



# GUIDE DE LOCATION ESTIVALE

2025

# SOMMAIRE

- 1** LES CHIFFRES CLÉS DE LA LOCATION ESTIVALE
- 3** CLASSEMENT DES RÉGIONS LES PLUS PRISÉES PAR LES VACANCIERS POUR LA LOCATION ESTIVALE
- 4** CAP BON
  - Classement des quartiers les plus demandés pour la location estivale
  - Prix Moyens de Location par nuitée
- 10** SAHEL
  - Classement des quartiers les plus demandés pour la location estivale
  - Prix Moyens de Location par nuitée
- 15** DJERBA
  - Classement des quartiers les plus demandés pour la location estivale
  - Prix Moyens de Location par nuitée
- 20** BIZERTE
  - Classement des quartiers les plus demandés pour la location estivale
  - Prix Moyens de Location par nuitée
- 25** PRÉFÉRENCES DE LA DIASPORA TUNISIENNE
- 26** DEMANDE ÉTRANGÈRE PROVENANT DES TUNISIENS RÉSIDENTS À L'ÉTRANGER (TRE)
- 27** ORIGINES PRINCIPALES DE LA DEMANDE ÉTRANGÈRE EN TUNISIE
- 28** MÉTHODOLOGIE



# LES CHIFFRES CLÉS DE LA LOCATION ESTIVALE



67%

De la demande de location courte durée concerne les appartements

31%

sur ceux dans une résidence avec piscine

69%

sur ceux dans une résidence sans piscine

## DEMANDE



28%

De la demande de location courte durée concerne les villas

86%

Villas avec piscine

14%

Villas sans piscine

5% De la demande sur la location courte durée concerne d'autres types de logements, comme les chambres d'hôtes, bungalows, studios...

# LES CHIFFRES CLÉS DE LA LOCATION ESTIVALE



**52%**

Des biens proposés à la location courte durée sont des appartements

**31%**

sur ceux dans une résidence avec piscine

**69%**

sur ceux dans une résidence sans piscine

**OFFRE**



**34%**

Des biens proposés à la location courte durée sont des villas

**82%**

Villas avec piscine

**18%**

Villas sans piscine

**14%** De l'offre sur la location courte durée concerne d'autres types de logements, comme les chambres d'hôtes, bungalows, studios...

# CLASSEMENT DES RÉGIONS LES PLUS PRISÉES PAR LES VACANCIERS POUR LA LOCATION ESTIVALE

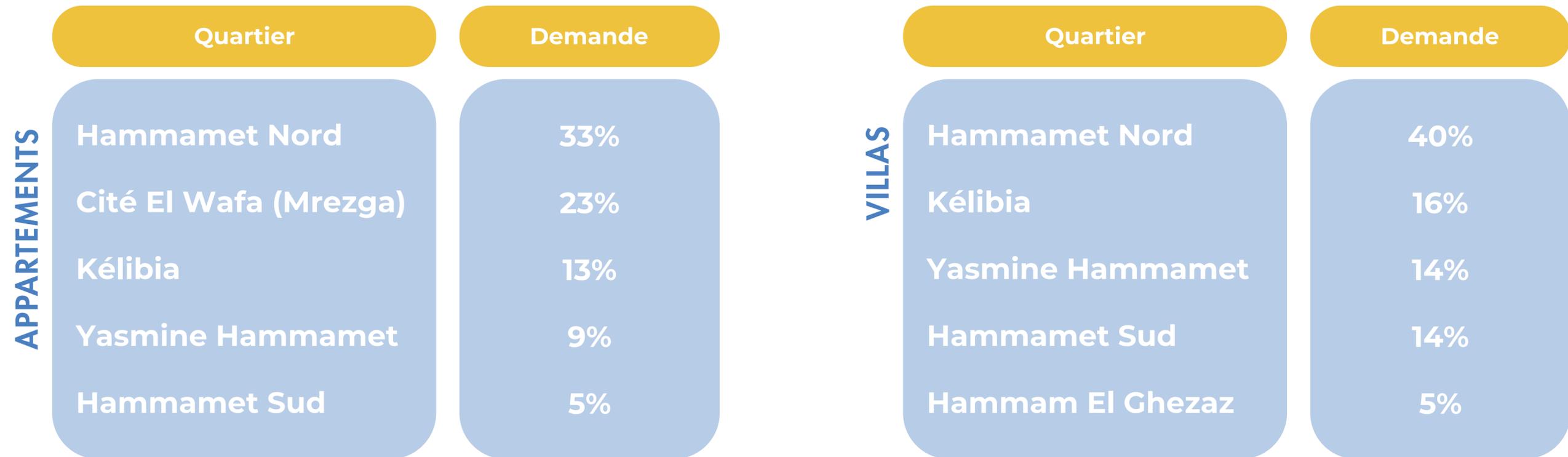
Région	Demande
1 Cap Bon	67%
2 Sahel	13%
3 Djerba	11%
4 Bizerte	9%

