



**mubawab**

Votre nouvelle vie passe par ici

# **TENDANCES IMMOBILIÈRES EN TUNISIE** **LE BILAN ANNUEL RÉTROSPECTIF 2025**

Mubawab dévoile cette étude rétrospective exclusive qui porte un nouveau regard sur les tendances du marché immobilier tunisien en 2025.

# Bilan Immobilier 2025 – Tunisie

## Une lecture data-driven des dynamiques du marché immobilier

L'année 2025 confirme que le marché immobilier tunisien évolue dans un environnement exigeant, marqué par des contraintes économiques accrues mais également porteur de nouvelles opportunités. Entre ajustements des prix, recomposition de la demande et transformation des usages, les signaux du marché appellent plus que jamais à une lecture factuelle et structurée.

À travers ce Bilan Immobilier 2025, Mubawab met à disposition de l'ensemble des acteurs – particuliers, professionnels, investisseurs et institutions – une analyse fondée exclusivement sur la data issue de sa plateforme. Cette approche permet d'observer le marché tel qu'il se vit réellement, au plus près des comportements de recherche et des dynamiques locales.

Notre ambition est claire : **contribuer à un marché plus transparent, plus lisible et mieux compris**, en proposant des indicateurs fiables et des analyses accessibles à tous. Ce bilan s'inscrit dans la continuité de l'engagement de Mubawab à accompagner la structuration du marché immobilier tunisien et à éclairer les prises de décision.

Nous espérons que cette nouvelle édition apportera des clés de lecture utiles et nourrira les réflexions de l'ensemble de l'écosystème immobilier.

**Anis Gharbi**

*Directeur Général - Mubawab Tunisie*



O  
T  
D  
E

# SOMMAIRE

1 EDITO

## ACHAT :

2 LES CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER SUR MUBAWAB.TN

3 DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRES SUR MUBAWAB.TN

4 LES GRANDES TENDANCES DE RECHERCHES PRÉFÉRENCES EN SUPERFICIES ET TYPOLOGIES

5 ANALYSE MENSUELLE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX MOYEN IMMOBILIERS À L'ÉCHELLE NATIONALE 2025 VS 2024

6 TENDANCES DES PRIX/M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS DANS LES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS : GRAND TUNIS

7 TOP 5 DES QUARTIERS AUX PLUS FORTES ÉVOLUTIONS DES PRIX/M<sup>2</sup> APPARTEMENTS NEUFS

8 TENDANCES DES PRIX/M<sup>2</sup> DES APPARTEMENTS DANS LES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS CAP BON & SAHEL

## LOCATION :

10 LES CHIFFRES CLÉS DU MARCHÉ LOCATIF SUR MUBAWAB.TN

11 DYNAMIQUE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRES SUR MUBAWAB.TN

12 LES GRANDES TENDANCES DE RECHERCHES TYPOLOGIES ET SUPERFICIES

13 ANALYSE MENSUELLE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX MOYEN DE LA LOCATION 2025 VS 2024

14 PRIX MOYEN DE LOCATION MENSUELLE DANS LES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS : GRAND TUNIS

15 TOP 5 DES QUARTIERS AUX PLUS FORTES ÉVOLUTIONS DES PRIX MOYEN DE LOCATION

16 PRIX MOYEN DE LOCATION MENSUELLE PAR RÉGION CAP BON & SAHEL

## IMMOBILIER PROFESSIONNEL

17 CHIFFRES CLÉS DE L'IMMOBILIER PROFESSIONNEL LOCATION ET VENTE

18 DYNAMIQUE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN TUNISIE ENTRE LOCATION ET VENTE

19 PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> POUR L'ACQUISITION ET LA LOCATION DE BUREAUX SUR MUBAWAB.TN

20 DYNAMIQUE DU MARCHÉ DES LOCAUX COMMERCIAUX EN TUNISIE ENTRE LOCATION ET VENTE

21 PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> POUR L'ACQUISITION ET LA LOCATION DES LOCAUX COMMERCIAUX SUR MUBAWAB.TN

## GUIDE FONCIER :

22 ANALYSE DU MARCHÉ DES TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE

23 ANALYSE MENSUELLE DE L'ÉVOLUTION DES PRIX/M<sup>2</sup> DES TERRAINS 2025 VS 2024

24 PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> DES TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE GRAND TUNIS

25 PRIX MOYEN AU M<sup>2</sup> DES TERRAINS À VOCATION RÉSIDENTIELLE SAHEL - CAP BON - BIZERTE

## LOCATION ESTIVALE :

26 LES CHIFFRES CLÉS DE LA LOCATION ESTIVALE SUR MUBAWAB.TN

27 PRIX DE LOCATION PAR NUITÉE DANS LES DESTINATIONS BALNÉAIRES TUNISIENNES SAISON 2025

28 FOCUS SUR LA DEMANDE ÉTRANGÈRE POUR LA LOCATION ESTIVALE EN TUNISIE

## DEMANDES ÉTRANGÈRES :

29 PAYS DE PROVENANCE DE LA DEMANDE IMMOBILIÈRE ÉTRANGÈRE SUR MUBAWAB.TN

30 MÉTHODOLOGIE

# GUIDE DE L'IMMOBILIER

Lecture de la dynamique du marché de  
l'Achat immobilier



## DEMANDE

**53 %**

de la demande recensée via les annonces publiées sur mubawab.tn concerne l'achat.

**51 %**

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des appartements.

**29 %**

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des villas.

**16 %**

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des Terrains.

**2 %**

de la demande sur les biens proposés à l'achat sont des bureaux et des locaux commerciaux.

## OFFRE

**41 %**

des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente d'appartements

**20 %**

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

**32 %**

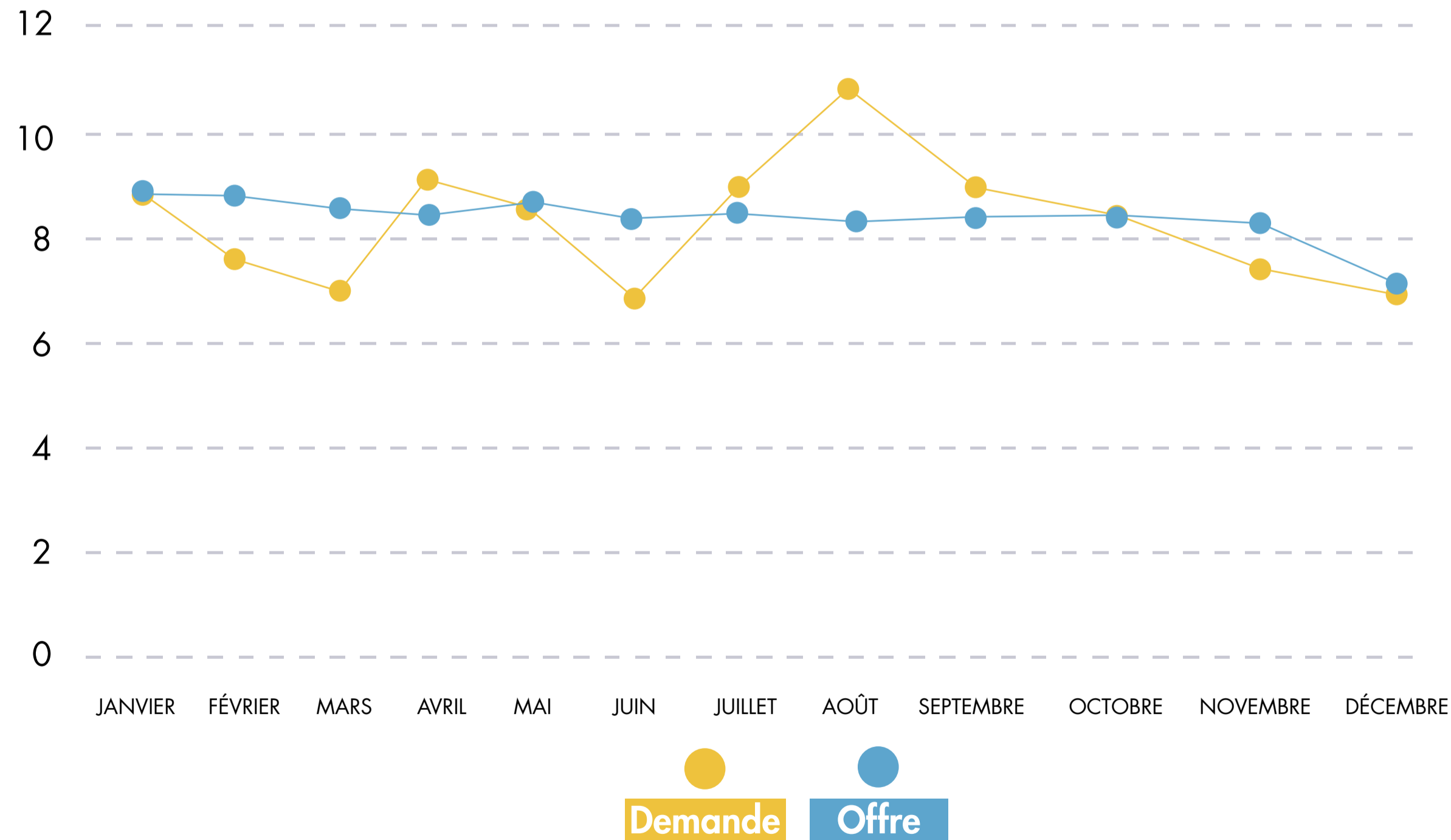
des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente de villas

**6 %**

des annonces publiées sur Mubawab.tn sont dédiées à la vente des bureaux et locaux commerciaux

