherché avec 21 % de la demande dans cette région, suivi de près par Cité El Wafa avec 20 % et Nabeul à 13 %.

SAHEL



Dans la région du Sahel, Sahloul domine le marché locatif de longue durée avec 20% de la demande, tandis qu'El Kantaoui et Hammam Sousse captent respectivement 13 % et 10 % des préférences locatives.

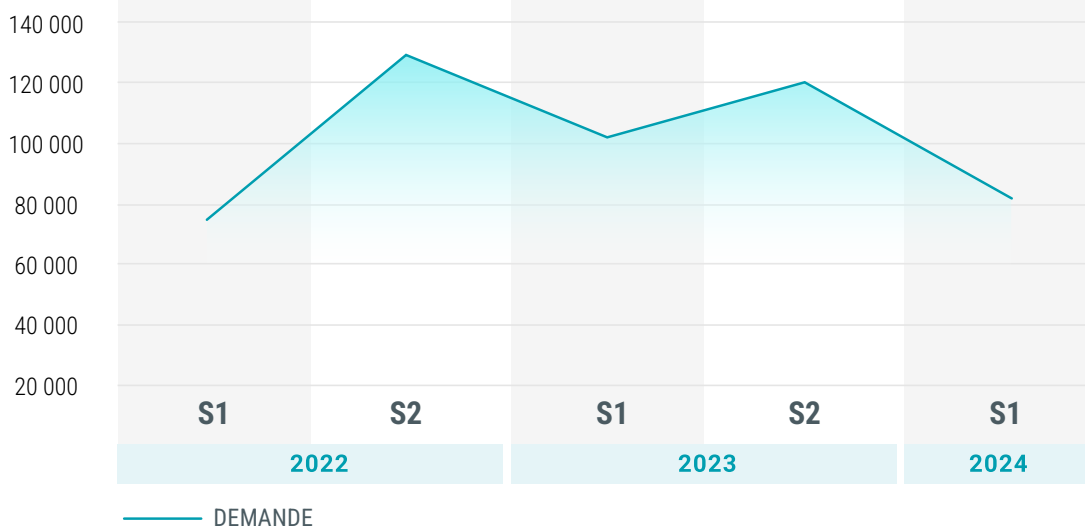
ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE LOCATIVE

ANALYSE COMPARATIVE 2022 - 2023 - 2024

DEPUIS 2022

DEMANDE

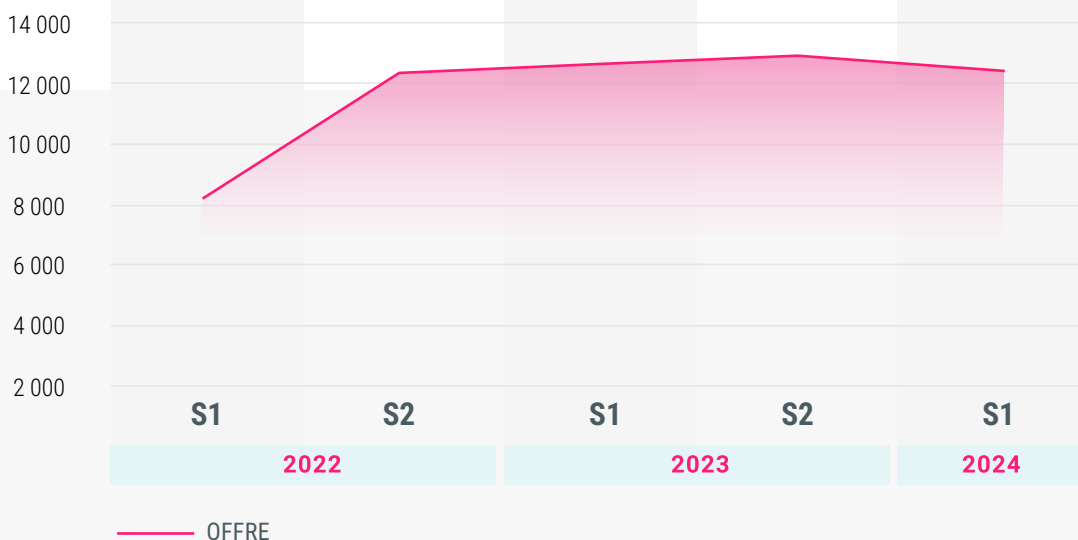
NOMBRE DES LEADS



Demande : Le graphique illustre l'évolution de la demande pour les appartements à louer entre le S1 2022 et le S1 2024. Après une augmentation notable en S2 2022, la demande a chuté de 24 % au S1 2023. Cependant, une reprise a été observée en S2 2023 (+ 20 %), avant de connaître une nouvelle baisse au S1 2024.

OFFRE

NOMBRE DES ANNONCES



Offre : L'offre de logements pour la location a connu une hausse significative en S2 2022, suivie d'une croissance modérée qui s'est maintenue jusqu'au S2 2023. Toutefois, une légère diminution a été enregistrée en S1 2024.

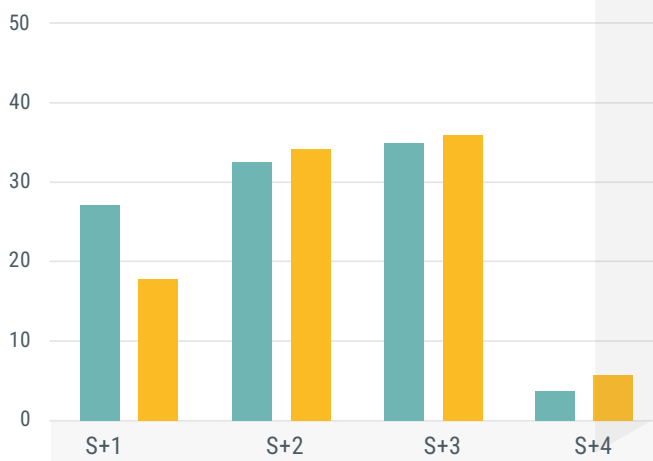
Analyse par region

**OFFRE & DEMANDE PAR SUPERFICIE
& CONFIGURATION**

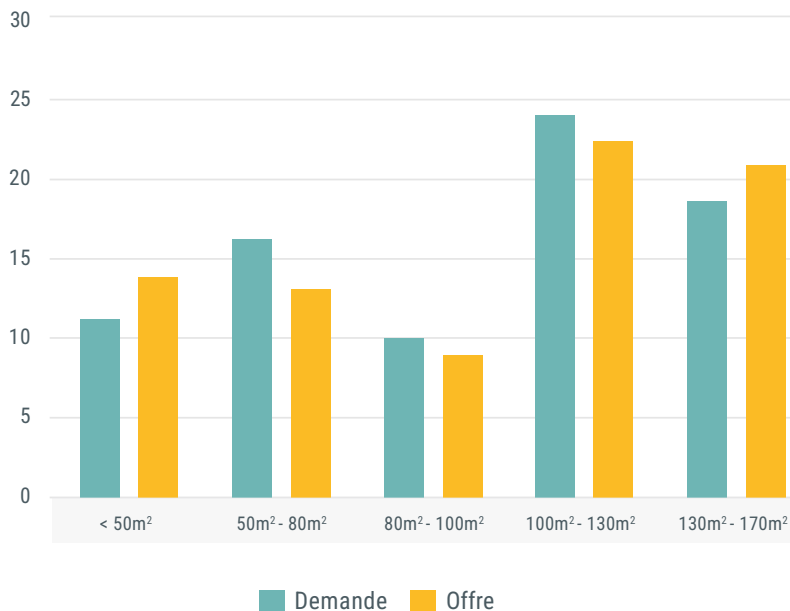


LA MARSA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



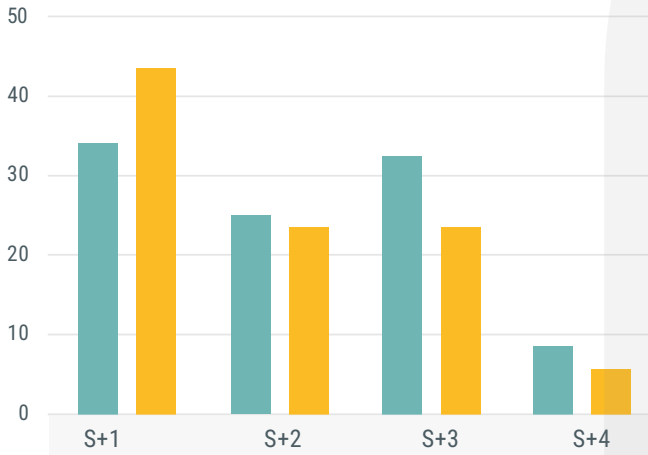
À La Marsa, les S+2 et S+3 sont les typologies les plus offertes et les plus demandées sur le marché locatif avec des prix moyens de 2 215 DT/mois et 2 707 DT/mois respectivement. Les S+1, quant à eux, bénéficient également d'une demande notable. Les tendances actuelles révèlent une baisse des prix de location à La Marsa, notamment pour les S+2 et S+3, avec des diminutions de -7% et -10%.

