



**mubawab**

Votre nouvelle vie passe par ici

**IMMOBILIER DE L'ENTREPRISE**  
Jan -> Oct 2025



# S o m m a i r e

P • 0 1

Méthodologie

P • 0 2

STRUCTURE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## BUREAUX

LOCATION

VENTE

P • 0 3

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

P • 0 4

OFFRE/DEMANDE

P • 0 5

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

P • 0 6

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

P • 0 7

OFFRE/DEMANDE

P • 0 8

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

## LOCAUX COMMERCIAUX

LOCATION

VENTE

P • 0 9

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

P • 1 0

OFFRE/DEMANDE

P • 1 1

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

P • 1 2

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

P • 1 3

OFFRE/DEMANDE

P • 1 4

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

P • 1 5

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 2025.

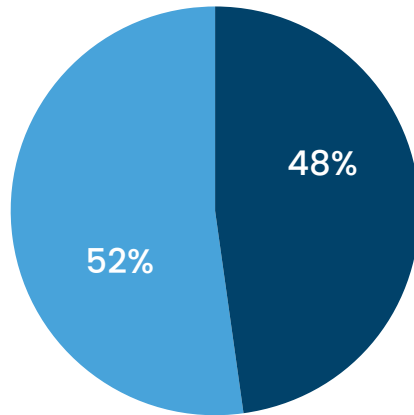
Les prix moyens indiqués résultent d'une analyse détaillée, prenant en compte les caractéristiques des biens, notamment leur localisation et leur superficie.

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

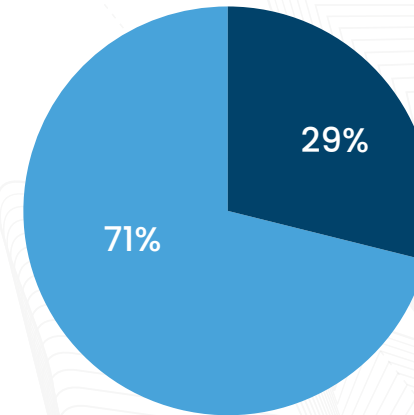
# STRUCTURE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## LOCATION

DISTRIBUTION DE LA DEMANDE DE L'IMMOBILIER DE L'ENTREPRISE



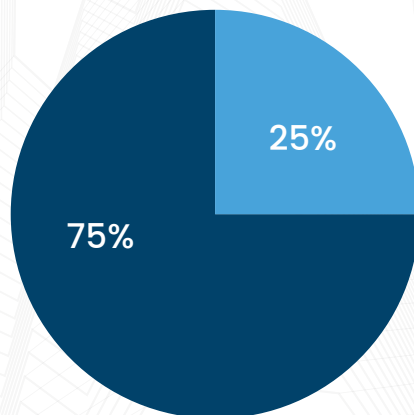
DISTRIBUTION DE L'OFFRE DE L'IMMOBILIER DE L'ENTREPRISE



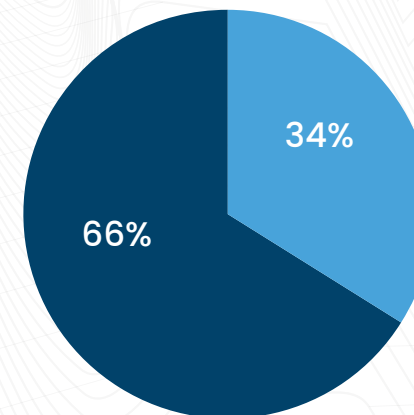
■ BUREAUX  
■ LOCAUX COMMERCIAUX

## VENTE

DISTRIBUTION DE LA DEMANDE DE L'IMMOBILIER DE L'ENTREPRISE



DISTRIBUTION DE L'OFFRE DE L'IMMOBILIER DE L'ENTREPRISE





**BUREAUX**

# BUREAUX

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



ÉVOLUTION ANNUELLE

+4,5%

En 2025, les prix moyens au m<sup>2</sup> des bureaux proposés à la location en Tunisie ont enregistré une hausse annuelle, de 4,5% par rapport à la même période de l'année précédente.