D'après les données recueillies sur mubawab.tn, Le marché immobilier dans les zones balnéaires tunisiennes est largement dominé par le Cap Bon, qui concentre à lui seul 67 % des parts, confirmant son attractivité majeure en tant que destination prisée. Le Sahel, Djerba et Bizerte suivent avec des parts nettement inférieures, respectivement 13 %, 11 % et 9 %, illustrant une répartition inégale et soulignant le poids stratégique du Cap Bon dans le secteur.

# CAP BON



# CLASSEMENT DES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS POUR LA LOCATION ESTIVALE



La demande locative en **appartements** dans la région de Hammamet est dominée par Hammamet Nord, qui capte 33 % des recherches, traduisant une forte attractivité de ce secteur. Cité El Wafa (Mrezga) se distingue également avec 23 %, renforçant sa position en tant que zone montante du marché locatif. Ensemble, ces deux quartiers concentrent plus de la moitié de la demande (56 %).

Du côté **des villas**, Hammamet Nord, la star incontestée de la location estivale qui concentre 40 % de la demande locative, confirmant son attractivité estivale. Les quartiers de Kélibia (16 %), Yasmine Hammamet (14 %) et Hammamet Sud (14 %) enregistrent des parts similaires, tandis que Hammam El Ghezaz se distingue par un intérêt plus limité (5 %).

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE

CAP BON



Hammamet Nord



Hammamet Sud

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 150 DT	80 - 220 DT
		S+2 375 DT	210 - 670 DT
		S+3 500 DT	370 - 730 DT
VILLA		1125 DT	900 - 1350 DT
		820 DT	500 - 940 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 135 DT	90 - 180 DT
		S+2 370 DT	270 - 500 DT
VILLA		1030 DT	700 - 1500 DT
		680 DT	370 - 750 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE

CAP BON



		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 155 DT	100 - 210 DT
		S+2 260 DT	180 - 350 DT
VILLA	 	775 DT	600 - 1000 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 160 DT	110 - 280 DT
		S+2 330 DT	300 - 450 DT
		S+3 520 DT	380 - 840 DT
VILLA	 	1000 DT	650 - 1500 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE

CAP BON



Kélibia



Hammam El Ghezaz

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max	
APPARTEMENT		S+1	150 DT	60 - 250 DT
		S+2	355 DT	180 - 550 DT
		S+3	680 DT	470 - 960 DT
VILLA			1000 DT	750 - 1420 DT
			600 DT	400 - 750 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max	
APPARTEMENT		S+2	430 DT	310 - 580 DT
		S+3	520 DT	430 - 670 DT
VILLA			480 DT	200 - 800 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# PETITS APPARTEMENTS ET VILLAS AVEC PISCINE LES STARS DE L'ÉTÉ SUR LA CÔTE

CAP BON



## APPARTEMENTS VS VILLAS : HAMMAMET NORD EN TÊTE

Hammamet Nord domine nettement les deux segments (appartements et villas), ce qui en fait le pôle résidentiel le plus recherché dans la région.

