

Tensiomètre locatif

Le marché de la location

Premier Semestre 2025



Sommaire

MÉTHODOLOGIE	m 1
LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN	m 2
EVOLUTION 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 ANALYSE COMPARATIVE S1 2022 - S1 2023 - S1 2024	m 5
ANALYSE PAR REGION OFFRE & DEMANDE PAR SUPERFICIE & CONFIGURATION	m 6

Méthodologie

Les observations présentées dans ce rapport concernent exclusivement les appartements vides destinés à l'habitation et à la location de longue durée, annoncés sur le portail Mubawab.tn entre le 1er janvier et le 30 juin 2025, soit le premier 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 de location ont été calculés par zone géographique et par typologie (S+1, S+2, S+3 et plus), en se basant sur les annonces publiées sur Mubawab.tn durant la période d'étude. Les valeurs extrêmes ont été écartées afin de refléter des niveaux représentatifs du marché.

Les évolutions présentées sont annuelles, mesurées en comparant les prix du premier semestre 2025 à ceux du premier semestre 2024.

Les prix indiqués reflètent des moyennes de marché : il est donc possible d'observer des loyers supérieurs ou inférieurs pour une même zone et typologie.

Précision sur les typologies: l'absence des S+4(et plus) dans certains quartiers ne traduit pas leur inexistence sur le marché, mais reflète simplement une offre non disponible sur Mubawab.tn

LES CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ LOCATIF SUR MUBAWAB.TN



44 % des visiteurs de Mubawab.tn sont à la recherche d'une location de longue durée.

44%

47 % des annonces publiées sur Mubawab.tn concernent la location de longue durée.

47%

55 % des biens immobiliers disponibles à la location de longue durée sur Mubawab.tn sont des appartements.

55%

76 % des personnes en quête de location sur Mubawab.tn recherchent spécifiquement un appartement.

76%

ÉVOLUTION DES PRIX ET DES SUPERFICIES DES APPARTEMENTS

Prix



ANNUELLE

+4%

Les prix moyens de location des appartements ont enregistré une hausse annuelle de 4 % au premier semestre 2025 par rapport au premier semestre 2024.



SEMESTRIELLE

+2%

Les prix moyens de location des appartements ont progressé de 2 % au premier semestre 2025 par rapport au second semestre 2024.

Superficies



ANNUELLE

+3%

Entre le premier semestre 2024 et le premier semestre 2025, les superficies moyennes des appartements proposés à la location ont augmenté de 3 %.



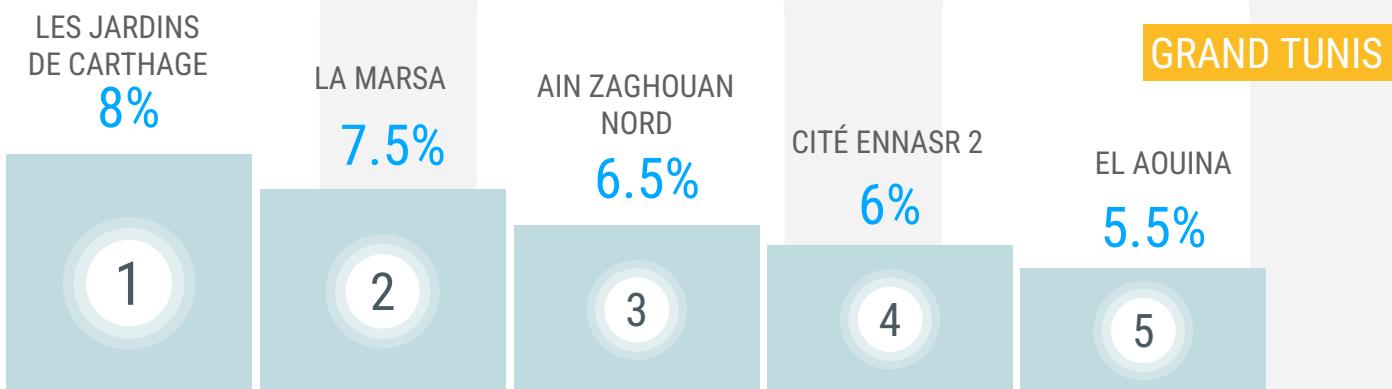
SEMESTRIELLE

+2%

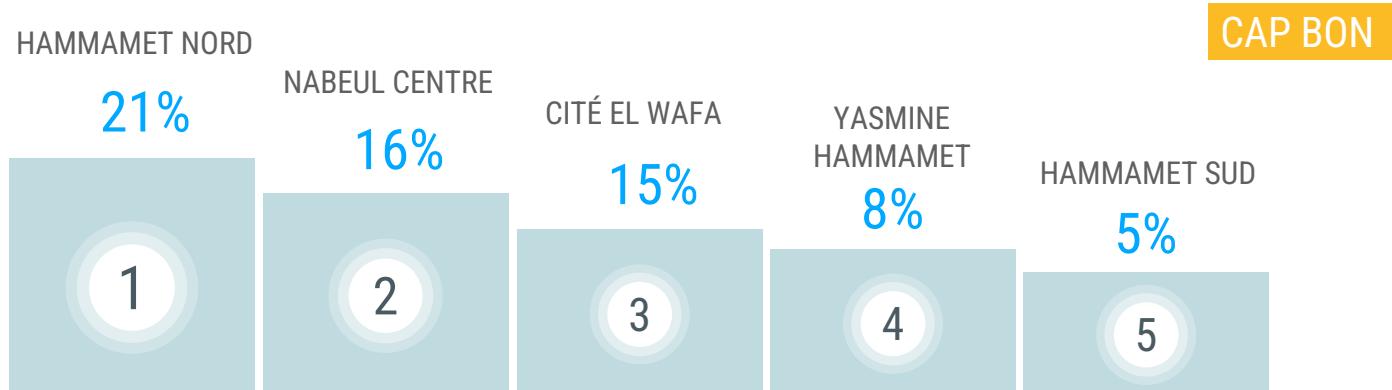
Une hausse de 2 % des superficies moyennes de location des appartements a été enregistrée au premier semestre 2025 par rapport au second semestre 2024.

LES QUARTIERS LES PLUS CONVOITÉS POUR LA LOCATION À LONG TERME

PODIUM DES QUARTIERS – APPARTEMENTS

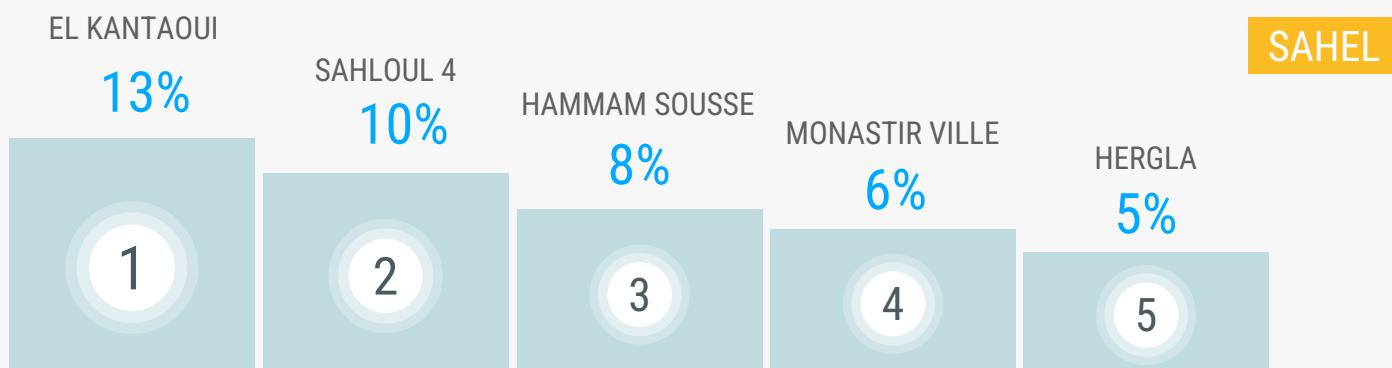


Sur le Grand Tunis, Les Jardins de Carthage, La Marsa, et Ain Zaghouane Nord continuent de dominer le marché locatif, affichant des taux de demande respectifs de 8%, 7.5% et 6.5%. Ce trio de tête accapare la plus grande part de la demande locative sur mubawab.tn