# BUREAUX

## OFFRE / DEMANDE

### OFFRE

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

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

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

### DEMANDE

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

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

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



# BUREAUX

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

Ville	PRIX MOYEN AU m <sup>2</sup>	SUPERFICIE MOYENNE
Les Berges Du Lac 2	300 dt	160 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 1	280 dt	150 m <sup>2</sup>
Montplaisir	195 dt	180 m <sup>2</sup>
Centre Urbain Nord	270 dt	170 m <sup>2</sup>
Les Jardins de Carthage	305 dt	170 m <sup>2</sup>
Bab Bhar	190 dt	140 m <sup>2</sup>
Aouina	200 dt	120 m <sup>2</sup>
Ain Zaghouan Nord	260 dt	160 m <sup>2</sup>
Charguia 1	180 dt	150 m <sup>2</sup>
Charguia 2	200 dt	140 m <sup>2</sup>
Cité Ennasr 2	230 dt	140 m <sup>2</sup>
El Menzah 5	220 dt	150 m <sup>2</sup>
La Marsa	260 dt	140 m <sup>2</sup>
La Soukra	200 dt	180 m <sup>2</sup>

Les Jardins de Carthage se positionnent en tête des zones les plus chères pour la location de bureaux, avec un tarif de 305 DT/m<sup>2</sup>, suivis par Les Berges du Lac 2 à 300 DT/m<sup>2</sup> et Les Berges du Lac 1 à 280 DT/m<sup>2</sup>. D'autres pôles haut de gamme confirment leur attractivité, comme le Centre Urbain Nord (270 DT/m<sup>2</sup>) et La Marsa (260 DT/m<sup>2</sup>).

Des alternatives plus accessibles sont proposées dans des zones comme Cité Ennasr 2 (230 DT/m<sup>2</sup>), El Menzah 5 (220 DT/m<sup>2</sup>) ou encore Aouina (200 DT/m<sup>2</sup>). En revanche, Montplaisir (195 DT/m<sup>2</sup>) et La Soukra (200 DT/m<sup>2</sup>) affichent des niveaux intermédiaires, offrant un bon compromis entre prix et localisation.

Enfin, les zones les plus économiques restent Charguia 1 (180 DT/m<sup>2</sup>) et Bab Bhar (190 DT/m<sup>2</sup>), offrant des opportunités compétitives pour les entreprises à la recherche de surfaces plus abordables.





# BUREAUX

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



ÉVOLUTION ANNUELLE

**+ 5,5%**

En 2025, les prix moyens au m<sup>2</sup> des bureaux proposés à la vente en Tunisie ont enregistré une augmentation annuelle, de 5,5% par rapport à la même période de l'année précédente.



# BUREAUX

## OFFRE / DEMANDE

### OFFRE

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

- 1- Montplaisir
- 2- Les Berges Du Lac 2
- 3- Sousse Ville
- 4- Centre Urbain Nord
- 5- Les Berges Du Lac 1

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

### DEMANDE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS POUR L'ACHAT DES BUREAUX

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

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



# BUREAUX

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

VILLES	PRIX MOYEN PAR M <sup>2</sup>
Montplaisir	3080 dt
Ariana Ville	2580 dt
Les Berges Du Lac 2	6100 dt
Les Berges Du Lac 1	5220 dt
La Soukra	3110 dt
Centre Urbain Nord	4400 dt
Les jardins de Carthage	4800 dt
Sousse Ville	3650 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 blurred photograph of a hand holding a pen, poised to sign a document. In the lower right foreground, there is a small, detailed model of a commercial building with a red and white striped awning and blue window panes. The entire scene is overlaid with a semi-transparent blue filter.



# LOCAUX COMMERCIAUX

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



ÉVOLUTION ANNUELLE

**+ 5 %**

En 2025, les prix moyens au m<sup>2</sup> des locaux commerciaux proposés à la location en Tunisie ont enregistré une augmentation annuelle, de 5% 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 Soukra
- 2- El Aouina
- 3- La Marsa
- 4- Nabeul
- 5- Les Berges Du Lac 2

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

### DEMANDE

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

- 1- La Marsa
- 2- El Aouina
- 3- Les Berges Du Lac 2
- 4- Les Jardins de Carthage
- 5- Nabeul