	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1775 DT	1770 DT	0%
S+2	2215 DT	2370 DT	-7%
S+3	2705 DT	3000 DT	-10%

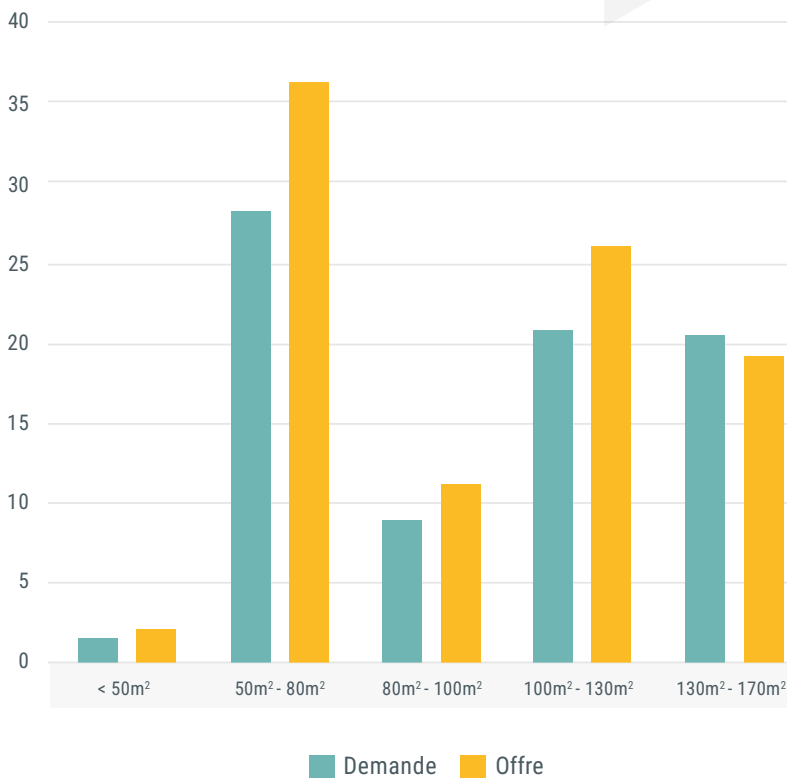


ENNASR 2

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Ennasr 2, les appartements **S+1** volent la vedette ! Très recherchés et largement disponibles, ils sont suivis de près par les **S+3**. Les surfaces les plus prisées oscillent entre **50 et 80 m²**, avec une forte demande également pour les **100 à 130 m²**. Les prix moyens de location des **S+1** ont flambé de **11 %** depuis 2023, passant de **950 DT/mois** à **1 050 DT/mois**. Les appartements **S+1** sont clairement le choix préféré des locataires dans ce quartier en plein essor !

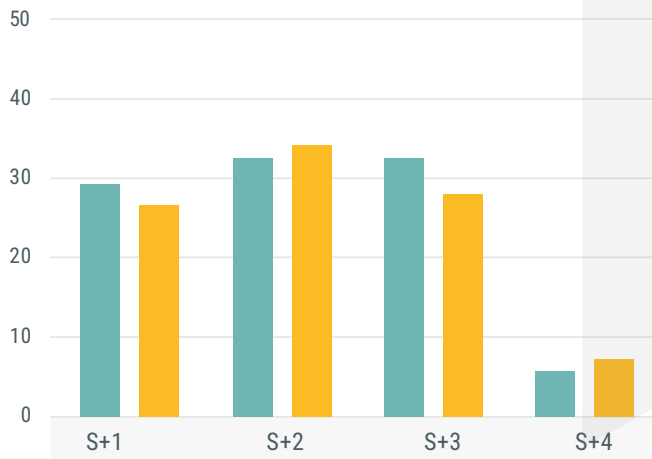
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1050 DT	950 DT	11%
S+2	1465 DT	1240 DT	18%
S+3	1645 DT	1500 DT	10%

GRAND TUNIS



LES JARDINS DE CARTHAGE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Ce quartier dynamique, en constante construction, voit une demande croissante pour ses appartements S+1, S+2, et S+3, avec une préférence marquée pour les S+3. Actuellement, le prix moyen de location dans ce secteur est de 2 340 DT/mois pour les S+3. Bien que ce chiffre représente une légère diminution de 5 % par rapport au premier semestre 2023, où les S+3 étaient loués à 2 470 DT en moyenne, la demande continue d'affirmer la popularité de ce quartier en pleine transformation.

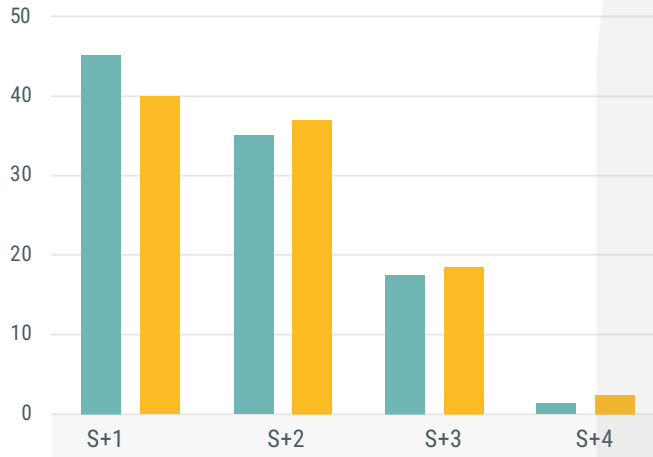
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1565 DT	1560 DT	0%
S+2	2145 DT	2000 DT	7%
S+3	2340 DT	2470 DT	-5%

GRAND TUNIS

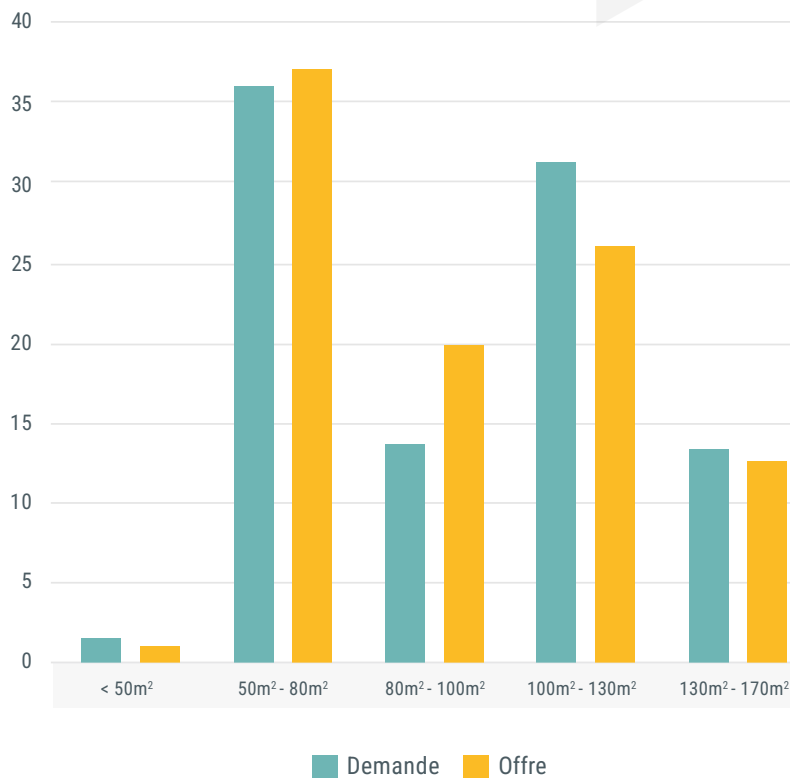


EL AOUINA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À El Aouina, les appartements de type **S+1** sont les plus recherchés, suivis de près par les **S+2**. Les surfaces les plus demandées se situent entre **50 et 80 m²**, avec une préférence secondaire pour celles comprises entre **100 et 130 m²**. Le loyer moyen s'élève à **1 050 DT** pour un **S+1** et à **1 200 DT** pour un **S+2**, affichant une quasi stabilité des budgets consacrés aux loyer dans ce quartier en particulier.