# Dynamique de l'Offre et de la Demande immobilières sur Mubawab.tn

DYNAMIQUE CONTRASTÉE DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2025

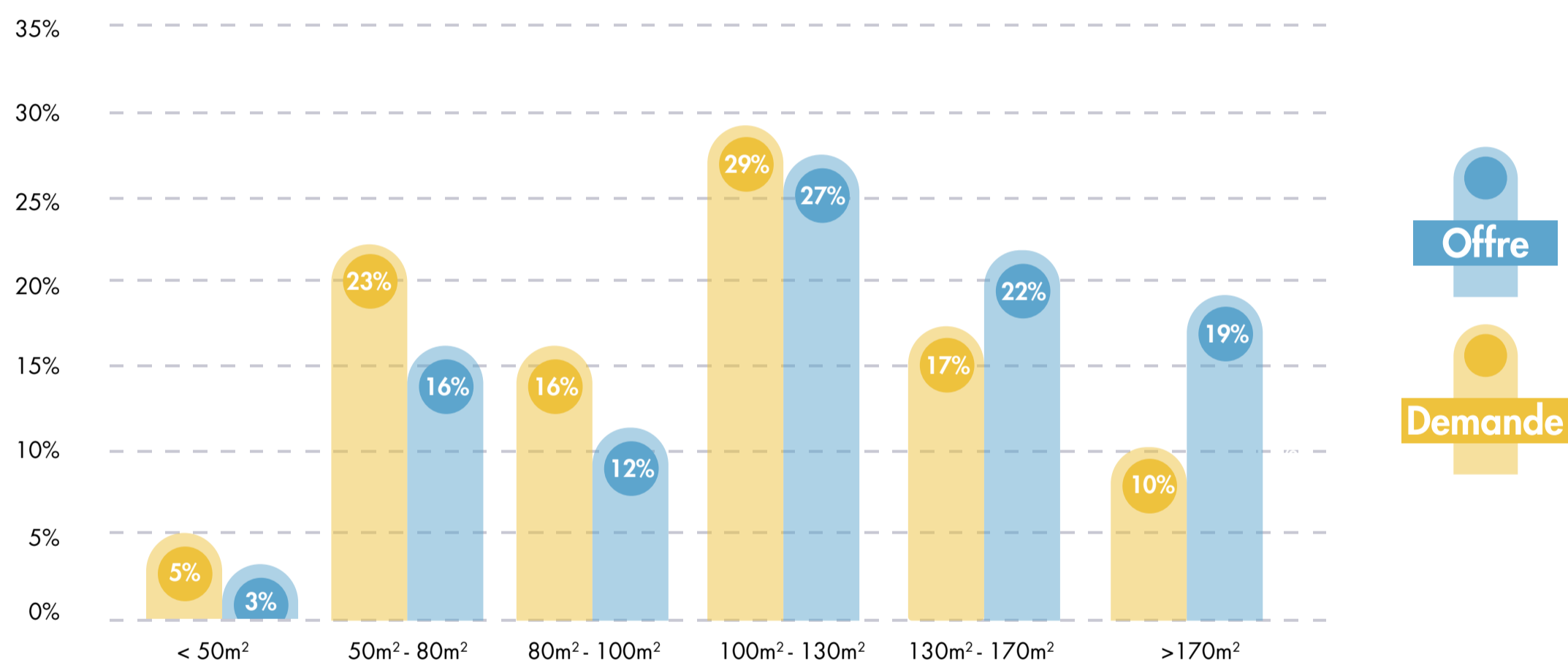


L'analyse mensuelle met en évidence une demande plus volatile que l'offre sur le segment de l'achat d'appartements. La demande atteint son niveau le plus élevé en août (10,72 %), confirmant un pic estival marqué, tandis qu'elle enregistre ses niveaux les plus faibles en mars (7,01 %) et décembre (7 %).

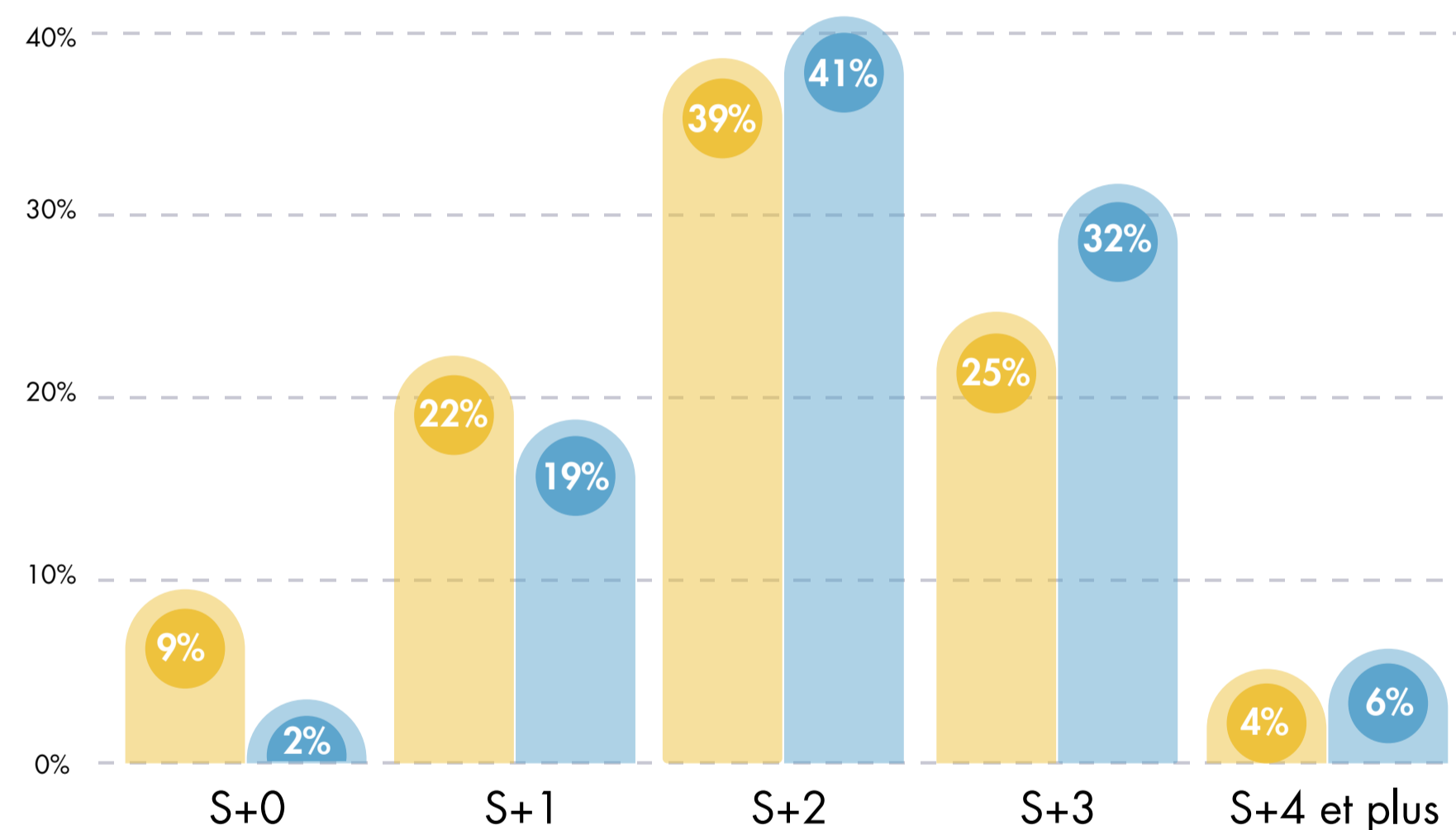
À l'inverse, l'offre affiche une répartition relativement stable tout au long de l'année, avec des variations limitées, traduisant une dynamique d'offre continue, moins sensible aux fluctuations saisonnières observées du côté de la demande.

# Les grandes tendances de recherches Préférences en Superficies et Typologies

## PRÉFÉRENCES EN SUPERFICIE D'APPARTEMENTS



## PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS



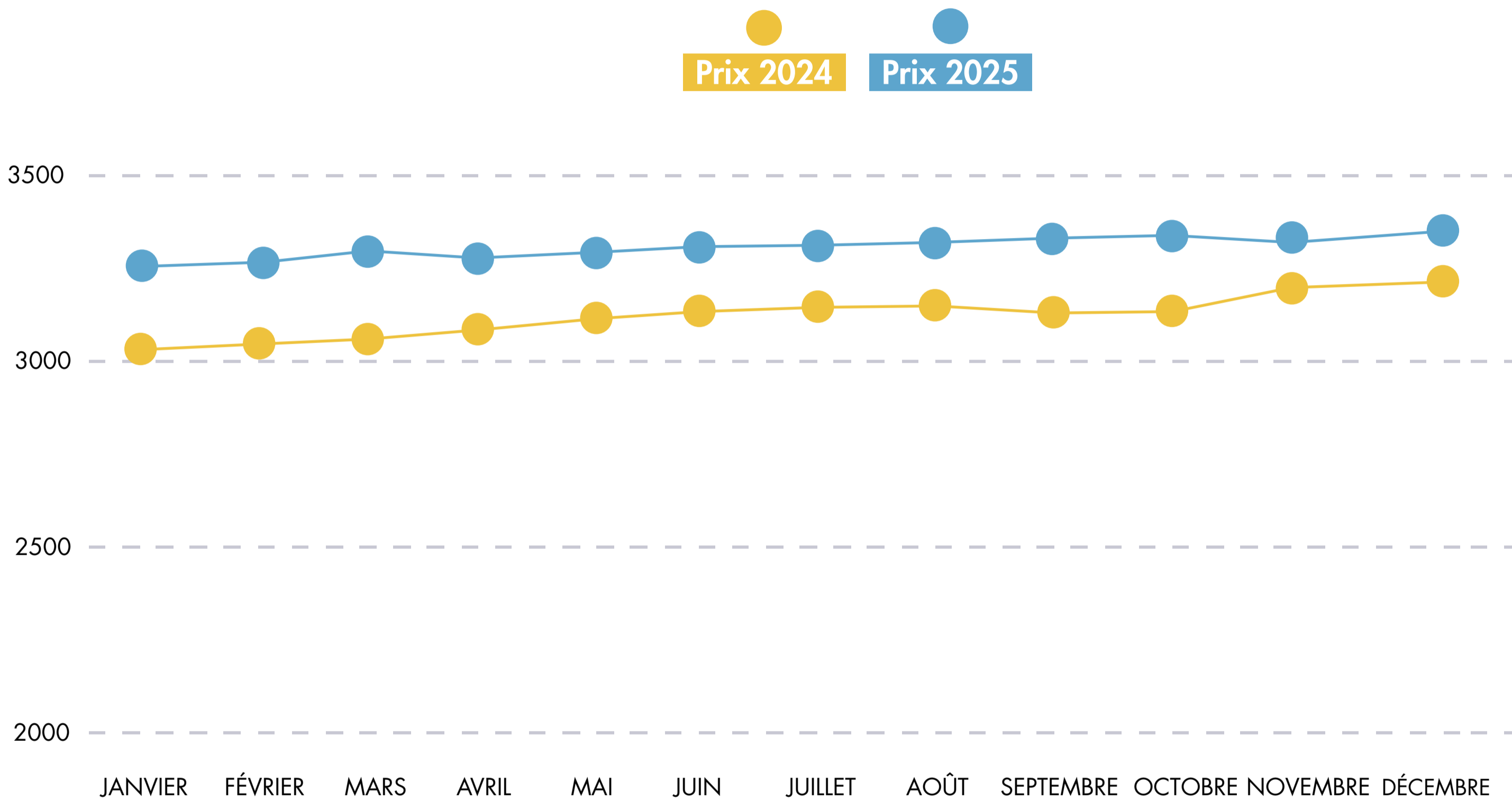
La demande à l'achat se concentre principalement sur les S+2, généralement associés à des superficies comprises entre 80 et 130 m<sup>2</sup>, segment qui constitue le cœur du marché. Cette typologie répond à une recherche d'équilibre entre surface, fonctionnalité et budget. Les S+1 (50 à 80 m<sup>2</sup>) conservent également une place notable, tandis que les S+3 et plus, liés aux surfaces supérieures à 130 m<sup>2</sup>, restent plus ciblés, avec une offre proportionnellement plus abondante que la demande.