Kélibia se distingue surtout sur le segment des villas, tandis que Cité El Wafa se spécialise davantage dans les appartements urbains en bord de mère.

## TIPOLOGIES PLÉBISCITÉES : PETITS APPARTEMENTS ET VILLAS AVEC PISCINE

Sur l'ensemble de la région, les S+1 et S+2 constituent les configurations les plus recherchées et proposées. En parallèle, les villas avec piscine s'imposent comme les biens vedettes de la saison, particulièrement dans les zones balnéaires les plus en vue.

Les S+1 les moins chers sont proposés à Hammamet Sud (135 DT/nuitée), suivis de Hammamet Nord et Kélibia où les prix tournent autour de 150 DT/nuitée. Côté S+2, les loyers varient entre 260 DT/nuitée à Cité El Wafa et 375 DT/nuitée à Hammamet Nord.

## HAMMAM EL GHEZAZ : UN MARCHÉ AUX CARACTÉRISTIQUES SINGULIÈRES

Particularité du quartier : aucune activité recensée sur les S+1, que ce soit en offre ou en demande. Seules les typologies S+2 et S+3 sont présentes.

# SAHEL



# CLASSEMENT DES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS POUR LA LOCATION ESTIVALE

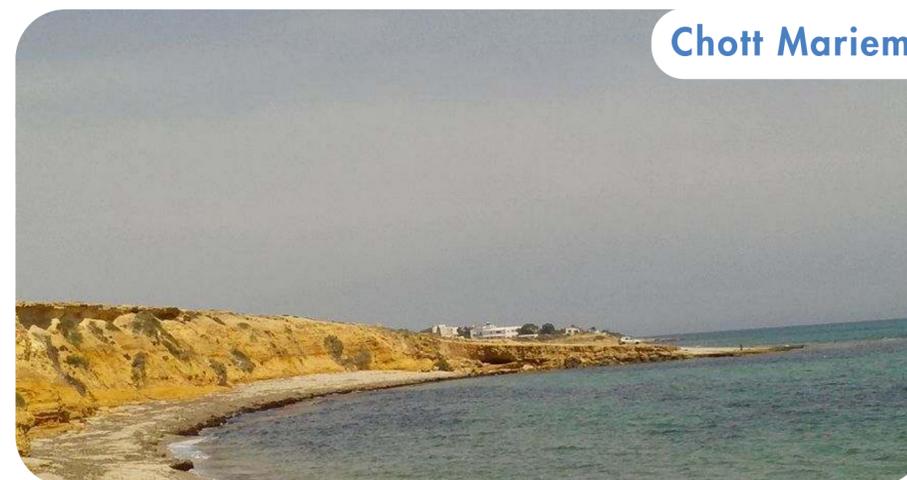
Quartier	Demande
El Kantaoui	27%
Chott Meriem	17%
Tantana	8%
Hergla	5%
Monastir Ville	3%

La demande locative dans la région du Sahel est dominée par El Kantaoui, qui concentre à lui seul 27 % des recherches, confirmant son statut de pôle touristique et résidentiel prisé. Chott Meriem arrive en deuxième position avec 17 %, traduisant une attractivité croissante. Tantana (8 %) et Hergla (5 %) présentent une demande plus modérée, tandis que Monastir Ville ne capte que 3 % de la demande, indiquant un intérêt locatif plus marginal sur ce secteur.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE



El Kantaoui



Chott Mariem



Hergla

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 360 DT	70 - 470 DT
		S+2 450 DT	250 - 640 DT
VILLA		980 DT	710 - 1750 DT
		530 DT	450 - 820 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 300 DT	160 - 400 DT
		S+2 400 DT	300 - 530 DT
VILLA		950 DT	680 - 1700 DT
		490 DT	380 - 790 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		S+1 240 DT	180 - 370 DT
		S+2 380 DT	260 - 450 DT
VILLA		950 DT	530 - 1200 DT
		560 DT	420 - 780 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE

SAHEL



Tantara



Monastir Ville



Mahdia Ville

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APARTEMENT		S+1 260 DT	160 - 380 DT
		S+2 370 DT	260 - 490 DT
VILLA		890 DT	580 - 1600 DT
		450 DT	380 - 740 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APARTEMENT		S+1 180 DT	120 - 290 DT
		S+2 310 DT	270 - 410 DT
VILLA		1340 DT	900 - 1700 DT
		840 DT	540 - 1100 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APARTEMENT		S+1 170 DT	120 - 250 DT
		S+2 280DT	200 - 380 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# EL KANTAOUI, LOCOMOTIVE LOCATIVE DU SAHEL



## EL KANTAOUI EN TÊTE DES RECHERCHES LOCATIVES

Le Sahel connaît une dynamique locative soutenue, avec El Kantaoui en tête des recherches sur Mubawab, représentant 27 % de la demande. Ce chiffre confirme son double statut de destination touristique de choix et de zone résidentielle recherchée. Chott Meriem suit avec 17 %. En revanche, Tantana et Hergla attirent une demande plus modérée, tandis que Monastir Ville reste en retrait, ne représentant que 3 % des recherches.

## VILLAS AVEC PISCINE : LES PLUS CHÈRES À EL KANTAOUI, CHOTT MERIEM ET MONASTIR VILLE

Cette hiérarchie se retrouve dans les niveaux de loyers, notamment pour les villas avec piscine, où El Kantaoui, Chott Meriem et Monastir Ville affichent les prix les plus élevés, entre 1 700 DT et 1 750 DT la nuitée.

## PETITS APPARTEMENTS : MONASTIR VILLE RESTE LA PLUS ACCESSIBLE

Sur le segment des S+1, Monastir Ville se distingue par sa grande accessibilité tarifaire, avec une moyenne de 180 DT/nuitée. Elle est suivie de Hergla (240 DT/nuitée) et de Tantana (260 DT/nuitée).

## S+2 : EL KANTAOUI ET CHOTT MERIEM DOMINENT LE HAUT DU MARCHÉ

Côté S+2, les loyers culminent à El Kantaoui (450 DT/nuitée) et à Chott Meriem (400 DT/nuitée). À l'inverse, les tarifs les plus abordables sont enregistrés à Mahdia (280 DT/nuitée) et à Monastir Ville (310 DT/nuitée).

# DJERBA





# CLASSEMENT DES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS POUR LA LOCATION ESTIVALE

Quartier	Demande
Zone Touristique	66%
Midoun	15%
Tezdaine	13%
Aghir	4%
Houmt Souk	2%

La location estivale à Djerba est largement dominée par la zone touristique, qui concentre à elle seule 66 % de la demande, confirmant son statut de destination emblématique de l'île. Midoun et Tezdaine suivent avec respectivement 15 % et 13 %. À l'inverse, Aghir (4 %) et Houmt Souk (2 %), bien que reconnues, restent en retrait sur le marché locatif saisonnier.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE

DJERBA



	Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
	620 DT	200 - 1250 DT
	320 DT	160 - 520 DT

	Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
	640 DT	320 - 900 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage, de la période, etc.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE

DJERBA



Midoun



Aghir

Prix Moyen de Location / Nuitée      Min - Max

VILLA   480 DT      140 - 800 DT

Prix Moyen de Location / Nuitée      Min - Max

VILLA   530 DT      420 - 750 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage, de la période, etc.

# LA DEMANDE FLAMBE, LES PRIX SUIVENT LE COURANT

DJERBA



## UNE FORTE CONCENTRATION DE LA DEMANDE SUR LES ZONES BALNÉAIRES ET LES PÔLES TOURISTIQUES

À Djerba, la zone touristique reste la star de la location estivale, attirant 66 % de la demande. Elle est suivie par Midoun (15 %) et Tezdaine (13 %), deux quartiers appréciés pour leur proximité avec la mer. Aghir (4 %) et Houmt Souk (2 %), bien que connues, suscitent moins d'intérêt durant la saison.

