



**mubawab**

Votre nouvelle vie passe par ici

**IMMOBILIER DE L'ENTREPRISE**

**Jan -> Oct 2024**

# Sommaire

P • 0 1

Méthodologie

## BUREAUX

LOCATION

VENTE

P • 0 2

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

P • 0 3

OFFRE/DEMANDE

P • 0 4

PRIX AU M<sup>2</sup> ET SUPERFICIE MOYENNE

P • 0 5

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

P • 0 6

OFFRE/DEMANDE

P • 0 7

PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

## LOCAUX COMMERCIAUX

LOCATION

VENTE

P • 0 8

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

P • 0 9

OFFRE/DEMANDE

P • 1 0

PRIX MOYEN DE LOCATION AU M<sup>2</sup>

P • 1 1

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

P • 1 2

OFFRE/DEMANDE

P • 1 3

PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

P • 1 4

ZOOM SUR LES QUARTIERS STARS DE NOTRE ÉTUDE

Cette étude analyse les tendances du marché immobilier d'entreprise, couvrant les ventes et locations de bureaux et de locaux commerciaux.

Les données présentées sont issues des annonces publiées sur le portail Mubawab.tn entre janvier et octobre 2024.

Les prix moyens indiqués résultent d'une analyse détaillée, prenant en compte les caractéristiques des biens, notamment leur localisation et leur superficie.

Cette étude repose sur une compilation rigoureuse des informations extraites des annonces de location et de vente disponibles sur la plateforme.



**BUREAUX**



# BUREAUX

## ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>



ÉVOLUTION ANNUELLE

**+12%**

En 2024, les prix moyens au m<sup>2</sup> des bureaux proposés à la location en Tunisie ont enregistré une hausse, annuelle, de 12% par rapport à la même période de l'année précédente.



# BUREAUX

## OFFRE / DEMANDE

### OFFRE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS DYNAMIQUES EN OFFRE DE BUREAUX

- 1 - Les Berges Du Lac 2
- 2 - Les Berges Du Lac 1
- 3 - Montplaisir
- 4 - Centre Urbain Nord
- 5 - Bab Bhar

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant l'offre la plus dense de bureaux proposés à la location.

### DEMANDE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS POUR LA LOCATION DE BUREAUX

- 1 - Les Berges Du Lac 2
- 2 - Montplaisir
- 3 - Les Berges Du Lac 1
- 4 - Centre Urbain Nord
- 5 - Bab Bhar

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant la demande la plus dense des bureaux proposés à la location.



# BUREAUX

## PRIX AU M<sup>2</sup> ET SUPERFICIE MOYENNE

Ville	PRIX MOYEN AU m <sup>2</sup>	SUPERFICIE MOYENNE
Les Berges Du Lac 2	289 dt	222 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 1	276 dt	206 m <sup>2</sup>
Montplaisir	202 dt	158 m <sup>2</sup>
Centre Urbain Nord	260 dt	158 m <sup>2</sup>
Les Jardins de Carthage	293 dt	149 m <sup>2</sup>
Bab Bhar	157 dt	146 m <sup>2</sup>
Aouina	178 dt	102 m <sup>2</sup>
Ain Zaghouan Nord	174 dt	150 m <sup>2</sup>
Ben Arous	114 dt	101 m <sup>2</sup>
Charguia 1	187 dt	620 m <sup>2</sup>
Charguia 2	164 dt	470 m <sup>2</sup>
Cité Ennar 2	218 dt	90 m <sup>2</sup>
El Menzah 5	221 dt	146 m <sup>2</sup>
La Marsa	283 dt	162 m <sup>2</sup>
La Soukra	201 dt	180 m <sup>2</sup>
Mégrine	164 dt	115 m <sup>2</sup>

Les Jardins de Carthage figurent en tête des zones les plus chères pour la location de bureaux, avec un tarif de 293 DT/m<sup>2</sup>, suivis de près par Les Berges du Lac 2 289 DT/m<sup>2</sup>, La Marsa 283 DT/m<sup>2</sup> et Les Berges du Lac 1 276 DT/m<sup>2</sup>. Des alternatives compétitives sont proposées à des prix plus abordables, comme Cité Ennar 2 218 DT/m<sup>2</sup> et El Menzah 5 221 DT/m<sup>2</sup>. En revanche, Montplaisir 202 DT/m<sup>2</sup>, La Soukra 201 DT/m<sup>2</sup> et Charguia 1 187 DT/m<sup>2</sup> offrent des tarifs plus accessibles. Enfin, Ben Arous se distingue comme l'option la plus abordable avec un tarif de 114 DT/m<sup>2</sup>.



