

# Tensiomètre locatif

## Le marché de la location

Deuxième 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	



# 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 les mois de juillet et décembre 2024, soit le second semestre de la même année.

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 la 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



Un total de 43% des visiteurs de Mubawab.tn sont à la recherche d'une location de longue durée.

43%

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

47%

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

56%

La majorité des personnes en quête de location sur mubawab.tn, cherchent spécifiquement un appartement.

72%

# EVOLUTION DES PRIX ET DES SUPERFICIES

## Prix

**ANNUELLE****+7%**

Les prix moyens de location des appartements ont connu une augmentation remarquable de 7 % au second semestre 2024 par rapport au second semestre 2023.

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

Les prix moyens de location ont augmenté de 3% au second semestre 2024 par rapport au premier semestre 2024.

## Superficies

**ANNUELLE****-1%**

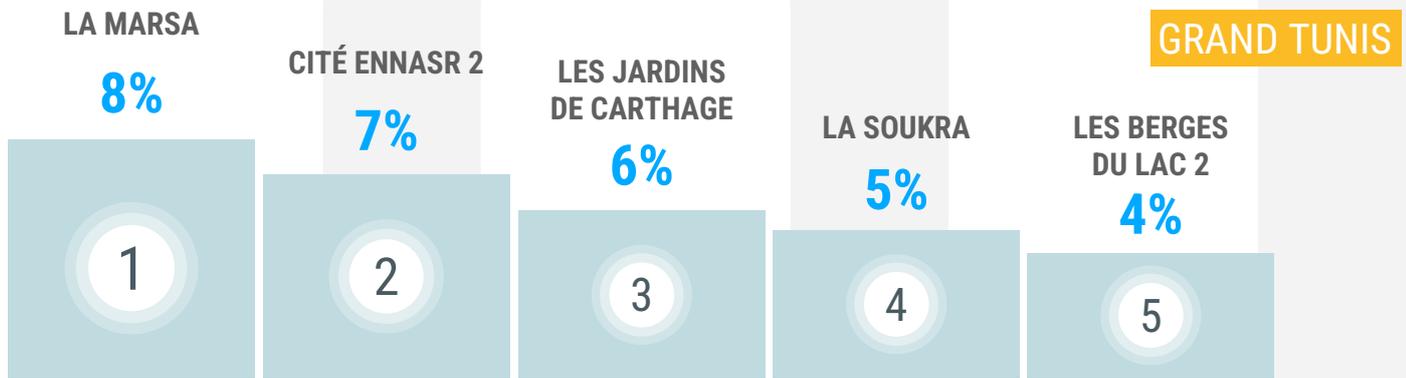
Entre le second semestre 2023 et le second semestre 2024, les superficies moyennes des appartements proposés à la location ont diminué de 1 %.

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

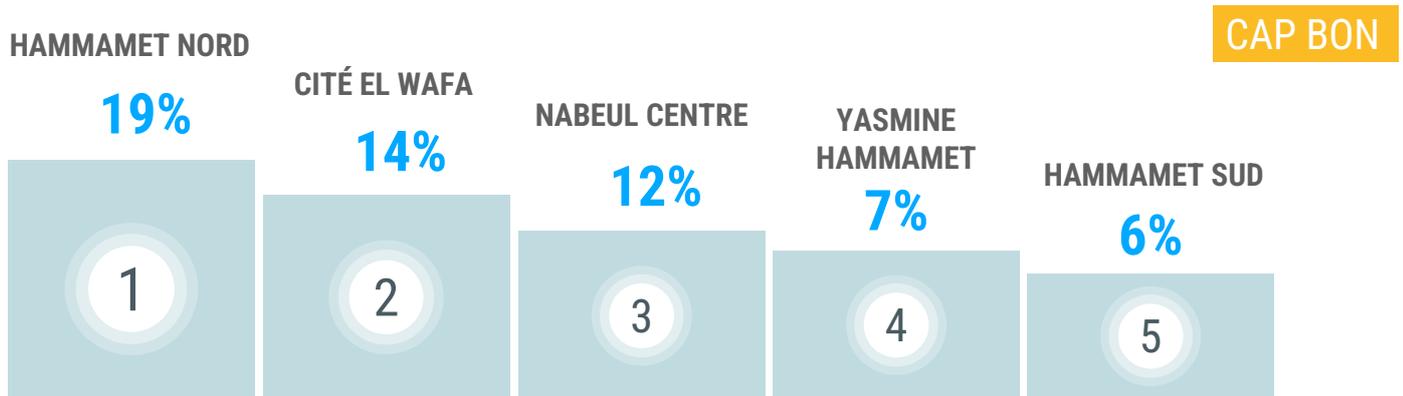
Une hausse de 3 % des superficies moyennes de location a été enregistrée au second semestre 2024 par rapport au semestre précédent.

# QUARTIERS LES PLUS CONVOITÉS POUR LA LOCATION À LONG TERME

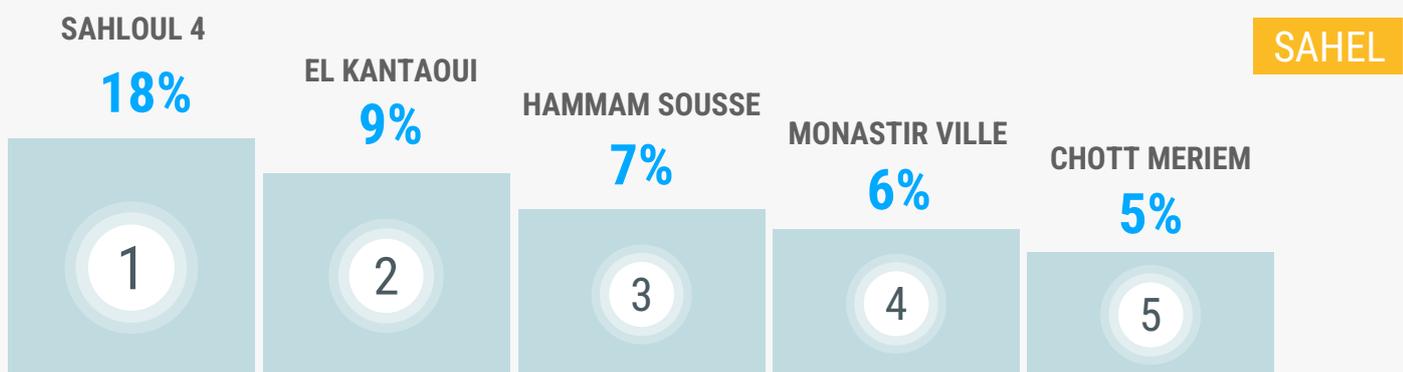
## LES QUARTIERS PODIUM - APPARTEMENTS & VILLAS



Dans le GRAND TUNIS, les quartiers prisés de La Marsa, Cité Ennasr 2 et les Jardins de Carthage continuent de dominer le marché locatif, affichant des taux de demande respectifs de 8 %, 7 % et 6 %. Ce trio de tête demeure inchangé depuis le premier semestre 2024.



Au CAP BON, la demande locative se focalise principalement sur Hammamet Nord, qui capte 19 % des recherches, suivie de près par Cité El Wafa (14 %) et Nabeul Centre (12 %). Yasmine Hammamet (7 %) et Hammamet Sud (6 %) complètent le classement des zones les plus prisées pour la location d'appartements.