NB : Les superficies inférieures à 80 m<sup>2</sup> correspondent généralement à des typologies S+1.

NB : Les surfaces allant de 80 à 130 m<sup>2</sup> concernent majoritairement des appartements de type S+2, bien que quelques-uns soient également de type S+3.

# Analyse Mensuelle de l'Évolution des prix moyens Immobiliers à l'Échelle Nationale 2025 Vs 2024

ACHAT



# 5%

est le taux d'évolution du prix moyen national au m<sup>2</sup> des appartements en 2025 par rapport à l'année précédente (2024).

L'analyse mensuelle des prix moyens de vente à l'échelle nationale met en évidence une progression régulière des prix en 2025 par rapport à 2024, avec une hausse moyenne annuelle de l'ordre de 5 %. Cette évolution s'inscrit dans une dynamique relativement homogène tout au long de l'année, avec des variations mensuelles comprises entre +3 % et +6 %.

Les augmentations les plus marquées sont observées en début et en fin d'année, traduisant une pression persistante sur les prix, tandis que la période estivale affiche une évolution plus modérée, confirmant une stabilisation progressive des niveaux de prix plutôt qu'un pic saisonnier marqué.

# Tendances des Prix/m<sup>2</sup> des Appartements dans les Quartiers les plus Demandés

## Grand Tunis

Zones	Anciens	Neufs
Aouina	2740 DT	3500 DT
Les Jardins de Carthage	4200 DT	5690 DT
Ain Zaghouan Nord	3751 DT	4600 DT
AIN ZAGHOUAN	2800 DT	3600 DT
Cité Ennasr 2	2960 DT	3990 DT
La Soukra	3304 DT	3900 DT
Les Berges Du Lac 2	5000 DT	--
El Menzah 9 C	2923 DT	3948 DT
Mourouj 6	2224 DT	2768 DT
Riadh al Andalous	2900 DT	3683 DT
Chotrana 1	3228 DT	3975 DT
Jardins d'El Menzah 2	2884 DT	3843 DT
La Manouba	2375 DT	2934 DT
Boumhel	2649 DT	3361 DT
Nouvelle Medina	1965 DT	2572 DT
Cité el Ghazela	2412 DT	3300 DT



GRAND TUNIS

Dans le Grand Tunis, les quartiers de la banlieue nord confirment leur positionnement premium, avec les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés, aussi bien pour les biens neufs que anciens. En 2025, Les Jardins de Carthage se distinguent nettement en tête, avec un prix moyen atteignant 5 690 DT/m<sup>2</sup> pour le neuf et 4 200 DT/m<sup>2</sup> pour l'ancien, suivis par Les Berges du Lac 2, où la quasi-absence d'offre neuve recentre le marché sur l'ancien, affichant un prix moyen autour de 5 000 DT/m<sup>2</sup>.

Les quartiers résidentiels établis, tels que Ain Zaghouan Nord, Cité Ennasr 2 et El Menzah 9 C, affichent des niveaux de prix soutenus, traduisant une demande continue pour des zones bien équipées et bien localisées. Par ailleurs, l'analyse met en évidence des écarts de prix relativement modérés entre l'ancien et le neuf dans plusieurs secteurs, notamment à La Soukra et Riadh Andalous, reflétant une valorisation progressive du parc existant.

À l'inverse, les quartiers plus périphériques, à l'image de La Nouvelle Médina, El Mourouj 6 et La Manouba, demeurent les plus accessibles du Grand Tunis, avec des prix du neuf inférieurs à 3 000 DT/m<sup>2</sup>, confirmant leur rôle de zones d'entrée de marché pour les acquéreurs.

### 2025 Vs 2024

Quartiers	% Évolution
LA SOUKRA	22%
CITÉ EL GHAZELA	19%
CHOTRANA 1	13%
BOUMHEL	12%
JARDIN D'EL MENZAH 2	10%

L'analyse des évolutions des prix au mètre carré des appartements neufs met en évidence une hausse marquée dans plusieurs quartiers du Grand Tunis, traduisant un renforcement de l'attractivité de certaines zones résidentielles.

La Soukra arrive en tête du classement avec une progression de 22 %, confirmant son positionnement comme un pôle recherché, porté par une demande soutenue.

Elle est suivie par Cité El Ghazela (+19 %) et Chotrana 1 (+13 %), deux secteurs qui bénéficient d'un bon équilibre entre localisation, équipements et offre immobilière neuve. Boumhel et Jardins d'El Menzah 2 complètent ce Top 5, avec des hausses plus modérées mais significatives. À noter que ces deux quartiers figuraient déjà parmi les zones les plus dynamiques lors de l'édition précédente, confirmant la continuité de leur attractivité sur le marché du neuf.

# Tendances des Prix/m<sup>2</sup> des Appartements dans les Quartiers les plus Demandés

## Cap Bon & Sahel

### CAP BON



Zones	Anciens	Neufs
Hammamet Nord	3400 DT	4025 DT
Cité El Wafa	3407 DT	3965 DT
Kélibia	2312 DT	2930 DT
Hammamet Sud	3448 DT	--

Hammamet Nord confirme son positionnement premium, avec des prix atteignant 4 025 DT/m<sup>2</sup> pour le neuf et 3 400 DT/m<sup>2</sup> pour l'ancien en 2025. À l'inverse, Kélibia demeure plus accessible, avec des niveaux de prix nettement inférieurs sur les deux segments.

### SAHEL



Zones	Anciens	Neufs
Sahloul 4	2758 DT	3304 DT
El Kantaoui	4041 DT	4800 DT
Hergla	2819 DT	3465 DT
Hammam Sousse	3019 DT	3613 DT
Chott Meriem	3434 DT	3844 DT
Cité El Agba Monastir	2413 DT	--
Zone Touristique Mahdia	2800 DT	3480 DT

Dans le Sahel, El Kantaoui s'impose comme le marché le plus onéreux, avec des prix culminant à 4 800 DT/m<sup>2</sup> pour le neuf et dépassant 4 000 DT/m<sup>2</sup> pour l'ancien. À l'opposé, Sahloul 4 et Cité El Agba Monastir affichent des prix plus modérés, illustrant la diversité des positionnements au sein de la région.

# TENSIOMETRE LOCATIF

Analyse de la dynamique du marché Locatif

## Les chiffres clés du marché locatif sur Mubawab.tn

### DEMANDE

**42 %**

de la demande sur Mubawab.tn se concentre sur la location à long terme

**4 %**

de la demande sur Mubawab.tn se concentre sur la location à courte durée

**79 %**

de la demande sur les biens proposés à la location sont des appartements

**10 %**

de la demande sur les biens proposés à la location sont des villas

**5 %**

de la demande sur les biens proposés à la location sont des bureaux

**5 %**

de la demande sur les biens proposés à la location sont des locaux commerciaux

**0.48 %**

de la demande sur Mubawab.tn se concentre sur d'autres types de biens

### OFFRE

**51 %**

des annonces de location publiées sur mubawab.tn concernent des appartements à louer

**24 %**

des annonces de location publiées sur Mubawab.tn concernent des villas à louer

**19 %**

des annonces de location publiées sur Mubawab.tn concernent la location des bureaux