Au Cap Bon, la demande locative se focalise principalement sur Hammamet Nord qui capte 21% des recherches sur mubawab.tn, suivie de près par Nabeul Centre (16%) et de Cité El Wafa (15%).

Yasmine Hammamet (8%) et Hammamet Sud (5%) complètent le classement des zones les plus prisées pour la



Dans la région du Sahel, El Kantaoui domine le marché locatif avec 13% des recherches d'appartements, suivi par Sahloul 4 (10%) et Hammam Sousse (8%).

ÉVOLUTION DE L'OFFRE & DE LA DEMANDE LOCATIVE

2022 – 2025 : ANALYSE COMPARATIVE

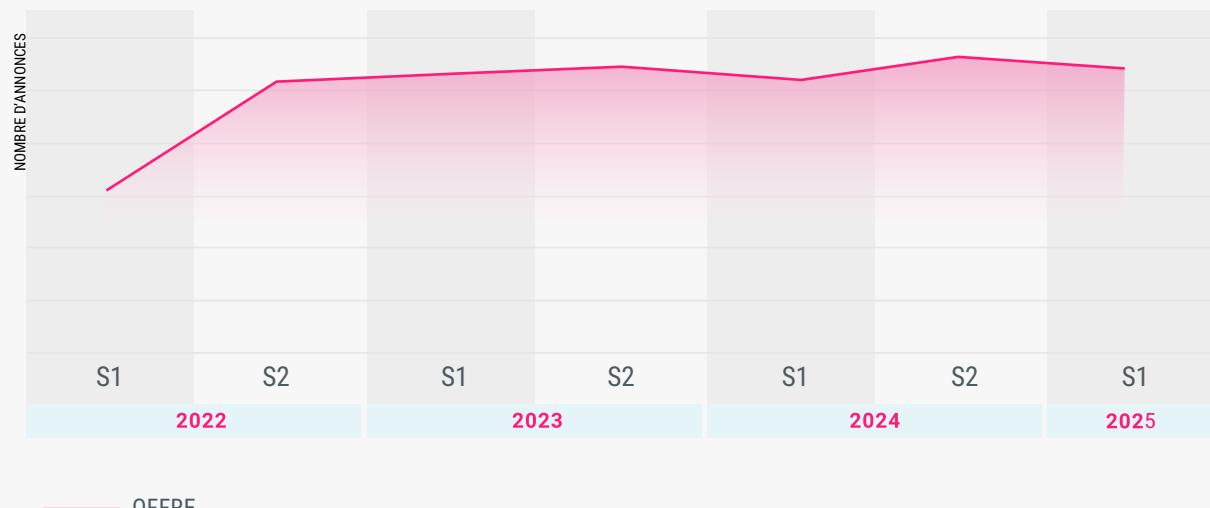
DEPUIS 2022

DEMANDE



Après un pic enregistré au S2 2022, la demande a fluctué jusqu'à reculer de 16 % au S1 2025. Cette évolution, observée sur plusieurs années, confirme un schéma récurrent : une progression des seconds semestres, suivie de replis au cours des premiers semestres.

OFFRE



Après une forte hausse en S2 2022, l'offre d'appartements s'est globalement stabilisée, évoluant autour des mêmes niveaux avec de légers ajustements d'un semestre à l'autre.

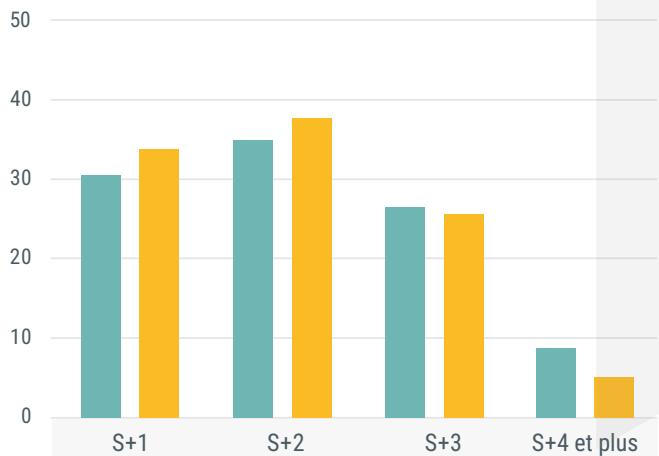
ANALYSE PAR REGION

PRIX, OFFRE & DEMANDE PAR TYPOLOGIES
ET PAR SUPERFICIES

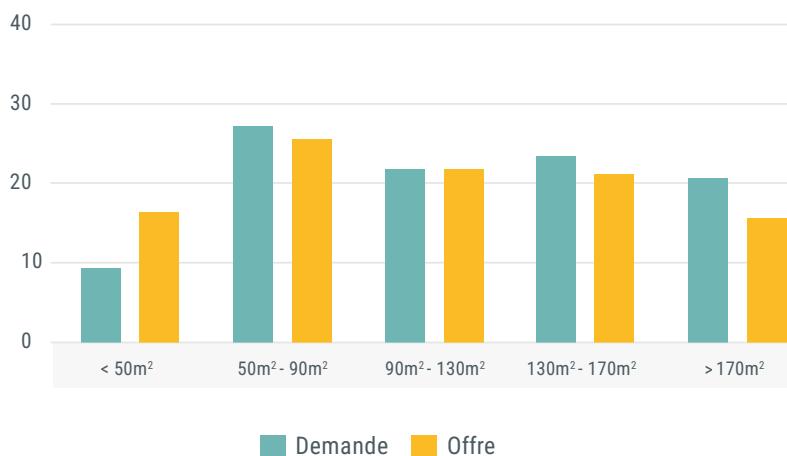


LES JARDINS DE CARTHAGE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Les Jardins de Carthage confirment leur attractivité, avec une demande dominée par les S+1 et S+2. Au premier semestre 2025, les loyers moyens s'établissent à 1 530 DT pour un S+1 (+6 % sur un an), 1 970 DT pour un S+2 (+3 %) et 2 350 DT pour un S+3 (+2 %). La demande reste particulièrement concentrée sur les superficies de 50 à 90 m², très recherchées par les jeunes actifs.