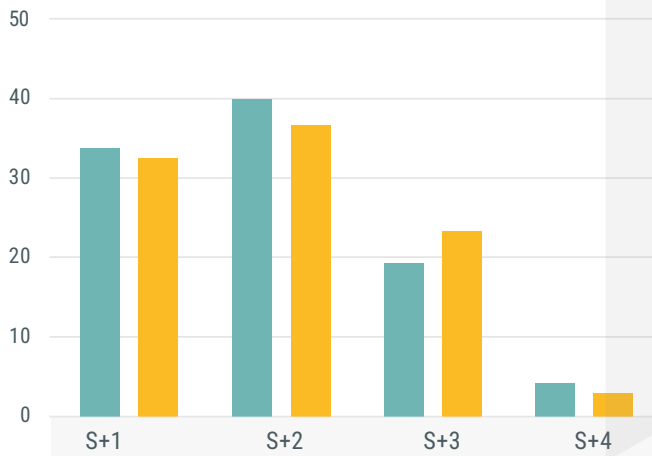
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1050 DT	950 DT	11%
S+2	1200 DT	1200 DT	0%
S+3	1440 DT	1350 DT	7%

GRAND TUNIS



AIN ZAGHOUAN NORD

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Ain Zaghuan Nord, les appartements **S+2** sont les stars du marché ! Très recherchés mais aussi disponibles, ils sont suivis par les **S+1**.

Une forte offre et demande pour les superficies comprises entre **100 et 130 m²** suivi par les petites superficies de **50 à 80 m²**. Le loyer moyen pour un **S+2** atteint **1 790 DT**, tandis qu'un **S+1** se loue autour de **1 270 DT**. Les prix s'envolent pour les **S+3** : ils ont grimpé de **18 %**, passant de **1 850 DT** en moyenne au **S1 2023** à **2 180 DT** en **S1 2024**.

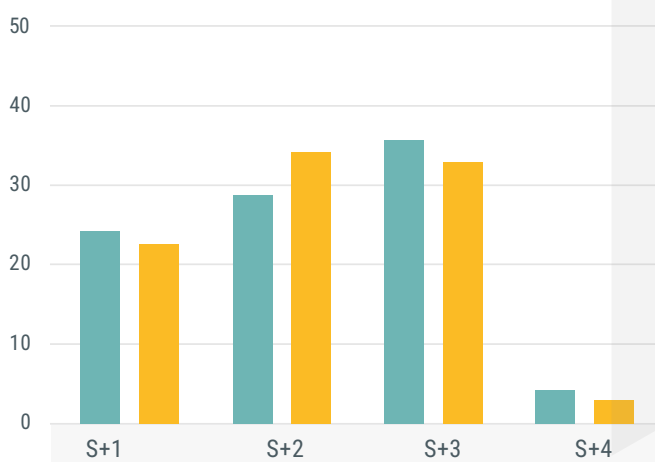
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1270 DT	1290 DT	-2%
S+2	1790 DT	1630 DT	10%
S+3	2180 DT	1850 DT	18%

GRAND TUNIS

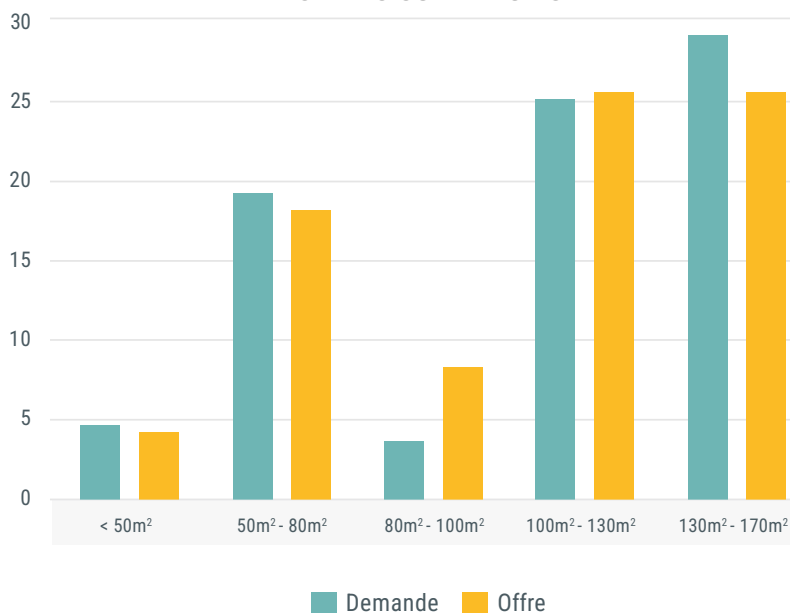


LA SOUKRA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À La Soukra, les appartements **S+3** attirent le plus grand nombre de locataires, suivis par les **S+2**. Bien que la demande soit forte pour les **S+3**, l'offre est majoritairement constituée de **S+2**, plus disponibles sur le marché. Les superficies les plus recherchées oscillent entre **130 et 170 m²**, avec une seconde préférence pour celles de **100 à 130 m²**.

Le loyer moyen d'un **S+3** est de **1 750 DT**, tandis qu'un **S+2** se loue en moyenne à **1 395 DT**. À noter, les **S+1** ont vu leurs tarifs grimper de **14 %**, passant de **1 090 DT** au **S1 2023** à **1 240 DT** en **S1 2024**.

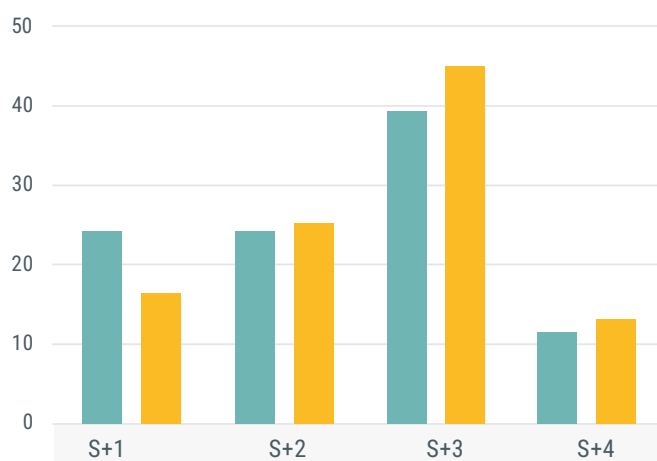
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1240 DT	1090 DT	14%
S+2	1395 DT	1300 DT	7%
S+3	1750 DT	1650 DT	6%