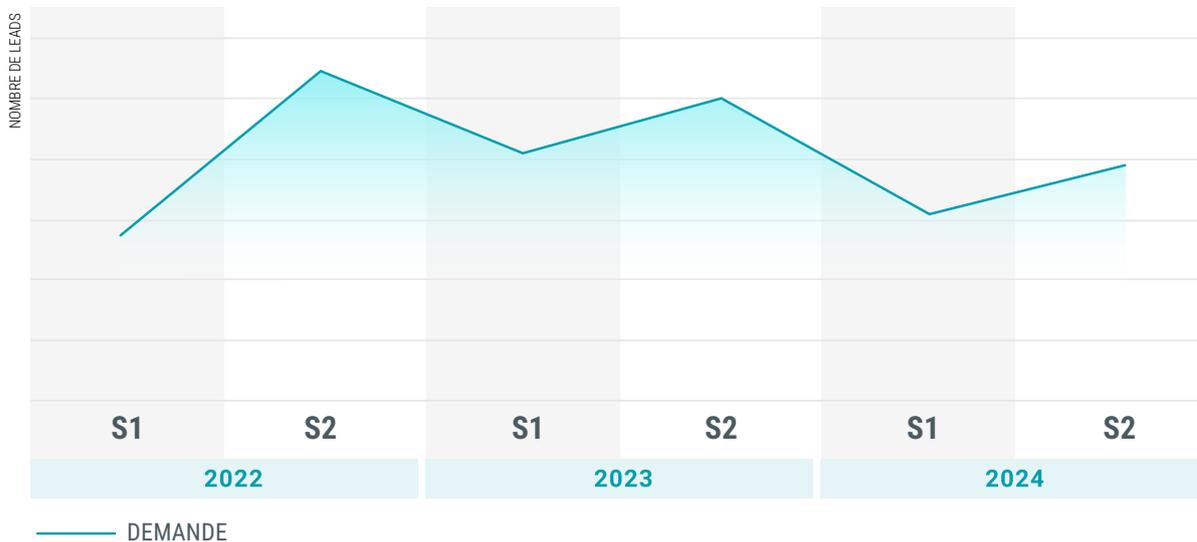
Dans la région du SAHEL, Sahloul 4 domine le marché locatif avec 18 % des recherches d'appartements, suivi par El Kantaoui (9 %) et Hammam Sousse (7 %), qui attirent également une part significative de la demande.

# ÉVOLUTION DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE LOCATIVE

## ANALYSE COMPARATIVE 2022 - 2023 - 2024

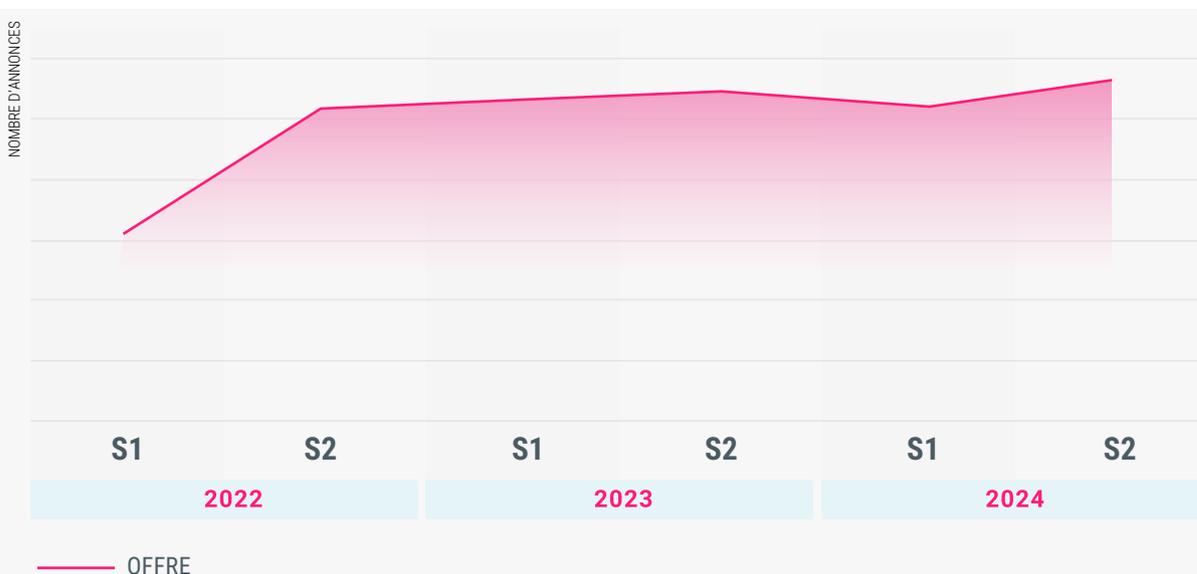
DEPUIS 2022

### DEMANDE



Après un pic de demande sur Mubawab.tn au second semestre 2022, celle-ci a diminué de 24 % au premier semestre 2023, avant de rebondir de 20 % au second semestre 2023. Cependant, une nouvelle baisse a été observée au premier semestre 2024, suivie d'une reprise en S2 2024. On constate ainsi une tendance récurrente : les seconds semestres affichent généralement une hausse de la demande, tandis que les premiers semestres marquent un recul.

### OFFRE



L'offre d'appartements à la location sur Mubawab.tn a connu une forte augmentation au second semestre 2022, suivie d'une progression plus modérée jusqu'au second semestre 2023. Par la suite, une légère baisse a été observée au premier semestre 2024, avant de repartir à la hausse au second semestre 2024.

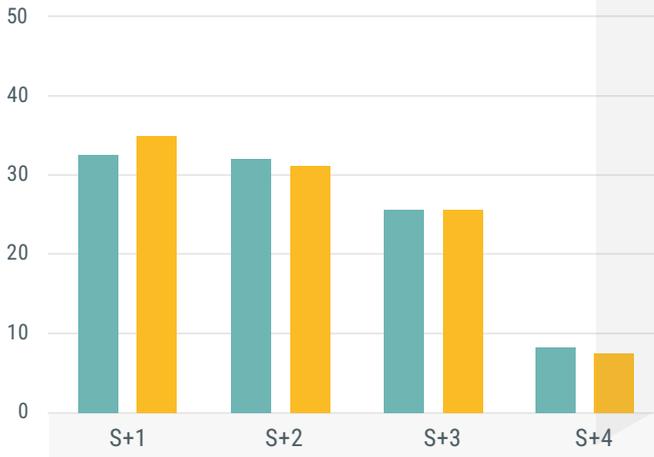
# ANALYSE PAR REGION

OFFRE & DEMANDE PAR SUPERFICIE  
& CONFIGURATION - APPARTEMENTS



# ENNASR 2

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



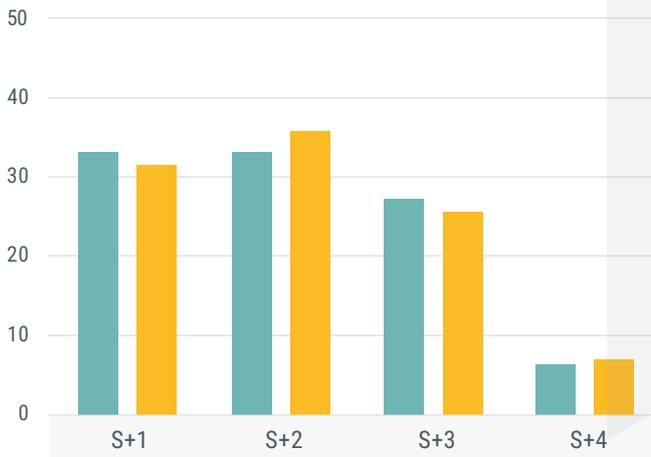
Ennasr 2 confirme sa place de quartier le plus recherché du Grand Tunis pour la location d'appartements. Les S+1 y dominent le marché, tant en termes de demande que d'offre, suivis des S+2. Les superficies les plus prisées et les plus disponibles varient entre 50 et 90 m², répondant aux besoins des locataires. Par ailleurs, les loyers des S+1 ont connu une hausse de 2 % par rapport au premier semestre 2024..