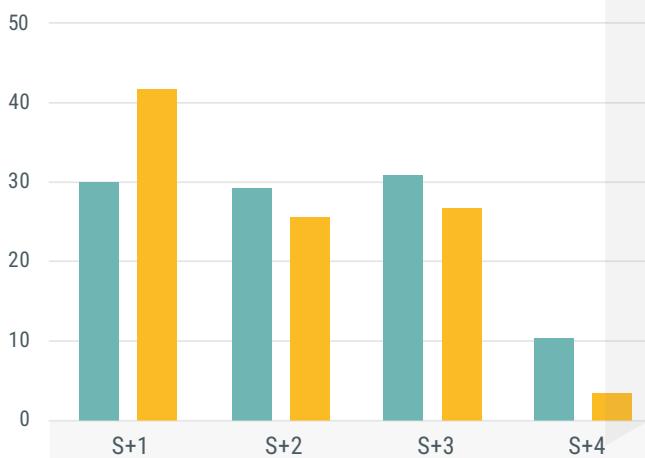
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1530 DT	1450 DT	6%
S+2	1970 DT	1910 DT	3%
S+3	2350 DT	2310 DT	2%

GRAND TUNIS



ENNUSR 2

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Classée quatrième parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis, Ennasr 2 confirme son attractivité sur le marché locatif. La demande y est soutenue, avec une préférence pour les S+1 et S+3. Au premier semestre 2025, les loyers moyens s'établissent à 1 100 DT pour un S+1 (+5 % sur un an), 1 480 DT pour un S+2 (+1 %) et 1 700 DT pour un S+3 (+3 %). Les recherches se concentrent principalement sur les superficies de 50 à 90 m² et 130 à 170 m², illustrant à la fois l'attrait des jeunes actifs pour les logements compacts et celui des familles pour les appartements plus spacieux.

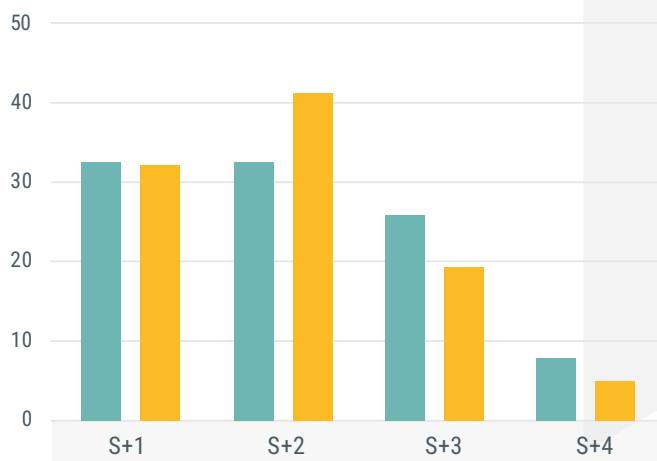
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1100 DT	1050 DT	5%
S+2	1480 DT	1465 DT	1%
S+3	1700 DT	1645 DT	3%

GRAND TUNIS



AIN ZAGHOUAN NORD

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



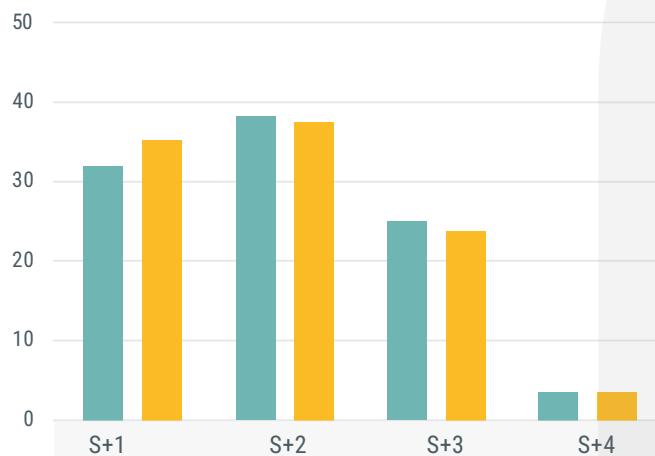
Classé troisième parmi les quartiers les plus recherchés du Grand Tunis, Aïn Zaghouan Nord confirme son dynamisme locatif. La demande se concentre principalement sur les S+1 et S+2, en adéquation avec une offre abondante sur ces segments. Au premier semestre 2025, les loyers moyens atteignent 1 350 DT pour un S+1 (+6 % sur un an), 1 600 DT pour un S+2 (+5 %) et 1 740 DT pour un S+3 (+4 %). Les superficies de 50 à 90 m² et 90 à 130 m² concentrent l'essentiel des recherches.

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1350 DT	1270 DT	6%
S+2	1600 DT	1530 DT	5%
S+3	1740 DT	1680 DT	4%

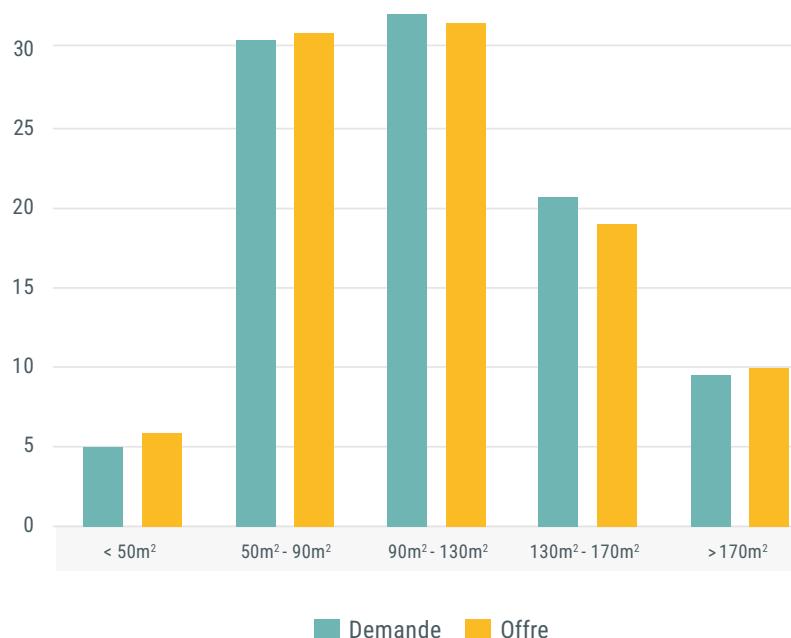


LA SOUKRA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES

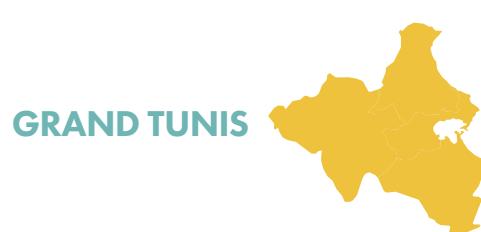


RÉPARTITION DES SUPERFICIES



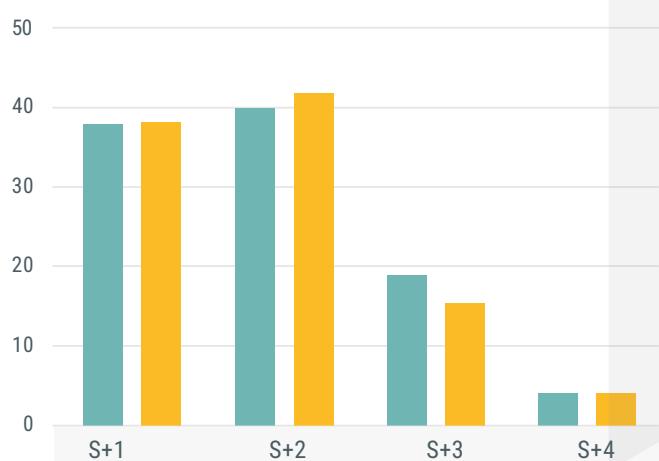
La Soukra confirme son attractivité locative avec une demande bien répartie entre S+1 et S+2, segments qui concentrent la majorité des recherches. Au premier semestre 2025, les loyers moyens s'élèvent à 1 240 DT pour un S+1 (+5 % sur un an), 1 460 DT pour un S+2 (+5 %) et 1 720 DT pour un S+3 (+4 %). La demande privilégie surtout les superficies de 90 à 130 m², suivies de celles entre 50 et 90 m².