GRAND TUNIS



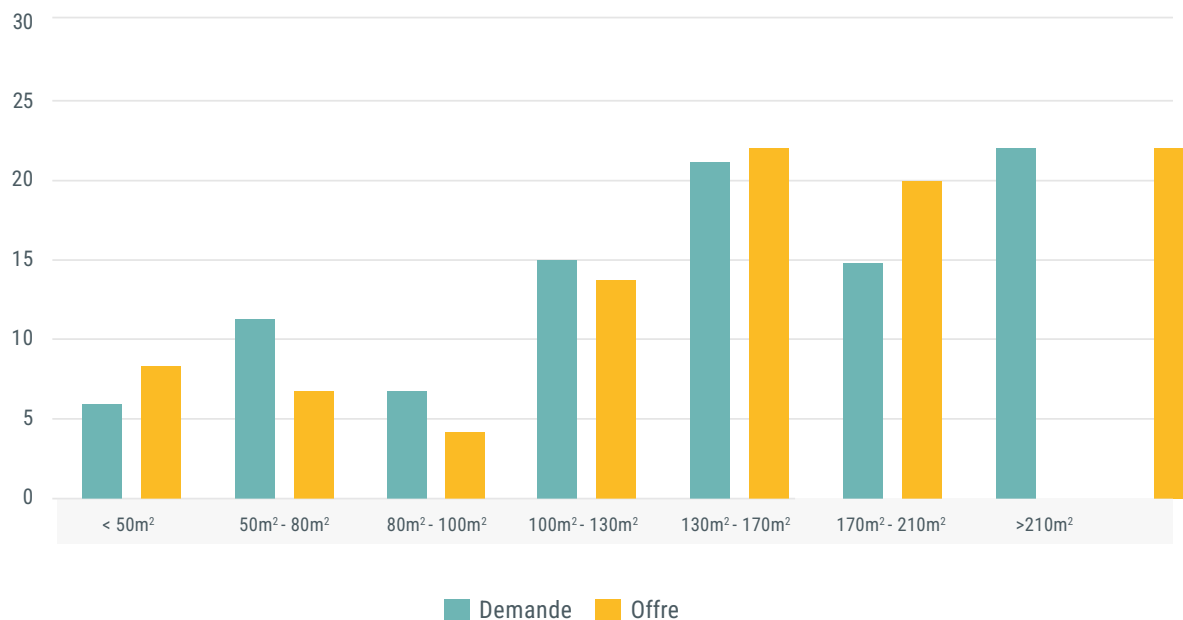
LES BERGES DU LAC 2

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Aux Berges du Lac 2, les appartements S+3 règnent en maîtres tant sur le plan de la demande que de l'offre. Les surfaces les plus recherchées vont de 130 à 170 m², et le loyer moyen pour un S+3 se fixe à 3 080 DT. Ce tarif a connu une baisse notable de 11% par rapport au premier semestre de l'année précédente, rendant cette opportunité encore plus attrayante pour les grands budgets consacrés à la location.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES



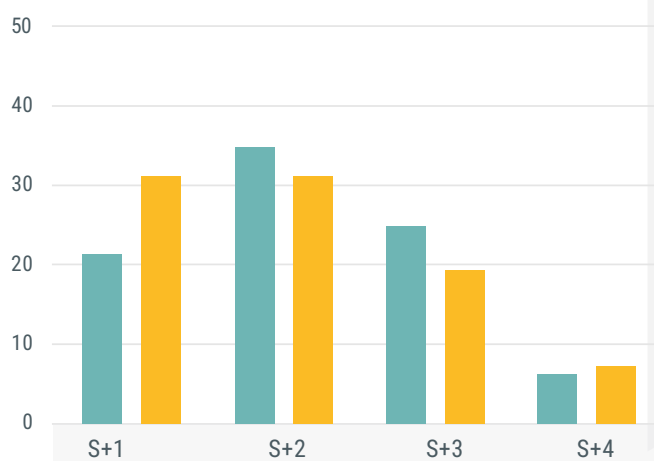
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1980 DT	1850 DT	7%
S+2	2450 DT	2300 DT	7%
S+3	3080 DT	3450 DT	-11%

GRAND TUNIS



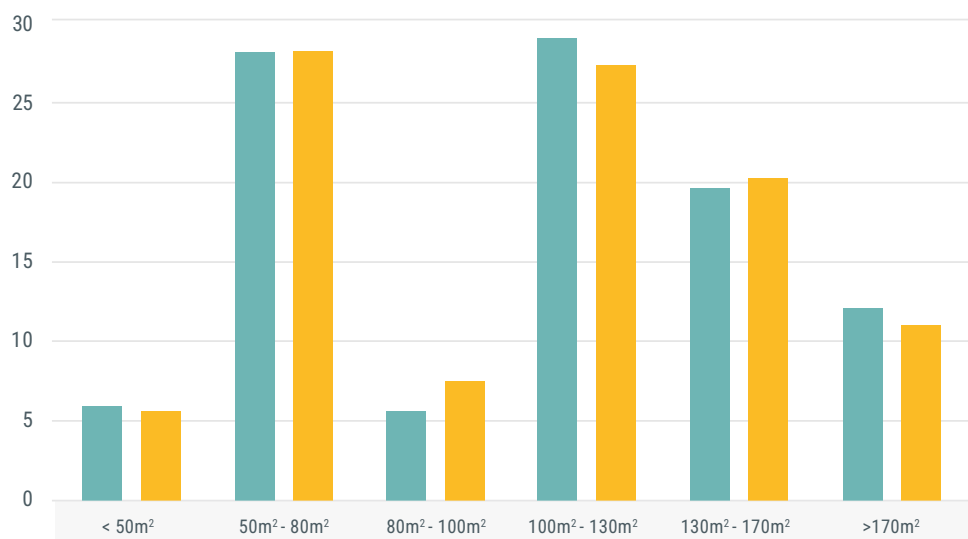
RIADH AL ANDALOUS

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Riadh Al Andalous, les appartements S+2 captent le plus d'attention, suivis de près par les S+3. Les loyers moyens sont de 820 DT pour un S+1, 1 190 DT pour un S+2, et 1 350 DT pour un S+3. Toutefois, les tarifs de location ont grimpé de 13 % pour les S+2 et S+3 entre S1 2023 et S2 2024. En termes d'offre, les S+1 sont les plus répandus, avec les S+2 en seconde position. Les superficies les plus prisées varient entre 100 et 130 m², tandis que celles de 50 à 80 m² connaissent également une forte demande.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES



■ Demande ■ Offre

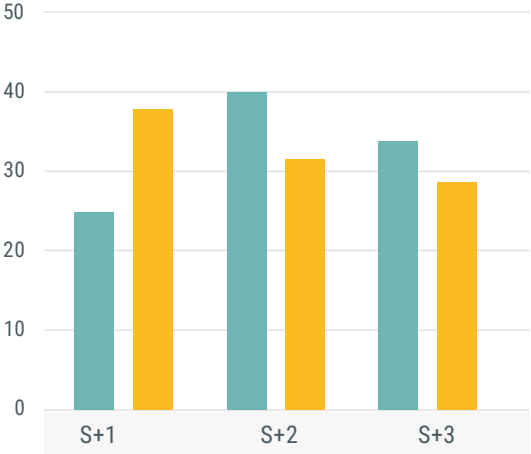
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	820 DT	830 DT	-1%
S+2	1190 DT	1050 DT	13%
S+3	1350 DT	1200 DT	13%

GRAND TUNIS



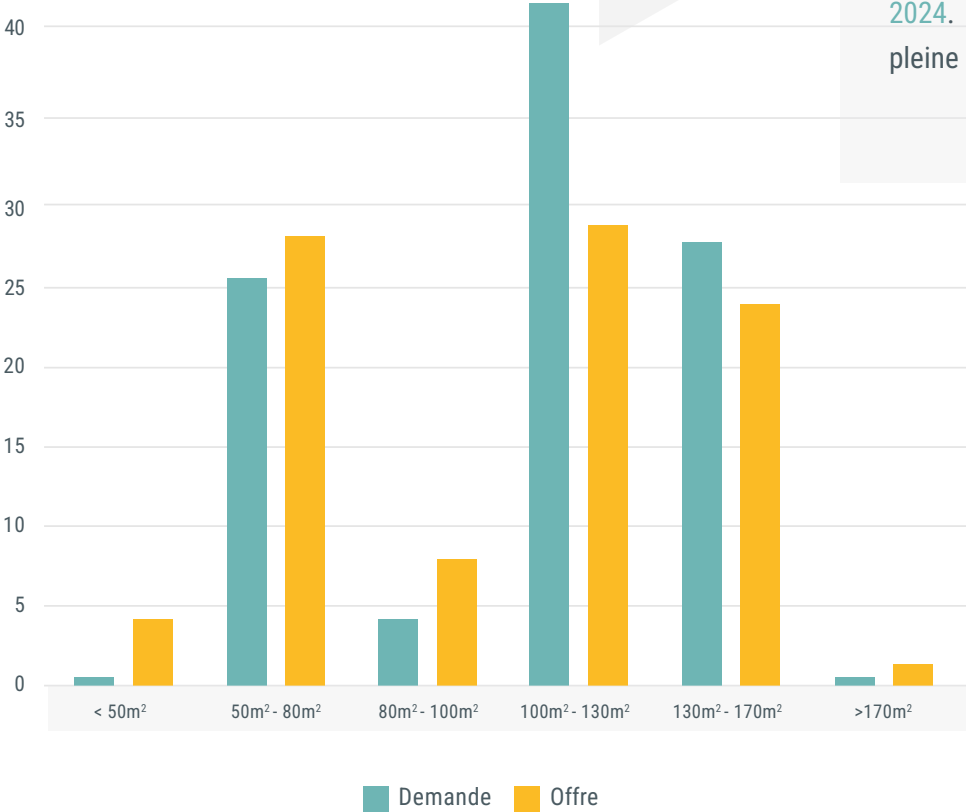
BOUMHEL

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Boumhel, la banlieue sud dynamique, les appartements **S+2** sont en tête des préférences locatives, suivis par les **S+3**. Les surfaces les plus convoitées se situent entre **100 et 130 m²**, avec des loyers moyens de **960 DT** pour un **S+2** et **1 100 DT** pour un **S+3**. En prime, les tarifs de location ont flambé : **+20 %** pour les **S+1** et **+7 %** pour les **S+2** entre le premier semestre **2023** et le premier semestre **2024**. Boumhel est clairement en pleine effervescence...