	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1070 DT	1050 DT	2%
S+2	1400 DT	1465 DT	-4%
S+3	1710 DT	1645 DT	4%



# LES JARDINS DE CARTHAGE

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Les Jardins de Carthage se classent en deuxième position parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. En pleine expansion et encore en développement, le secteur séduit par son dynamisme et attire une forte demande sur toutes les typologies, avec une préférence marquée pour les S+1 et S+2. Côté loyers, il faut compter en moyenne 1 620 DT pour un S+1 et 2 190 DT pour un S+2, reflétant l'attrait grandissant de ce quartier en plein essor.

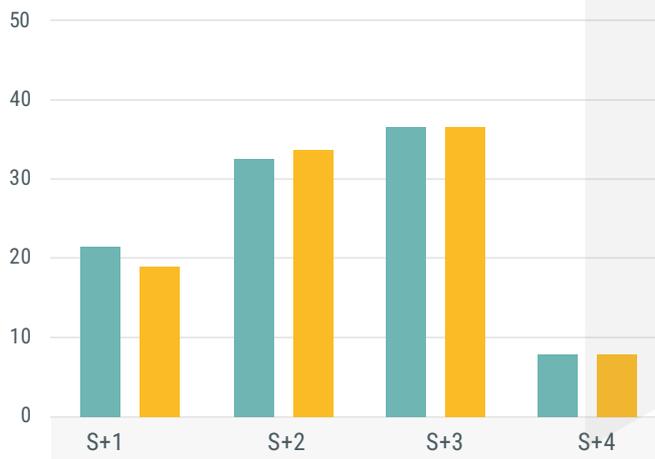
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1620 DT	1565 DT	4%
S+2	2190 DT	2145 DT	2%
S+3	2430 DT	2340 DT	4%

GRAND TUNIS



# LA MARSA

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



La Marsa se hisse à la troisième place des quartiers les plus prisés du Grand Tunis pour la location d'appartements. En location longue durée, les S+2 et S+3 dominent le marché, tant en demande qu'en offre, avec des loyers moyens de 2 410 DT pour un S+2 et 3 030 DT pour un S+3. Les S+1 bénéficient également d'un fort engouement. Côté superficies, les biens les plus recherchés et disponibles varient entre 90 et 130 m<sup>2</sup>, confirmant l'attractivité du secteur.

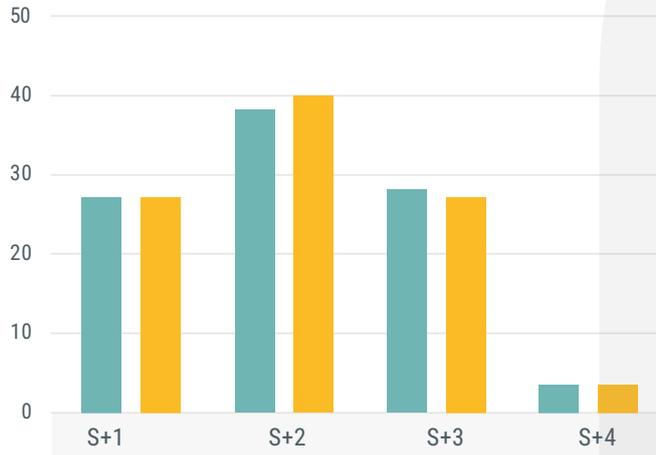
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1880 DT	1775 DT	6%
S+2	2410 DT	2215 DT	9%
S+3	3030 DT	2705 DT	12%

GRAND TUNIS

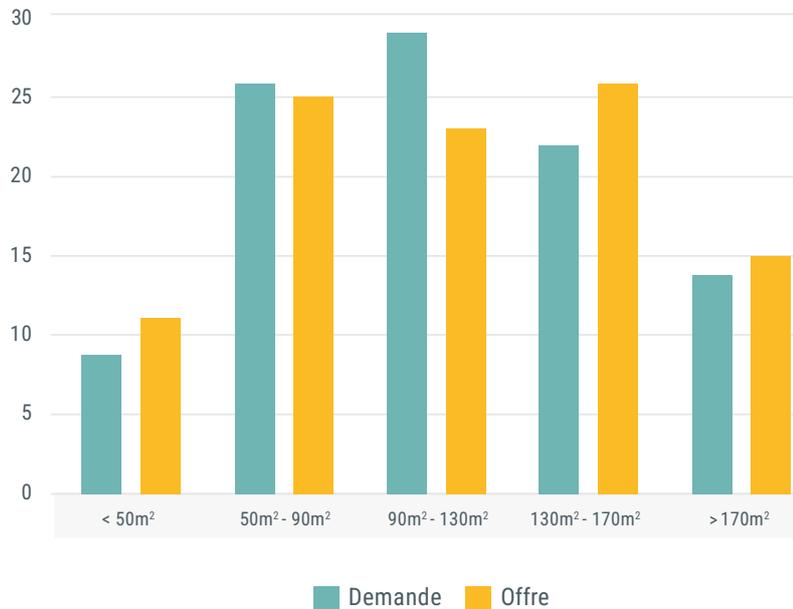


# AIN ZAGHOUAN NORD

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Aïn Zaghouane Nord se classe au quatrième rang des quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. Le S+2 domine le marché, tant en demande qu'en offre, suivi du S+1. Les superficies les plus convoitées se situent entre 90 et 130 m<sup>2</sup>, suivies de celles comprises entre 50 et 90 m<sup>2</sup>. Côté loyers, il faut compter en moyenne 1 905 DT pour un S+2 et 1 400 DT pour un S+1, confirmant l'attrait croissant de ce quartier.

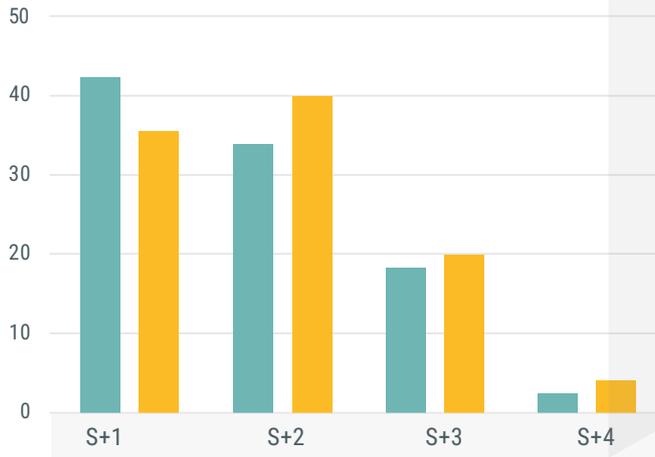
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1400 DT	1270 DT	10%
S+2	1905 DT	1790 DT	6%
S+3	2220 DT	2180 DT	2%