# BUREAUX

## ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>



ÉVOLUTION ANNUELLE

+ 9.6%

Les prix moyens au mètre carré des bureaux mis en vente en Tunisie ont enregistré une augmentation annuelle de +9,6% en 2024, par rapport à la même période de l'année précédente.





# BUREAUX

## OFFRE / DEMANDE

### OFFRE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS DYNAMIQUES EN OFFRE DE BUREAUX

- 1 - Montplaisir
- 2 - Ariana Ville
- 3 - Sousse Corniche
- 4 - Sahloul
- 5 - Les Berges Du Lac 2

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant l'offre la plus dense de bureaux proposés à la vente.

### DEMANDE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS POUR LA VENTE DE BUREAUX

- 1 - Centre Urbain Nord
- 2 - Les Berges Du Lac 2
- 3 - Les Berges Du Lac 1
- 4 - Montplaisir
- 5 - Bab Bhar

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant la demande la plus importante pour les bureaux proposés à la vente.



# BUREAUX

## PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>

VILLES	PRIX MOYEN PAR M <sup>2</sup>
Montplaisir	2558 dt
Ariana Ville	2440 dt
Sousse Corniche	3680 dt
Sahloul	2970 dt
Les Berges Du Lac 2	6450 dt
Les Berges Du Lac 1	5150 dt
Sousse Ville	3236 dt
Sfax Ville	2306 dt
La Soukra	2976 dt
Centre Urbain Nord	4647 dt

Ce tableau présente les prix moyens de vente au m<sup>2</sup> pour les bureaux dans les différentes zones de notre étude

# LOCAUX COMMERCIAUX

The background image is a close-up, slightly blurred photograph. On the left, a hand is visible, holding a stack of coins. On the right, there is a miniature model of a house with a red and white striped awning over the entrance. The entire scene is overlaid with a semi-transparent blue filter.



# LOCAUX COMMERCIAUX

## ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>



ÉVOLUTION ANNUELLE

+ 8.6%

En 2024, les prix moyens au m<sup>2</sup> des locaux commerciaux proposés à la location en Tunisie ont enregistré une hausse annuelle de 8.6% par rapport à la même période de l'année précédente.



# LOCAUX COMMERCIAUX

## OFFRE / DEMANDE

### OFFRE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS DYNAMIQUES EN OFFRE DES LOCAUX COMMERCIAUX

- 1 - La Marsa
- 2 - El Aouina
- 3 - Les Berges Du Lac 2
- 4 - La Soukra
- 5 - Les Berges Du Lac 1

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant l'offre la plus dense de locaux commerciaux proposés à la location.

### DEMANDE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS POUR LA LOCATION DES LOCAUX COMMERCIAUX

- 1 - La Marsa
- 2 - Les Berges Du Lac 2
- 3 - El Aouina
- 4 - Les Berges Du Lac 1
- 5 - El Mourouj 6

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant la plus forte demande de locaux commerciaux proposés à la location.



# LOCAUX COMERCIAUX

## PRIX MOYEN DE LOCATION AU M<sup>2</sup>

Ville	PRIX MOYEN AU M <sup>2</sup>	SUPERFICIE MOYENNE
La Marsa	486dt	230m <sup>2</sup>
Aouina	455dt	130m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 2	518dt	232m <sup>2</sup>
La Soukra	229dt	374m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 1	385dt	163m <sup>2</sup>
Ain Zaghouan Nord	343dt	137m <sup>2</sup>
Ben Arous	127dt	627m <sup>2</sup>
Charguia 1	135dt	490m <sup>2</sup>
Charguia 2	228dt	567m <sup>2</sup>
Cité Ennasr 2	300dt	75m <sup>2</sup>
El Menzah 5	330dt	108m <sup>2</sup>
Montplaisir	342dt	202m <sup>2</sup>
Mégrine	187dt	237m <sup>2</sup>

Les zones stratégiques comme Les Berges du Lac2 **518 DT/m<sup>2</sup>** et La Marsa **486 DT/m<sup>2</sup>** se démarquent par leurs tarifs élevés pour la location des locaux commerciaux, reflétant leur attractivité pour les entreprises en quête de prestige. Les Berges du Lac1, avec un tarif de **385 DT/m<sup>2</sup>**, constitue une alternative plus abordable.