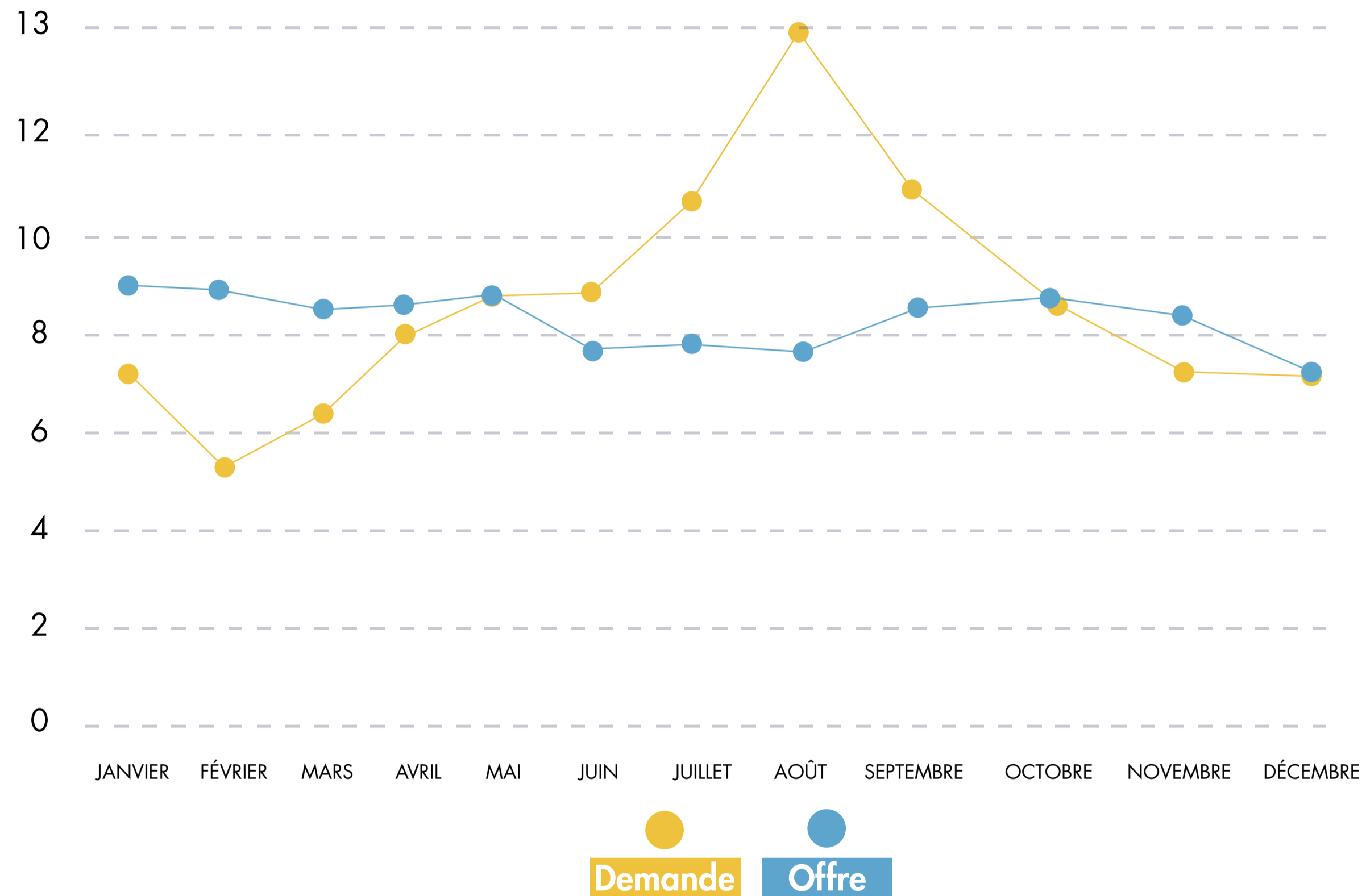
**6 %**

des annonces de location publiées sur Mubawab.tn concernent la location des locaux commerciaux

226 747 : nombre de personne qui ont exprimé une intention de location

109 815: nombre d'annonce de location analysées

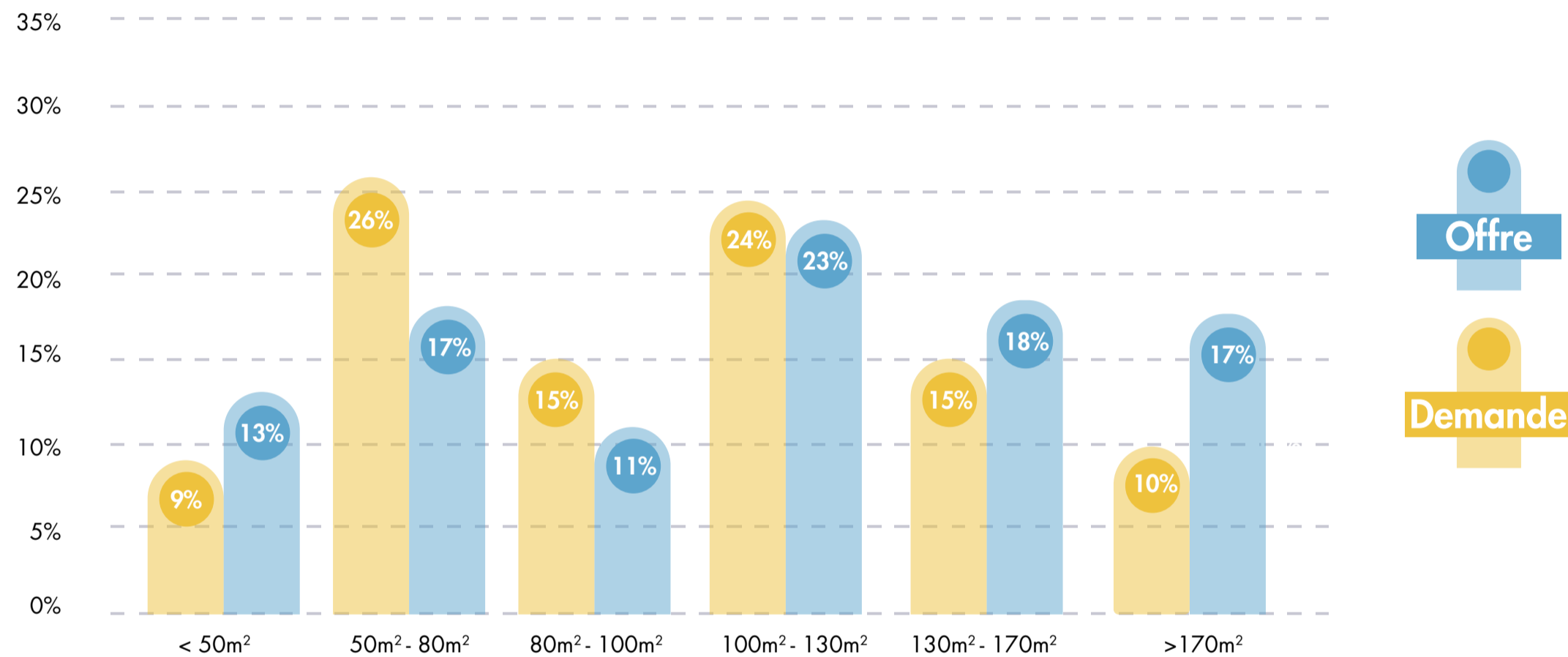
# Dynamique de l'Offre et de la Demande immobilières sur Mubawab.tn



La demande locative d'appartements affiche une forte saisonnalité estivale, avec un pic marqué en août, encadré par des niveaux également élevés en juillet et septembre. Cette concentration saisonnière de la demande contraste avec une offre relativement stable tout au long de l'année, traduisant un décalage entre le rythme des recherches locatives et la disponibilité des biens.

# Les grandes tendances de recherches Typologies et Superficies

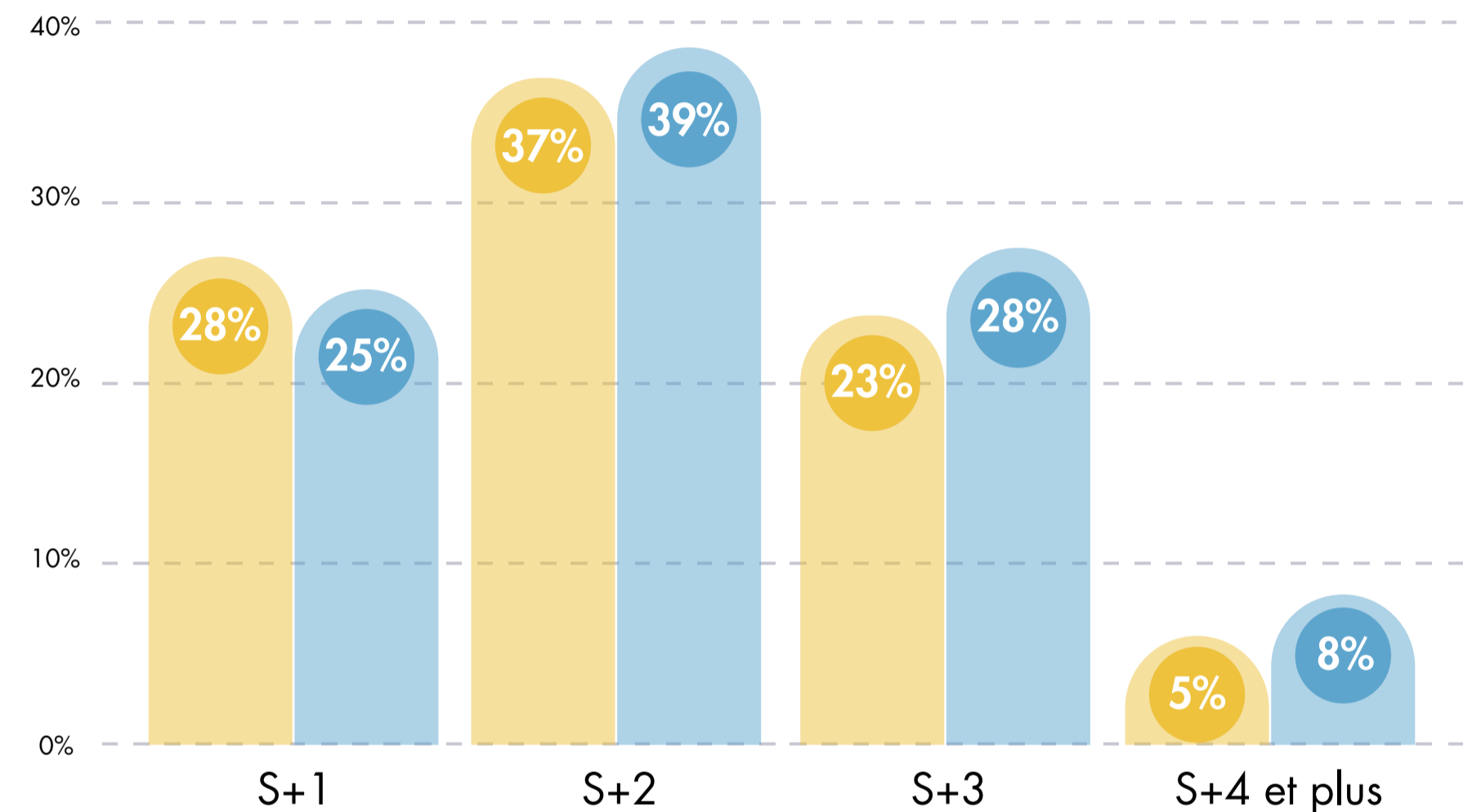
## PRÉFÉRENCES EN SUPERFICIE D'APPARTEMENTS



La demande locative se concentre principalement sur les surfaces intermédiaires (50 à 130 m<sup>2</sup>), qui représentent le cœur du marché.

L'offre est globalement alignée sur ces tranches, avec toutefois une présence plus marquée de grandes surfaces (+130 m<sup>2</sup>), traduisant un léger décalage entre les attentes des locataires et la structure de l'offre disponible.