## DES PRIX QUI VARIENT SELON LA TYPOLOGIE ET LA LOCALISATION

Dans la zone Touristique, les villas avec piscine sont proposées à un prix moyen de 620 DT par nuit, avec des extrêmes atteignant les 1 250 DT/nuitée. Les villas sans piscine, bien que plus accessibles (320 DT en moyenne, min. 160 DT, max. 520 DT), restent en retrait en termes de popularité.

## TEZDAINE, MIDOUN ET AGHIR : UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

À Tezdaine, les villas avec piscine affichent un tarif similaire, avec une moyenne de 640 DT la nuitée et une fourchette allant de 320 à 900 DT.

À Midoun, la moyenne est plus abordable (480 DT/nuitée, de 140 à 800 DT), ce qui en fait une alternative attractive pour les vacanciers au budget modéré.

Enfin, Aghir affiche un prix moyen de 530 DT pour les villas avec piscine, dans une fourchette plus resserrée (420 à 750 DT).

# BIZERTE





# CLASSEMENT DES QUARTIERS LES PLUS DEMANDÉS POUR LA LOCATION ESTIVALE

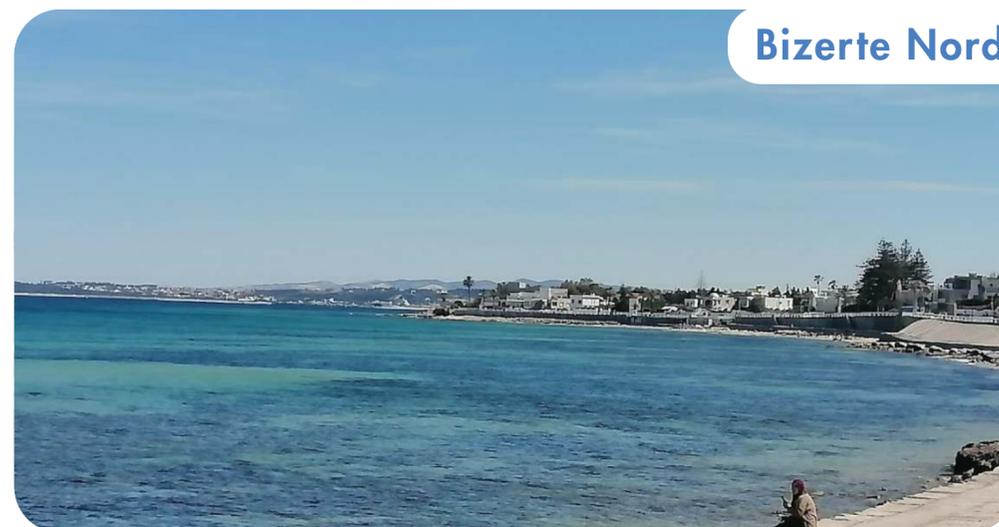
Quartier	Demande
Bizerte Nord	71%
Ras Jebel	18%
Rafraf	6%
Bizerte Centre	5%

La demande locative estivale à Bizerte se concentre très largement sur Bizerte Nord, qui capte 71 % des recherches, confirmant son attrait touristique majeur, notamment grâce à ses plages et son cadre naturel prisé.

En deuxième position, Ras Jebel attire 18 % de la demande, suivi de Rafraf (6 %) et Bizerte Centre (5 %), qui restent en retrait.

Cette répartition montre une préférence marquée pour les zones littorales et résidentielles, éloignées du centre-ville, où l'environnement balnéaire joue un rôle déterminant dans le choix des vacanciers.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE



		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		180 DT	90 - 240 DT
VILLA		870 DT	550 - 1300 DT
		320 DT	160 - 700 DT

		Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT		170 DT	120 - 250 DT
VILLA		750 DT	520 - 1150 DT
		350 DT	250 - 650 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# PRIX MOYENS DE LOCATION PAR NUITÉE



Ras Jebel



Bizerte Centre

	Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
VILLA 	850 DT	650 - 1150 DT
	300 DT	200 - 550 DT

	Prix Moyen de Location / Nuitée	Min - Max
APPARTEMENT 	150 DT	80 - 220 DT
VILLA 	780 DT	510 - 1000 DT
	290 DT	220 - 460 DT

\* Le grand écart entre les intervalles de prix de location par nuitée est attribué au standing, à la superficie, la proximité de la plage et la présence d'une piscine, etc.