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1240 DT	1180 DT	5%
S+2	1460 DT	1395 DT	5%
S+3	1720 DT	1650 DT	4%



EL AOUINA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Cinquième quartier le plus recherché du Grand Tunis, El Aouina bénéficie d'une forte attractivité locative, avec une demande concentrée sur les S+1 et S+2. Au premier semestre 2025, les loyers moyens atteignent 1 100 DT pour un S+1 (+5 % sur un an), 1 250 DT pour un S+2 (+4 %) et 1 370 DT pour un S+3 (+2 %). Les superficies les plus demandées se situent entre 50 et 130 m².

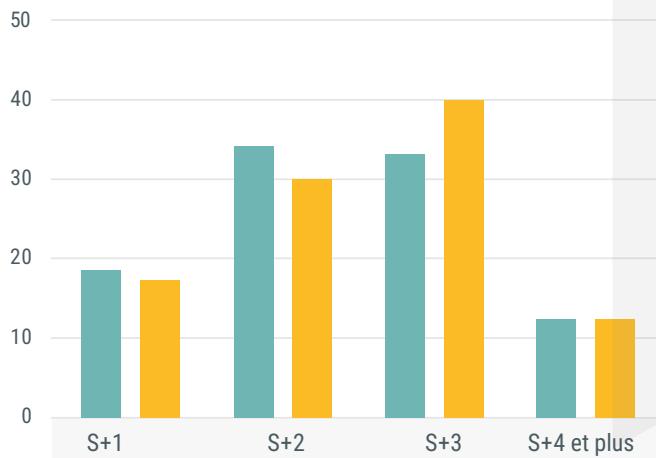
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1100 DT	1050 DT	5%
S+2	1250 DT	1200 DT	4%
S+3	1370 DT	1340 DT	2%

GRAND TUNIS

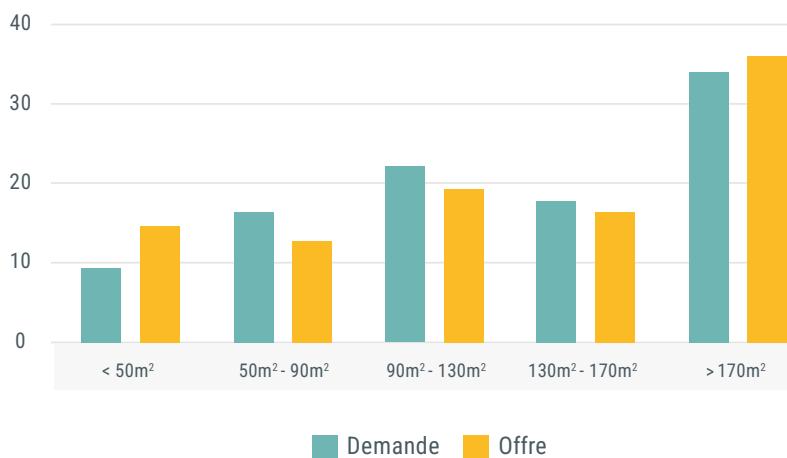


LES BERGES DU LAC 2

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



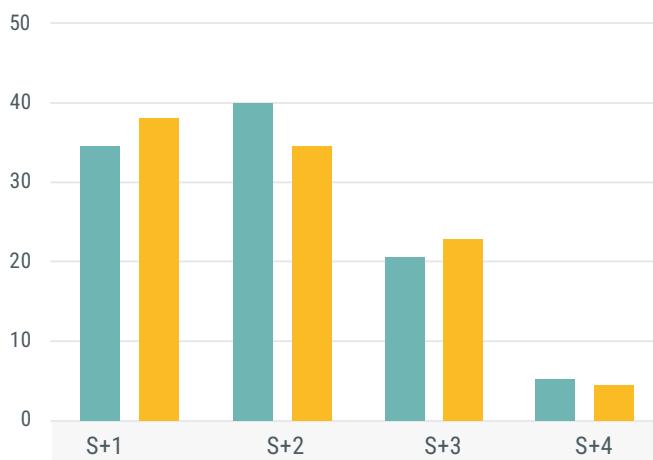
Quartier résidentiel haut de gamme, Les Berges du Lac 2 se distinguent par une demande soutenue sur les grands logements, notamment les S+3. Au premier semestre 2025, les loyers moyens s'élèvent à 1 590 DT pour un S+1 (+5 % sur un an), 2 090 DT pour un S+2 (+5 %) et 2 740 DT pour un S+3 (+2 %). La recherche se concentre largement sur les superficies supérieures à 170 m².

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1590 DT	1510 DT	5%
S+2	2090 DT	2000 DT	5%
S+3	2740 DT	2680 DT	2%

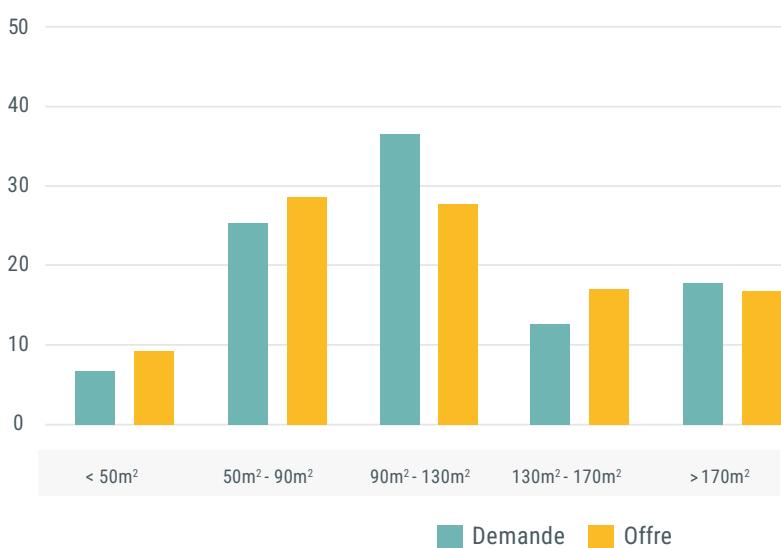


EL MENZEH 9C

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À El Menzah 9C, la demande est fortement concentrée sur les petites typologies, les S+1 et S+2 représentant ensemble 74 % des recherches. Au premier semestre 2025, les loyers moyens s'établissent à 1 030 DT pour un S+1 (+5 % sur un an), 1 430 DT pour un S+2 (+7 %) et 1 700 DT pour un S+3 (+2 %). Les superficies de 90 à 130 m² dominent les préférences, confirmant l'attrait des ménages pour des logements offrant un bon équilibre entre prix et confort.

