

## Immeuble de rapport de 265 m2, Hammamet

Annonce **C1343238** postée le **11/février/2026**

### Description de l'activité

---

Hammamet (8050) : A vendre ensemble immobilier sur l'un des emplacements les plus prisés de Hammamet.

Idéalement situé à l'angle d'une rue adjacente avec double façade, cet immeuble de 3 niveaux (RDC + 2 étages) bénéficie d'une visibilité maximale et d'un flux piétonnier exceptionnel (résidents + touristes).

Emplacement n°1.

Rentabilité record 9,7 % brut (tourisme international).

Aucun travaux.

Prix de vente optimisé : 1.476.000 DT (négociable).

Revenus annuels réels : 110.400 DT minimum garanti.

Revenus annuels optimisés : 143.000 DT (gestion professionnel airbnb).

Rendement brut conservateur : 7,5 % net de charges.

Rendement brut optimisé : 9,7 % (record marché hammamet).

Surface totale : 265 m2 (205 m2 hab + 30 m2 terrasse).

Composition : 5 lots indépendants premium.

Occupation : 100 % loués (baux + airbnb actifs).

Voici une version corrigée et harmonisée :

Destination touristique n°1 en Tunisie.

3 millions de touristes/ an (données 2019, pré-Covid).

Clientèle internationale diversifiée (Europe, Maghreb, Golfe).

Saison touristique de 9 mois/ an (mars à novembre).

Taux d'occupation Airbnb moyen : 75–85 % (vs 50–60 % ailleurs).

Tarifs à la nuitée supérieurs : + 30 % vs autres régions de Tunisie.

Marché immobilier parmi les plus dynamiques du pays.

Demande constante d'investisseurs étrangers (Tunisiens résidents à l'étranger, Européens)

Rareté de l'offre en centre-ville (zone urbanisée saturée).

Plus-value moyenne : 5–8 %/ an sur les 10 dernières années.

Bonne liquidité (revente facilitée si besoin).

Fiscalité avantageuse en location meublée touristique.

Artère historique principale de Hammamet (équivalent Habib-Bourguiba).

Zone partiellement piétonne (confort et sécurité).

Concentration de commerces haut de gamme, restaurants et galeries d'art.

Animation permanente (résidents + flux touristique quotidien).

Valeur foncière record : 6 500–8 000 DT/ m<sup>2</sup> (vs ~4 500 DT en périphérie).

Patrimoine architectural préservé (charme authentique).

**Surface commerciale** : 205 m<sup>2</sup>

**Surface totale** : 265 m<sup>2</sup>

### **Informations sur la cession**

---

Prix : **337 000 €**

### **Localisation**

---

Localisation : **Hammamet, Tunisie**

Indication sur la localisation : **ville de ( 50 000 à 100 000 habitants )**

Précision(s) sur la ville : en bord de mer

### **Photos**

---

**Il n'y a pas de photos pour cette annonce.**