



Guide Immobilier Tunisien :

ANALYSE COMPLÈTE DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

2023

www.al-mindhar.com



MÉTHODOLOGIE

La méthodologie adoptée pour cette étude immobilière repose sur une approche exhaustive de l'analyse des **annonces immobilières tunisiennes en ligne**, provenant de multiples sources, garantissant ainsi une représentation complète du marché.

L'objectif fondamental de cette recherche est de sonder en profondeur les offres disponibles sur le marché de la vente et de la location, tout en évaluant de manière précise le pouvoir d'achat des citoyens tunisiens dans l'acquisition de biens immobiliers, en tenant compte des nuances géographiques.



Cette analyse détaillée, couvrant l'ensemble de l'année **2023**, englobe une diversité de **villes** issues de chaque **gouvernorat**, y compris des zones à faible trafic, offrant ainsi une représentation fidèle des fluctuations de **prix** et des tendances régionales. Cette approche permet d'appréhender de manière exhaustive les variations de valeurs immobilières, offrant une vue panoramique des dynamiques propres à chaque région.

Concernant la composition des biens immobiliers étudiés, cette analyse intègre une gamme variée de types de propriétés, allant des maisons aux appartements, villas, duplex et studios, sans distinction particulière entre les constructions neuves et anciennes. Cependant, il est important de noter que cette étude exclut les locaux destinés à un usage commercial ainsi que les bureaux, se concentrant exclusivement sur les propriétés résidentielles dans le contexte de cette évaluation immobilière approfondie.





PLAN D'ÉTUDE

Offres de Vente

I - Prix moyen de 1m² construit dans chaque gouvernorat

P.1

II - Prix moyen de 1m² construit dans les grandes villes

P.3

Offres de Location

III - Prix moyen de location des appartements de type S+2

P.9

IV - Répartition des offres de location des biens immobiliers

P.11

Indice d'accessibilité

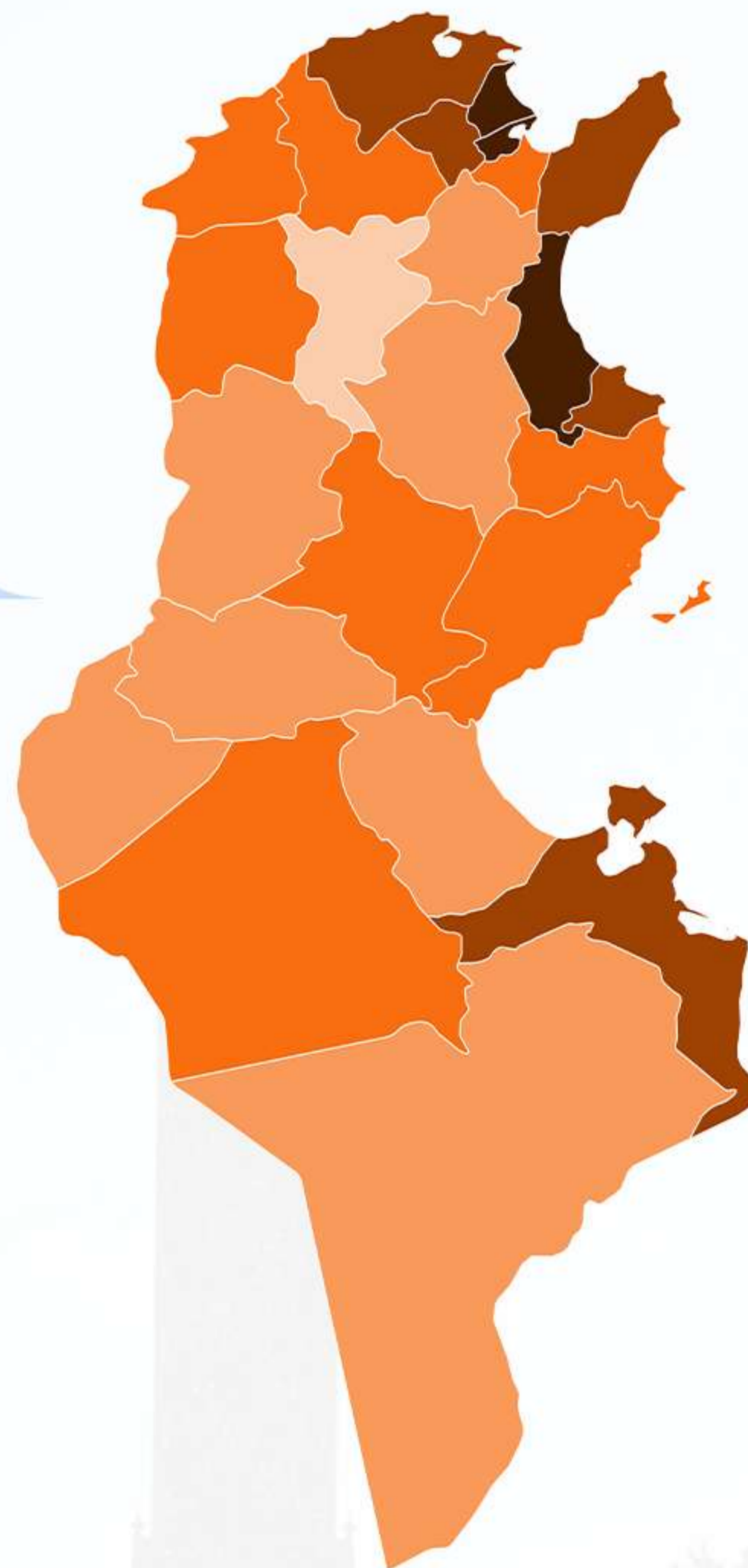
V - Indice d'accessibilité à l'achat d'un bien immobilier

P.18



I - Prix moyen de m² construit dans chaque gouvernorat

Cette carte de la Tunisie met en évidence les variations des prix moyens au mètre carré de biens immobiliers construits dans chaque gouvernorat.



*Moyenne nationale :
2013 DT/m²*

Les trois gouvernorats affichant les prix les plus élevés sont :

*Tunis (2906 DT/m²)
Sousse (2779 DT/m²)
Ariana (2627 DT/m²)*

Les trois gouvernorats affichant les prix les plus bas sont :

*Siliana (890 DT/m²)
Tozeur (1236 DT/m²)
Tataouine (1257 DT/m²)*



I - Prix moyen de m² construit dans chaque gouvernorat

	Gouvernorat	Prix de m² (DT)
24	Siliana	890,81
23	Tozeur	1235,88
22	Tataouine	1256,78
21	Kasserine	1258,81
20	Zaghouane	1259,90
19	Gafsa	1269,35
18	Kairouane	1389,99
17	Gabès	1492,82
16	Sfax	1500,13
15	Béja	1516,11
14	Kébili	1552,88
13	Sidi Bouzid	1616,17

Ce tableau met en évidence les prix moyens au mètre carré de biens immobiliers construits dans chaque gouvernorat (par ordre croissant)