GRAND TUNIS

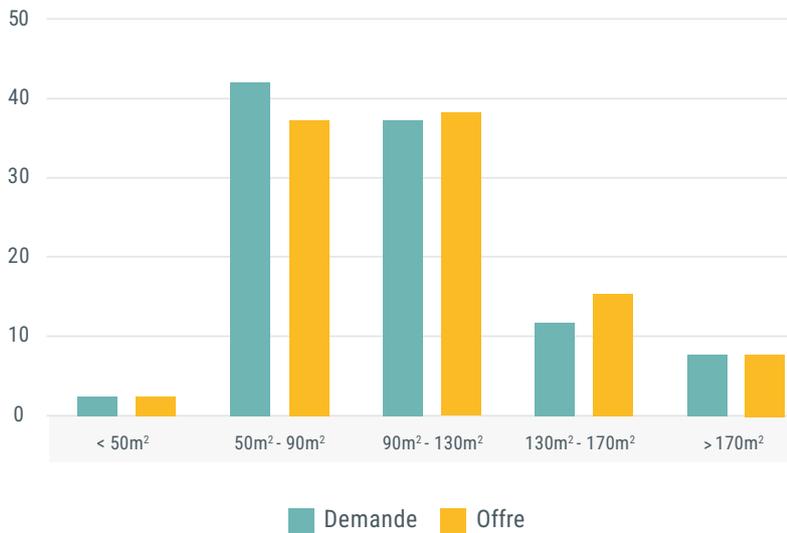


# EL AOUINA

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



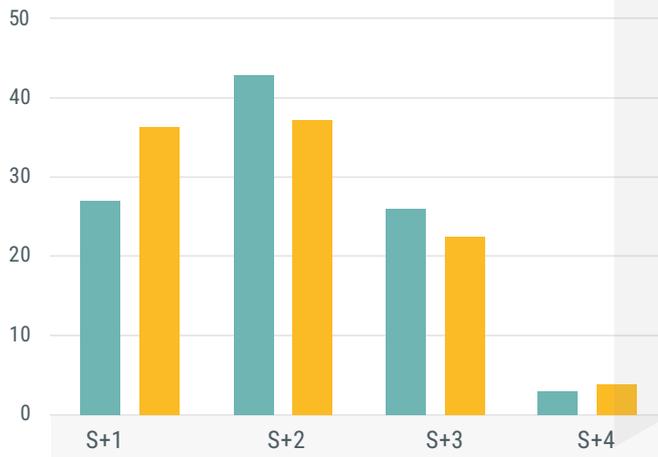
El Aouina se classe en cinquième position parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. Le S+1 est la configuration la plus demandée, suivie du S+2. Les superficies les plus recherchées oscillent entre 50 et 90 m², puis entre 90 et 130 m². Côté loyers, le prix moyen d'un S+1 est de 1 080 DT, tandis qu'un S+2 se loue en moyenne à 1 285 DT, illustrant l'attrait de ce quartier dynamique.

	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1080 DT	1050 DT	3%
S+2	1285 DT	1200 DT	7%
S+3	1565 DT	1440 DT	9%



# LA SOUKRA

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



■ Demande ■ Offre

La Soukra se positionne en sixième place parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. Les S+2 sont les plus prisés et proposés, suivis des S+1. Les superficies les plus demandées varient entre 90 et 130 m², suivies de celles allant de 50 à 90 m². Côté loyers, le prix moyen de location pour un S+2 est de 1 450 DT, tandis qu'un S+1 se loue en moyenne à 1 240 DT, confirmant l'attractivité de ce secteur.

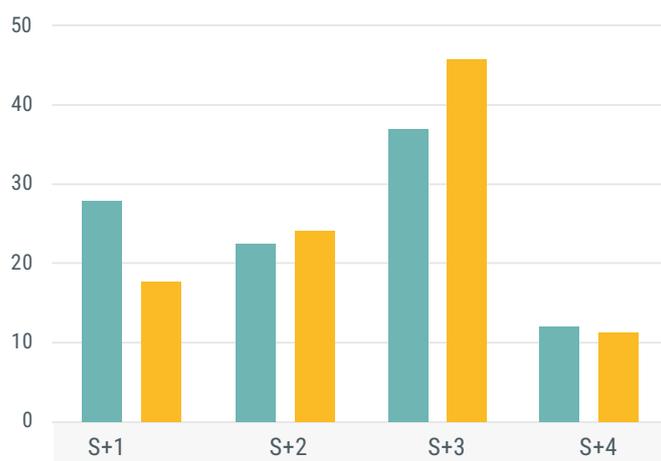
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1260 DT	1240 DT	2%
S+2	1450 DT	1395 DT	4%
S+3	1775 DT	1750 DT	1%

GRAND TUNIS



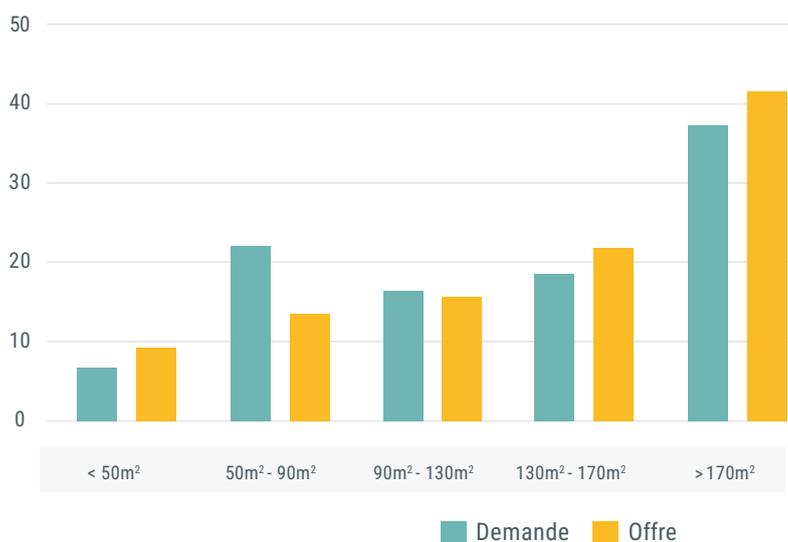
# LES BERGES DU LAC 2

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Les Berges du Lac 2 se classent en septième position parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. Les S+3 sont les appartements les plus demandés et les plus offerts. Les superficies les plus recherchées et disponibles sont supérieures à 170 m<sup>2</sup>. Côté loyers, le prix moyen de location pour un S+3 est de 3 295 DT, soulignant la popularité et l'exclusivité de ce quartier.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



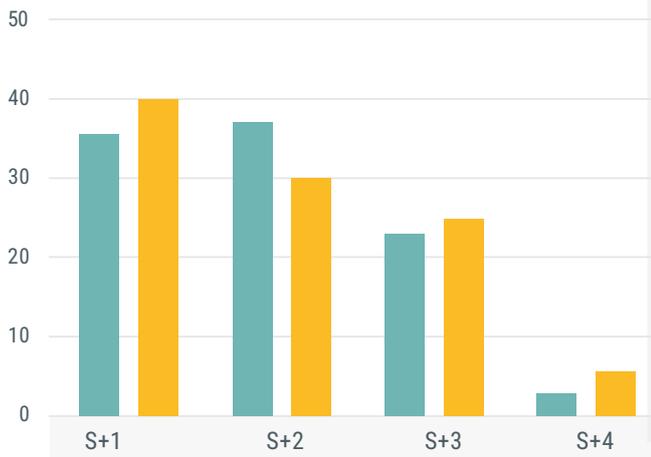
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	2065 DT	1980 DT	4%
S+2	2585 DT	2450 DT	6%
S+3	3295 DT	3080 DT	7%

GRAND TUNIS

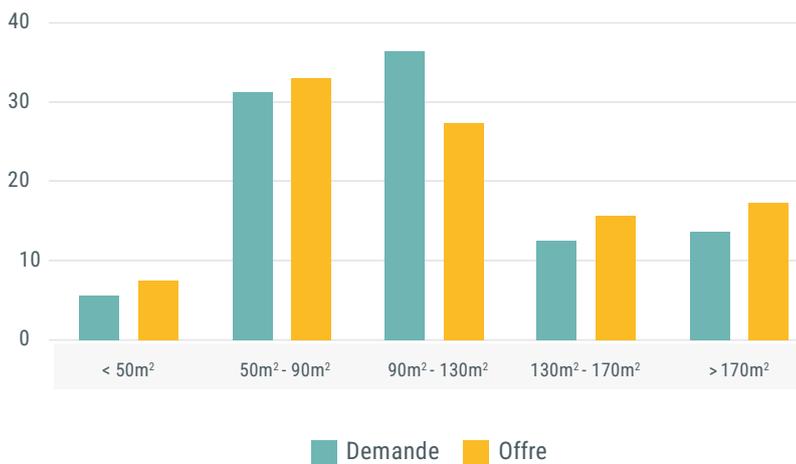


# EL MENZAH 9 C

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



El Menzeh 9 C se classe à la 8e position parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. Les appartements S+2 sont les plus prisés, suivis des S+1. Toutefois, l'offre se compose principalement de S+1, suivis des S+2. En termes de superficie, les espaces compris entre 90 et 130 m<sup>2</sup> sont les plus recherchés, suivis de ceux de 50 à 90 m<sup>2</sup>. Le prix moyen de location pour un appartement S+2 est de 1 500 TND, tandis que pour un S+1, il est de 1 165 TND.