RÉPARTITION DES SUPERFICIES

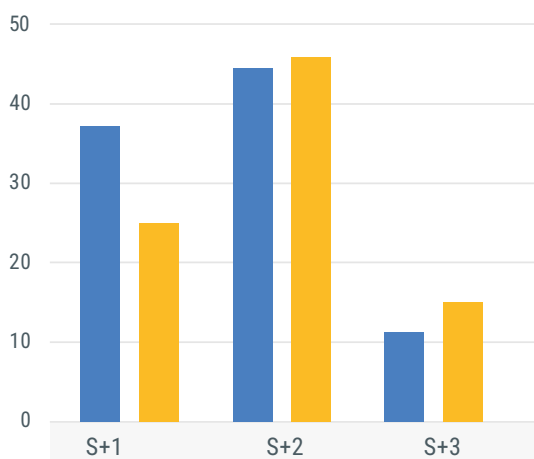


	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	795 DT	660 DT	20%
S+2	960 DT	900 DT	7%
S+3	1100 DT	1100 DT	0%

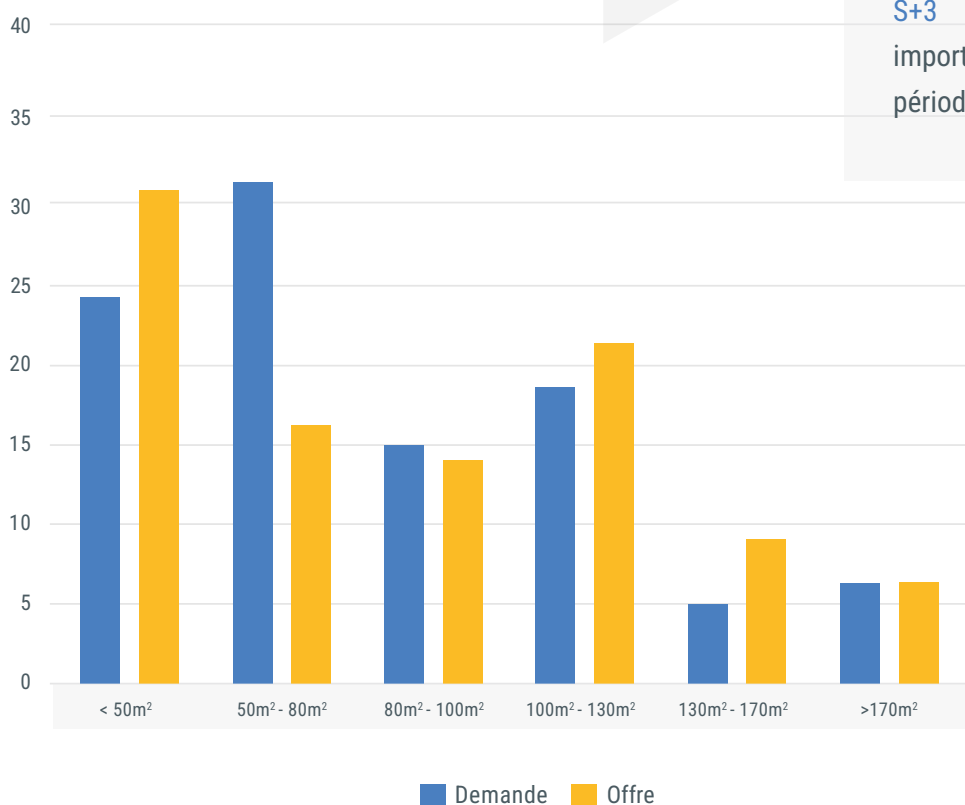


HAMMAMET NORD

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Hammamet Nord, les appartements **S+2** règnent en maîtres sur l'offre et la demande, suivi de près par les **S+1**. Les surfaces les plus recherchées se situent entre **50 et 80 m²**, suivies des petites surfaces de moins de **50 m²**. Les loyers moyens sont de **990 DT** pour un **S+1** et de **1 360 DT** pour un **S+2**. Les prix de location pour ces typologies ont grimpé de **10 %** entre **S1 2023 et S1 2024**, tandis que les **S+3** affichent une augmentation importante de **19 %** sur la même période.

	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
--	--------------	--------------	---------------

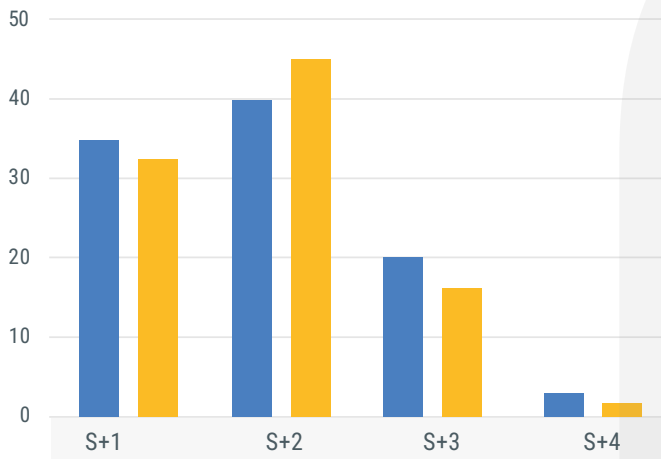
S+1	990 DT	900 DT	10%
S+2	1360 DT	1240 DT	10%
S+3	1660 DT	1400 DT	19%

CAP BON

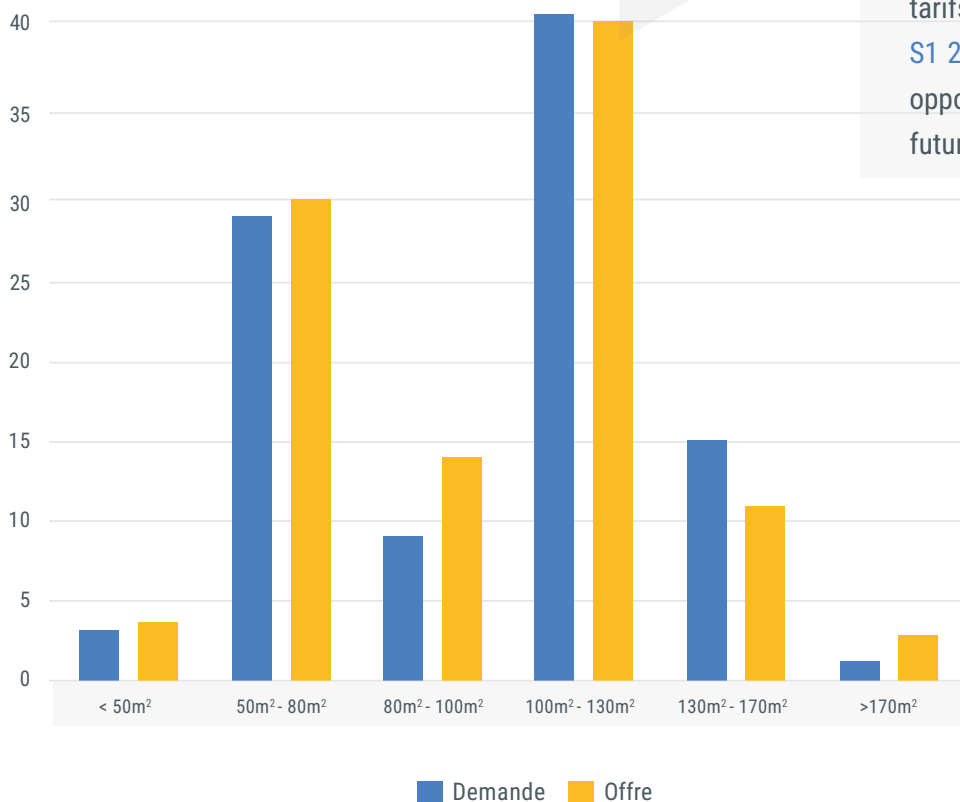


CITÉ EL WAFA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Cité El Wafa, les appartements **S+2** font sensation, suivis de près par les **S+1**. Les locataires cherchent principalement des **S+2** avec des superficies entre **100 et 130 m²**, tandis que les **S+1** attirent ceux en quête de surfaces de **50 à 80 m²**. Les loyers moyens sont de **1 040 DT** pour un **S+2** et de **880 DT** pour un **S+1**, soulignant l'engouement pour ces configurations. Cependant, les **S+3** voient leurs tarifs mensuels chuter de **11 %** entre **S1 2023 et S1 2024**, offrant ainsi une opportunité intéressante pour les futurs locataires.