## PRÉFÉRENCES EN TYPOLOGIE D'APPARTEMENTS

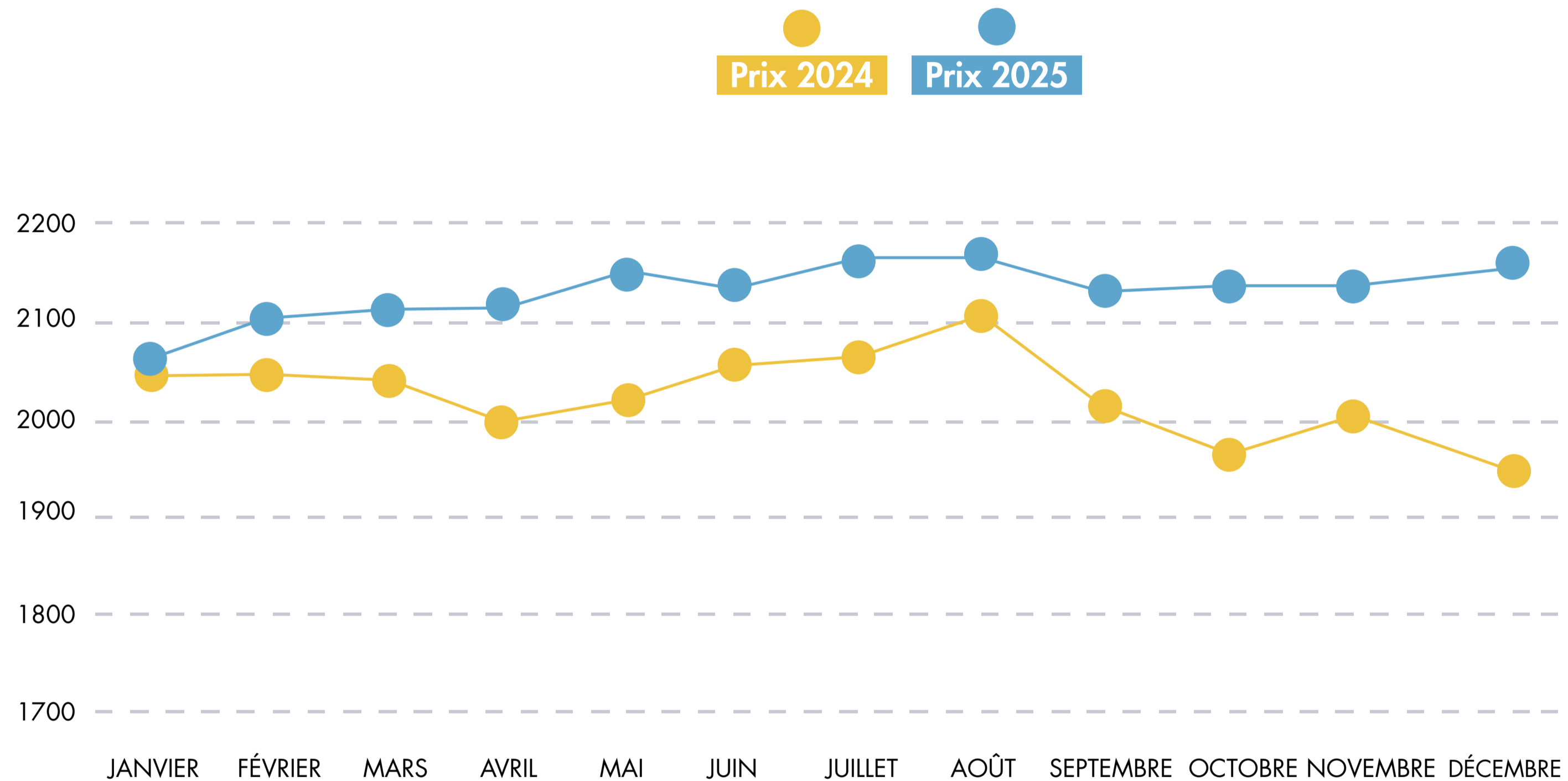


L'offre comme la demande locative sont largement dominées par les appartements S+2, suivis des S+1 et S+3, confirmant une forte appétence pour les logements fonctionnels et équilibrés. Les S+4 et plus restent minoritaires, avec une offre proportionnellement supérieure à la demande, révélant un potentiel de réajustement sur les grandes typologies.

NB : Les superficies inférieures à 80 m<sup>2</sup> correspondent généralement à des typologies S+1.

NB : Les surfaces allant de 80 à 130 m<sup>2</sup> concernent majoritairement des appartements de type S+2, bien que quelques-uns soient également de type S+3.

# Analyse Mensuelle de l'évolution des prix moyens de la location 2025 VS 2024



# 5.25%

est le taux d'évolution du prix moyen de location des appartements en 2025 par rapport à l'année 2024

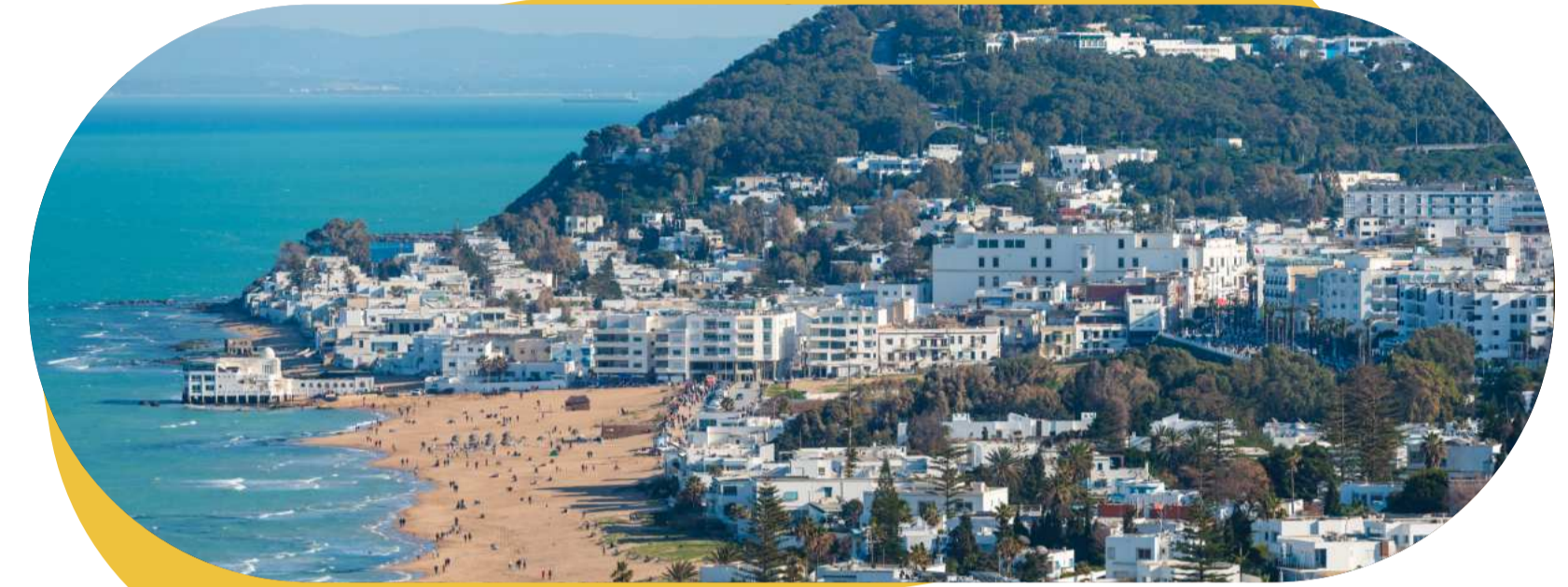
LOCATION

En 2025, le prix moyen de location se situe au-dessus de 2024 sur l'ensemble des mois, confirmant une tendance haussière. L'écart reste modéré en début d'année, puis devient plus marqué sur le 2<sup>e</sup> semestre, avec une hausse particulièrement visible en fin d'année. Sur l'année, l'évolution du prix moyen ressort à 5.25% (2025 vs 2024).

# Prix moyen de location mensuelle dans les Quartiers les plus Demandés

## Grand Tunis

Zones	Prix S+1	Prix S+2
Ain Zaghouan Nord	1300 DT	1643 DT
Boumhel	1070 DT	1295 DT
Chotrana 1	1146 DT	1438 DT
Cité Ennasr 2	1054 DT	1372 DT
Cité El Ghazela	838 DT	1125 DT
El Aouina	1029 DT	1350 DT
El Menzah 9 C	1090 DT	1477 DT
El Mourouj 6	1050 DT	1270 DT
Jardins d'El Menzah 2	1020 DT	1442 DT
La Manouba	728 DT	920 DT
La Soukra	1131 DT	1518 DT
Les Berges du Lac 2	1600 DT	2200 DT
Les Jardins de Carthage	1500 DT	1950 DT
Nouvelle Médina	750 DT	944 DT
Riadh Andalous	888 DT	1206 DT



**GRAND TUNIS**

Le marché locatif du Grand Tunis reste fortement différencié selon les quartiers. Les zones les plus accessibles se situent principalement en périphérie : à La Manouba, les loyers moyens s'établissent à 728 DT pour un S+1 et 920 DT pour un S+2, tandis qu'à Boumhel, ils atteignent 1070 DT et 1 295 DT. Riadh Andalous et Nouvelle Médina affichent également des niveaux de loyers modérés.

À l'opposé, les quartiers premium concentrent les loyers les plus élevés. Les Berges du Lac 2 dominent le classement avec 1 600 DT pour un S+1 et 2 200 DT pour un S+2, suivis par Les Jardins de Carthage (1 500 DT / 1 950 DT). La Soukra et El Menzah 9 C confirment un positionnement intermédiaire-haut, traduisant une demande soutenue pour des quartiers bien localisés et à forte valeur résidentielle.

# Top 5 des Quartiers aux plus Fortes Évolutions des Prix moyen de location

2025 Vs 2024

Quartiers	% Évolution
Cité El Ghazela	18%
El Menzah 9 C	14%
Nouvelle Médina	14%
Chotrana 1	11%
La Manouba	9%

Les plus fortes hausses des loyers S+2 au sein du Grand Tunis sont observées dans des quartiers à profil intermédiaire ou en transformation, traduisant un rattrapage des niveaux de prix et une pression accrue sur la demande locative, notamment à Cité El Ghazela et El Menzah 9 C.

NB : Les pourcentages d'évolutions sont relatifs aux appartements de type S+2.

# Prix Moyen de Location Mensuelle par Région Cap Bon & Sahel

## CAP BON



Zones	Prix S+1	Prix S+2
Hammamet Nord	1025 DT	1320 DT
Nabeul	757 DT	1099 DT
Hammamet Sud	900 DT	1100 DT
Cité El Wafa	905 DT	1117 DT

Au Cap Bon, Hammamet Nord conserve son positionnement haut de gamme, avec des loyers moyens de 1 025 DT pour un S+1 et 1 320 DT pour un S+2. À l'inverse, Nabeul reste la zone la plus accessible (757 DT / 1 099 DT), tandis que Cité El Wafa se situe sur un niveau intermédiaire.