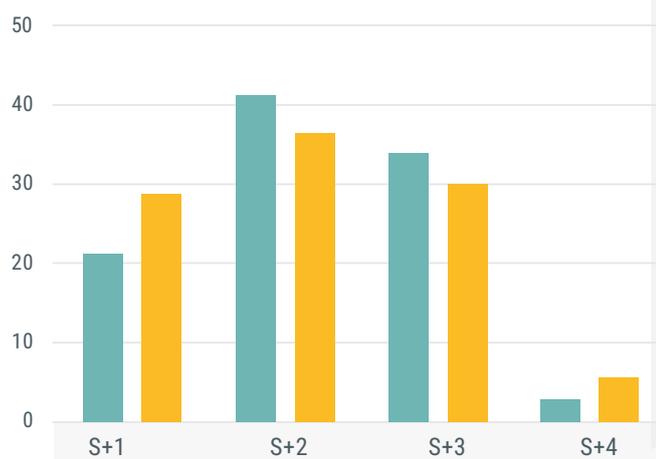
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1165 DT	1050 DT	11%
S+2	1500 DT	1425 DT	5%
S+3	1985 DT	1870 DT	6%

GRAND TUNIS



# RIADH AL ANDALOUS

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Riadh el Andalous se classe à la 9<sup>e</sup> position parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis pour la location d'appartements. Les appartements de type S+2 y sont les plus demandés, suivis des S+3. En termes d'offre, les S+2 dominent, suivis des S+3. Les superficies les plus recherchées et proposées se situent entre 90 et 130 m<sup>2</sup>, suivies de celles allant de 130 à 170 m<sup>2</sup>. Le prix moyen de location pour un appartement S+2 est de 1 215 TND, pour un S+3, il atteint 1 280 TND, et pour un S+1, il est de 920 TND.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



■ Demande ■ Offre

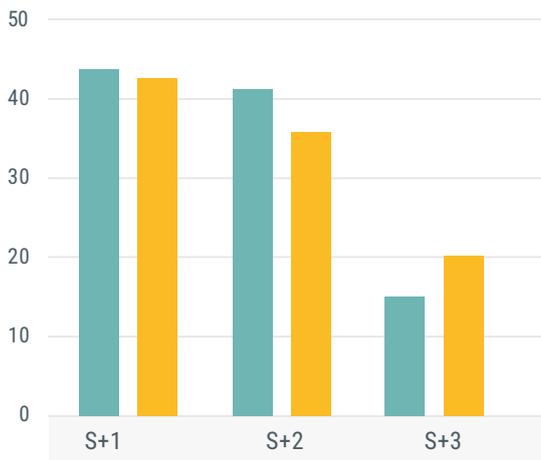
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	920 DT	820 DT	12%
S+2	1215 DT	1190 DT	2%
S+3	1280 DT	1350 DT	-5%

GRAND TUNIS



# JARDINS D'EL MENZEH 2

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Le quartier des Jardins d'El Menzeh 2 occupe la 10e position parmi les zones les plus recherchées du Grand Tunis. Les appartements S+1 y représentent les typologies les plus demandées (44 %) et proposées (43 %). Les superficies les plus prisées et disponibles varient entre 90 et 130 m<sup>2</sup>. Les loyers du deuxième semestre s'élèvent à 1 060 DT en moyenne pour les S+1, tandis que ceux des S+2 atteignent 1 370 DT en moyenne par mois.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



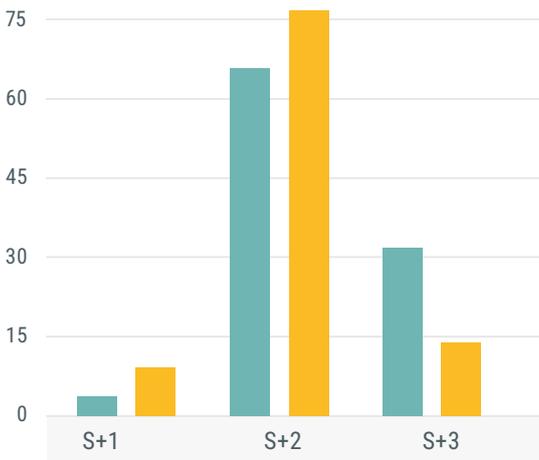
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1060 DT	975 DT	9%
S+2	1370 DT	1315 DT	4%
S+3	1495 DT	1450 DT	3%

GRAND TUNIS



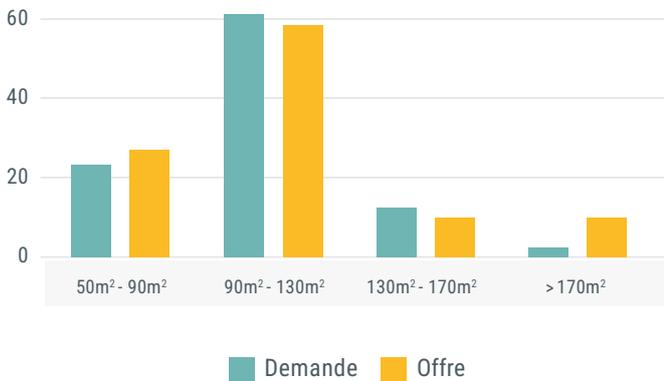
# MOUROUJ 6

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



El Mourouj 6 figure parmi les quartiers les plus prisés du Grand Tunis. Les appartements S+2 dominent la demande (66 %) et l'offre (77 %), avec des superficies recherchées allant de 90 à 130 m<sup>2</sup>. Au deuxième semestre, les loyers moyens s'établissent à 800 DT pour un S+1 et 990 DT pour un S+2.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



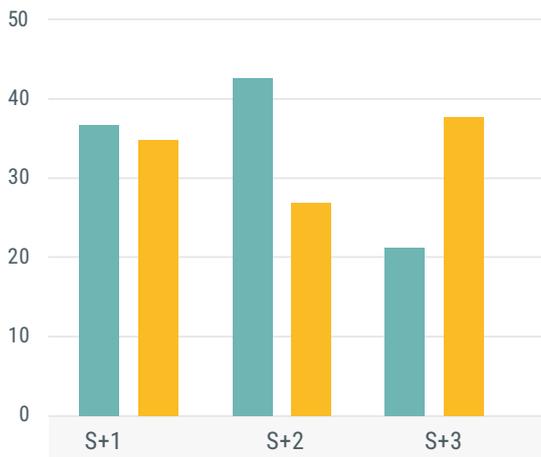
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	800 DT	690 DT	16%
S+2	990 DT	850 DT	16%
S+3	1120 DT	1000 DT	12%

GRAND TUNIS



# BOUMHEL

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Boumhel se classe à la 12e position parmi les quartiers les plus recherchés pour la location dans la capitale. Les appartements S+2 y sont les plus demandés, tandis que les S+3 sont les plus proposés, selon les données compilées sur Mubawab.tn concernant le marché locatif.