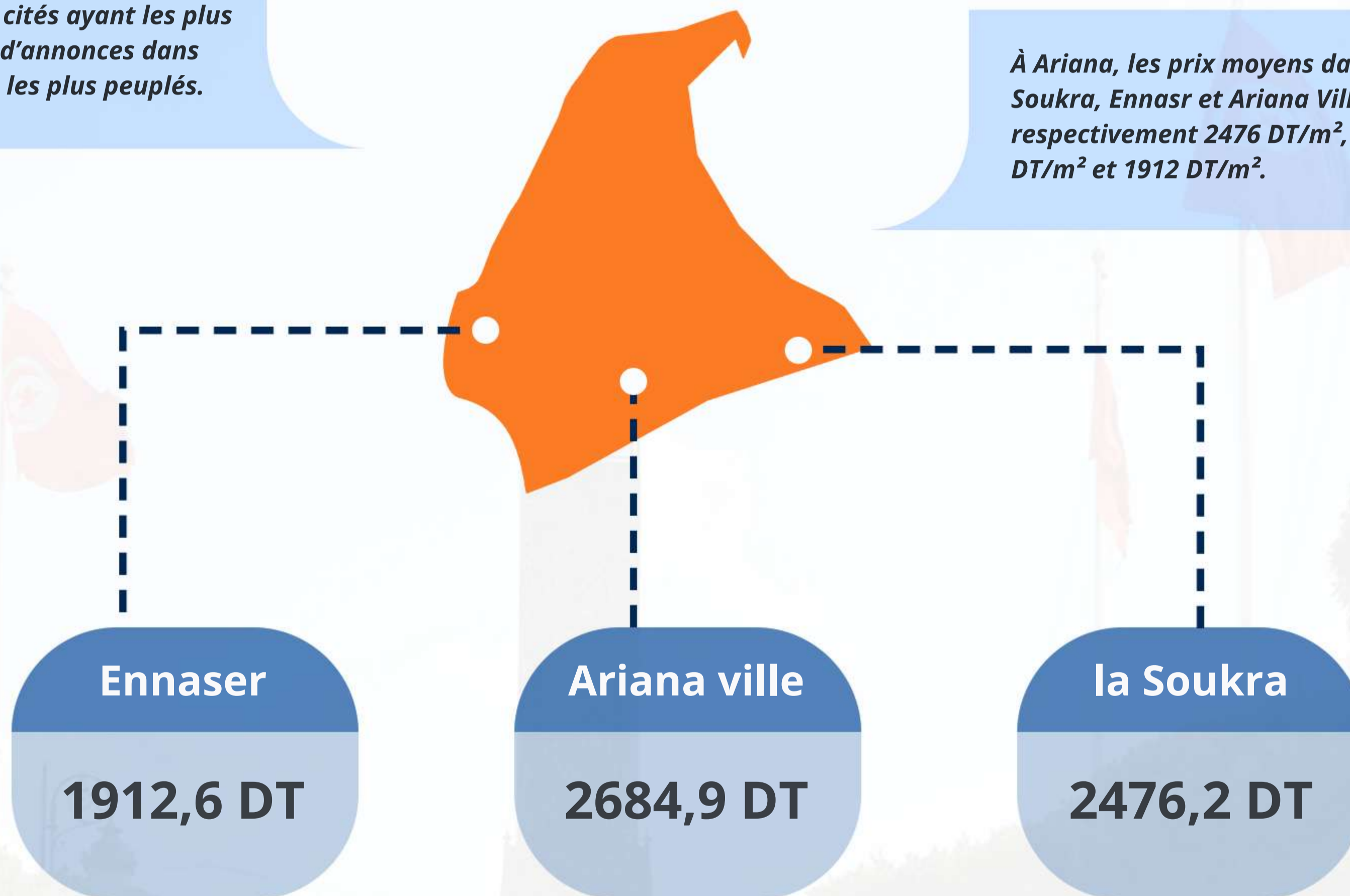
12	Jendouba	1646,76
11	El Kef	1972,53
10	Ben arous	1993,41
9	Mahdia	2014,25
8	Bizerte	2034,19
7	Monastir	2144,38
6	Manouba	2232,61
5	Médénine	2434,16
4	Nabeul	2517,54
3	Ariana	2626,58
2	Sousse	2779,23
1	Tunis	2906,09

II - Prix moyen de m² construit dans les grandes villes

ARIANA

Cette section présente les prix moyens dans les cités ayant les plus grands nombres d'annonces dans les gouvernorats les plus peuplés.

À Ariana, les prix moyens dans La Soukra, Ennaser et Ariana Ville sont respectivement 2476 DT/m², 2684 DT/m² et 1912 DT/m².



TUNIS

Le Bardo, L'aouina et La Marsa, situées à Tunis, enregistrent des prix moyens respectifs de 2172 DT/m², 2591 DT/m² et 3121 DT/m².