## SAHEL



Zones	Prix S+1	Prix S+2
Sahloul 4	1069 DT	1235 DT
Hammam Sousse	850 DT	1197 DT
Hergla	730 DT	1040 DT
El Kantaoui	1181 DT	1388 DT
Chott Meriem	873 DT	1082 DT

Dans le Sahel, El Kantaoui domine nettement le marché locatif avec 1 181 DT pour un S+1 et 1 388 DT pour un S+2, suivi par Sahloul 4 (1 069 DT / 1 235 DT). Hergla et Hammam Sousse affichent les loyers les plus abordables, avec des S+1 inférieurs à 850 DT.

# IMMOBILIER PROFESSIONNEL

Lecture des dynamiques des marchés de  
l'immobilier Professionnel

## LOCATION

Offre

Demande

Bureaux

72%

52%

Locaux commerciaux

28%

47%

## VENTE

Offre

Demande

Bureaux

34%

26%

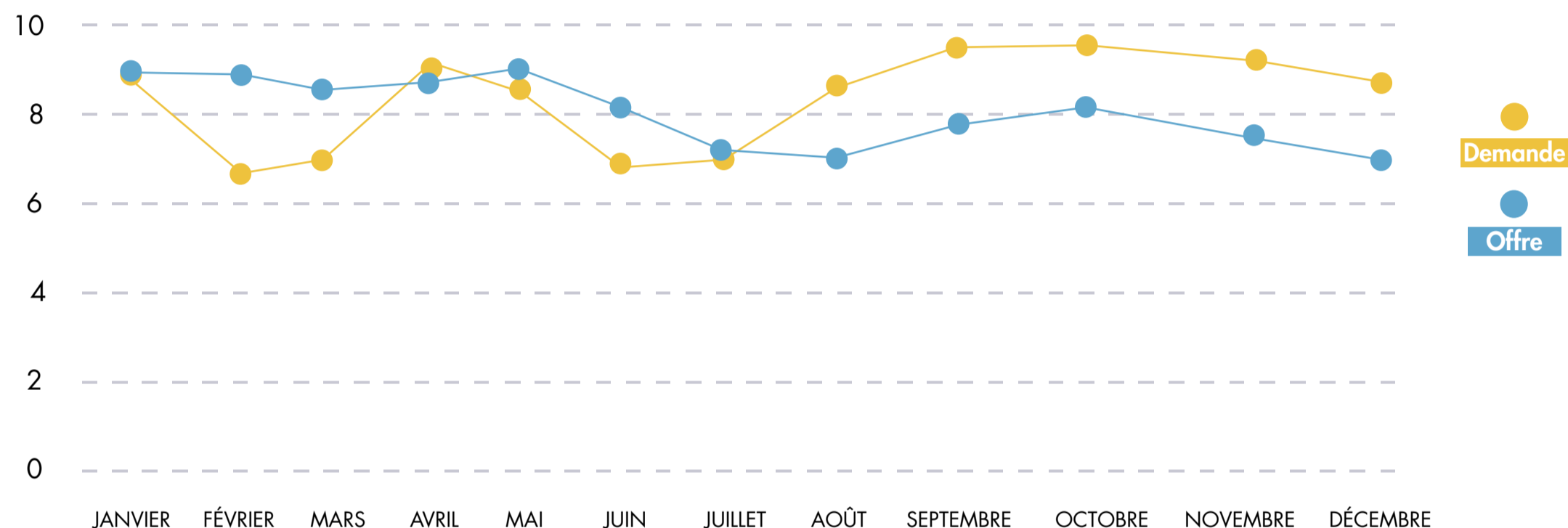
Locaux commerciaux

66%

74%

# Dynamique du Marché de la Location et de la Vente BUREAUX

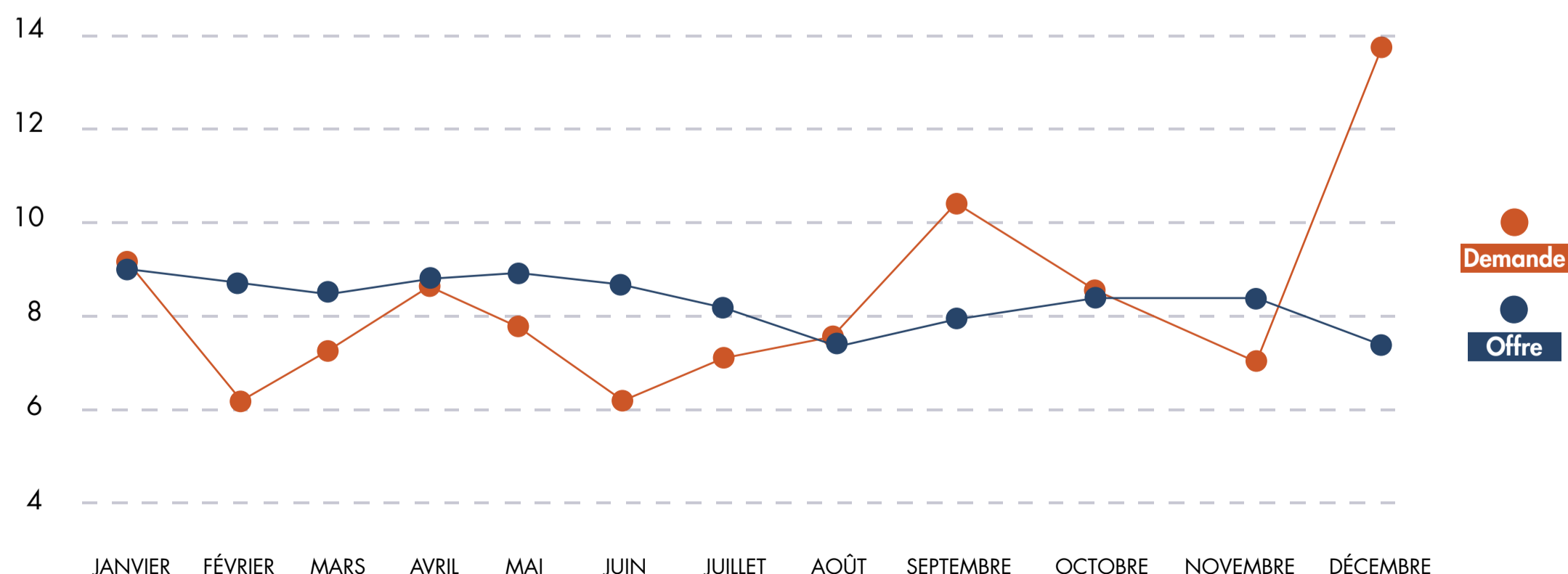
## LOCATION



La demande locative de bureaux évolue de manière saisonnière, avec un point bas en février (6,9 %), avant une reprise progressive dès le deuxième trimestre. Elle atteint ses niveaux les plus élevés à la rentrée, culminant en septembre et octobre (9,48 %), traduisant une intensification des recherches en fin d'été.

À l'inverse, l'offre reste globalement stable tout au long de l'année, oscillant entre 7,17 % et 9,35 %, ce qui reflète un marché locatif relativement équilibré, principalement rythmé par les variations de la demande.

## VENTE



Sur le segment de la vente de bureaux, la demande affiche des variations plus marquées, avec un creux en février (6,32 %) et un pic en septembre (10,23 %), avant de se maintenir à des niveaux soutenus en fin d'année.

De son côté, l'offre demeure stable, évoluant majoritairement entre 7,71 % et 9,05 %, confirmant un marché de la vente davantage porté par la dynamique de la demande que par une expansion de l'offre.

# Prix moyen au m<sup>2</sup> en Achat et Location Bureaux

## LOCATION

Quartiers	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Les Berges Du Lac 2	300 DT
Montplaisir	195 DT
Les Berges Du Lac 1	280 DT
Centre Urbain Nord	270 DT
Bab Bhar	190 DT
La Marsa	260 DT
Les Jardins de Carthage	305 DT
Cité Ennasr 2	230 DT
Aouina	200 DT
Ain Zaghouan Nord	260 DT

**4,5 %**

est le taux d'évolution du prix moyen de location des bureaux en 2025 par rapport à 2024

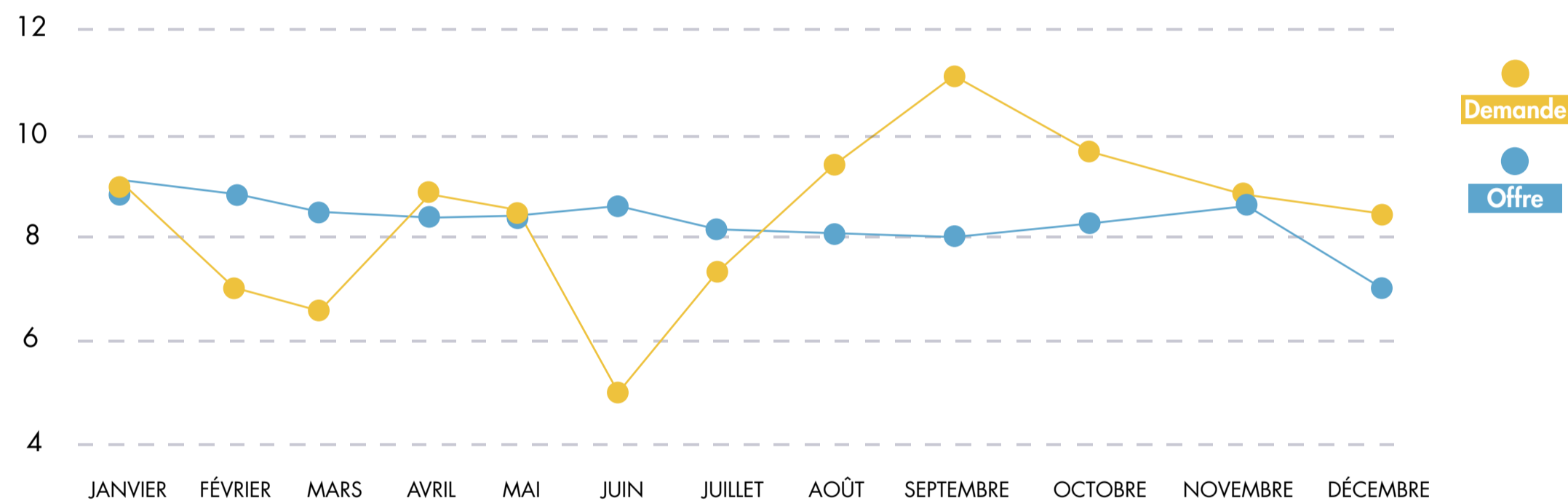
## VENTE

Quartiers	Prix moyen au m <sup>2</sup>
Centre Urbain Nord	4400 DT
Les Berges Du Lac 2	6100 DT
Les Berges Du Lac 1	5220 DT
Montplaisir	3080 DT
La Soukra	3110 DT
Sousse Ville	3650 DT
Ariana ville	2580 DT
Les Jardins de Carthage	4800 DT