\* Dans certains cas, le prix maximal de location par nuitée peut être dépassé en raison du standing, de la position par rapport à la plage et de la période, etc.

# BIZERTE NORD CAPTE LA DEMANDE, LES PRIX GRIMPENT



## CONCENTRATION DE LA DEMANDE SUR BIZERTE NORD

La demande locative estivale à Bizerte se concentre largement sur Bizerte Nord, qui capte 71 % des recherches grâce à son cadre naturel et ses plages très prisées. Ras Jebel suit avec 18 %, puis Rafraf (6 %) et Bizerte Centre (5 %), ces dernières zones restant moins demandées.

## TARIFS VARIÉS SELON LES QUARTIERS ET TYPOLOGIES

Les tarifs de location des appartements varient entre minimum 150 DT/nuitée à Bizerte Ville et 180 DT/nuitée à Bizerte Nord, avec un minimum de prix de 80 DT et des maximales de 250 DT/nuitée.

Du côté des villas avec piscine, il faut prévoir 750 DT/nuitée pour Rafraf et 870 DT/nuitée à Bizerte Nord. Pour les villas sans piscine, les prix sont à partir de 290 DT/nuitée à Bizerte allant jusqu'à 350 DT/nuitée à Rafraf.

# PRÉFÉRENCES DE LA DIASPORA TUNISIENNE



# DEMANDE ÉTRANGÈRE PROVENANT DES TUNISIENS RÉSIDENTS À L'ÉTRANGER (TRE)



Le Top 3 des destinations les plus recherchées par les TRE sont :

1



## Hammamet Nord

Pays

France  
Algérie  
Arabie Saoudite  
Allemagne

Pays de provenance

37%  
26%  
8%  
7%

2



## Djerba

Pays

France  
Algérie  
Arabie Saoudite  
Belgique

Pays de provenance

46%  
23%  
7%  
5%

3



## Kélibia

Pays

France  
Algérie  
Qatar  
Autriche

Pays de provenance

36%  
35%  
4%  
3%

# ORIGINES PRINCIPALES DE LA DEMANDE ÉTRANGÈRE EN TUNISIE



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

## DES DESTINATIONS PHARES POUR LES TUNISIENS RÉSIDANT À L'ÉTRANGER (TRE)

Les trois destinations les plus recherchées par les Tunisiens résidant à l'étranger (TRE) — Hammamet Nord, Djerba et Kélibia — attirent majoritairement une clientèle en provenance de France, qui arrive en tête du classement.

## UNE DIASPORA TUNISIENNE ISSUE DE PLUSIEURS ZONES GÉOGRAPHIQUES

La France est suivie par l'Algérie, puis par les pays du Golfe, avec en tête l'Arabie Saoudite et le Qatar. Cette diversité géographique reflète l'attachement des TRE aux zones balnéaires emblématiques de la Tunisie.

Cette répartition confirme principalement une prédominance de la France et de l'Algérie dans la demande immobilière étrangère en Tunisie.

# MÉTHODOLOGIE

Dans cette nouvelle édition du Guide de Location Estivale, Mubawab propose une analyse approfondie des variations de prix par nuitée.

Notre étude se concentre principalement sur deux catégories : les villas, qu'elles soient avec ou sans piscine, et les appartements de type S+1 et S+2, S+3.

Nous couvrons les principales villes balnéaires de Tunisie, offrant ainsi une perspective complète des tendances de location estivale pour la saison 2025.

Les données utilisées proviennent des annonces publiées sur Mubawab.tn.

L'expertise de nos agences immobilières partenaires a également été intégrée afin d'enrichir l'analyse et garantir la fiabilité des informations.



mubawab

Votre nouvelle vie passe par ici