Le Bardo

2172 DT

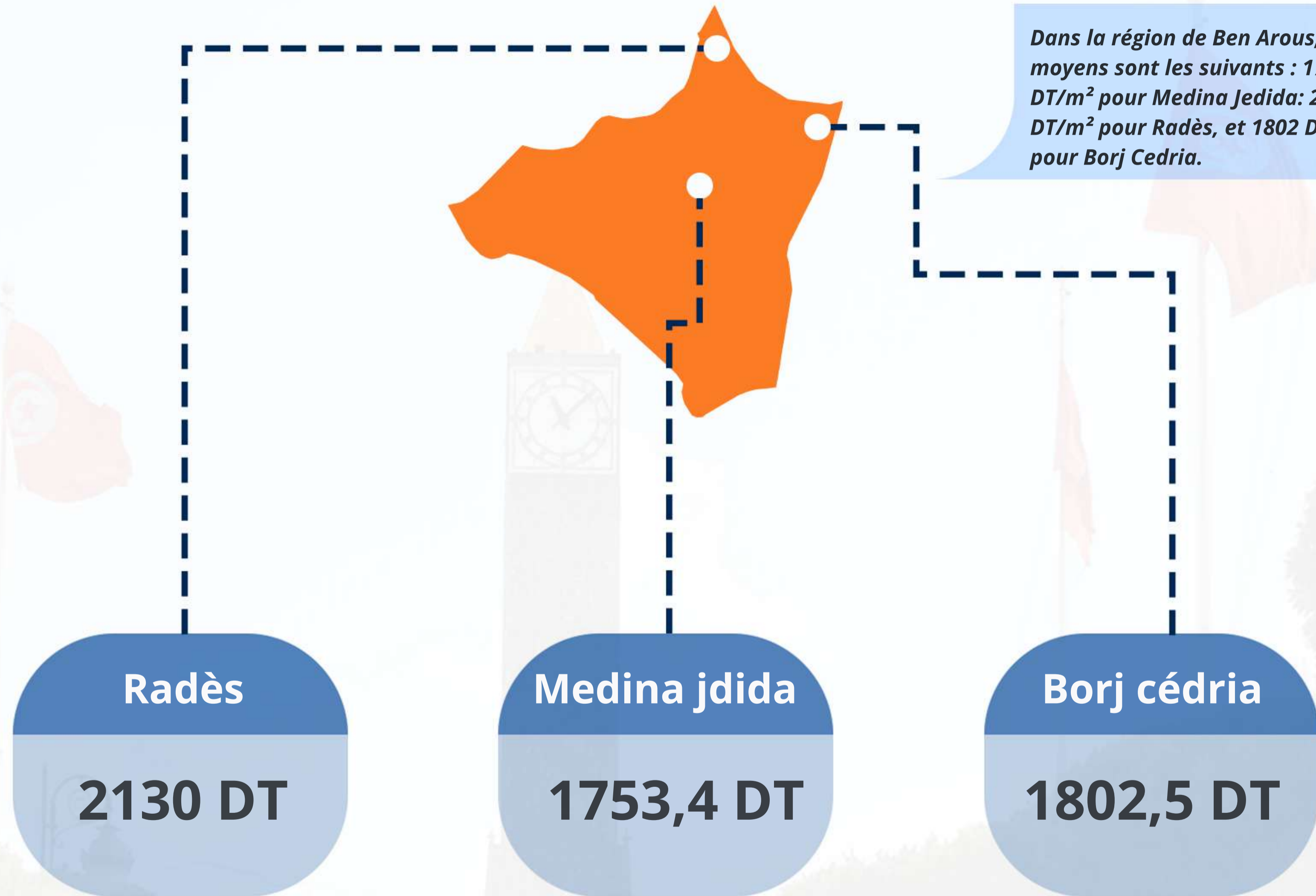
L'aouina

2591 DT

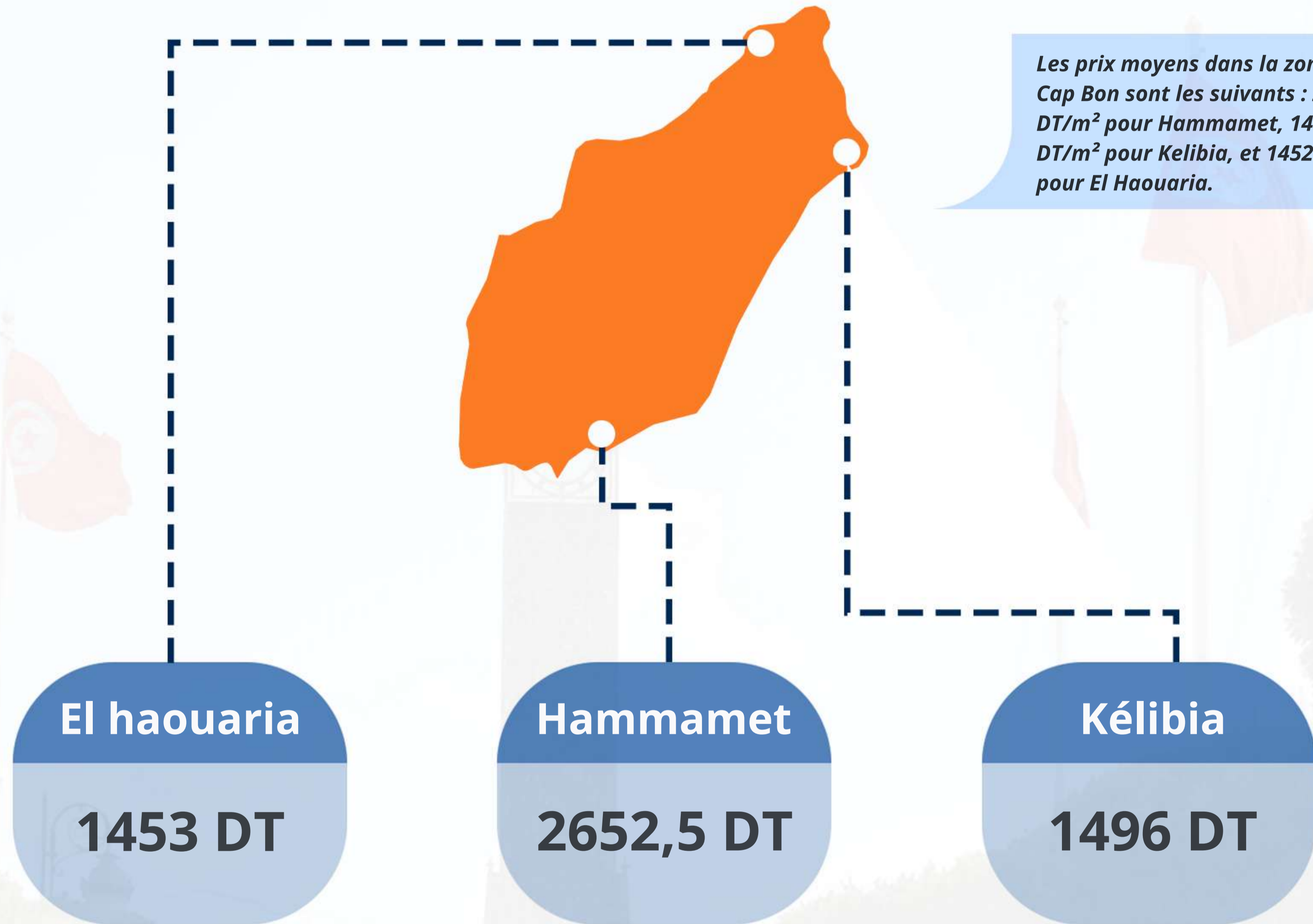
La Marsa

3121 DT

BEN AROUS



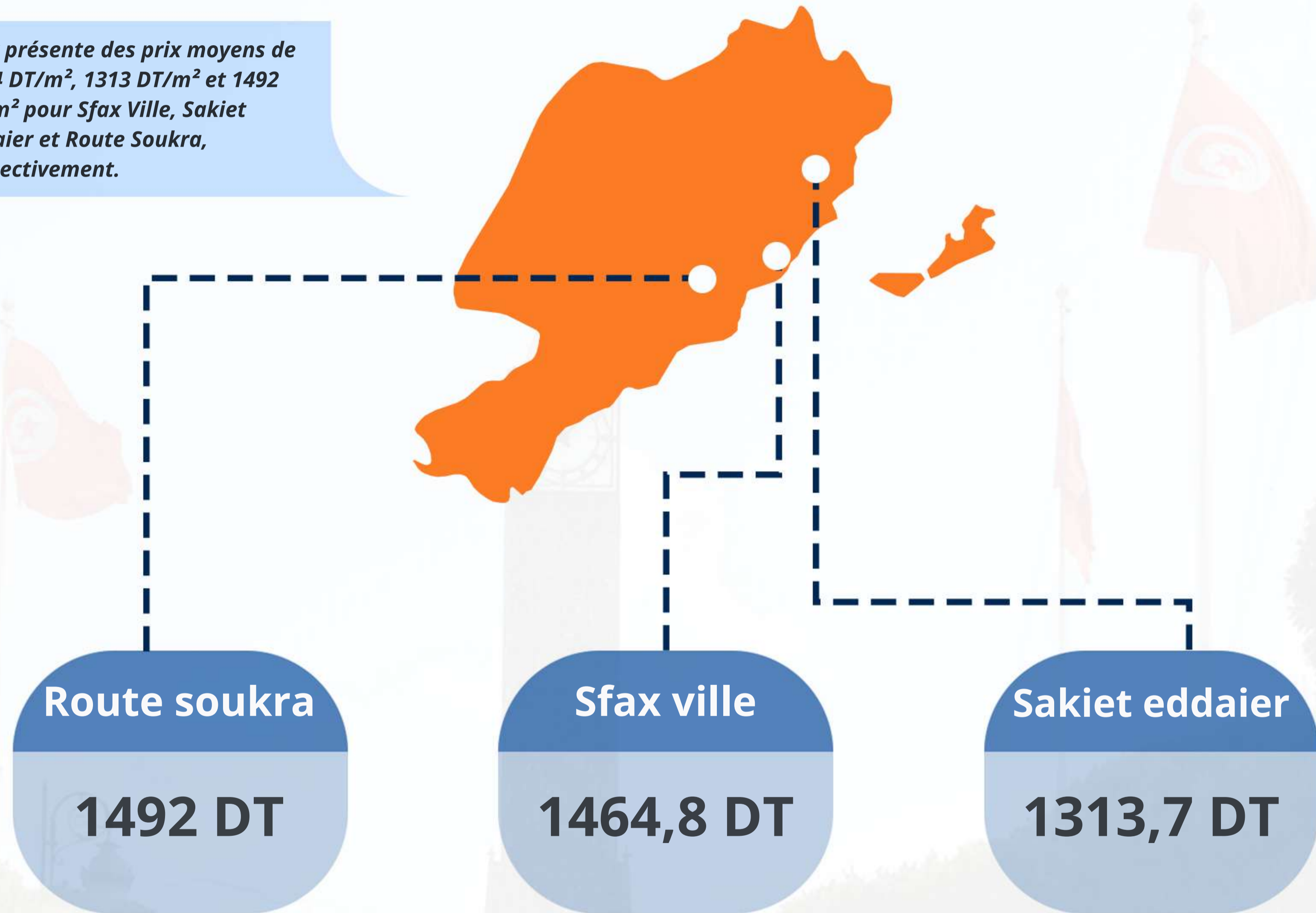
CAP BON



Les prix moyens dans la zone du Cap Bon sont les suivants : 2652 DT/m² pour Hammamet, 1496 DT/m² pour Kélibia, et 1452 DT/m² pour El Haouaria.

