



Stratégie de ciblage

Les données sont issues de L'INS et du ministère de l'Équipement

Les données sont rassemblées dans un tableau à double entrée :

- **Lignes** : liste des 24 gouvernorats et **Colonnes** : les critères de sélections

➤ **Attractivité de la zone :**

❖ **Nombre de logements bâtis** : ces données montrent la tendance de construction dans les gouvernorats ainsi que sur le comportement de la population

❖ **Nombre de promoteurs immobiliers** : ces données montrent les zones à fort potentiel. Les promoteurs immobiliers s'installent généralement dans les zones à fort potentiel.

➤ **Evolution de la zone :**

❖ **Nombre de permis de construire** : ces données montrent l'évolution du marché de la construction dans les gouvernorats tunisiens

❖ **Permis de construire pour promoteur immobilier** : ces données montrent et nous donnent une idée sur la démarche stratégique des promoteurs immobiliers dans la construction des logements. Leurs choix sont généralement basés sur une étude du marché

❖ **Source d'approvisionnement** : ces données montrent la disponibilité des sources d'approvisionnement de la matière première (vu que la matière première est abondante, un + a été donné à tous les gouvernorats)

➤ **Analyse de la concurrence**

❖ **Concurrence directe** : L'analyse de la concurrence directe nous permet d'identifier les zones où il y a une forte concurrence et d'anticiper des démarches stratégiques dans ces zones

❖ **Concurrence indirecte** : l'analyse de la concurrence indirecte (les produits qui répondent au même besoin) nous permet d'identifier les zones dites rouges à fort caractère concurrentiel

➤ **Analyse de la population :**

❖ **Nombre de population** : le nombre de population est un facteur très important qui nous montre les zones les plus peuplées et les moins peuplées et nous permet d'avoir une idée sur le comportement de la population

Collecte et traitement des données



Analyse des données/ Grille d'analyse

Grille de sélection :

- La grille d'analyse vise à identifier les zones à fort potentiel , d'aide à la prise de décision et de proposer des pistes de déploiement
- Il s'agit d'un outil d'évaluation basé sur les 4 critères ci-dessous : (se référer au tableau d'analyse)

Attractivité de la zone - Evolution de la zone -Analyse de la concurrence - Analyse de la population :

Méthode d'évaluation :

L'évaluation des gouvernorats se fait de la manière suivante :

Les gouvernorats qui auront un nombre supérieur à la moyenne de l'indicateur sera noté positivement dans le cas contraire il sera noté négativement