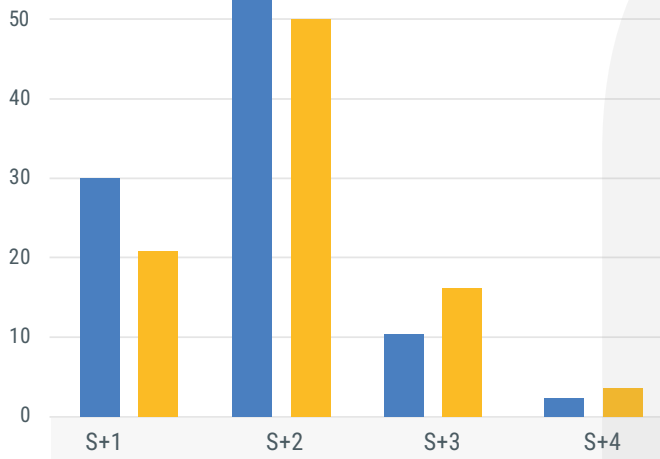
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	880 DT	850 DT	3%
S+2	1040 DT	1000 DT	4%
S+3	1230 DT	1380 DT	-11%

CAP BON



NABEUL CENTRE

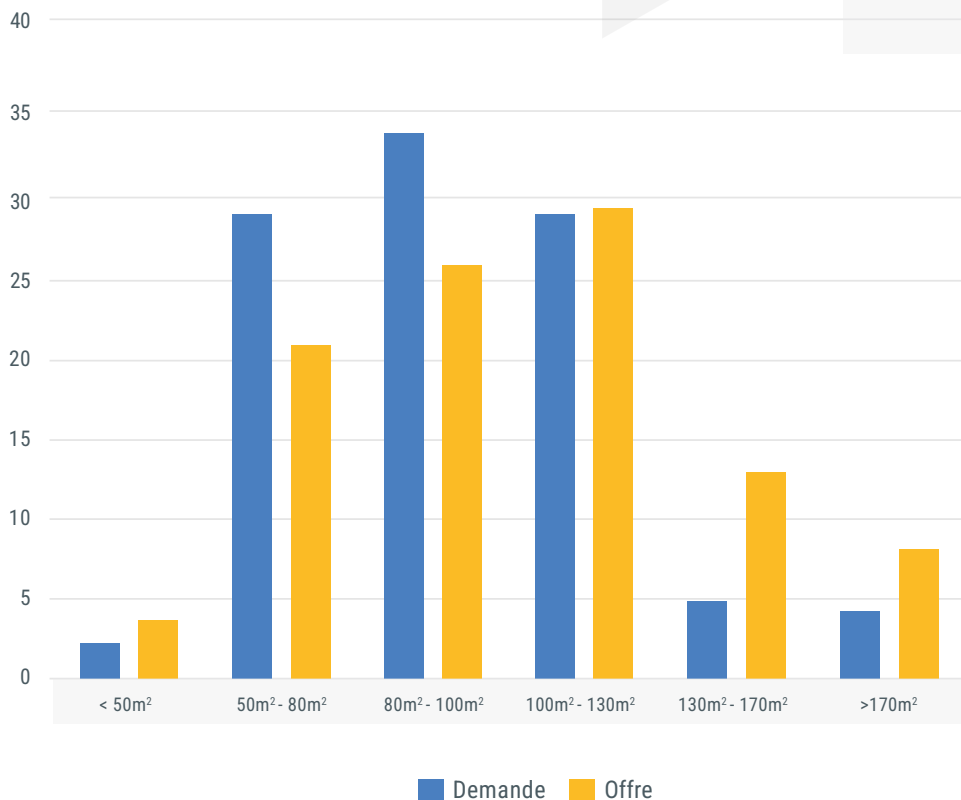
RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Nabeul Centre, les appartements de type **S+2** dominent à la fois en termes de demande et d'offre sur le marché locatif. Les superficies les plus prisées pour ces configurations varient entre **80 et 100 m²**, suivies par celles de **50 à 80 m²**.

Par ailleurs, le loyer moyen pour un **S+2** dans ce secteur s'élève à **960 DT**, reflétant l'intérêt soutenu pour cette typologie d'appartement.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES



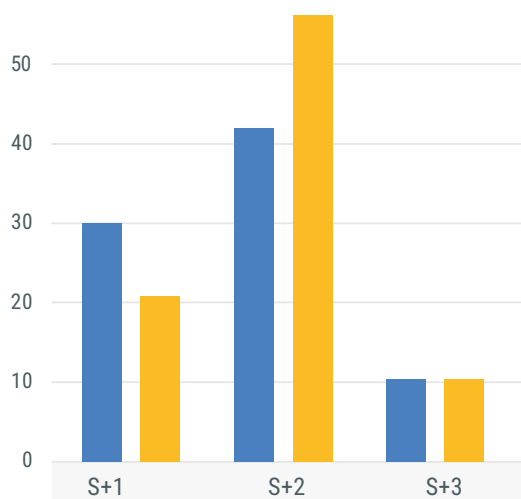
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	780 DT	800 DT	-3%
S+2	960 DT	950 DT	1%
S+3	1125 DT	1050 DT	7%

CAP BON

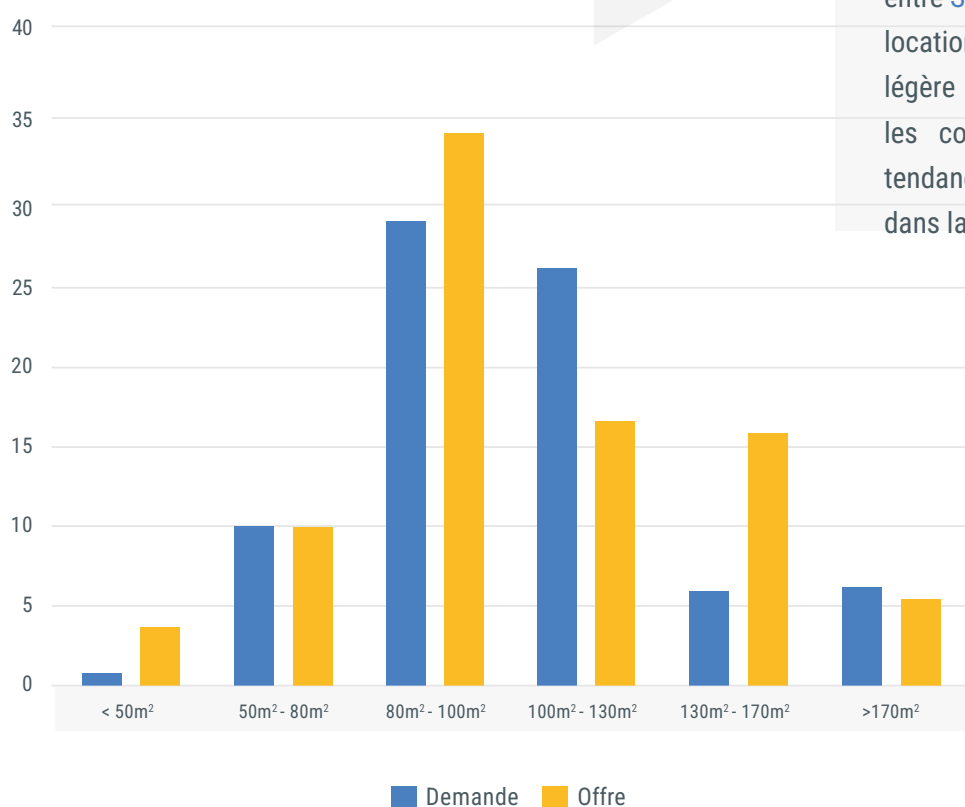


HAMMAMET SUD

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Hammamet Sud, les appartements S+2 sont les stars du marché locatif, avec une demande et une offre en pleine effervescence. Les surfaces les plus prisées pour ces logements varient entre 80 et 100 m², avec une forte demande également pour les superficies de 100 à 130 m².