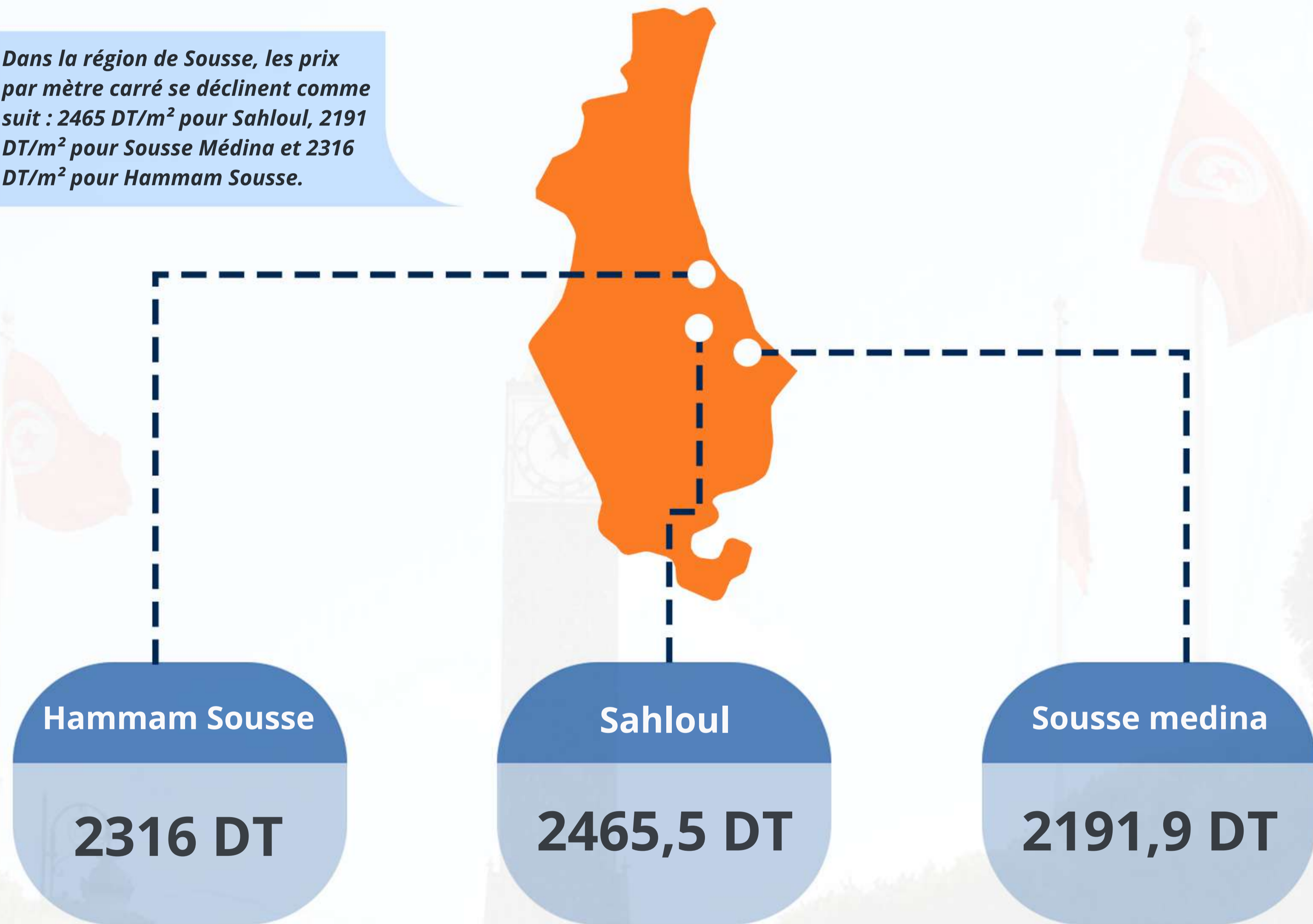
SFAX

Sfax présente des prix moyens de 1464 DT/m², 1313 DT/m² et 1492 DT/m² pour Sfax Ville, Sakiet Eddaier et Route Soukra, respectivement.



SOUSSE

Dans la région de Sousse, les prix par mètre carré se déclinent comme suit : 2465 DT/m² pour Sahloul, 2191 DT/m² pour Sousse Médina et 2316 DT/m² pour Hammam Sousse.



III - Prix moyen de location des appartements de type S+2

Cette section présente des **graphiques détaillant les prix moyens de location des appartements de type S+2 dans les gouvernorats les plus influents.**

Ces données revêtent une importance cruciale à la fois pour les potentiels locataires à la recherche d'un logement et pour les investisseurs immobiliers évaluant les opportunités de location. Elles offrent une perspective précise et actualisée sur les tendances locatives, permettant aux utilisateurs de mieux appréhender les coûts associés à ces types spécifiques de biens immobiliers.

Monastir



507,6 DT

Sfax



563,7 DT

Ben arous



623,3 DT

Manouba



656,1 DT

Mahdia



827 DT

Sousse



983,4 DT

Nabeul



1016,4 DT

Ariana



1048,1 DT

Tunis



1238,5 DT

IV - Répartition des offres de location des biens immobiliers par type

Cette section explore la répartition des différents types de biens immobiliers tels que villas, appartements, studios, duplex et maisons dans ces six régions de la Tunisie : Sfax, Tunis, Ariana, Ben Arous, Sousse et Nabeul.

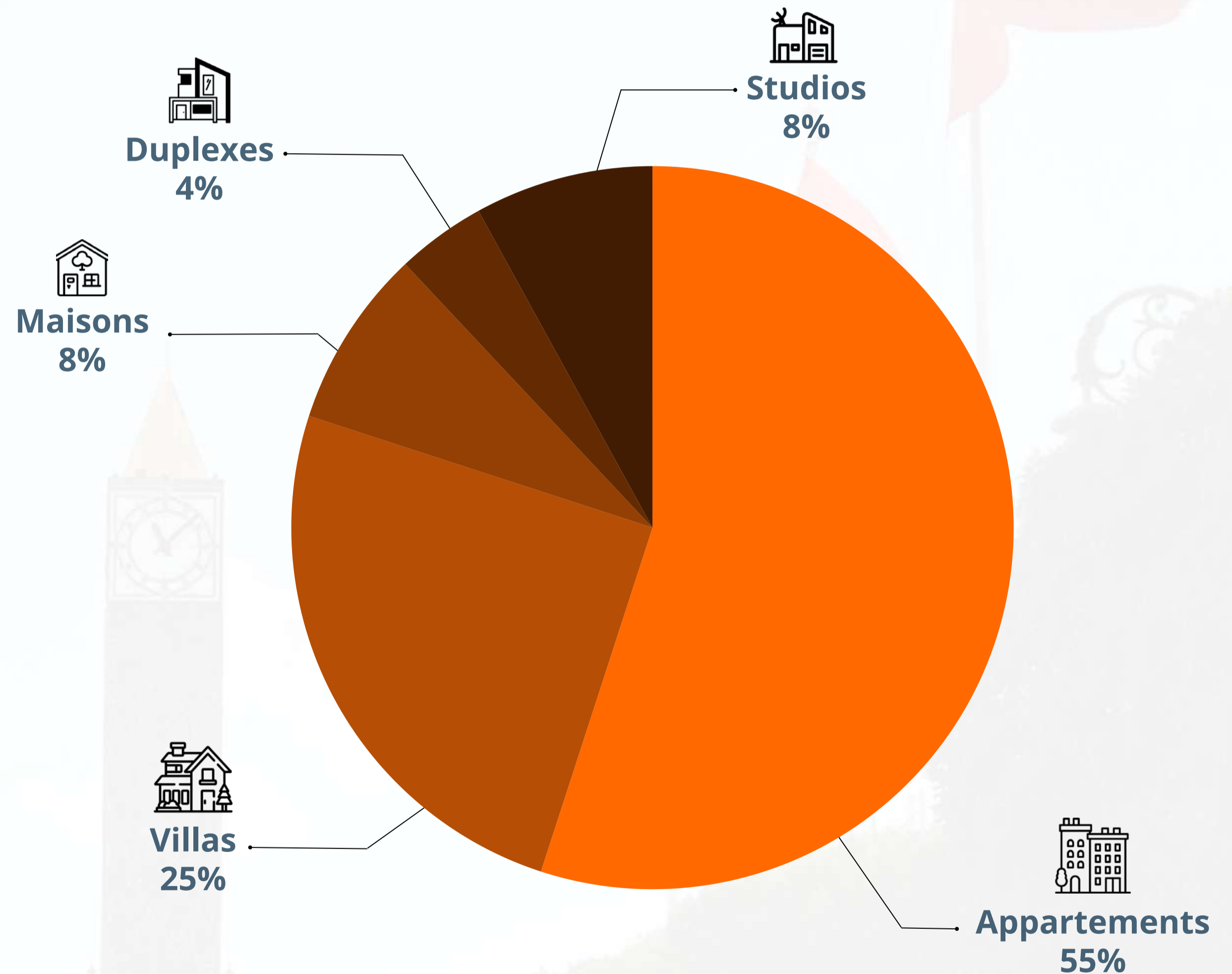
Notre analyse repose sur une recherche approfondie où nous avons rassemblé des données provenant de diverses sources sur internet. À travers cette approche méthodique, nous présentons des pourcentages détaillés mettant en lumière la prévalence de chaque type de propriété dans le paysage immobilier de ces régions