**5,5 %**

est le taux d'évolution du prix moyen de vente des bureaux en 2025 par rapport à 2024

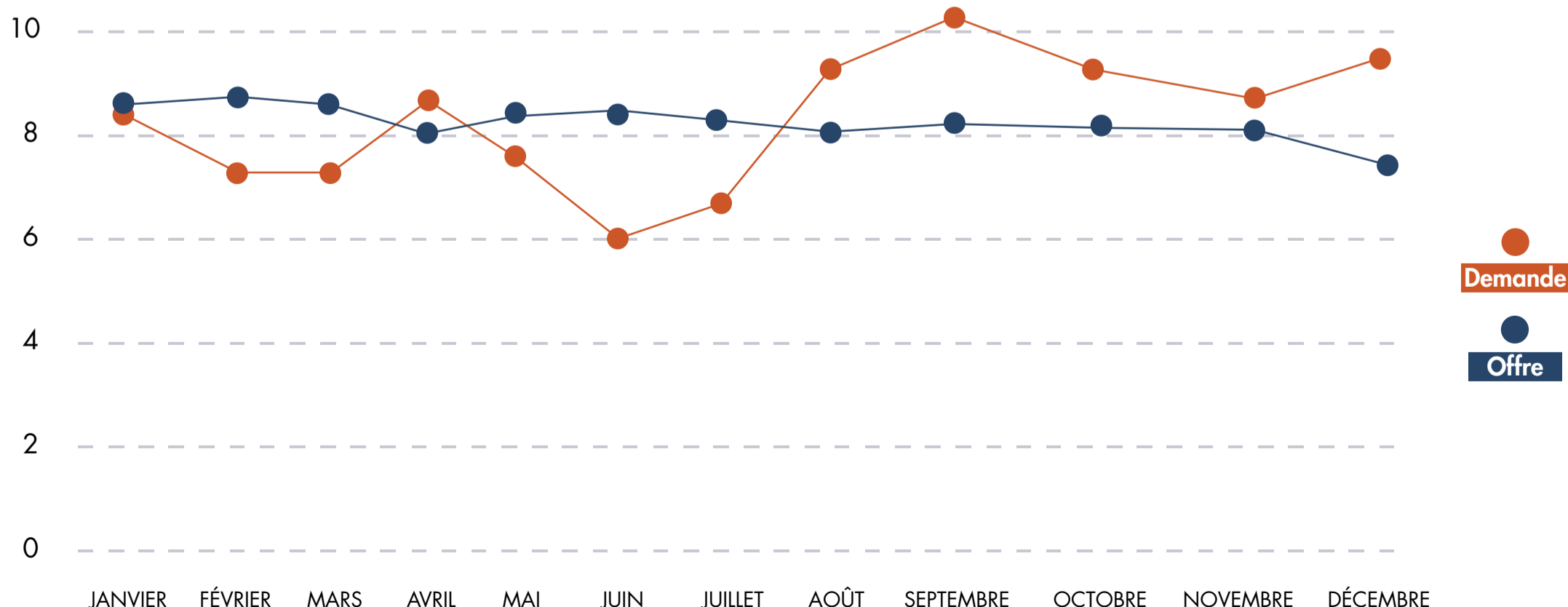
### LOCATION



La demande locative de locaux commerciaux est fortement corrélée aux cycles d'activité commerciale, avec un net ralentissement au premier semestre, atteignant un point bas en juin (5,16 %). Elle connaît ensuite une accélération marquée à partir de l'été, culminant en septembre (11,33 %), période clé pour les ouvertures et relocalisations commerciales.

L'offre demeure globalement régulière sur l'année, comprise entre 7,04 % et 8,94 %, traduisant un marché où les ajustements se font principalement par la demande, en lien avec les saisons commerciales.

### VENTE



Sur le marché de la vente de locaux commerciaux, la demande reflète une logique d'investissement et d'anticipation, avec un creux en juin (6,00 %) suivi d'une hausse soutenue au second semestre. Elle atteint un pic en septembre (10,19 %) et reste élevée jusqu'en fin d'année (9,77 % en décembre).

L'offre reste relativement stable, évoluant entre 7,47 % et 8,89 %, ce qui met en évidence un marché où la prise de décision est davantage dictée par les opportunités économiques que par l'abondance de biens disponibles.

LOCATION

Quartiers	Prix moyen au m <sup>2</sup>
La Marsa	505 DT
Les Berges Du Lac 2	530 DT
Aouina	450 DT
Les Berges Du Lac 1	400 DT
La Soukra	280 DT
Ain Zaghouan Nord	360 DT
Cité Ennasr 2	370 DT
Ben Arous	120 DT
Montplaisir	350 DT
Charguia 1	260 DT

5 %

est le taux d'évolution du prix moyen de location des locaux commerciaux en 2025 par rapport à 2024

VENTE

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

4 %

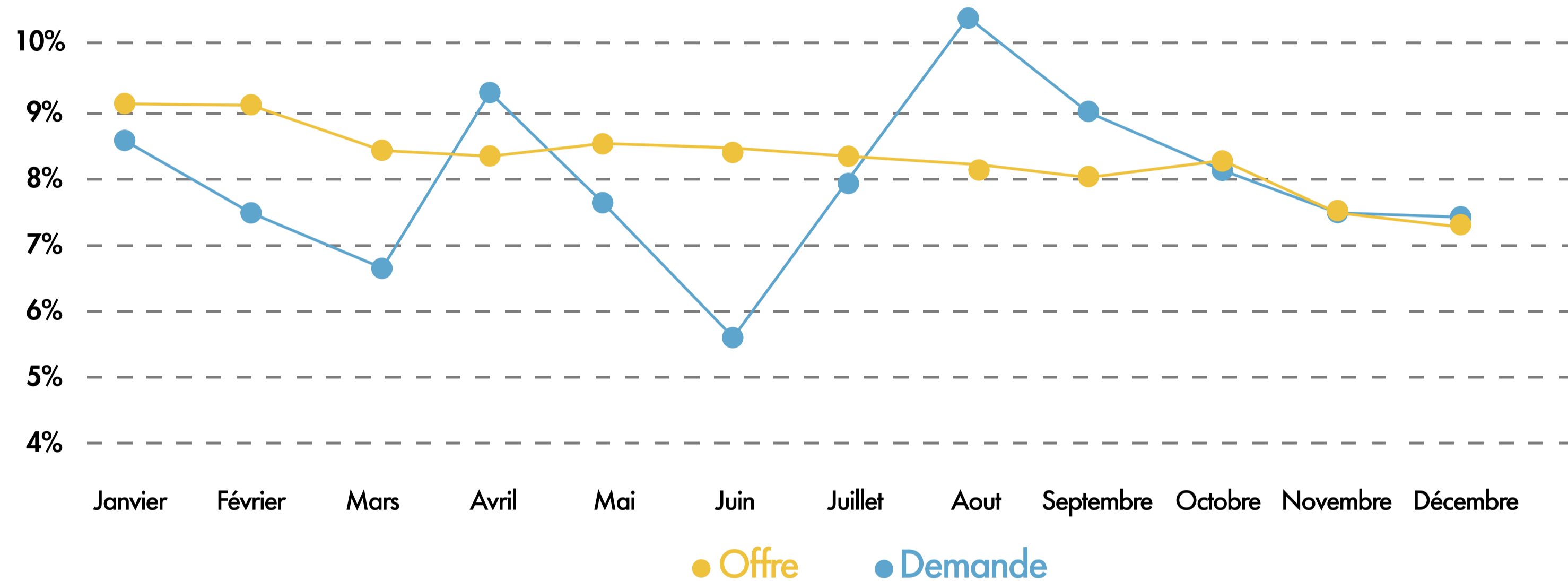
est le taux d'évolution du prix moyen de vente des locaux commerciaux en 2025 par rapport à 2024