Le loyer moyen pour un S+2 atteint 1 375 DT,

reflétant l'engouement constant pour ce type d'appartement. Par ailleurs, entre S1 2023 et S1 2024, les tarifs de location mensuelle ont enregistré une légère hausse de 5 à 6 % pour toutes les configurations, confirmant une tendance de croissance modérée dans la région.

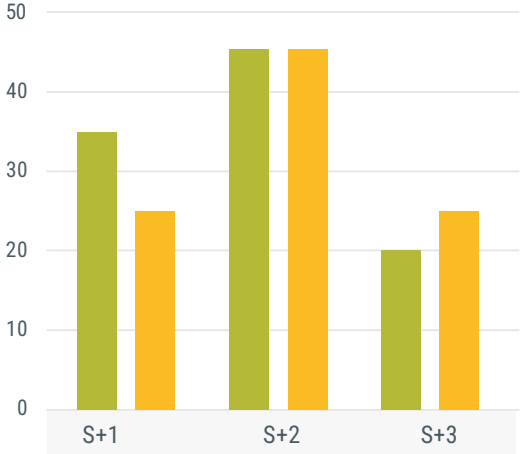
	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1050 DT	1000 DT	5%
S+2	1375 DT	1300 DT	6%
S+3	1638 DT	1560 DT	5%

CAP BON



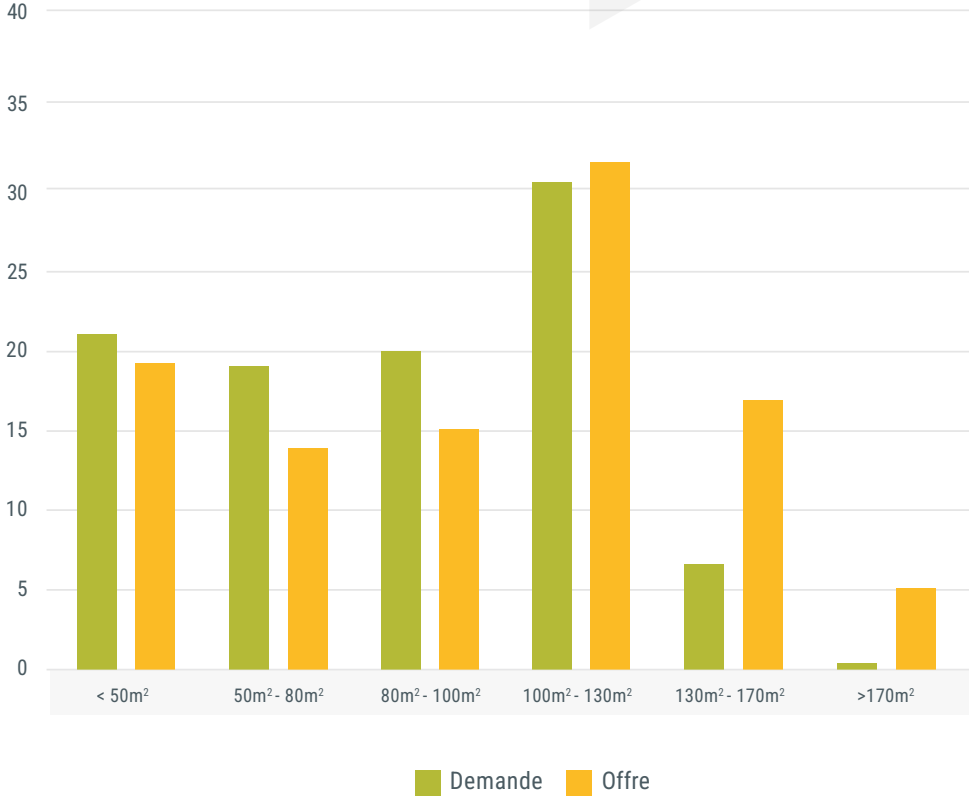
SAHLOUL

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Sahloul, les appartements **S+2** font sensation, étant à la fois les plus demandés et les plus disponibles, suivis par les **S+1**. Les superficies les plus prisées pour ces logements oscillent entre **100 et 130 m²**. Les loyers moyens se chiffrent à **850 DT** pour un **S+1** et **1 150 DT** pour un **S+2**, ce dernier voyant une flambée impressionnante de **22 %** entre **S1 2024 et S1 2023**.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES

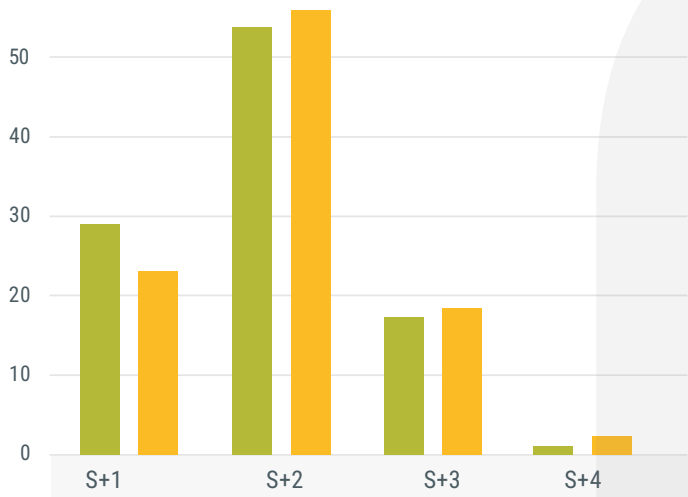


	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	850 DT	850 DT	5%
S+2	1150 DT	940 DT	6%
S+3	1400 DT	1290 DT	5%



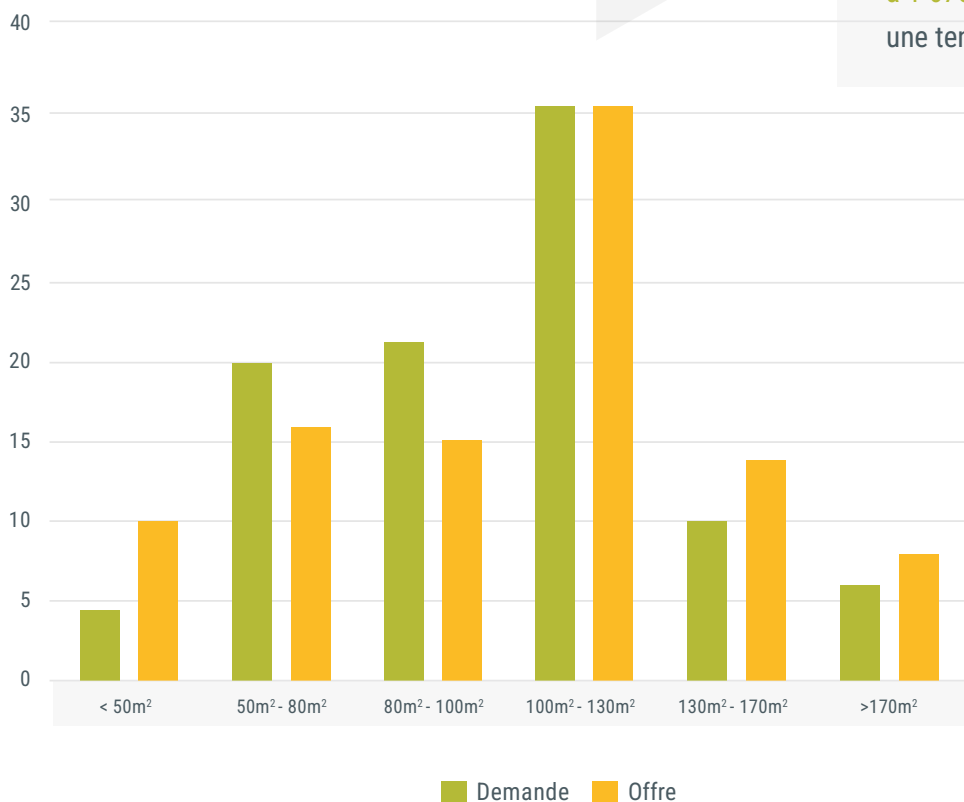
EL KANTAOUI

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À El Kantaoui, les appartements **S+2** se révèlent comme les piliers du marché locatif, tant en demande qu'en offre. Les superficies les plus convoitées pour ces logements varient entre **100 et 130 m²**, suivies par celles de **80 à 100 m²**. Avec un loyer moyen de **1 100 DT/mois** pour un **S+1**, cette typologie continue d'attirer les locataires. En revanche, les **S+3** ont connu une chute de **16 %** dans les prix, passant de **2 000 DT/mois** en **S1 2023** à **1 675 DT/mois** en **S1 2024**, reflétant une tendance de baisse notable.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES