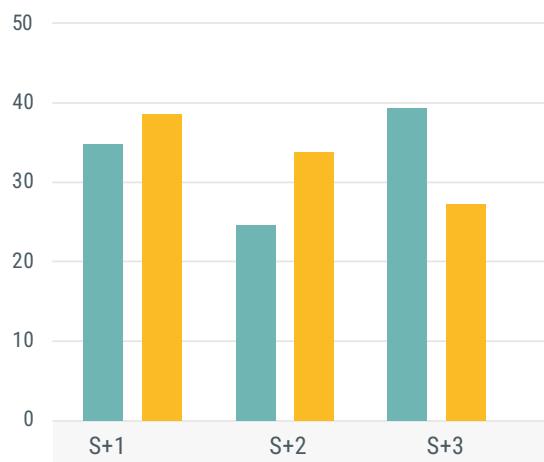
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1030 DT	980 DT	5%
S+2	1430 DT	1340 DT	7%
S+3	1700 DT	1670 DT	2%

GRAND TUNIS



JARDINS D'EL MENZEH 2

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Jardins d'El Menzah 2, la demande se répartit entre S+1 et S+3, qui représentent ensemble une part importante du marché. Au premier semestre 2025, les loyers moyens atteignent 1 000 DT pour un S+1 (+6 % sur un an), 1 250 DT pour un S+2 (+10 %) et 1 550 DT pour un S+3 (+9 %). Les superficies les plus convoitées se situent entre 50 et 130 m².

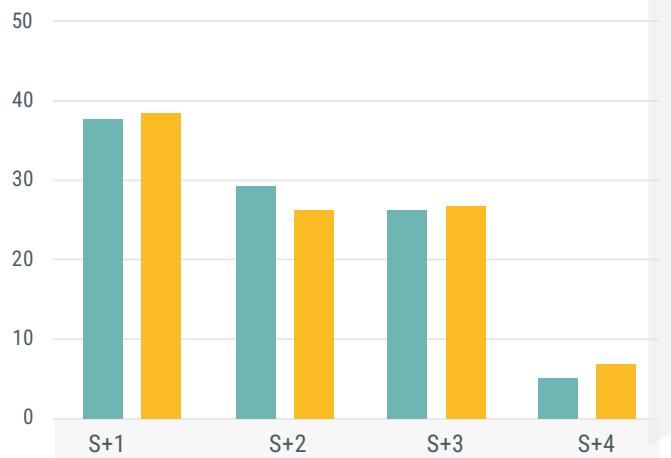
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1000 DT	940 DT	6%
S+2	1250 DT	1140 DT	10%
S+3	1550 DT	1420 DT	9%

GRAND TUNIS



RIADH AL ANDALOUS

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Riadh Al Andalous, la demande se concentre principalement sur les petites typologies, avec une prédominance des S+1 et S+2 qui regroupent 67% des recherches. Au premier semestre 2025, les loyers moyens atteignent 840 DT pour un S+1 (+8 % sur un an), 1 120 DT pour un S+2 (+8 %) et 1 360 DT pour un S+3 (+7 %). Les superficies de 50 à 90 m² dominent nettement les préférences.

Prix S1 2025 | Prix S1 2024 | Évolution annuelle

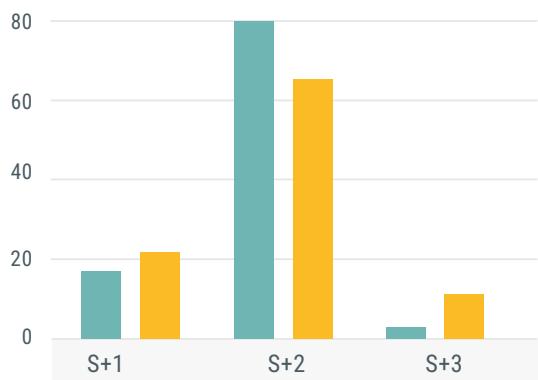
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	840 DT	780 DT	8%
S+2	1120 DT	1040 DT	8%
S+3	1360 DT	1270 DT	7%

GRAND TUNIS



MOUROUJ 6

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Mourouj 6, le marché locatif est largement dominé par les S+2, qui concentrent à eux seuls 80 % de la demande. Au premier semestre 2025, les loyers moyens atteignent 740 DT pour un S+1 (+6 % sur un an), 930 DT pour un S+2 (+4 %) et 1 080 DT pour un S+3 (+4 %). Les superficies de 90 à 130 m² représentent l'écrasante majorité des recherches.

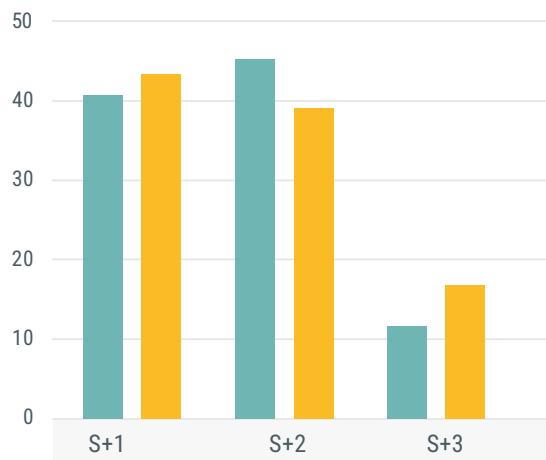
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	740 DT	700 DT	6%
S+2	930 DT	890 DT	4%
S+3	1 080 DT	1 040 DT	4%

GRAND TUNIS

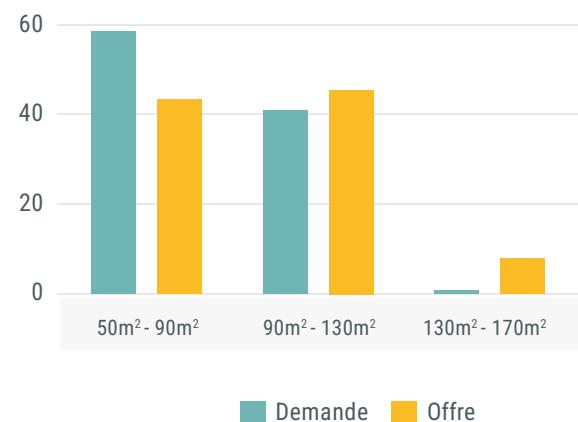


BOUMHEL

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



À Boumhel, la demande est dominée par les petites typologies, en particulier les S+1 et S+2 qui regroupent 87 % des recherches. Au premier semestre 2025, les loyers moyens atteignent 850 DT pour un S+1 (+12 % sur un an), 1 020 DT pour un S+2 (+6 %) et 1 200 DT pour un S+3 (+4 %). Les superficies de 50 à 90 m² concentrent plus de la moitié des recherches.