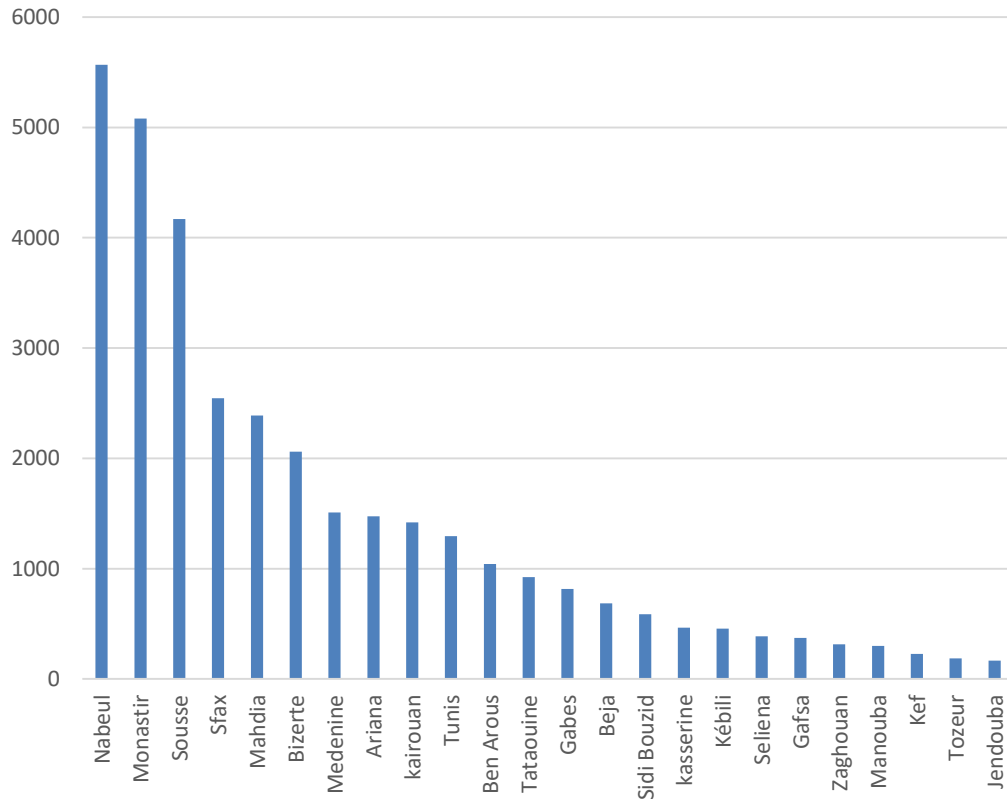
Exemple : La moyenne de logements bâtis en 2017 est de 1435, tous les gouvernorats qui ont un nombre de logements bâtis supérieur à 1435 sera noté positivement.



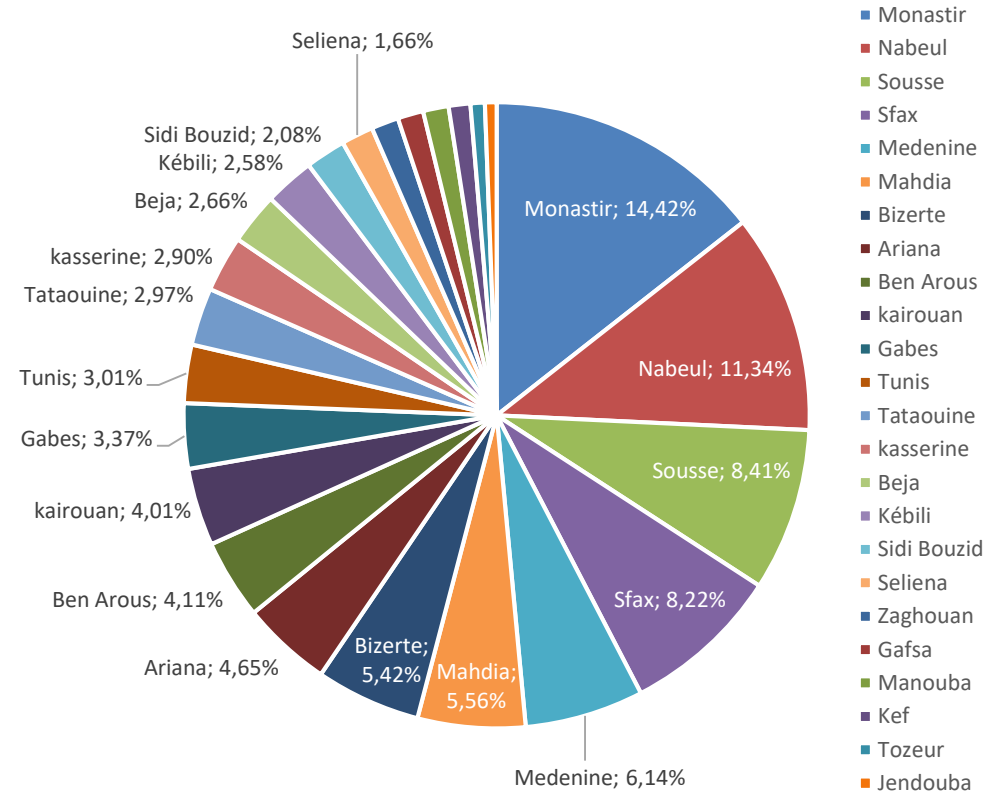
| Région | Gouvernorat | Délégations | Score Attractivité de la zone | | | |
|--------------|-------------|-------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| | | | Carctéristique de la zone | | Evolution de la zone | |
| | | | Logement Batis | Promoteur Immobilier | Permis de construire | Permis pour Promoteur Immobilier |
| Grand Tunis | Tunis | 21 | - | + | - | - |
| Grand Tunis | Ariana | 7 | + | + | + | + |
| Grand Tunis | Ben Arous | 12 | - | + | - | + |
| Grand Tunis | Manouba | 8 | - | - | - | - |
| Nord Est | Nabeul | 16 | + | - | + | + |
| Nord Est | Zaghouan | 6 | - | - | - | - |
| Nord Est | Bizerte | 14 | + | - | + | - |
| Nord Ouest | Beja | 8 | - | - | - | - |
| Nord Ouest | Jendouba | 8 | - | - | - | - |
| Nord Ouest | Seliena | 10 | - | - | - | - |
| Nord Ouest | Kef | 10 | - | - | - | - |
| Centre Est | Sousse | 16 | + | + | + | + |
| Centre Est | Monastir | 13 | + | - | + | - |
| Centre Est | Mahdia | 11 | + | - | + | - |
| Centre Est | Sfax | 16 | + | + | + | + |
| Centre Ouest | kairouan | 11 | - | - | - | - |
| Centre Ouest | kasserine | 13 | - | - | - | - |
| Centre Ouest | Sidi Bouzid | 12 | - | - | - | - |
| Sud Est | Gabes | 10 | - | - | - | - |
| Sud Est | Medenine | 9 | + | - | + | - |
| Sud Est | Tataouine | 7 | - | - | - | - |
| Sud Ouest | Gafsa | 11 | - | - | - | - |
| Sud Ouest | Tozeur | 6 | - | - | - | - |
| Sud Ouest | Kébili | 6 | - | - | - | - |