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





# LOCAUX COMERCIAUX

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

Quartiers	PRIX / M <sup>2</sup>	SUPERFICIE MOYENNE
La Marsa	505 dt	130 m <sup>2</sup>
Aouina	450 dt	100 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 2	530 dt	200 m <sup>2</sup>
La Soukra	280 dt	190 m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 1	400 dt	150 m <sup>2</sup>
Ain Zaghuan Nord	360 dt	200 m <sup>2</sup>
Ben Arous	120 dt	650 m <sup>2</sup>
Charguia 1	260 dt	170 m <sup>2</sup>
Charguia 2	200 dt	350 m <sup>2</sup>
Cité Ennasr 2	370 dt	80 m <sup>2</sup>
El Menzah 5	380 dt	100 m <sup>2</sup>
Montplaisir	350 dt	230 m <sup>2</sup>
Les Jardins de Carthage	550 dt	90 m <sup>2</sup>

Les zones stratégiques comme Les Jardins de Carthage (550 DT/m<sup>2</sup>) et Les Berges du Lac 2 (530 DT/m<sup>2</sup>) se démarquent par leurs tarifs élevés pour la location des locaux commerciaux, confirmant leur attractivité auprès des entreprises recherchant des emplacements premium. La Marsa (505 DT/m<sup>2</sup>) constitue également une zone très cotée offrant un positionnement prestigieux.

Les Berges du Lac 1, avec un tarif de 400 DT/m<sup>2</sup>, représente une alternative plus accessible tout en maintenant un niveau de standing élevé.

Montplaisir (350 DT/m<sup>2</sup>) et Cité Ennasr 2 (370 DT/m<sup>2</sup>) proposent des prix compétitifs dans des quartiers bien situés, tandis qu'Aïn Zaghuan Nord (360 DT/m<sup>2</sup>) et El Menzah 5 (380 DT/m<sup>2</sup>) offrent un rapport qualité-prix attractif. Enfin, La Soukra (280 DT/m<sup>2</sup>) et Charguia 2 (200 DT/m<sup>2</sup>) séduisent par leurs tarifs abordables, alors que Ben Arous (120 DT/m<sup>2</sup>) reste l'option la plus économique du marché.

# LOCAUX COMMERCIAUX

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



e  
t  
n  
e  
v



ÉVOLUTION ANNUELLE

+ 4%

En 2025, les prix moyens au m<sup>2</sup> des locaux commerciaux proposés à la vente en Tunisie ont enregistré une augmentation annuelle, de 4% 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- El Aouina
- 2- La Marsa
- 3- Bab Bhar
- 4- Les Jardins de Carthage
- 5- La Soukra

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

### DEMANDE

#### LES 5 QUARTIERS LES PLUS RECHERCHÉS POUR L'ACHAT DES LOCAUX COMMERCIAUX

- 1- El Aouina
- 2- Les Jardins de Carthage
- 3- La Marsa
- 4- Les Berges Du Lac 1
- 5- Les Berges Du Lac 2

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



# LOCAUX COMMERCIAUX

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

QUARTIER	PRIX/ M <sup>2</sup>
La Marsa	5820 dt / m <sup>2</sup>
Aouina	4500 dt / m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 2	7800 dt / m <sup>2</sup>
Nabeul	2590 dt / m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 1	4650 dt / m <sup>2</sup>
La Soukra	4430 dt / m <sup>2</sup>
Ain Zaghouan Nord	3830 dt / m <sup>2</sup>
Cité Ennasr 2	4050 dt / m <sup>2</sup>
Les Jardins de Carthage	5700 dt / m <sup>2</sup>

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 les plus attractifs se distinguent par leur emplacement stratégique, leurs infrastructures modernes et leur proximité avec les axes de transport et l'aéroport Tunis–Carthage, renforçant leur statut de pôles économiques majeurs.

Dans le Grand Tunis, Les Jardins de Carthage, Les Berges du Lac 2 et Le Centre Urbain Nord restent les zones les plus prisées grâce à leurs espaces commerciaux premium et leur environnement professionnel structuré. La Marsa confirme également son attractivité grâce à son cadre résidentiel haut de gamme et ses opportunités d'affaires.

Des quartiers comme l'Aouina, Aïn Zaghouan Nord et La Soukra offrent des alternatives plus accessibles, tout en restant stratégiques pour les entreprises. Enfin, les zones industrielles de Ben Arous et Charguia se distinguent par leurs tarifs avantageux et leurs grandes superficies, idéales pour les activités logistiques et industrielles.