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	850 DT	760 DT	12%
S+2	1020 DT	960 DT	6%
S+3	1200 DT	1150 DT	4%

GRAND TUNIS

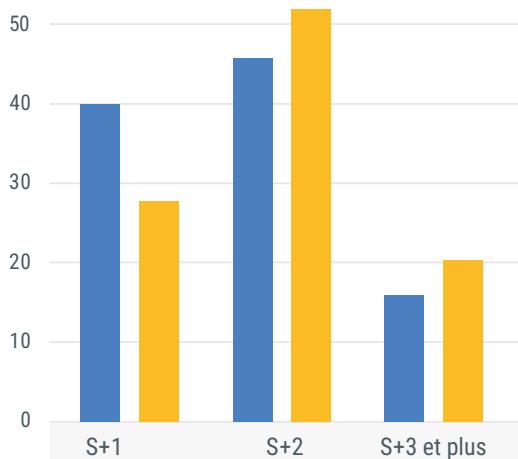


CAP BON

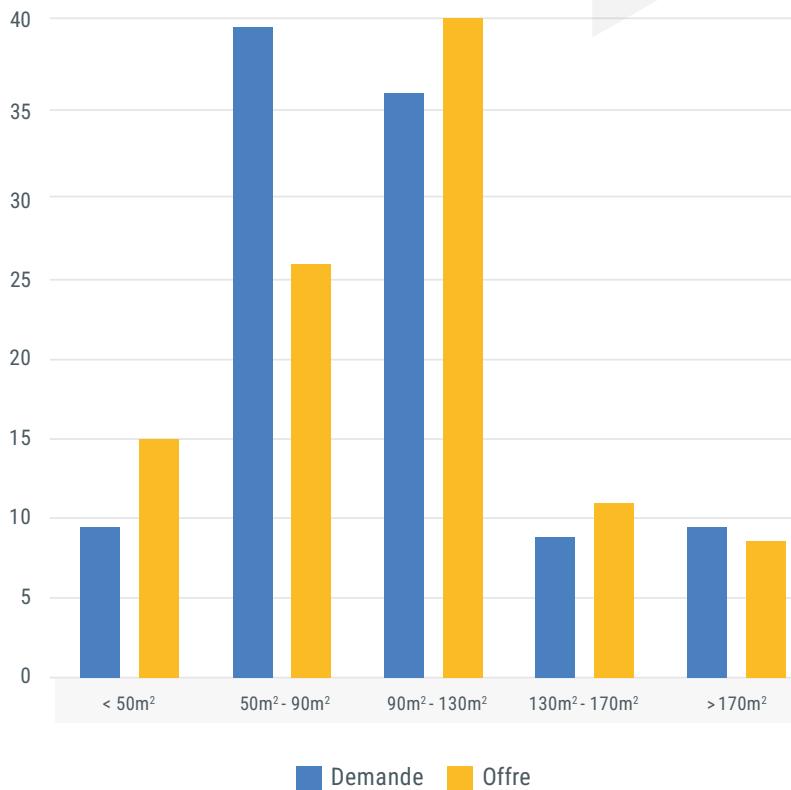


HAMMAMET NORD

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



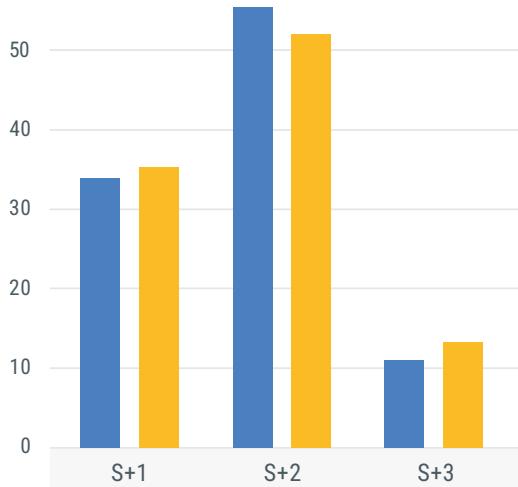
Leader du marché locatif du Cap Bon avec 21 % des recherches, Hammamet Nord concentre sa demande sur les S+1 et S+2. Au S1 2025, les loyers moyens s'établissent à 1 000 DT pour un S+1 (+5 %), 1 210 DT pour un S+2 (+4 %) et 1 420 DT pour un S+3 (+3 %), avec une préférence pour les superficies de 50 à 130 m².

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1000 DT	950 DT	5%
S+2	1210 DT	1160 DT	4%
S+3	1420 DT	1380 DT	3%



CITÉ EL WAFA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



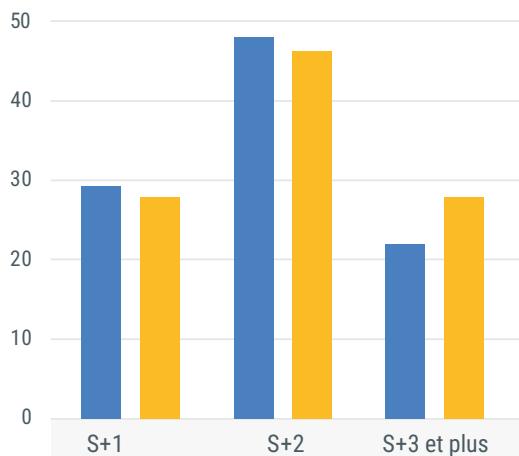
Troisième quartier le plus recherché du Cap Bon (15 % des recherches), Cité El Wafa concentre sa demande sur les S+2, qui dépassent la moitié des recherches. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 830 DT pour un S+1 (+8 %), 1 040 DT pour un S+2 (+4 %) et 1 250 DT pour un S+3 (+2 %), avec une nette préférence pour les superficies de 90 à 130 m².

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	830 DT	770 DT	8%
S+2	1040 DT	1000 DT	4%
S+3	1250 DT	1230 DT	2%



NABEUL CENTRE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Avec 16 % de la demande locative du Cap Bon, Nabeul Centre confirme son rôle de deuxième pôle de la région. La demande est dominée par les S+2, qui représentent environ 48 % des recherches. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 720 DT pour un S+1 (+6 %), 900 DT pour un S+2 (+5 %) et 1 150 DT pour un S+3 (+4 %). Les superficies privilégiées vont de 90 à 130 m², illustrant la recherche d'appartements familiaux de taille intermédiaire.

Prix S1 2025 Prix S1 2024 Évolution annuelle

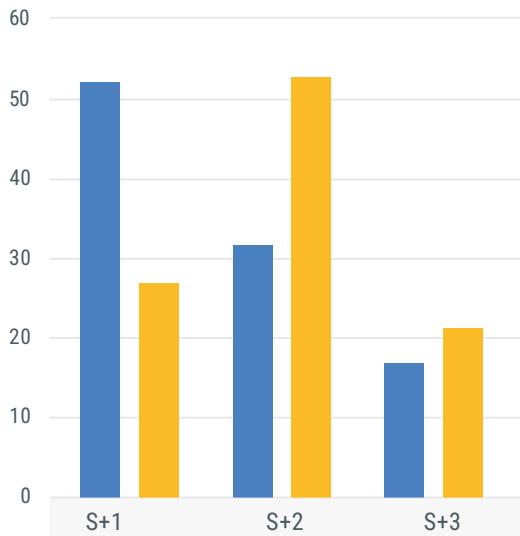
	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	720 DT	680 DT	6%
S+2	900 DT	860 DT	5%
S+3	1 150 DT	1 110 DT	4%

CAP BON



HAMMAMET SUD

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Cinquième du podium locatif du Cap Bon (5 % des recherches), Hammamet Sud se caractérise par une forte demande sur les S+1, tandis que l'offre reste dominée par les S+2. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 980 DT pour un S+1 (+4 %), 1 170 DT pour un S+2 (+2 %) et 1 400 DT pour un S+3 (+2 %). Les superficies de 90 à 130 m² concentrent l'essentiel des recherches, confirmant le poids des logements familiaux dans cette zone.