L'illustration de la répartition des permis de construire réalisée par le ministère de l'équipement de l'aménagement du territoire (MEHAT) pendant 2017

Logements bâtis

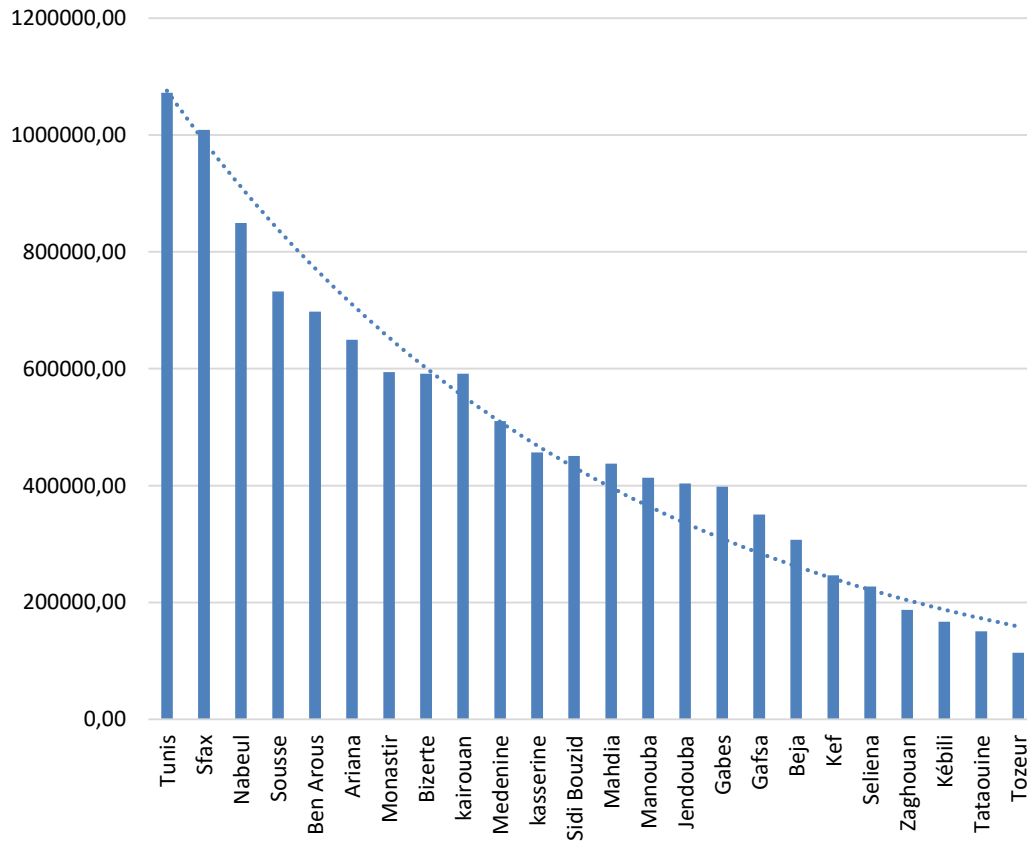


Permis de construire par gouvernorat

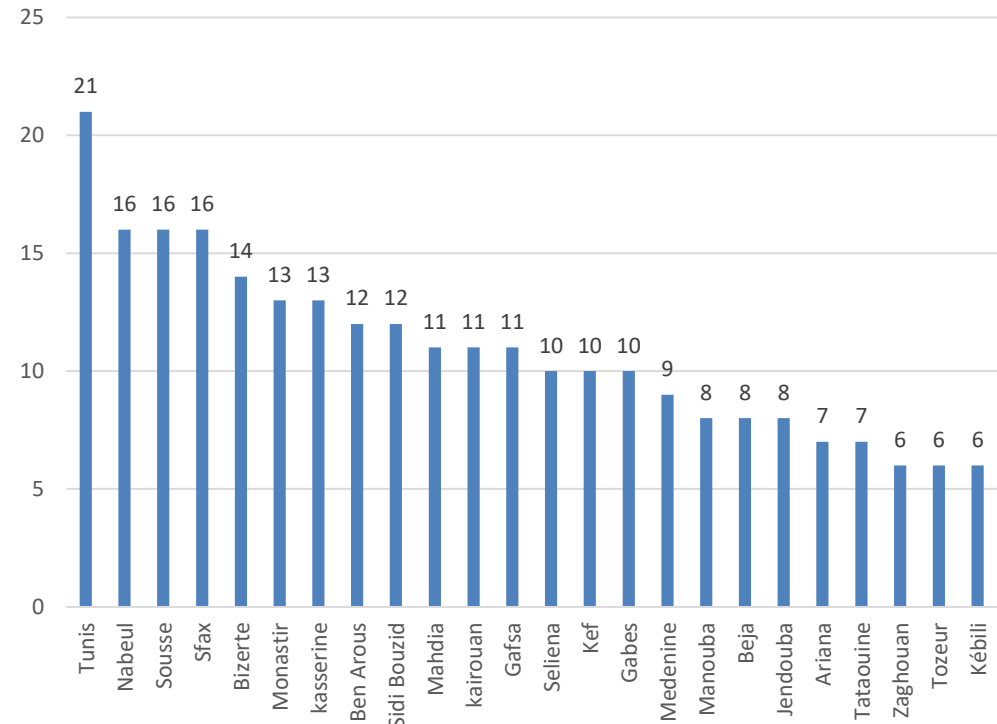


L'illustration de la répartition de la population et du nombre de délégations réalisée par INS pendant 2017

Population par gouvernorat



Nombre de délégations



On constate d'après les graphiques précédents que les gouvernorats de Nabeul, Monastir, Sousse, Sfax, Mahdia, Bizerte, Médenine et Arianna ont les nombres les plus élevés en terme de logements bâtis, de promoteurs immobiliers et de population contrairement aux gouvernorats Jendouba, Tozeur, Kef, Kebili et Gafsa qui ont les nombres les plus faibles.