ARIANA

La prépondérance **des appartements à la location** dans la région d'Ariana (**55%**) peut être attribuée à plusieurs facteurs. Ariana est réputée pour son dynamisme et abrite le **technopôle d'El Ghazala**, une zone dédiée à l'innovation technologique. Cette concentration de centres éducatifs et de recherche en fait un pôle d'attraction pour **les étudiants**, les **professionnels** et les travailleurs du secteur de la technologie.

Cette affluence de jeunes actifs et d'étudiants à la recherche de logements pratiques et accessibles explique en grande partie la forte disponibilité des appartements à la **location**.

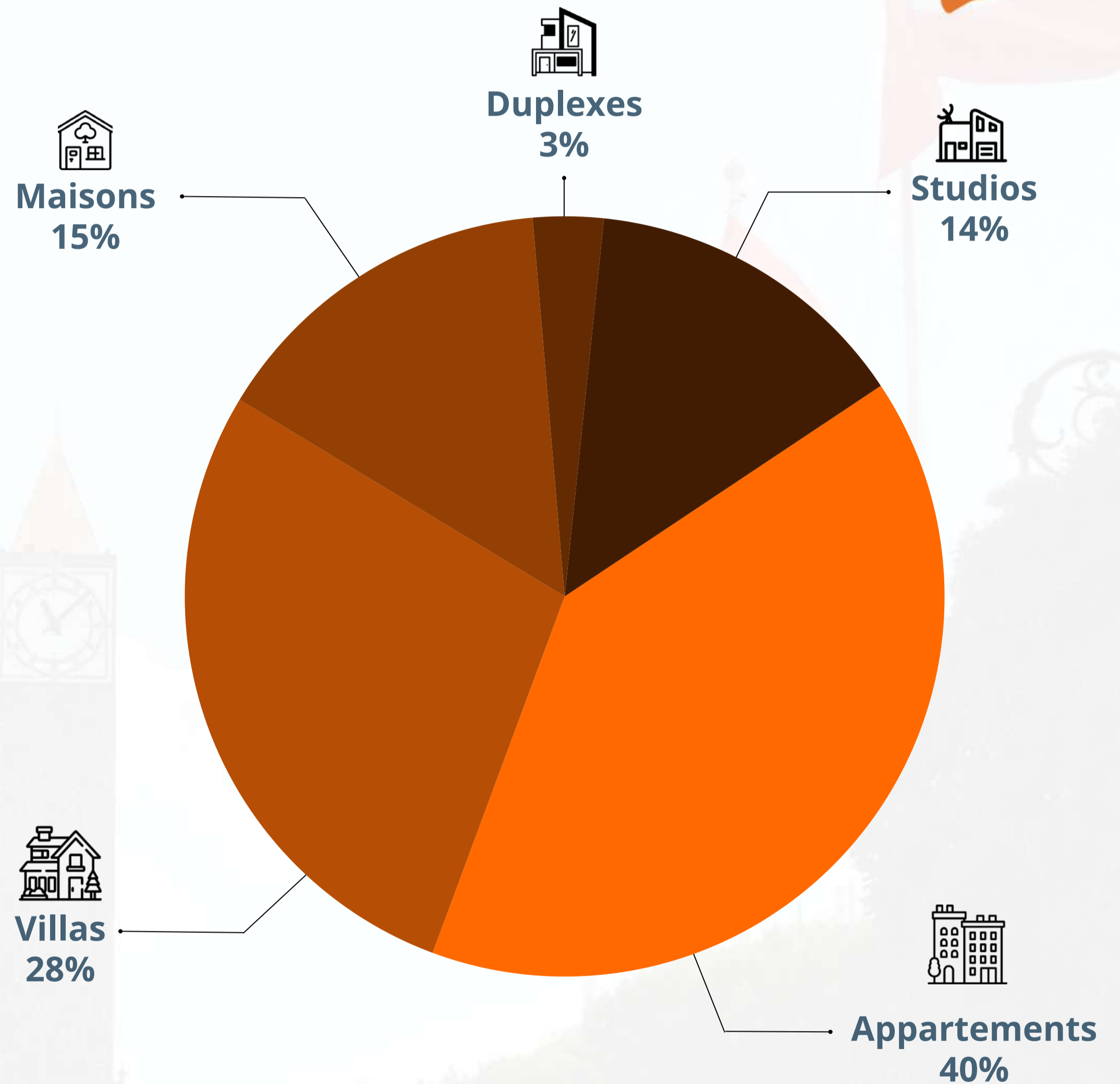


BEN AROUS



La prédominance des **appartements** à **Ben Arous** découle de son tissu économique industriel, avec **584 entreprises**, dont beaucoup opèrent dans l'industrie électrique, mécanique et textile.

La région compte également d'importantes ressources hydrauliques et abrite le port commercial majeur de Radès. Ces activités économiques dynamiques attirent une **population active significative**, expliquant ainsi la **forte disponibilité d'appartements**, représentant **40 %** des biens immobiliers dans la région de Ben Arous.