# GUIDE FONCIER

Analyse de la dynamique du marché  
des Terrains à vocation résidentielle



# Analyse Du Marché Des Terrains à Vocation Résidentielle

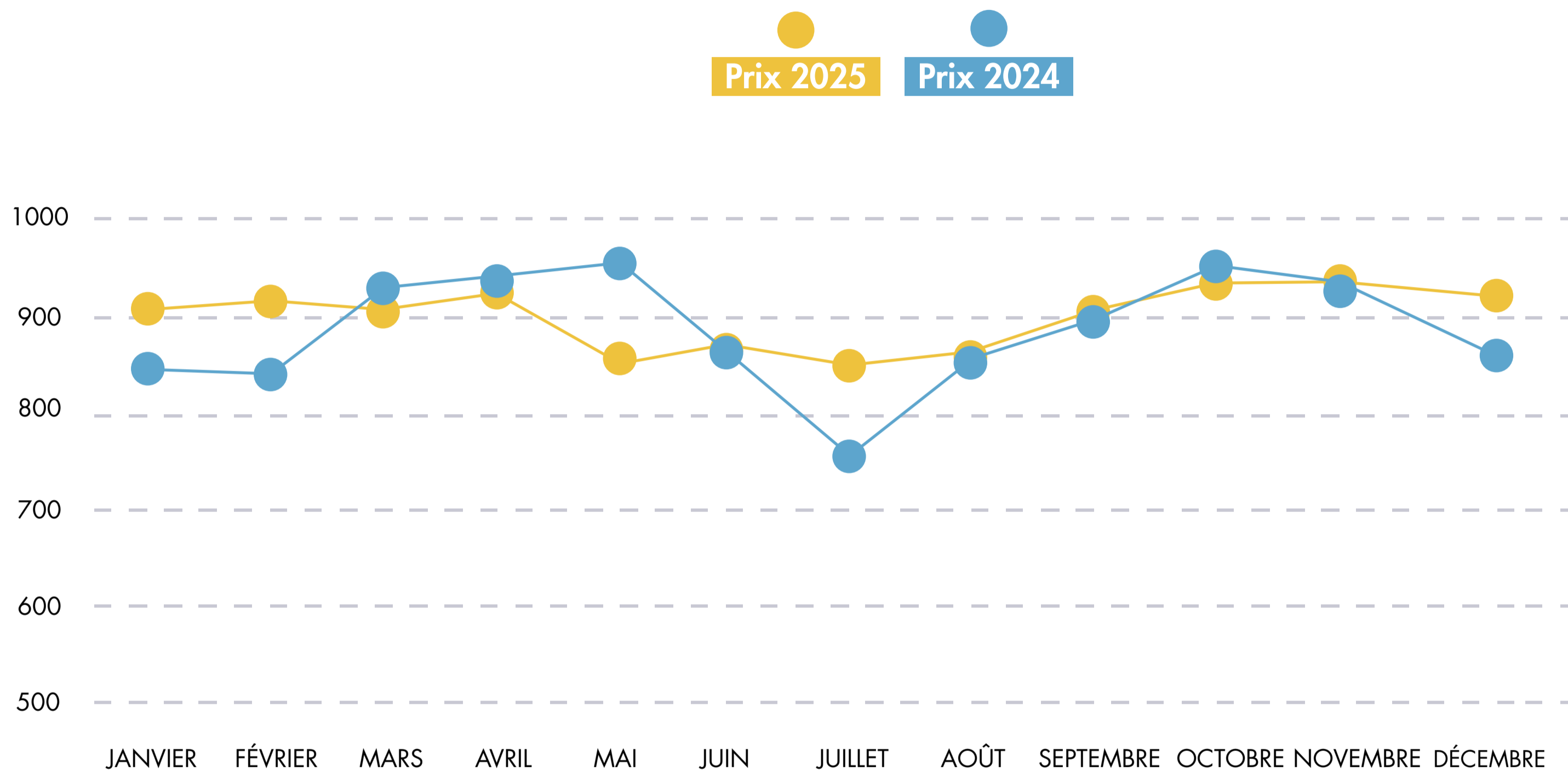


47 400 : nombre de personne qui ont exprimé une intention d'achat

46 863 : nombre d'annonce de vente analysées

L'analyse de l'offre et de la demande de terrains à vocation résidentielle met en évidence une demande plus fluctuante que l'offre. Après un repli observé au premier semestre, la demande connaît une reprise marquée durant la période estivale, avec un pic en août, avant de se stabiliser en fin d'année. À l'inverse, l'offre demeure relativement stable tout au long de l'année, traduisant un marché foncier moins sensible aux effets saisonniers que la demande.

# Analyse Mensuelle de l'Évolution des Prix/m<sup>2</sup> des Terrains 2025 Vs 2024



# 1.64%

est le taux d'évolution du prix/m<sup>2</sup> moyen de vente des terrains en 2025 par rapport à l'année 2024

En 2025, les prix moyens au mètre carré des terrains à vocation résidentielle enregistrent une progression modérée par rapport à 2024, avec une évolution annuelle moyenne de +1,64 %. Après une phase de relative stabilité en début d'année, le marché connaît un ajustement ponctuel à mi-parcours, marqué par un pic significatif en juillet (+10 %), avant un redressement progressif et une consolidation des prix en fin d'exercice. Cette trajectoire confirme un marché foncier résilient, caractérisé par une hausse contenue et durable, dans un contexte de demande plus sélective.

# Prix Moyen au m<sup>2</sup> des Terrains à Vocation Résidentielle Grand Tunis

## GRAND TUNIS

Zones	Prix Moyens
La Soukra	1125 DT
Gammarth	1750 DT
Jardins d'El Menzah 2	1313 DT
Riadh Al Andalous	1295 DT
Chotrana 3	1124 DT
La Manouba	849 DT
Cité El Ghazela	872 DT
Bhar Lazreg	814 DT
Les Jardins de Carthage	3111 DT
Borj Cedria	565 DT
Boumhel	987 DT
Mornag	569 DT
Borj Touil	273 DT
Borj Louzir	734 DT
El Menzah 9 C	1393 DT

Sur le Grand Tunis, Les Jardins de Carthage se distinguent nettement comme la zone la plus onéreuse pour l'acquisition de terrains à usage résidentiel, avec un prix moyen dépassant 3 100 DT/m<sup>2</sup>, confirmant leur positionnement premium. Gammarth et El Menzah 9 C affichent également des niveaux de prix élevés, traduisant une forte attractivité pour les secteurs résidentiels bien établis.

Des zones comme La Soukra (1 125 DT/m<sup>2</sup>), Riadh Al Andalous (1 295 DT/m<sup>2</sup>) et Jardins d'El Menzah 2 (1 313 DT/m<sup>2</sup>) constituent un segment intermédiaire, combinant accessibilité relative et bonne localisation. À l'inverse, La Manouba, Bhar Lazreg et Borj Cedria demeurent parmi les zones les plus accessibles du Grand Tunis, confirmant leur rôle de marchés d'entrée pour les acquéreurs fonciers.

# Prix Moyen au m<sup>2</sup> des Terrains à Vocation Résidentielle Sahel - Cap Bon - Bizerte

## SAHEL

Zones	Prix Moyens
Sahloul 4	1178 DT
Hergla Ville	790 DT
Chott Mariem	910 DT

## CAP BON

Zones	Prix Moyens
Hammamet Nord	1090 DT
Yasmine Hammamet	1128 DT
Kélibia Ville	630 DT
Nabeul	1112 DT

## BIZERTE

Zones	Prix Moyens
Bizerte Nord	810 DT
Cap Zebib	493 DT

Dans les régions du Cap Bon et du Sahel, les prix des terrains à vocation résidentielle traduisent des écarts marqués selon le positionnement des zones. Sahloul4, Yasmine Hammamet et Nabeul affichent les niveaux de prix les plus élevés, dépassant 1 100 DT/m<sup>2</sup>, portés par leur attractivité résidentielle et touristique. Hammamet Nord confirme également un positionnement soutenu, avec un prix moyen supérieur à 1 000 DT/m<sup>2</sup>. À l'inverse, des zones comme Cap Zebib, Kélibia et Hergla présentent des prix plus accessibles, reflétant un marché foncier davantage orienté vers des opportunités d'entrée et des projets à budget maîtrisé.

# GUIDE DE LOCATION ESTIVALE

Quel bilan tirer de la saison  
estivale 2025 pour la location ?

# Les chiffres clés de la Location Estivale sur Mubawab.tn

## DEMANDE

**67 %**

de la demande de location courte durée concerne les appartements

**28 %**

de la demande de location courte durée concerne les villas

**5 %**

de la demande sur la location courte durée concerne d'autres types de logements, comme les chambres d'hôtes...

## OFFRE

**52 %**

des biens proposés à la location courte durée sont des appartements

**34 %**

des biens proposés à la location courte durée sont des villas

**14 %**

de l'offre sur la location courte durée concerne d'autres types de logements, comme les chambres d'hôtes...

# Prix de Location par nuitée dans les Destinations Balnéaires Tunisiennes saison 2025

## TARIFS DE LOCATION PAR NUITÉE DANS LE CAP BON

Zones	Appartement (S+1 et S+2)	Villa avec Piscine
Hammamet Nord	[80DT - 670DT]	[900DT - 1350DT]
Hammamet Sud	[90DT - 500DT]	[700DT - 1500DT]
Mrezga	[100DT - 350DT]	[600DT - 1000DT]
Kélibia	[60DT - 550DT]	[750DT - 1420DT]

## TARIFS DE LOCATION PAR NUITÉE AU SAHEL

Zones	Appartement (S+1 et S+2)	Villa avec Piscine
El Kantaoui	[70DT - 640DT]	[710DT - 1750DT]
Chott Mariem	[160DT - 530DT]	[680DT - 1700DT]
Hergla	[180DT - 450DT]	[530DT - 1200DT]
Monastir	[120DT - 410DT]	[900DT - 1700DT]

## TARIFS DE LOCATION PAR NUITÉE DANS D'AUTRES VILLES

Zones	Appartement (S+1 et S+2)	Villa avec Piscine
Ras Djebel	--	[650DT - 1150DT]
Rafraf	[120DT - 250DT]	[520DT - 1150DT]
Zone touristique - Djerba	--	[160DT - 1250DT]
Tezdaine	--	[3200DT - 900DT]
Aghir	--	[420DT - 750DT]

# Focus sur la demande étrangère pour la location estivale en Tunisie

## Pays de Provenance

Pays de provenance	Pourcentage
France	34%
Algérie	29%
Arabie Saoudite	5%
Italie	5%
Allemagne	4%
Belgique	3%
Qatar	2%
Autres	18%

## Les Zones les plus Demandées

Appartements	Villas
Hammamet Nord	Hammamet Nord
Kélibia	Djerba
Yasmine Hammamet	Hammamet Sud
Cité El Wafa	Kélibia
El Kantaoui	Midoun
Hammamet Sud	Bizerte Corniche

# Pays de Provenance de la Demande Immobilière Étrangère sur Mubawab.tn

## Pays de Provenance

## Taux de la Demande Etrangère

France  
Allemagne  
Qatar  
Canada  
Arabie Saoudite  
Emirats arabes unis  
Suisse  
Italie  
Blegique  
États-Unis

51%  
7%  
5%  
4%  
3.5%  
3%  
2.9%  
2.8%  
2.5%  
2%

## Les Zones les plus Demandées

1 - Aouina  
2 - Hammamet  
3 - La Soukra  
4 - Ariana ville  
5 - Nabeul  
6 - Les Jardins de Carthage  
7 - Sahloul  
8 - Hammam Sousse  
9 - Kelibia  
10 - Monastir Ville

# MÉTHODOLOGIE

Ce bilan repose sur l'analyse des données issues de Mubawab.tn entre janvier et décembre 2025. Les indicateurs présentés s'appuient sur les annonces de vente et de location publiées par les professionnels, ainsi que sur les comportements de recherche et intentions des utilisateurs.

Les analyses couvrent les principaux segments du marché immobilier tunisien (résidentiel, professionnel, foncier, location courte durée et demande étrangère), selon une segmentation géographique, typologique et par superficie.

L'objectif est de proposer une lecture factuelle et représentative du marché réel, fondée exclusivement sur la data Mubawab.





**mubawab**

Votre nouvelle vie passe par ici