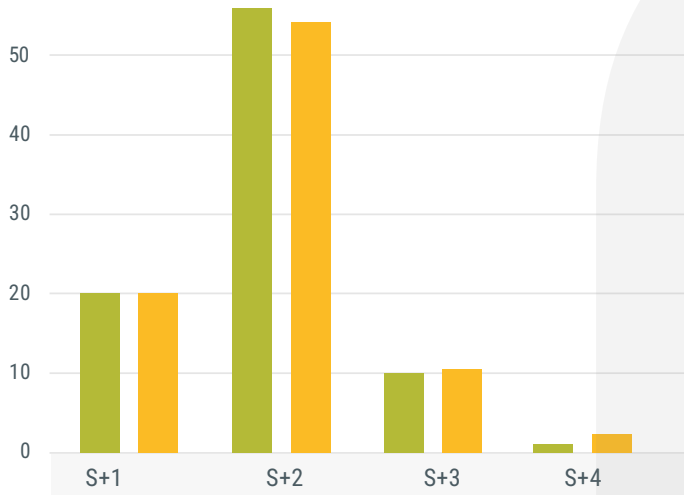


	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	1100 DT	1000 DT	10%
S+2	1270 DT	1350 DT	-6%
S+3	1675 DT	2000 DT	-16%



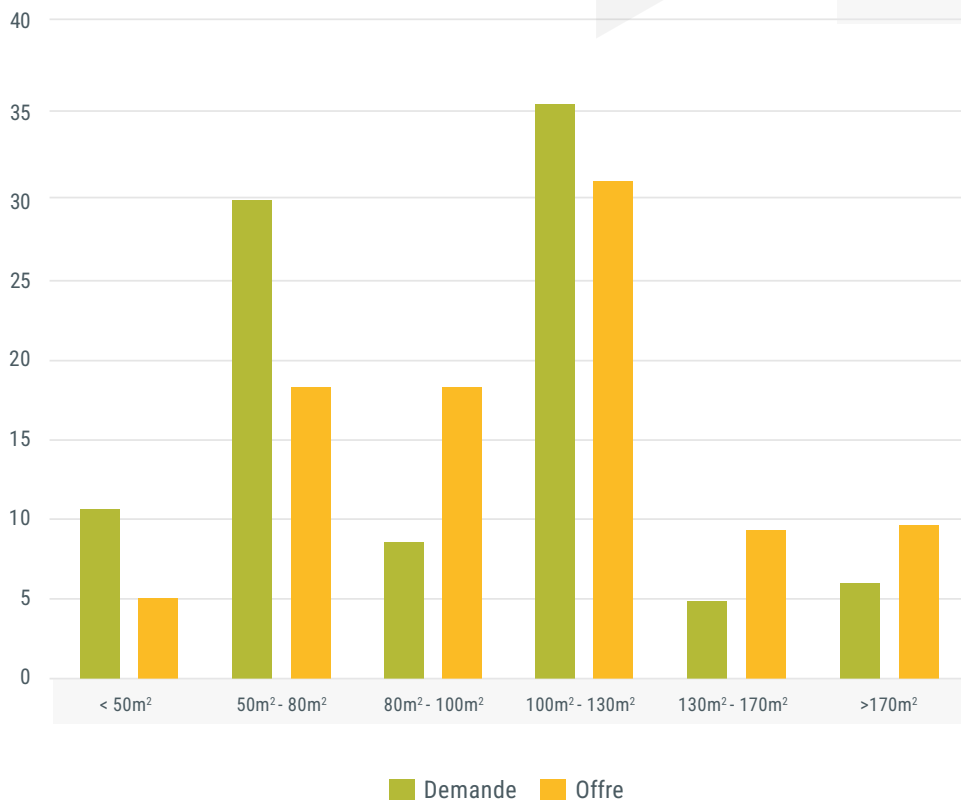
HAMMAM SOUSSE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Hammam Sousse, les appartements **S+2** se démarquent comme les incontournables du marché locatif, affichant une forte demande et une offre abondante. Les surfaces les plus prisées se situent principalement entre **100 et 130 m²**, suivies par celles de **50 à 80 m²**. Avec un loyer moyen de **1 136 DT pour un S+2**, cette typologie continue de séduire les locataires, avec une hausse de **6 %** des tarifs entre **S1 2023 et S1 2024**.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES

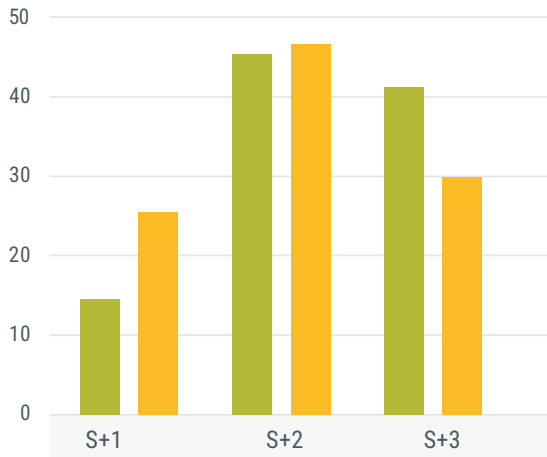


	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	770 DT	780 DT	-2%
S+2	1135 DT	1070 DT	6%
S+3	1380 DT	1350 DT	2%



MONASTIR VILLE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Monastir Ville, les appartements **S+2** sont les vedettes du marché locatif, suivis de près par les **S+3**. Les surfaces les plus recherchées varient principalement entre **130 et 150 m²**, avec un intérêt notable pour celles de **60 à 80 m²**. Le loyer moyen pour un **S+2** reste stable entre **S1 2023 et S1 2024**, se maintenant à **950 DT**, soulignant la constance de cette typologie dans la région.

RÉPARTITION DES SUPERFICIES



	Prix S1 2024	Prix S1 2023	d'évolution %
S+1	790 DT	760 DT	4%
S+2	950 DT	950 DT	0%
S+3	1170 DT	1150 DT	2%



Conclusion

Cette 8ème édition du Tensiomètre Locatif de Mubawab pour le premier semestre 2024 dresse un portrait captivant du marché locatif résidentiel tunisien, mettant en exergue des tendances marquantes comparées à celles du S1 2023.

Au cœur de cette étude, une réalité économique se dessine : une hausse des loyers s'accompagne d'une réduction des superficies moyennes des biens disponibles. Les quartiers emblématiques continuent de séduire les locataires, tout en laissant place à de nouvelles dynamiques, notamment au Cap Bon et dans la région du Sahel.

Des Loyers en Hausse, des Surfaces en Baisse

L'année 2024 se distingue par des variations notables : les loyers moyens ont grimpé légèrement de 1 % par rapport au S1 2023 et de 3 % par rapport au S2 2023. Toutefois, cette hausse s'accompagne d'une diminution de 13 % de la superficie moyenne des appartements entre S1 2023 et S1 2024, et de 5 % par rapport au S2 2023. Un signal fort qui traduit un marché en pleine mutation.

NB : Les prix moyens de location ont connu une légère baisse, de 2%, au S2 2023 par rapport au S1 2023

Les Quartiers de Prédilection : Grand Tunis, Sahel et Cap Bon à l'Honneur

La demande locative reste concentrée dans les zones phares. Grand Tunis voire La Marsa, Les Jardins de Carthage et Cité Ennasr 2 en tête des recherches, tandis que dans le Sahel, Sahloul et El Kantaoui dominent. Au Cap Bon, Hammamet Nord se démarque, suivi de près par Cité El Wafa et le centre de Nabeul.

Évolution de l'Offre et de la Demande (2022-2024)

L'évolution du marché locatif de S1 2022 à S1 2024 montre une dynamique complexe : après un pic en S2 2022, la demande a chuté de 24 % en S1 2023, pour rebondir de 20 % en S2 2023 avant de connaître un léger repli en S1 2024. Pour résumer, l'offre, de son côté, a connu une croissance modérée depuis S2 2022, avant de légèrement reculer au S1 2024.