



Bab Bhar aussi connue sous le nom de «Porte de France», à Tunis

© MINEFI – DGTPE

## Immobilier

# L'immobilier en Tunisie

Actualisation Août 2006

Prestation réalisée sous système de management de la qualité certifié AFAQ ISO 9001

## Synthèse

*A la fin du mois de juin, l'indice général des prix à la consommation familiale en Tunisie affichait, selon l'Institut national de la statistique (INS), une progression de 3,6% sur un an, en nette accélération depuis le début de l'année. A l'inverse, les prix des « loyers et charges » affichaient, fin mai 2006 et toujours selon l'INS, une hausse moyenne sur 12 mois de 2,5 % par rapport à mai 2005.*

*La composante « habitation » de l'indice des prix à la consommation était fin mai en augmentation de 4,1% sur un an. La hausse des prix liés à l'habitation s'explique surtout par la dynamique des prix de l'énergie, plus élevés de 8% par rapport à l'année précédente.*

*En termes de niveaux de prix, qu'il s'agisse de locations ou de ventes, les données recueillies par la Mission Economique indiquent toujours des écarts importants entre les quartiers privilégiés par les expatriés - ou les entreprises à capitaux étrangers pour installer leurs bureaux – et les autres. De même, les prix sont nettement plus élevés à Tunis par rapport aux villes de province.*

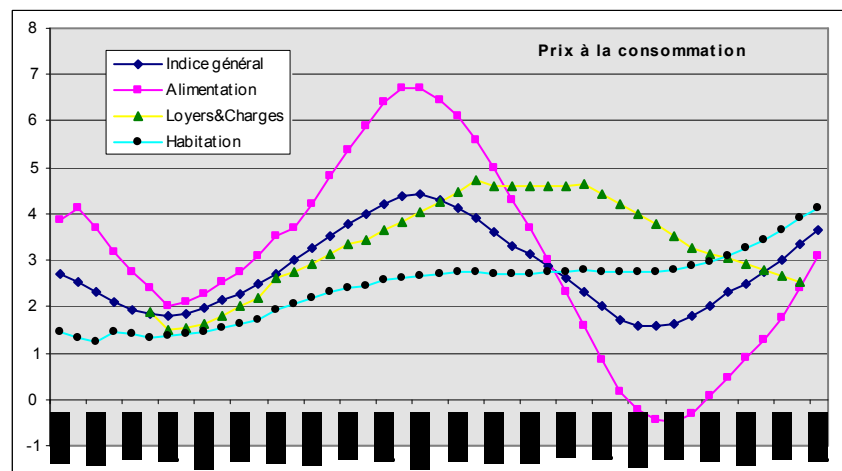
## Un marché avec de fortes disparités

**1- En 2006, le rythme annuel de la hausse des prix s'inscrit en hausse par rapport à 2005**

■ Depuis l'hiver 2005-2006 et sous l'impulsion des produits alimentaires, qui représentent 36,5% de l'indice général des prix à la consommation familiale en Tunisie, on observe une nette accélération de l'inflation, qui est passée de 1,6% en octobre 2005 à 3,6% fin juin 2006.

Graphique ci-contre

Evolution de l'indice général des prix à la consommation et des sous indices « loyers&charges » et « produits alimentaires » (% , moyenne mobile sur 12 mois)



Source : Institut National de la Statistique

Poids dans la construction de l'indice d'inflation (CPI) et dans la structure de consommation des ménages en 2005 (%)

	CPI	Conso
Alimentat	36,5	34,1
Habitation	17,9	18,1
Habillement	11,7	13,2
Soins-Hyg.	10,5	11,6
TransCom	10,5	10,1
CultLoisirs	12,9	10,3
Autres	0,0	2,5
Total	100	100

Source : INS

■ Selon le FMI, l'Etat tunisien administre ou subventionne, directement ou indirectement, un peu plus de 30% des prix incorporés dans l'indice d'inflation, dont plus du tiers des produits alimentaires et les produits dérivés du pétrole. Du fait de la similarité de la composition de l'indice d'inflation et de la structure des dépenses des ménages l'administration des prix ne distord l'inflation que par rapport à une situation où l'ensemble des prix serait libéralisé (voir tableau ci-contre). Ce système de subventions a cependant un coût pour le budget de l'Etat tunisien et ne peut absorber totalement les chocs exogènes. Ainsi, les prix de l'essence ont, malgré tout, dû être augmentés plusieurs fois cette année.

## 2- Fin juin, l'indice relatif aux « loyers et charges » augmentait à un rythme plus élevé que la moyenne des prix, de même que la composante « habitation », qui comprend les charges d'énergie

■ Près de 80% des ménages tunisiens seraient propriétaires de leur logement. Dès lors, la part de biens dont les valeurs locatives sont soumises au marché est marginale et leur évolution peu significative. D'ailleurs, le poste « loyers et charges » ne représente que 4,1% du total de l'indice général, soit une pondération inférieure par exemple à celle des dépenses d'énergie (4,7% du total).