Prix S1 2025 Prix S1 2024 Évolution annuelle

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	980 DT	940 DT	4%
S+2	1170 DT	1150 DT	2%
S+3	1400 DT	1370 DT	2%

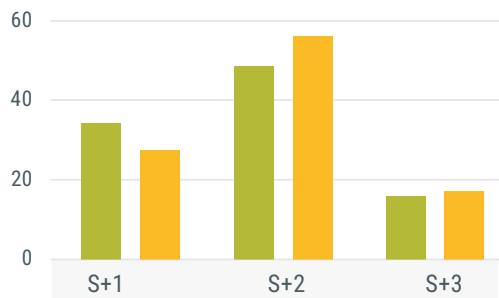


SAHEL



EL KANTAoui

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



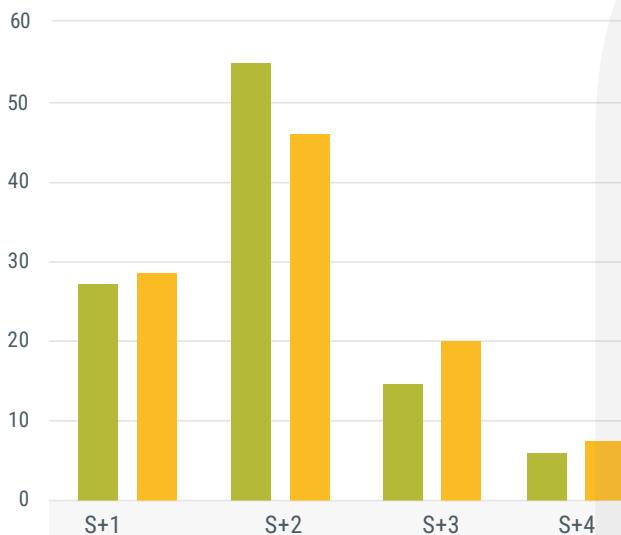
En tête du marché locatif du Sahel, El Kantaoui attire particulièrement la demande sur les S+2, qui représentent plus de la moitié des recherches. Au S1 2025, les loyers moyens s'établissent à 1 080 DT pour un S+1 (+8 %), 1 290 DT pour un S+2 (+4 %) et 1 550 DT pour un S+3 (+3 %). Les superficies les plus recherchées sont celles de 50 à 130 m².

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	1080 DT	1000 DT	8%
S+2	1290 DT	1240 DT	4%
S+3	1550 DT	1500 DT	3%

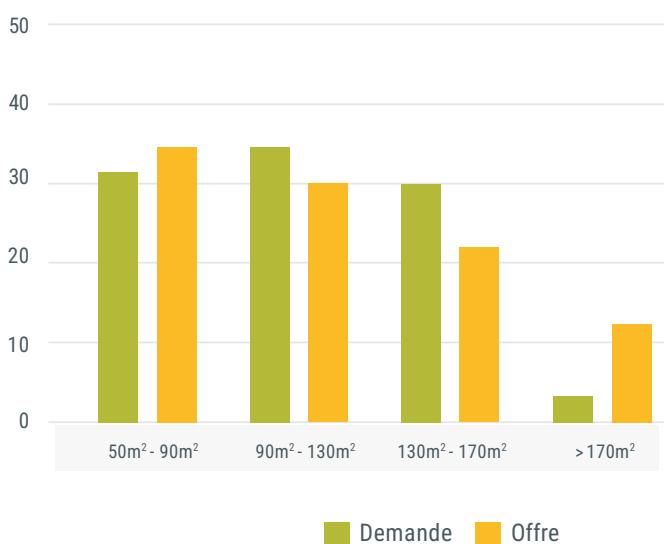


SAHLOUL 4

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Deuxième pôle locatif du Sahel, Sahloul 4 concentre l'essentiel de la demande sur les S+2, qui représentent plus de la moitié des recherches. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 870 DT pour un S+1 (+5 %), 1 170 DT pour un S+2 (+3 %) et 1 340 DT pour un S+3 (+3 %). Les superficies de 50 à 130 m² dominent nettement les préférences.

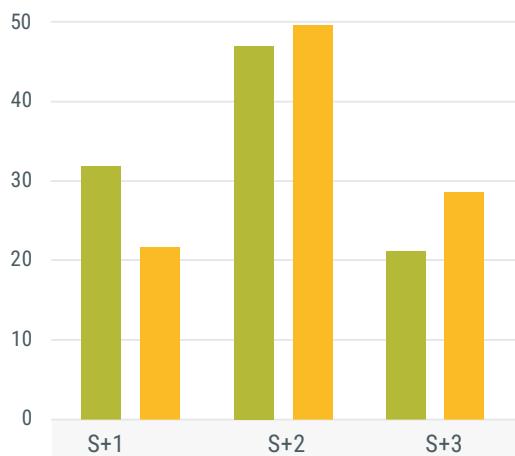
Prix S1 2025 Prix S1 2024 Évolution annuelle

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	870 DT	830 DT	5%
S+2	1170 DT	1140 DT	3%
S+3	1340 DT	1300 DT	3%



HAMMAM SOUSSE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



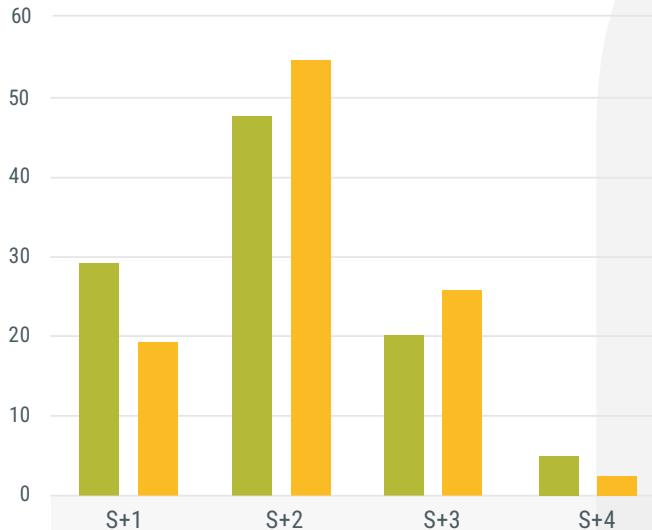
Troisième pôle locatif du Sahel avec 8 % des recherches, Hammam Sousse concentre sa demande sur les S+2, suivis par les S+1. Au S1 2025, les loyers moyens s'élèvent à 820 DT pour un S+1 (+9 %), 1 100 DT pour un S+2 (+3 %) et 1 300 DT pour un S+3 (+2 %). Les superficies de 90 à 130 m² dominent les recherches.

