



GUIDE FONCIER
ANALYSE DU MARCHÉ DES TERRAINS
EN TUNISIE

2024

JANVIER
»
NOVEMBRE

Ce document présente une analyse des annonces de vente de terrains destinés à l'habitation individuelle, disponibles sur Mubawab.tn, couvrant la période de janvier à novembre 2024.

Les prix moyens sont détaillés selon les zones géographiques, les quartiers et les superficies, en se basant sur les annonces publiées sur Mubawab.tn durant la même période.

Les prix moyens au mètre carré des terrains mentionnés dans ce rapport varient en fonction de plusieurs facteurs, notamment la superficie, les règlements d'urbanisme, l'emplacement, les infrastructures environnantes, la proximité des commodités, ainsi que la distance par rapport à la mer.



Terrains | Les chiffres clés de l'immobilier sur Mubawab.tn

53%

de la demande sur Mubawab.tn concerne l'acquisition de biens immobiliers.

16%

des demandes d'achat sur Mubawab.tn se concentrent sur les terrains.

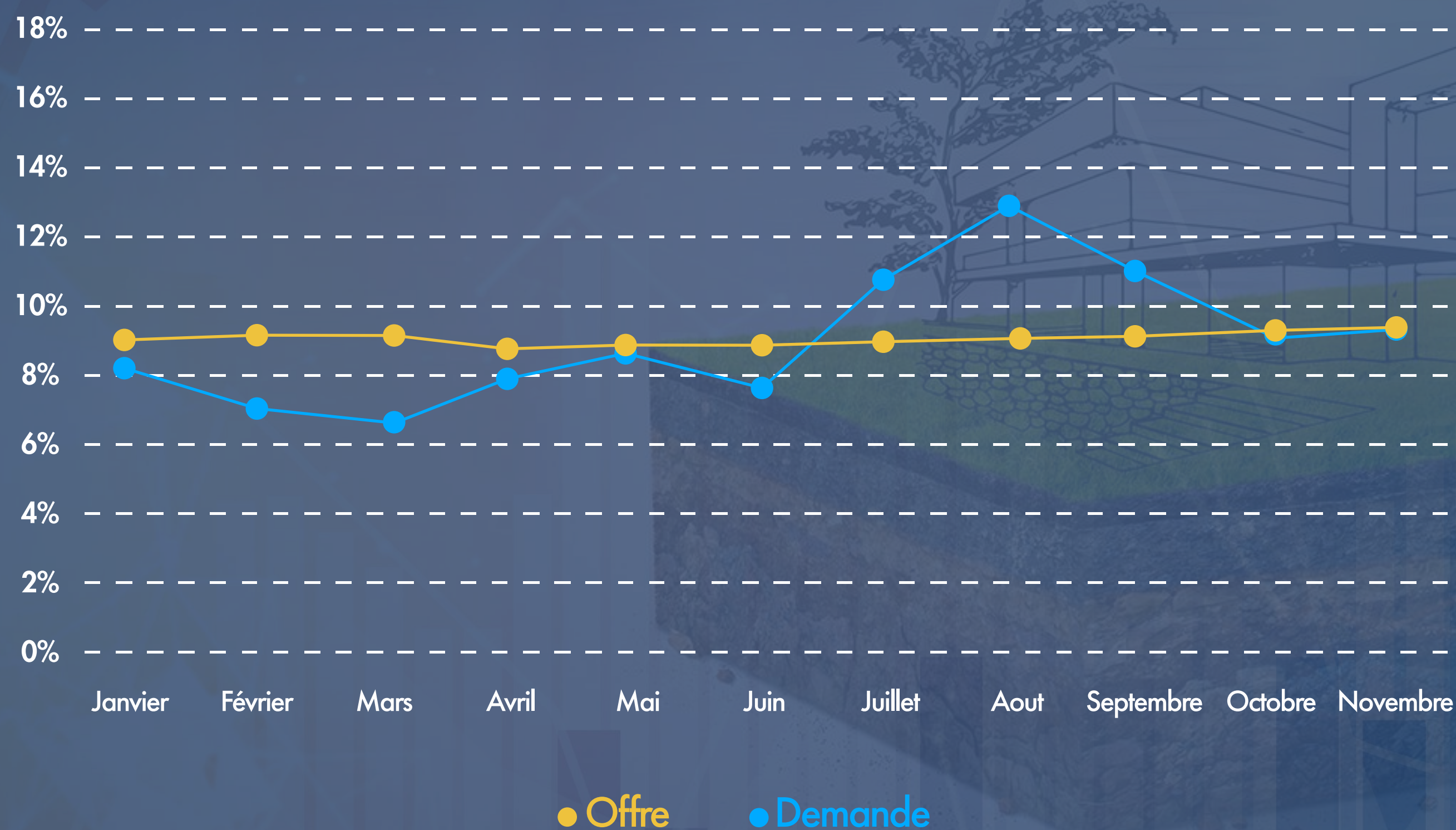
12%

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



Analyse des Tendances Immobilières

Évolution de l'offre et de la Demande des Terrains



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.

NB : Ces observations s'appliquent spécifiquement aux terrains à vendre en Tunisie, renforcées par des données provenant du portail immobilier Mubawab.tn.



Analyse des Tendances Immobilières Régionales

Prix au m² des Terrains au Grand Tunis

TOP 15 DES QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS

Zones	Prix Moyens au m ²	2024 VS 2023
1- La Soukra	1111 DT	9.99%
2- Gammarth	1758 DT	6.14%
3- Jardins d'El Menzah 2	1272 DT	13.52%
4- Riadh Al Andalous	1078 DT	8.16%
5- Chotrana 3	1067 DT	6.28%
6- La Manouba	873 DT	19.82%
7- Raoued	507 DT	1.38%
8- Bhar Lazreg	785 DT	5.73%
9- Les Jardins de Carthage	2921 DT	4.14%
10- Borj Cedria	614 DT	-5.86%