■ Il a semblé plus pertinent à la Mission Economique de s'intéresser aux prix des biens occupés par les « expatriés » et les familles tunisiennes aisées, prix qui obéissent à une logique propre. De nombreux expatriés, qu'ils dépendent de la fonction publique, d'institutions internationales ou d'entreprises privées, résident à La Marsa, dans la banlieue nord de Tunis, ou dans ses environs. De plus, des familles tunisiennes aisées cherchent également à habiter ces quartiers. Cette concentration a pendant des années contribué à la pression haussière sur les prix. Selon les professionnels, elle semble dorénavant avoir faibli, du fait d'un accroissement important de l'offre ces dernières années.

■ Dans ce contexte, les propriétaires bailleurs cherchent cependant toujours à imposer, d'une part des prix élevés et, d'autre part, l'application d'une clause de revalorisation annuelle, fixée en général à 5 %, clause que certains locataires arrivent maintenant à faire retirer de leurs contrats. Cependant, la durée limitée des baux (de 1 à 3 ans au maximum, calqués sur la durée moyenne de séjour des expatriés) facilite les revalorisations régulières.

## 3- Les données collectées reflètent la segmentation « international - national » du marché

A la connaissance de la ME de Tunis, il n'existe pas d'organisme ou d'institut qui établirait régulièrement un prix moyen au m2 des biens immobiliers. Les données du tableau ci-dessous résultent donc d'une enquête réalisée par la ME auprès d'une dizaine d'agences immobilières de Tunis.

■ Les prix pratiqués sur la « côte nord » (La Marsa, Sidi Bousaïd, Gammarth et Carthage), qu'il s'agisse de location ou de vente, seraient plus de deux fois supérieurs à ceux pratiqués dans le centre de Tunis, Mutuelleville étant également un quartier privilégié par la communauté expatriée et les familles tunisiennes aisées. Aux Berges du Lac, plus proche du centre ville et de l'aéroport, se concentrent de plus en plus de sièges de multinationales installés en Tunisie.

■ Par ailleurs, le marché des biens immobiliers semble relativement efficient puisqu'en moyenne, près de 13 années de loyers (en valeur nominale, c'est-à-dire non actualisés) seraient nécessaires à l'achat d'un bien à Tunis et ses environs, avec des écarts peu importants d'un type de produit à l'autre.

**Prix au m2 (€, hors taxes et charges, par mois) pour la location et en € pour la vente en juillet 2006 (catégorie A et haut standing)**

	Bureaux		Résidentiel Appartement				Résident. Maison
	Centre	Berges du Lac	Centre	Mutuelleville	Périphérie	Côte nord	Côte nord
Vente	833	993	513	865	577	1153	384 Murs 705 Terrain
Location	5,9	7,2	3,8	4,8	3,9	7,4	7,7

Source : Agences immobilières ; en italique, estimation ME Tunis

■ En province, les prix restent inférieurs à ceux pratiqués à Tunis.

**Prix au m2 (€, hors taxes et charges, par mois) pour la location et en € pour la vente en juillet 2006 (plus haut standing disponible)**

<b>Bizerte</b>	Bureaux	Rés. Apart	Résid. Maison	<b>Sousse</b>	Bureaux	Rés. Apart	
	Centre	Centre	Front de mer		Centre	Centre	Plage
Vente	288	nd	732	Vente	961	448	833
Location	2,2	1,8	2,7	Location	7,0	5,4	2,7

<b>Sfax</b>	Bureaux	Rés. Maison
	Centre	
Vente	513	384
Location	1,7	5,1

Source : Agences immobilières

En l'absence de données sur les taux de vacance, ainsi que l'offre et la demande de nouveaux biens immobiliers, il est difficile d'émettre des hypothèses sur les évolutions à venir des prix. Il serait néanmoins surprenant que la demande s'effondre pour le résidentiel haut de gamme, du moins tant que le transfert, théoriquement temporaire, de la Banque Africaine de Développement d'Abidjan à Tunis reste effectif, et que la Tunisie continue d'accueillir les mêmes flux d'investissements directs étrangers. A l'inverse, différents observateurs estiment que l'offre de bureaux est excédentaire et que les prix ont atteint un maximum.

**Copyright**

Tous droits de reproduction réservés, sauf autorisation expresse de la Mission Economique de TUNIS (adresser les demandes à [tunis@missioneco.org](mailto:tunis@missioneco.org)).

**Clause de non-responsabilité**

La ME s'efforce de diffuser des informations exactes et à jour, et corrigera, dans la mesure du possible, les erreurs qui lui seront signalées. Toutefois, elle ne peut en aucun cas être tenue responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication qui ne vise pas à délivrer des conseils personnalisés qui supposent l'étude et l'analyse de cas particuliers.



Auteur : Mission Économique  
 Adresse : Place de l'indépendance  
 TUNIS 1000  
 TUNISIE  
 Rédigée par : Yann LEPAPE et Béatrice MERAT  
 Revue par : Bruno CARON  
 Date de parution : 12 août 2006  
 Version originelle