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	820 DT	750 DT	9%
S+2	1100 DT	1070 DT	3%
S+3	1300 DT	1280 DT	2%

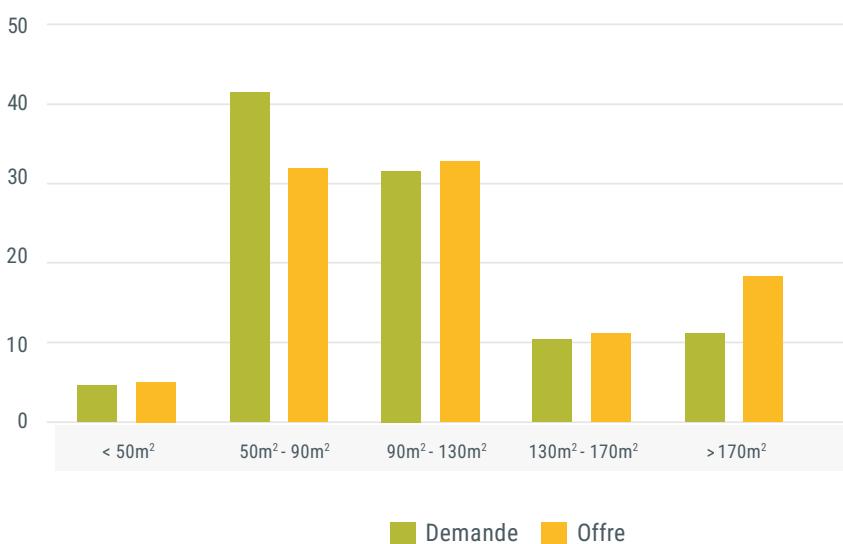


HERGLA

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



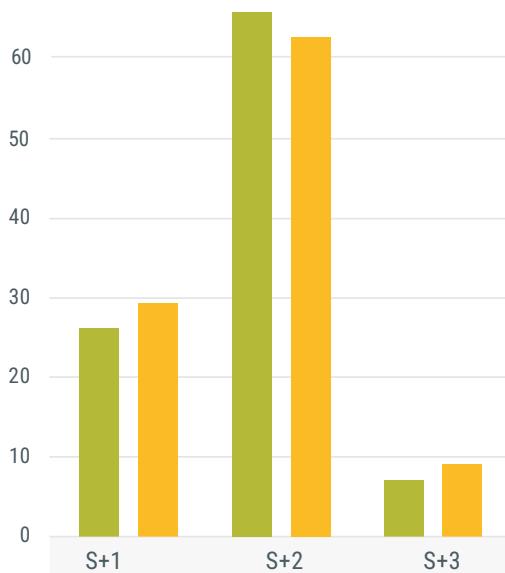
Cinquième du marché locatif du Sahel (5 % des recherches), Hergla séduit par une demande orientée vers les S+2, suivis des S+1. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 650 DT pour un S+1 (+8 %), 900 DT pour un S+2 (+5 %) et 1 100 DT pour un S+3 (+5 %). Les superficies de 50 à 90 m² dominent les recherches.

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	650 DT	600 DT	8%
S+2	900 DT	860 DT	5%
S+3	1100 DT	1050 DT	5%



CHOTT MERIEM

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



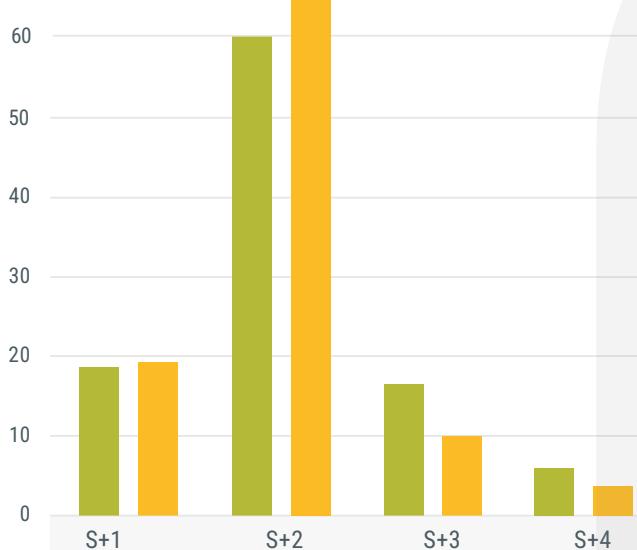
À Chott Meriem, la demande est largement dominée par les S+2, qui concentrent près des deux tiers des recherches. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 830 DT pour un S+1 (+9 %), 1 060 DT pour un S+2 (+7 %) et 1 220 DT pour un S+3 (+3 %). Les superficies de 90 à 130 m² s'imposent comme les plus recherchées, confirmant l'attrait de ce secteur balnéaire pour des logements familiaux de taille intermédiaire.

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	830 DT	760 DT	9%
S+2	1060 DT	990 DT	7%
S+3	1220 DT	1180 DT	3%

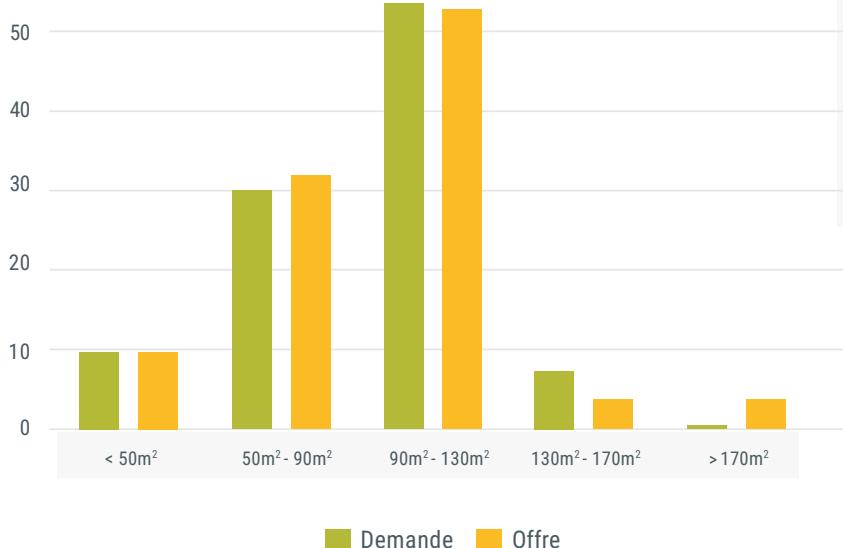


MONASTIR VILLE

RÉPARTITION DES TYPOLOGIES



RÉPARTITION DES SUPERFICIES



Avec 6 % de la demande locative du Sahel, Monastir Ville se distingue par une forte prédominance des S+2, qui concentrent environ 60 % des recherches. Au S1 2025, les loyers moyens atteignent 860 DT pour un S+1 (+9 %), 1 060 DT pour un S+2 (+12 %) et 1 270 DT pour un S+3 (+9 %). Les superficies de 90 à 130 m² dominent nettement, reflétant l'attrait pour des logements familiaux de taille intermédiaire.

	Prix S1 2025	Prix S1 2024	Évolution annuelle
S+1	860 DT	790 DT	9%
S+2	1060 DT	950 DT	12%
S+3	1270 DT	1170 DT	9%