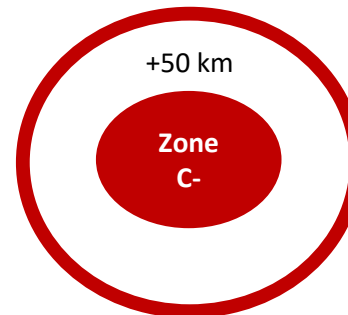
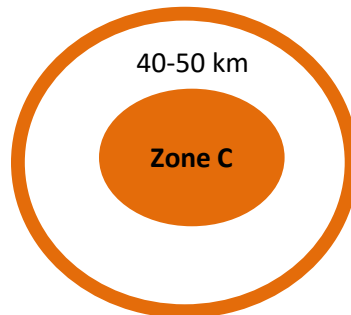
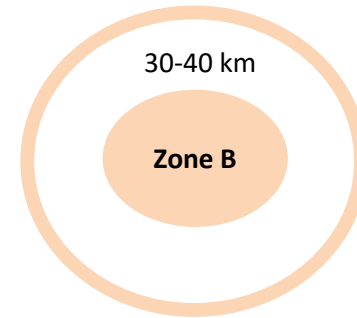
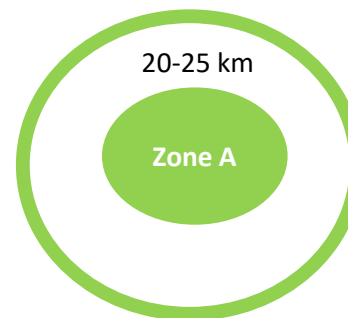
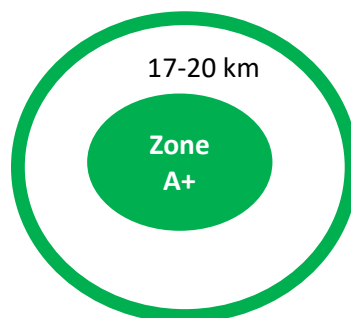
- Les nombre élevés dans certaines zones peut être expliqué par :
 - Les vecteurs du tourisme pour les zones côtières et de l'industrie du coup l'emploi pour les autres zones sont parmi les vecteurs qui ont générés une forte concentration que ce soit de logements ou de population dans ces zones.
 - Le pouvoir d'achat élevé dans ces zones par rapport aux autres
- Aussi la baisse dans les autres gouvernorats peut être expliqué par :
 - La construction des logements anarchiques non règlementés et du coup non déclarés dans les statistiques. Ce type de logements est dû à la baisse de l'offre des logements et des lots sociaux au profit des personnes à faible revenu.
 - La dégradation du logements bâtis vu la migration de la population de ces zones vers le capital et les zones industriels ou touristiques. On peut constater que la corrélation entre la dégradation du logements bâtis et le dépeuplement dans ces zones est positifs
 - La majorité de ces zones sont des zones rurales et les terres sont à vocation agricole