En termes de superficies, les surfaces comprises entre 90 et 130 m<sup>2</sup> sont les plus recherchées et offertes. Côté prix, les loyers des S+2 s'élèvent à 1 015 DT par mois, tandis que ceux des S+3 atteignent 1 135 DT par mois.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	865 DT	795 DT	9%
S+2	1015 DT	960 DT	6%
S+3	1135 DT	1100 DT	3%

GRAND TUNIS

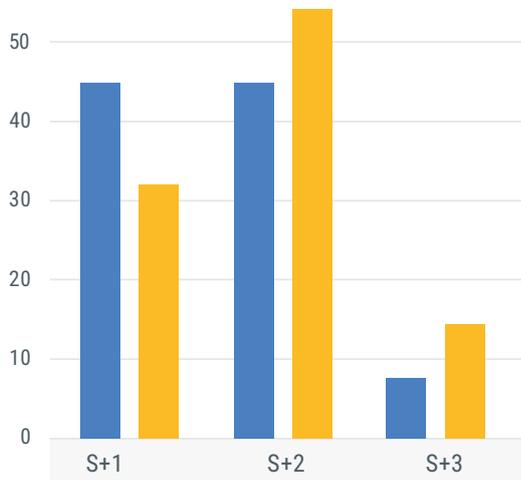


# CAP BON



# HAMMAMET NORD

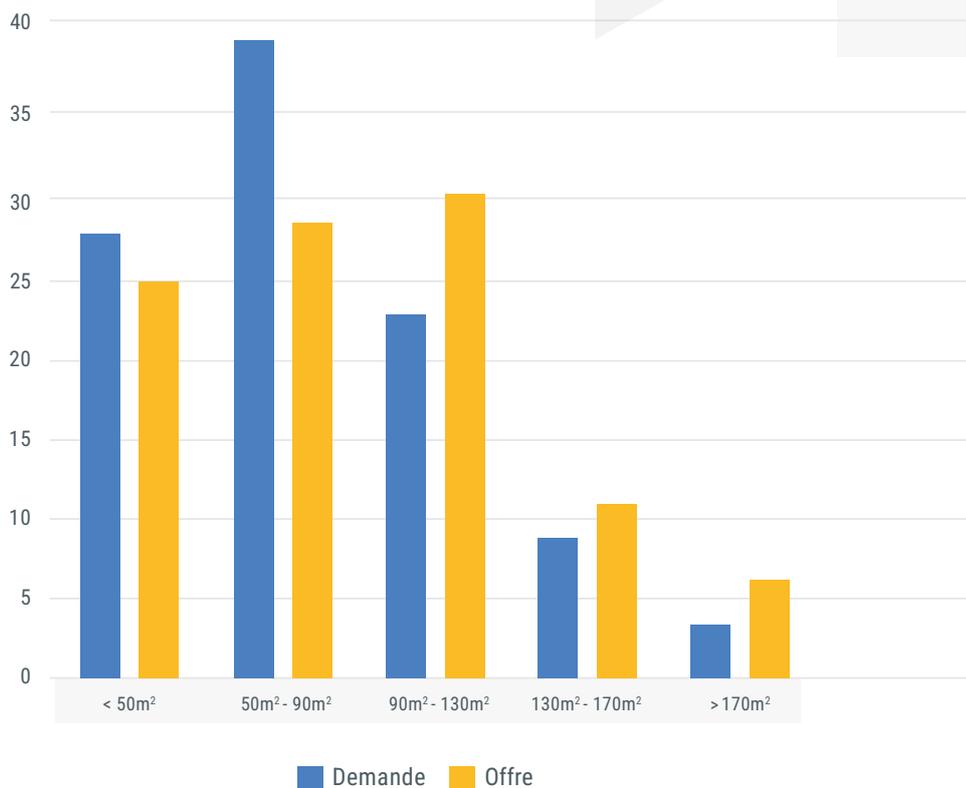
## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Au niveau du Cap Bon, Hammamet Nord domine la demande locative à long terme dans la région. Les appartements S+2 sont les plus prisés, représentant 46 % de la demande et 54 % de l'offre.

Les superficies les plus recherchées se situent entre 50 et 90 m<sup>2</sup>, tandis que les surfaces les plus proposées sur le marché varient entre 90 et 130 m<sup>2</sup>.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



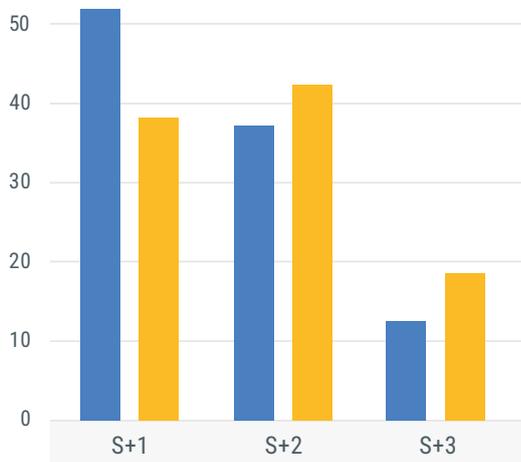
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1060 DT	990 DT	7%
S+2	1470 DT	1360 DT	8%
S+3	1700 DT	1660 DT	2%

CAP BON



# CITÉ EL WAFA

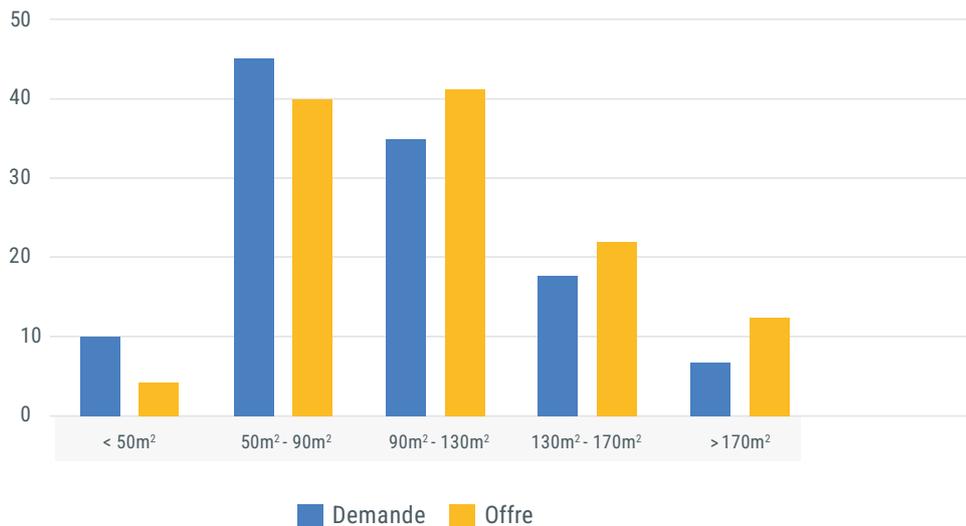
## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Cité El Wafa, qui se classe en deuxième position au Cap Bon, suit de près Hammamet Nord en termes de demande locative à long terme pour les appartements.