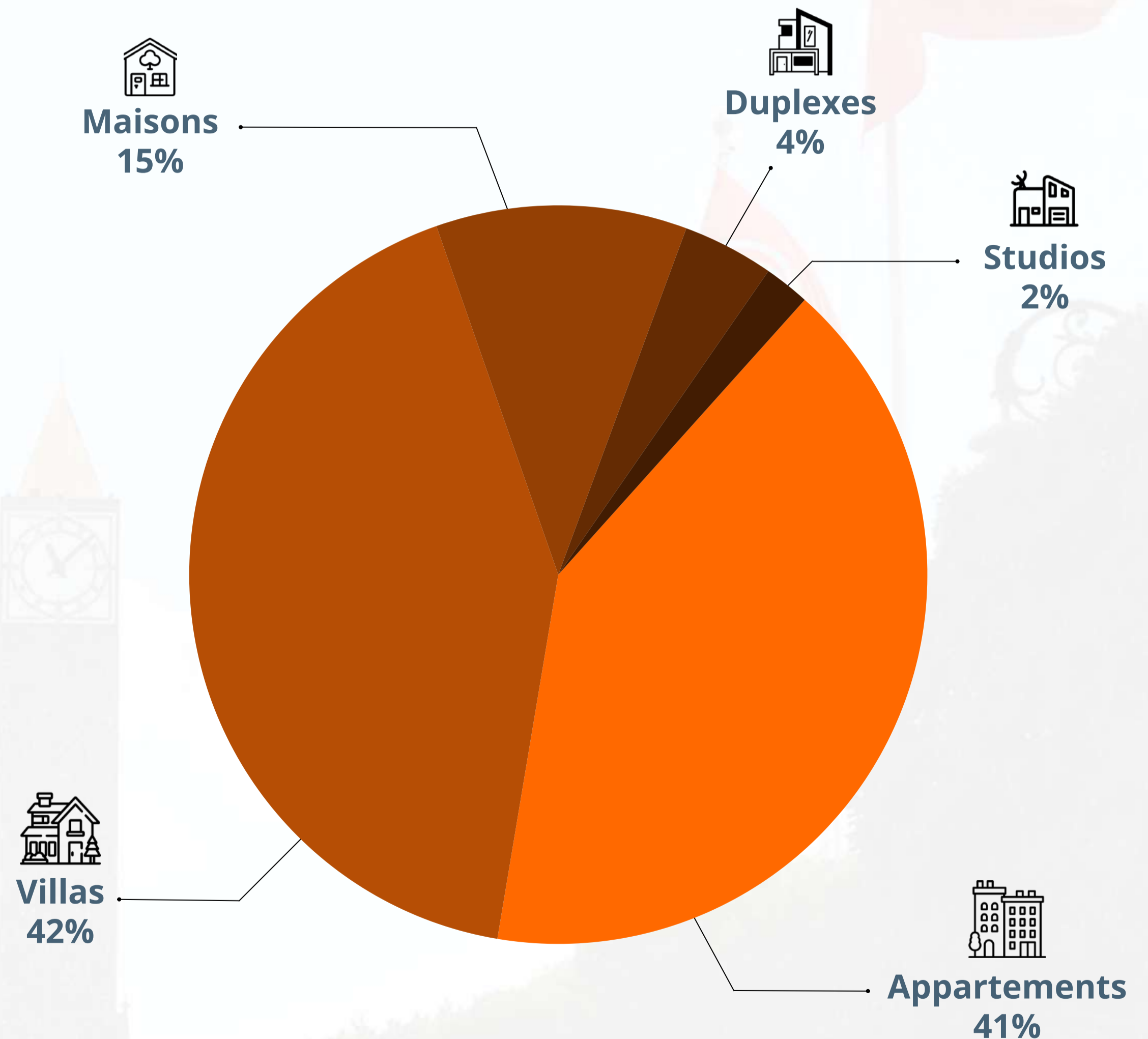


CAP BON

La prédominance des **villas** parmi les biens immobiliers à louer à Nabeul (**42%**) s'explique par son **attrait touristique** et sa situation côtière. Nabeul est une station balnéaire prisée, bénéficiant d'une forte fréquentation.

Sa connectivité avec Tunis, grâce à des liaisons régulières en train et en bus, renforce son attractivité.

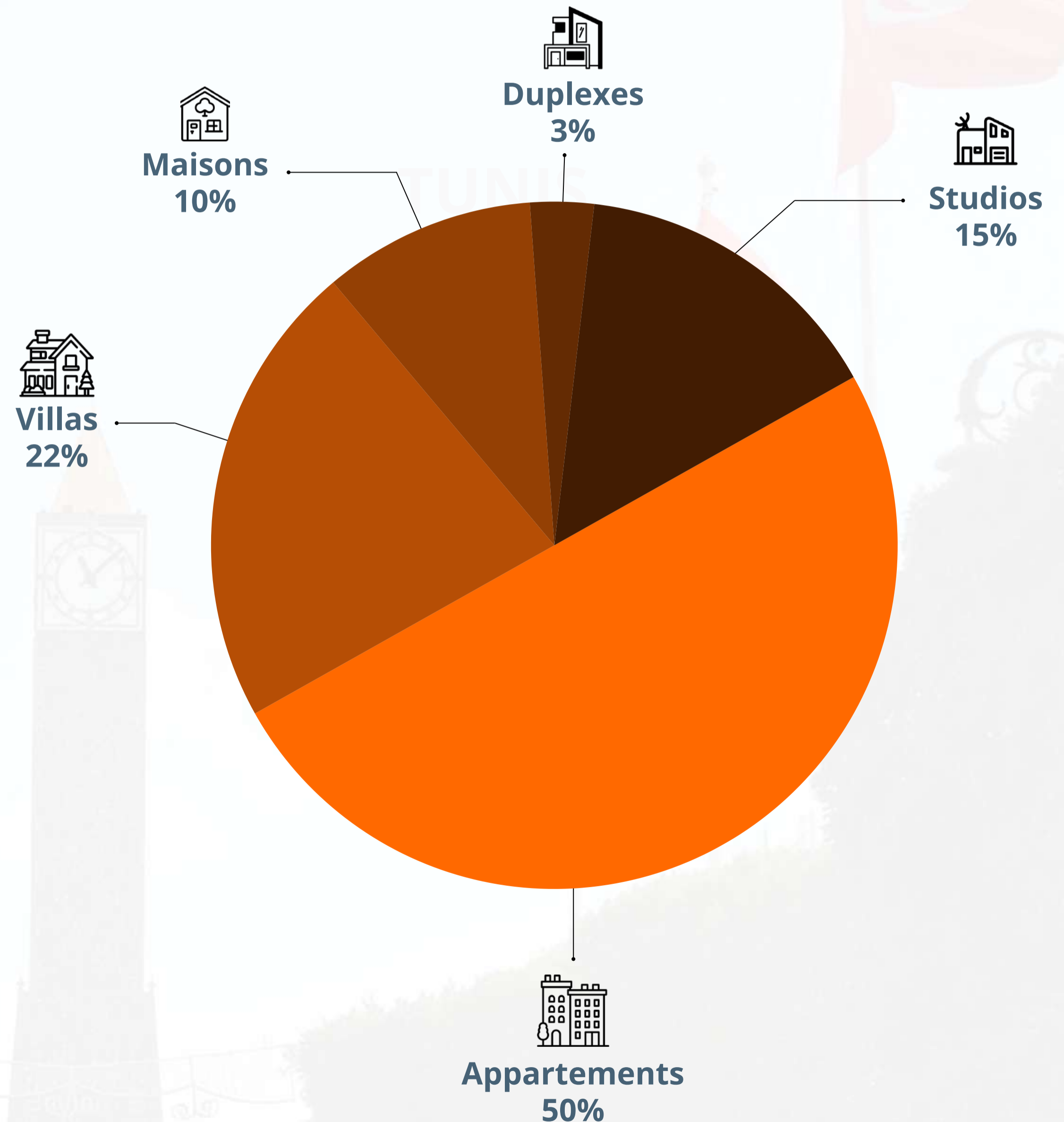
Cette dynamique touristique et sa localisation côtière sont des facteurs clés expliquant la disponibilité marquée de villas, représentant **42 % des offres de location** dans la région de Nabeul.



TUNIS

La prévalence des **appartements** parmi les biens immobiliers à louer à **Tunis** découle de son **statut de capitale**. En tant que ville la plus peuplée, Tunis représente le principal **pôle économique et industriel du pays**, abritant un tiers des entreprises tunisiennes, dont la plupart des sièges sociaux des grandes entreprises.

Cette concentration économique attire une population diversifiée, comprenant des professionnels, des travailleurs et des étudiants, générant une forte demande de logements pratiques et abordables. Ainsi, la disponibilité importante d'appartements, représentant **50 %** des **offres de location** à Tunis.