| Région | Gouvernorat | Délégations | Superficie(km ²) | OK | NOK |
|----------------|------------------|-------------|------------------------------|----------|----------|
| Grand Tunis | Ariana | 7 | 542 | 6 | 0 |
| Centre Est | Sousse | 16 | 45 | 5 | 1 |
| Centre Est | Sfax | 16 | 7 545 | 5 | 1 |
| Nord Est | Nabeul | 16 | 2 788 | 4 | 2 |
| Grand Tunis | Ben Arous | 12 | 761 | 3 | 3 |
| Nord Est | Bizerte | 14 | 3 750 | 3 | 3 |
| Centre Est | Monastir | 13 | 1 019 | 3 | 3 |
| Sud Est | Medenine | 9 | 9 167 | 3 | 3 |
| Grand Tunis | Tunis | 21 | 212,6 | 2 | 4 |
| Centre Est | Mahdia | 11 | 645 | 2 | 4 |
| Centre Ouest | kairouan | 11 | 6 712 | 1 | 5 |
| Grand Tunis | Manouba | 8 | 1 137 | 0 | 6 |
| Nord Est | Zaghuan | 6 | 2 768 | 0 | 6 |
| Nord Ouest | Beja | 8 | 3 740 | 0 | 6 |
| Nord Ouest | Jendouba | 8 | 3 102 | 0 | 6 |
| Nord Ouest | Seliena | 10 | 4 642 | 0 | 6 |
| Nord Ouest | Kef | 10 | 4 965 | 0 | 6 |
| Centre Ouest | kasserine | 13 | 8 260 | 0 | 6 |
| Centre Ouest | Sidi Bouzid | 12 | 7 405 | 0 | 6 |
| Sud Est | Gabes | 10 | 7 166 | 0 | 6 |
| Sud Est | Tataouine | 7 | 38 889 | 0 | 6 |
| Sud Ouest | Gafsa | 11 | 8 990 | 0 | 6 |
| Sud Ouest | Tozeur | 6 | 4 719 | 0 | 6 |
| Sud Ouest | Kébili | 6 | 22 454 | 0 | 6 |



- La grille montre que Ariana ,Sousse, Sfax, Nabeul , Ben Arous , Bizerte , Monastir et Médenine sont les gouvernorats à fort potentiel de construction
- A l'opposée , Kebili , Tozeur , Gafsa , Tataouine et Gabes sont les gouvernorats à faible potentiel de construction

| Région | Gouvernorat | Zone |
|--------------|-------------|------|
| Grand Tunis | Ariana | A+ |
| Centre Est | Sousse | A+ |
| Centre Est | Sfax | A+ |
| Nord Est | Nabeul | A+ |
| Grand Tunis | Ben Arous | A |
| Nord Est | Bizerte | A |
| Centre Est | Monastir | A |
| Sud Est | Medenine | A |
| Grand Tunis | Tunis | A |
| Centre Est | Mahdia | B |
| Centre Ouest | kairouan | B |
| Grand Tunis | Manouba | B |
| Nord Est | Zaghouan | C |
| Nord Ouest | Beja | C |
| Nord Ouest | Jendouba | C |
| Nord Ouest | Seliena | C |
| Nord Ouest | Kef | C |
| Centre Ouest | kasserine | C- |
| Centre Ouest | Sidi Bouzid | C- |
| Sud Est | Gabes | C- |
| Sud Est | Tataouine | C- |
| Sud Ouest | Gafsa | C- |
| Sud Ouest | Tozeur | C- |
| Sud Ouest | Kébili | C- |



- Nous recommandons de prioriser les zones à fort potentiel dans le déploiement des franchises et d'éviter ou de minimiser le nombre de franchises dans les zones à faible potentiel.
- Les gouvernorats ont été divisés en 5 catégories en fonction du potentiel de construction (nombre de + atteints élaboré dans la grille de sélection)
- La distance entre les deux franchises a été élaboré en fonction des catégories :
 - **Zone A+** : entre 17 et 20 km
 - **Zone A** : entre 20 et 25 km
 - **Zone B** : entre 30 et 40 km
 - **Zone C** : entre 40 et 50 km
 - **Zone C-** : au delà de 50 km



Making Things Happen ...

Immeuble El Faouz, Rue Lac Oubeira, les Berges du Lac, 1053
Tunis

Tel: (+216) 36.363.439

Email: contact@zenith.tn

Site Web: www.zenith.tn