Les S+1, dont le loyer moyen s'élève à 935 DT par mois, dominent à la fois la demande (51 %) et l'offre (39 %), avec des superficies comprises entre 50 et 90 m<sup>2</sup>.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



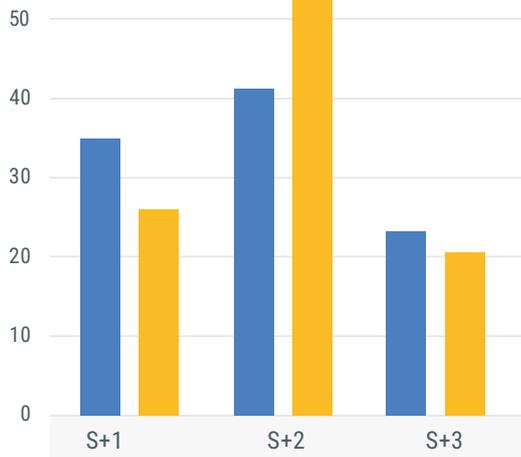
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	935 DT	880 DT	6%
S+2	1160 DT	1040 DT	12%
S+3	1370 DT	1230 DT	11%

CAP BON



# NABEUL CENTRE

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Au niveau du Cap Bon, Hammamet Nord domine la demande locative à long terme dans la région. Les appartements S+2 sont les plus prisés, représentant 46 % de la demande et 54 % de l'offre.

Les superficies les plus recherchées se situent entre 50 et 90 m<sup>2</sup>, tandis que les surfaces les plus proposées sur le marché varient entre 90 et 130 m<sup>2</sup>.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



■ Demande ■ Offre

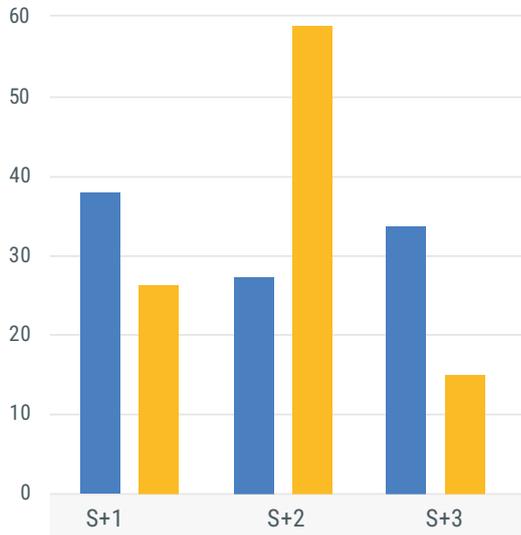
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	860 DT	780 DT	10%
S+2	1040 DT	960 DT	8%
S+3	1270 DT	1125 DT	13%

CAP BON



# HAMMAMET SUD

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



À Hammamet Sud, les S+2 dominent l'offre locative, représentant 59% des appartements disponibles. En revanche, la demande se concentre davantage sur les S+1, loués en moyenne à 1 060 DT/mois (38% des recherches), suivis des S+2 à 1 430 DT/mois. Côté superficies, les logements les plus recherchés mesurent entre 50 et 90 m<sup>2</sup> (32%), tandis que ceux de 90 à 130 m<sup>2</sup> sont les plus présents sur le marché (36%).

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



■ Demande ■ Offre

	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1060 DT	1050 DT	1%
S+2	1430 DT	1375 DT	4%
S+3	1655 DT	1638 DT	1%

CAP BON

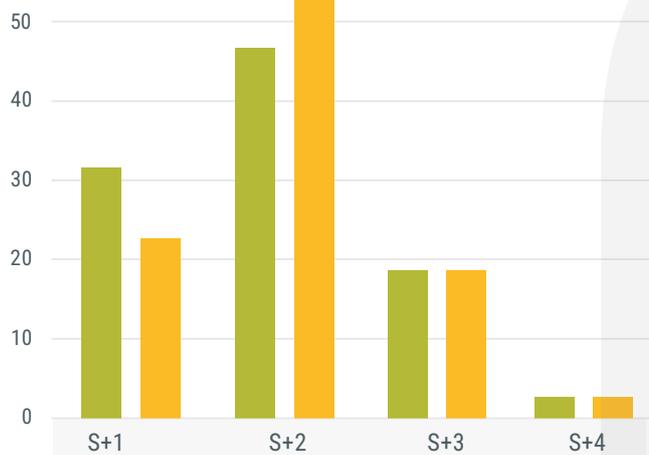


# SAHEL

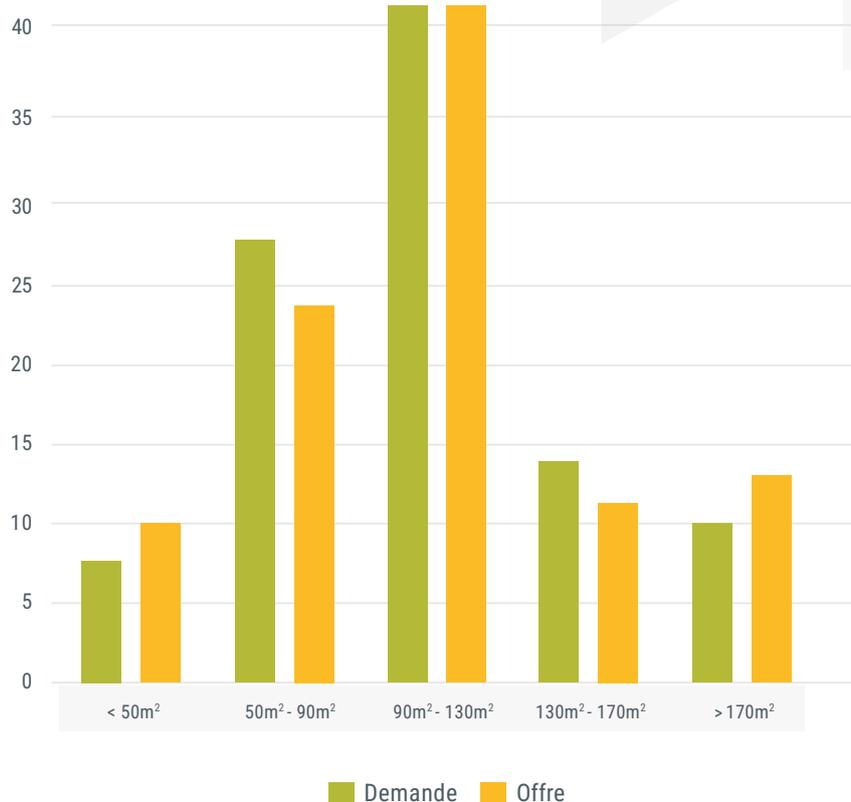


# EL KANTAOUI

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



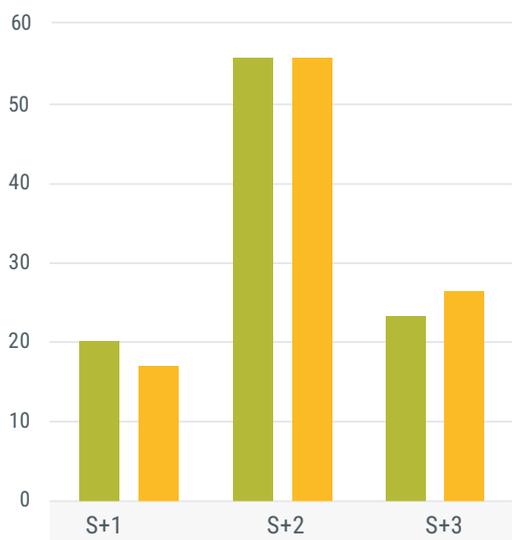
À El Kantaoui, les appartements S+2 dominent le marché locatif, représentant 47 % de la demande et 56 % de l'offre. Les surfaces les plus prisées varient entre 90 et 130 m<sup>2</sup>, suivies de celles comprises entre 50 et 90 m<sup>2</sup>. Avec un loyer moyen de 1 145 DT/mois, les S+1 continuent de séduire les locataires. Quant aux S+3, ils ont enregistré une hausse de 2 %, passant de 1 675 DT/mois au premier semestre 2024 à 1 710 DT/mois au second semestre 2024.