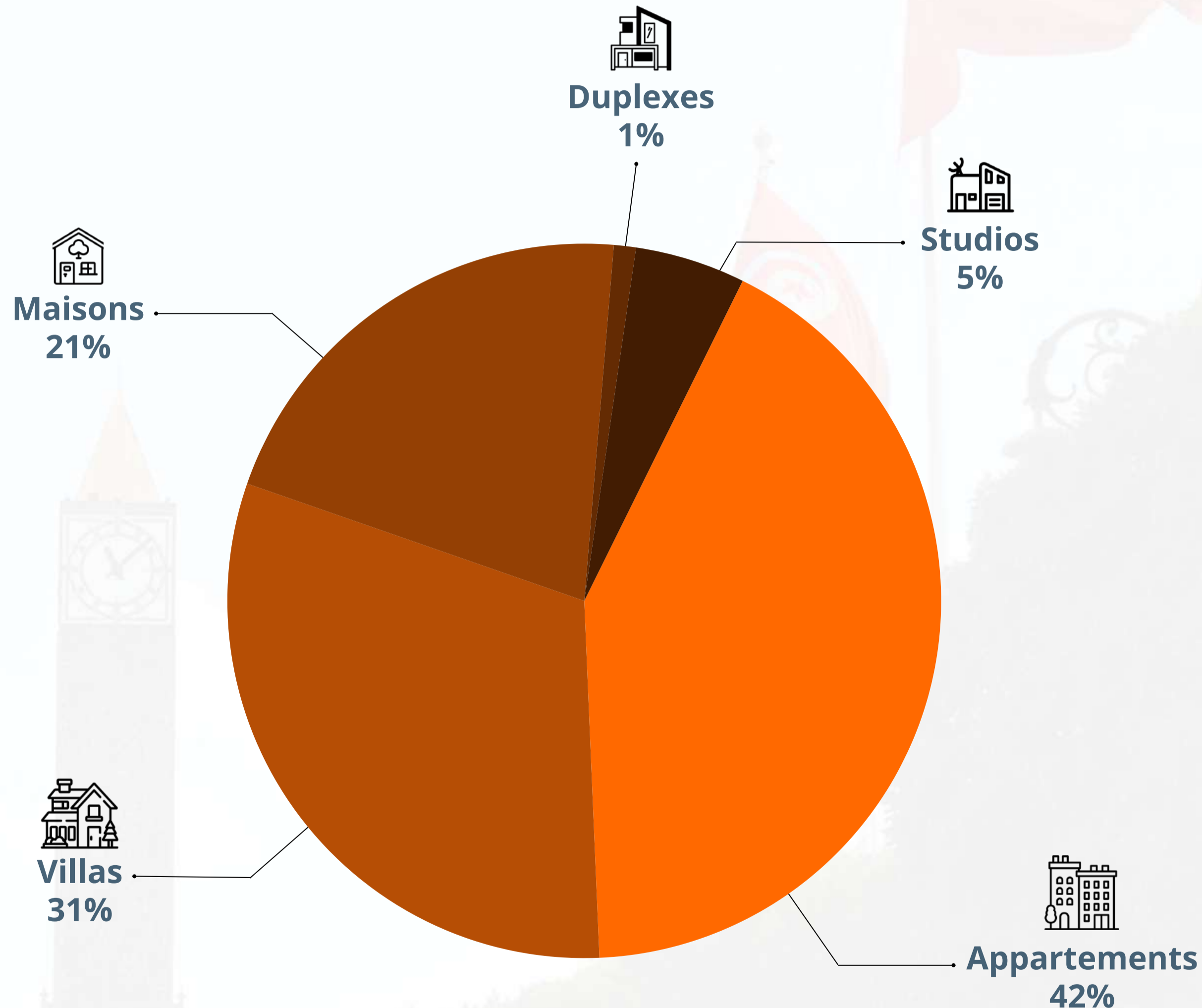


SFAX



La forte présence **d'appartements** parmi les biens immobiliers à louer à **Sfax** découle de son **dynamisme économique et industriel**. En tant que deuxième ville et centre économique de la Tunisie, reconnue pour ses industries prospères, son port actif et son rôle clé dans l'exportation d'huile d'olive et de poisson, Sfax attire une population variée.

Malgré son caractère économique, la ville abrite des sites touristiques comme **la médina** et **Thyna**, mais aussi des usines de traitement du phosphate. Cette diversité économique génère une demande importante de logements pratiques, expliquant ainsi la prédominance des appartements, représentant **43 %** des biens à louer à Sfax.

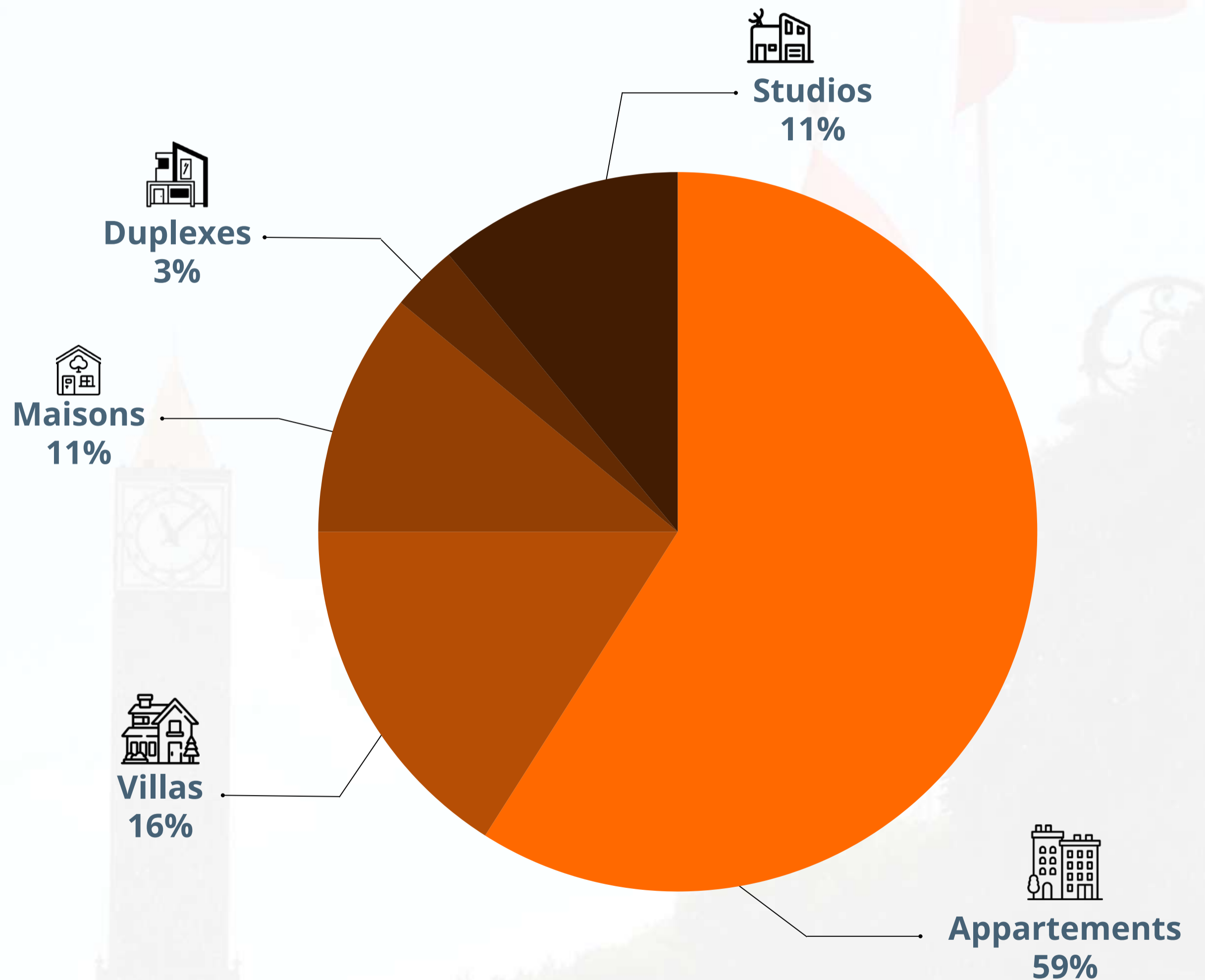


SOUSSE



La forte présence d'appartements à louer à Sousse, représentant **59 %** des biens immobiliers disponibles, découle de son **attrait touristique** et de son **dynamisme économique**. La ville est une **destination estivale** prisée, attirant tant les étrangers que les locaux, et en hiver, elle attire également des **étudiants** de toute la Tunisie grâce à ses **institutions éducatives** renommées.

Cette combinaison d'attraits touristiques et éducatifs contribue significativement à la demande croissante de logements, expliquant ainsi la prédominance des **appartements** sur le marché locatif de Sousse.