Montplaisir **342 DT/m<sup>2</sup>** et Aïn Zaghouan Nord **343 DT/m<sup>2</sup>** offrent des prix compétitifs tout en restant très bien situés. Enfin, La Soukra **229 DT/m<sup>2</sup>** et Charguia2 **228 DT/m<sup>2</sup>** attirent par leurs tarifs accessibles.

# LOCAUX COMMERCIAUX

## ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN AU m<sup>2</sup>



vente



ÉVOLUTION ANNUELLE

+ 7%

Les prix moyens au mètre carré des locaux commerciaux mis en vente en Tunisie ont enregistré une augmentation annuelle de 7% en 2024, par rapport à la même période de l'année précédente.



# LOCAUX COMMERCIAUX

## OFFRE / DEMANDE

### OFFRE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS DYNAMIQUES EN OFFRE DES LOCAUX COMMERCIAUX

- 1 - La Marsa
- 2 - Aouina
- 3 - Zone Industrielle El Meghira
- 4 - Les Berges Du Lac 2
- 5 - Nabeul

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant l'offre la plus dense de locaux commerciaux proposés à la vente

### DEMANDE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS POUR LA VENTE DES LOCAUX COMMERCIAUX

- 1 - Les Berges Du Lac 2
- 2 - La Marsa
- 3 - Les Berges Du Lac 1
- 4 - Bab Bhar
- 5 - Ariana

NB - Ce classement indique les 5 quartiers présentant la demande la plus importante pour les locaux commerciaux proposés à la vente



# LOCAUX COMMERCIAUX

## PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup>



e  
t  
n  
e  
v

VILLES	PRIX MOYEN PAR M <sup>2</sup>
La Marsa	5528 dt
Aouina	4738 dt
Zone Industrielle El Meghira	2075 dt
Les Berges Du Lac 2	8445 dt
Nabeul	2538 dt
Les Berges Du Lac 1	4740 dt
Centre Urbain Nord	5730 dt
La Soukra	3962 dt
Ain Zaghouan Nord	3557 dt
Cité Ennasr 2	4134 dt
Les Jardins de Carthage	5552 dt

Ce tableau présente les prix moyens de vente au m<sup>2</sup> pour les locaux commerciaux dans les différentes zones de notre étude

# ZOOM SUR LES QUARTIERS STARS DE NOTRE ÉTUDE

## ATTRACTIVITÉ DES QUARTIERS D’AFFAIRES STRATÉGIQUES EN TUNISIE

Les quartiers analysés tirent leur attractivité de leur emplacement stratégique, à leurs infrastructures modernes et bien entretenues, à la proximité de zones en développement, ainsi qu'à un accès facile aux réseaux de transport en commun, incluant une connexion directe à l'Aéroport Tunis-Carthage.

Ces avantages attirent des entreprises, banques, assurances, cabinets d'expertise, architectes et consultants, consolidant leur position en tant que hubs économiques de premier plan.

Dans le Grand Tunis, Le Centre Urbain Nord, Les Berges Du Lac 2 et 1 se distinguent par leurs espaces commerciaux haut de gamme, leur environnement professionnel structuré, ainsi qu'une offre de bureaux modernes et adaptés aux besoins des entreprises.

Non loin, La Marsa conjugue attrait résidentiel, espaces de bureaux et opportunités commerciales, grâce à son cadre unique et ses infrastructures de qualité.

Des quartiers comme l'Aouina et La Soukra complètent cette dynamique en offrant des solutions abordables pour les entreprises en quête de locaux modernes.

Par ailleurs, Ariana Ville émerge comme un pôle d'affaires dynamique, séduisant les entrepreneurs grâce à sa proximité stratégique avec des pépinières d'entreprises, des universités, des centres de recherche, des laboratoires, ainsi que des entreprises spécialisées dans les télécommunications et le développement technologique.

En parallèle, des zones industrielles telles que El Meghira et Ben Arous jouent un rôle clé dans le développement économique, en attirant des multinationales et en favorisant les échanges commerciaux. Hors du Grand Tunis, Nabeul capitalise sur sa position côtière et son attractivité saisonnière pour séduire les acteurs du commerce et du tourisme.