	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	1145 DT	1100 DT	4%
S+2	1380 DT	1270 DT	9%
S+3	1710 DT	1675 DT	2%



# SAHLOUL 4

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



A Sahloul, les appartements S+2 font sensation, étant à la fois les plus demandés et les plus disponibles (56%) suivis par les S+1. Les superficies les plus prisées pour ces logements oscillent entre 90 et 130 m<sup>2</sup>. Les loyers moyens se chiffrent à 865 DT pour un S+1 et 1260 DT pour un S+2.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



■ Demande ■ Offre

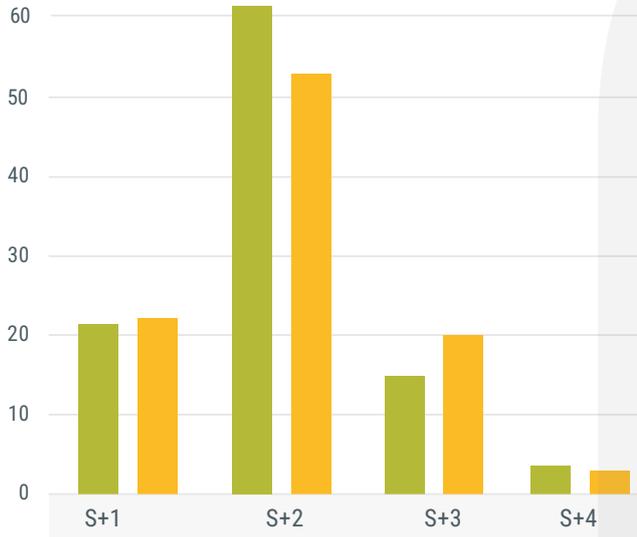
	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	865 DT	850 DT	2%
S+2	1260 DT	1150 DT	10%
S+3	1530 DT	1400 DT	9%



SAHEL

# HAMMAM SOUSSE

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



A Hammam Sousse, les appartements S+2 se démarquent comme les incontournables du marché locatif, affichant une forte demande (61%) et une offre abondante (53%). Les surfaces les plus prisées se situent principalement entre 90 et 130 m<sup>2</sup>, suivies par celles de 50 à 90 m<sup>2</sup>. Avec un loyer moyen de 1225 DT/mois pour un S+2, cette typologie continue de séduire les locataires.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES

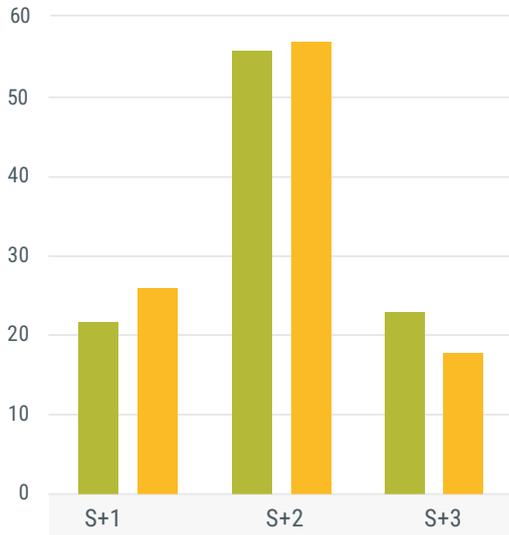


	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	875 DT	770 DT	14%
S+2	1225 DT	1135 DT	8%
S+3	1425 DT	1380 DT	3%



# MONASTIR VILLE

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



A Monastir Ville, les appartements S+2 sont les vedettes du marché locatif tant à l'offre (57%) qu'à la demande (56%). Les surfaces les plus recherchées varient principalement entre 90 et 130 m<sup>2</sup>, avec un intérêt notable pour celles entre 50 et 90 m<sup>2</sup>. Le loyer moyen pour un S+2 a évolué de 11% entre S1 2024 et S2 2024, passant de 950 DT/mois à 1055 DT/mois.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES

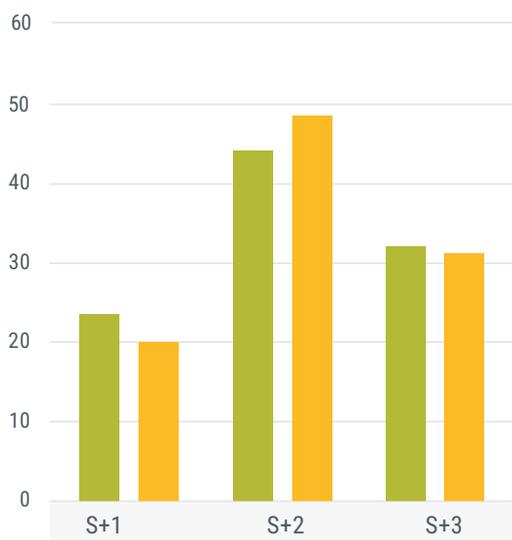


	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	850 DT	790 DT	8%
S+2	1055 DT	950 DT	11%
S+3	1275 DT	1170 DT	9%



# HERGLA

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Hergla se hisse à la 5<sup>e</sup> place des zones les plus recherchées par les locataires, attirant une forte demande pour les appartements S+2. Avec un loyer moyen de 915 DT/mois, ces derniers dominent le marché, représentant 44% de la demande et 49% de l'offre. Côté superficies, les appartements les plus convoités se situent entre 50 et 90 m<sup>2</sup>, tandis que les logements les plus disponibles offrent des surfaces comprises entre 90 et 130 m<sup>2</sup>.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



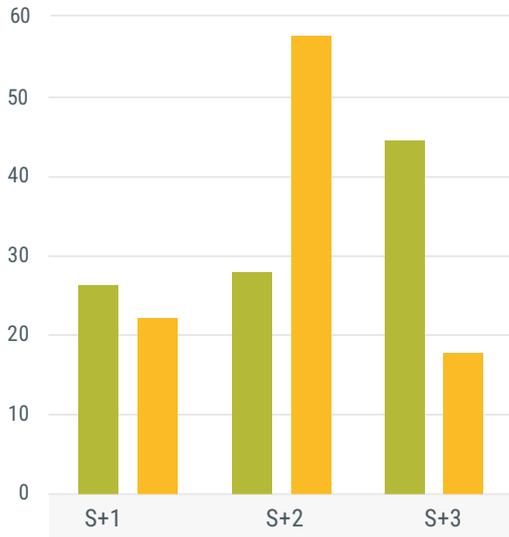
■ Demande ■ Offre

	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	790 DT	695 DT	14%
S+2	915 DT	890 DT	3%
S+3	1190 DT	1035 DT	15%



# CHOTT MERIEM

## RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



Chott Mariem se distingue en 6<sup>e</sup> position parmi les zones les plus prisées par les locataires au Sahel, captant un intérêt croissant pour les appartements S+3 (45% de la demande). Les S+2, quant à eux, dominent l'offre sur le marché. Les superficies les plus recherchées et disponibles oscillent entre 90 et 130 m<sup>2</sup>. Côté prix, les loyers des S+2 ont connu une hausse de 13%, passant de 995 DT/mois à 1 125 DT/mois entre le premier et le deuxième semestre 2024.

## RÉPARTITION DES SUPERFICIES



	Prix S2 2024	Prix S1 2024	Évolution semestrielle
S+1	885 DT	790 DT	12%
S+2	1125 DT	995 DT	13%
S+3	1375 DT	1300 DT	6%