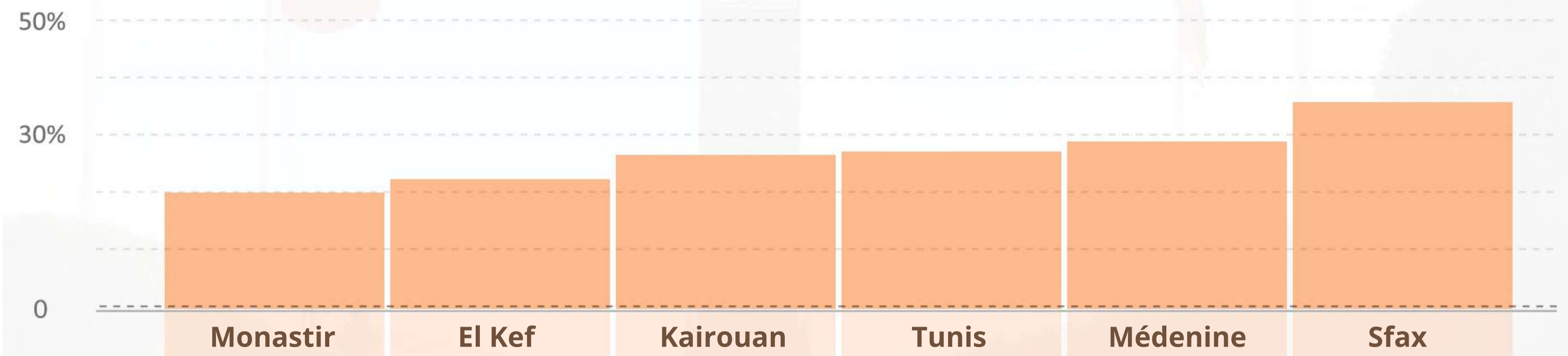




V - Indice d'accessibilité à l'achat d'un bien immobilier

Cette section compare l'indice d'accessibilité à l'achat d'un bien immobilier de 100 mètres carrés pour une personne moyenne dans différents gouvernorats. Nous avons pris en compte les variations des salaires moyens et des prix immobiliers pour chaque gouvernorat. Les résultats sont présentés dans la courbe ci-dessous.

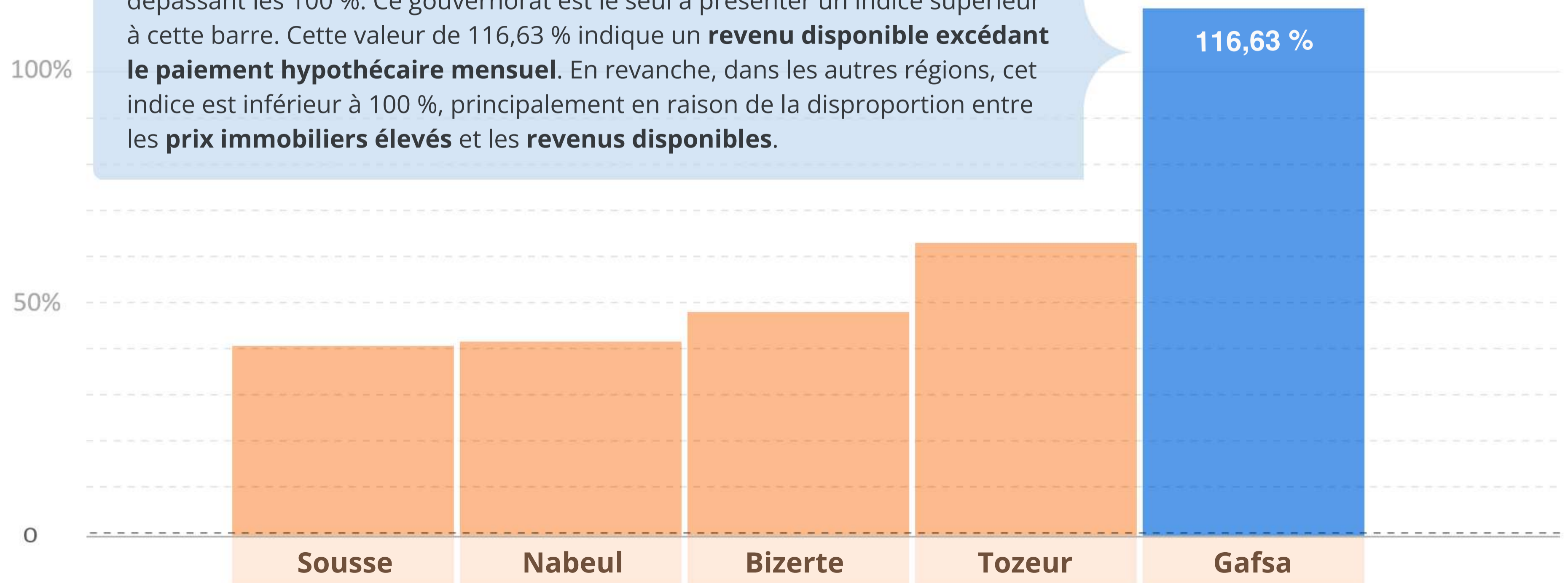
*Les résultats obtenus ont été exprimés sous forme d'un **indice d'accessibilité**. Ce dernier représente le **pourcentage** du revenu disponible consacré mensuellement au **remboursement hypothécaire**, donnant ainsi un aperçu du niveau d'accessibilité à l'achat immobilier pour une **famille moyenne**. Ces valeurs offrent une perspective comparative des possibilités d'achat immobilier pour les citoyens tunisiens en fonction de leur situation géographique.*



Pour le calcul, nous avons développé une formule pour correspondre au mode de vie de la **famille tunisienne moyenne**. nous avons d'abord considéré les **dépenses mensuelles standardisées**. Ensuite nous avons calculé le **revenu disponible** après les dépenses courantes pour l'achat immobilier.

Pour estimer le coût d'acquisition de la propriété, le **prix moyen** par **unité de surface** a été multiplié par la **superficie de 100 mètres carrés**. L'intérêt hypothécaire à un taux de **11%** a été pris en compte pour le calcul des paiements hypothécaires mensuels, étalés sur une durée de **25 ans**, soit 300 mois.

Les résultats révèlent que **Gafsa** affiche le plus haut indice d'accessibilité, dépassant les 100 %. Ce gouvernorat est le seul à présenter un indice supérieur à cette barre. Cette valeur de 116,63 % indique un **revenu disponible excédant le paiement hypothécaire mensuel**. En revanche, dans les autres régions, cet indice est inférieur à 100 %, principalement en raison de la disproportion entre les **prix immobiliers élevés** et les **revenus disponibles**.



Clause de non-responsabilité

- **Nous tenons à souligner que nos données peuvent comporter une marge d'erreur pouvant atteindre jusqu'à 10 %. Cette variation est attribuable à certaines limitations et au manque de preuves tangibles concernant les transactions immobilières. Nos chiffres se basent sur les prix proposés par les vendeurs plutôt que sur les prix réels d'achat, ce qui peut influencer la précision des données que nous présentons.**
- **De plus, notre présentation de données est soumise à des critères spécifiques visant à assurer leur exactitude. En conséquence, nous ne diffusons pas les données de certaines régions en raison d'un manque d'activité financière immobilière, ce qui pourrait impacter la représentativité de notre analyse.**
- **Il est important de noter que nous sommes conscients des données publiées par d'autres entités. Nos informations ne sont pas biaisées en faveur d'une ville ou d'une agence en particulier, et ne sont pas conçues pour promouvoir la vente de biens spécifiques.**
- **Il convient également de souligner que le prix moyen d'un État ne présage en aucun cas que tous les biens immobiliers dans cette région sont évalués au même niveau. Les variations peuvent être considérables, avec des différences pouvant atteindre jusqu'à $\pm 80\%$ d'une ville à une autre au sein du même État. Cette variabilité importante doit être prise en compte lors de l'évaluation des données fournies.**

CONCLUSION

Le marché immobilier tunisien, diversifié et dynamique, est révélé à travers cette étude approfondie. Des données précises sur les prix moyens de vente et de location, la répartition des offres immobilières et l'accessibilité à l'achat ont été exposées. Ce marché présente des variations significatives d'une région à l'autre, offrant ainsi des opportunités intéressantes.

L'indice d'accessibilité souligne la faisabilité pour les acquéreurs, nationaux et étrangers, de s'impliquer dans ce marché. La Tunisie demeure attractive pour les investissements immobiliers, offrant un potentiel prometteur pour divers profils d'acheteurs.





almindhar

Nous sommes Partout, et pour tous

www.al-mindhar.com