11- Boumhel	1031 DT	5.92%
12- Mornag	622 DT	3.54%
13- Borj Touil	387 DT	12.92%
14- Borj Louzir	760 DT	7.89%
15- El Menzah 9 C	1536 DT	18.62%

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.



Analyse des Tendances Immobilières Régionales

Prix au m² des Terrains au Sahel, Cap Bon & Bizerte

SAHEL

Zones	Prix Moyens	2024 VS 2023
Sahloul 4	1458 DT	7.41%
Hergla Ville	802 DT	0.25%
Chott Mariem	919 DT	11.64%

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	2024 VS 2023
Hammamet Nord	1128 DT	2.48%
Yasmine Hammamet	1125 DT	4.62%
Kélibia Ville	834 DT	16.07%
Nabeul	1169 DT	11.04%

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	2024 VS 2023
Bizerte Nord	759 DT	1.19%
Cap Zebib	517 DT	7.16%

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



Demandes Etrangères de Terrains sur Mubawab.tn

Tendances et Classement par pays de provenance

	Pays	Taux de la demande
PAYS DE PROVENANCE	France	47%
	Allemagne	9%
	Qatar	6%
	États-Unis	5%
	Canada	4%
	Arabie Saoudite	4%
	Emirats Arabes Unis	3%
	Suisse	3%
	Italie	2%
	Royaume-Uni	2%

Le volume de demandes provenant de l'étranger pour l'acquisition de terrains en Tunisie, répertoriés sur Mubawab.tn, se distribue principalement en fonction de la répartition géographique de la diaspora tunisienne. Un classement qui met en évidence une forte prédominance des pays européens, avec la France en tête, représentant **47%** des demandes, suivie par l'Allemagne à **9%**. Le Qatar et les États-Unis figurent également parmi les principales sources, avec respectivement **6%** et **5%** du volume total. Le Canada et l'Arabie Saoudite contribuent à hauteur de **4%**, tandis que les Émirats Arabes Unis et la Suisse enregistrent chacun **3%**. L'Italie et le Royaume-Uni complètent ce classement avec une part de **2%** chacun.





mubawab

Votre nouvelle vie passe par ici

