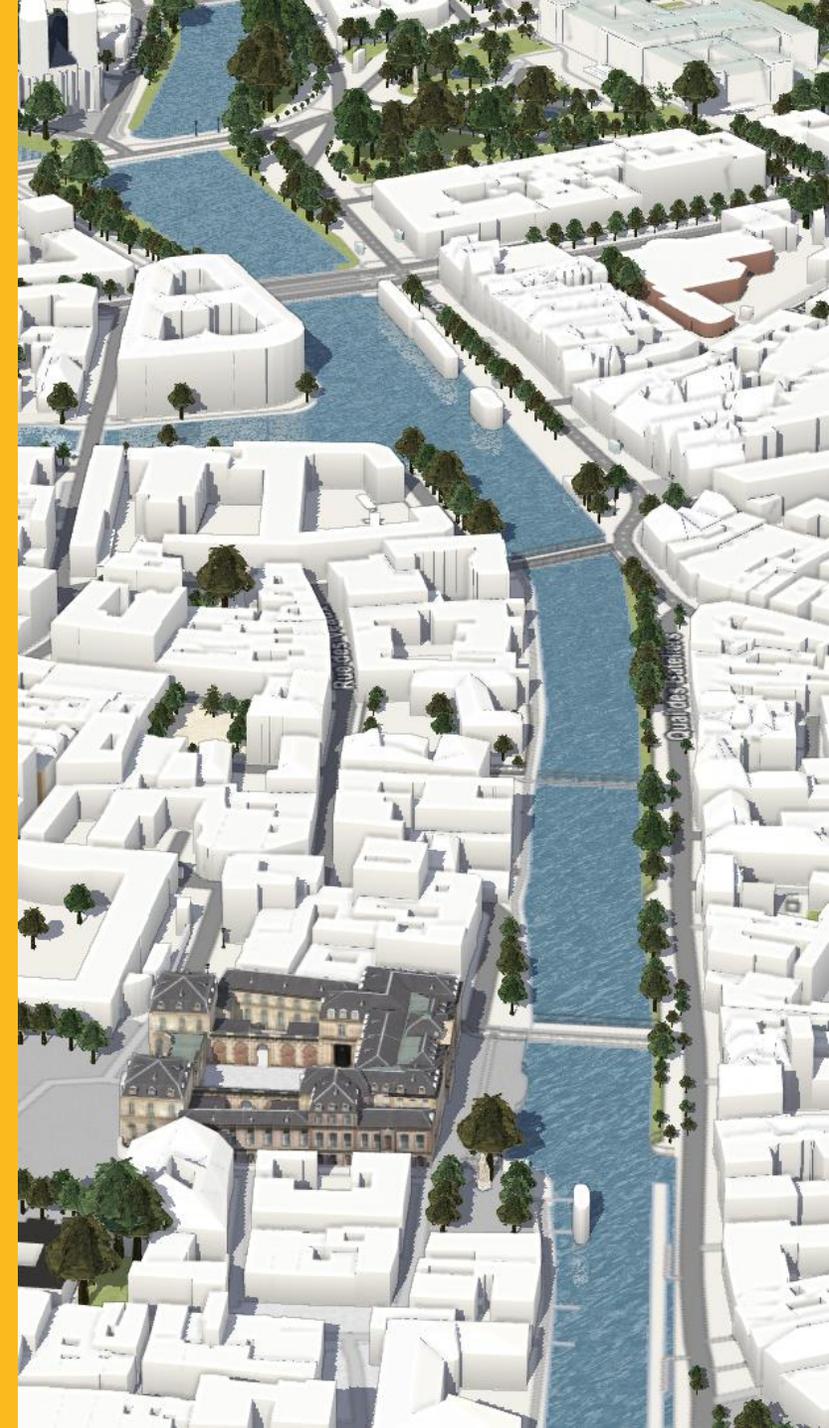




Décembre 2024

Focus sur le marché immobilier cannois



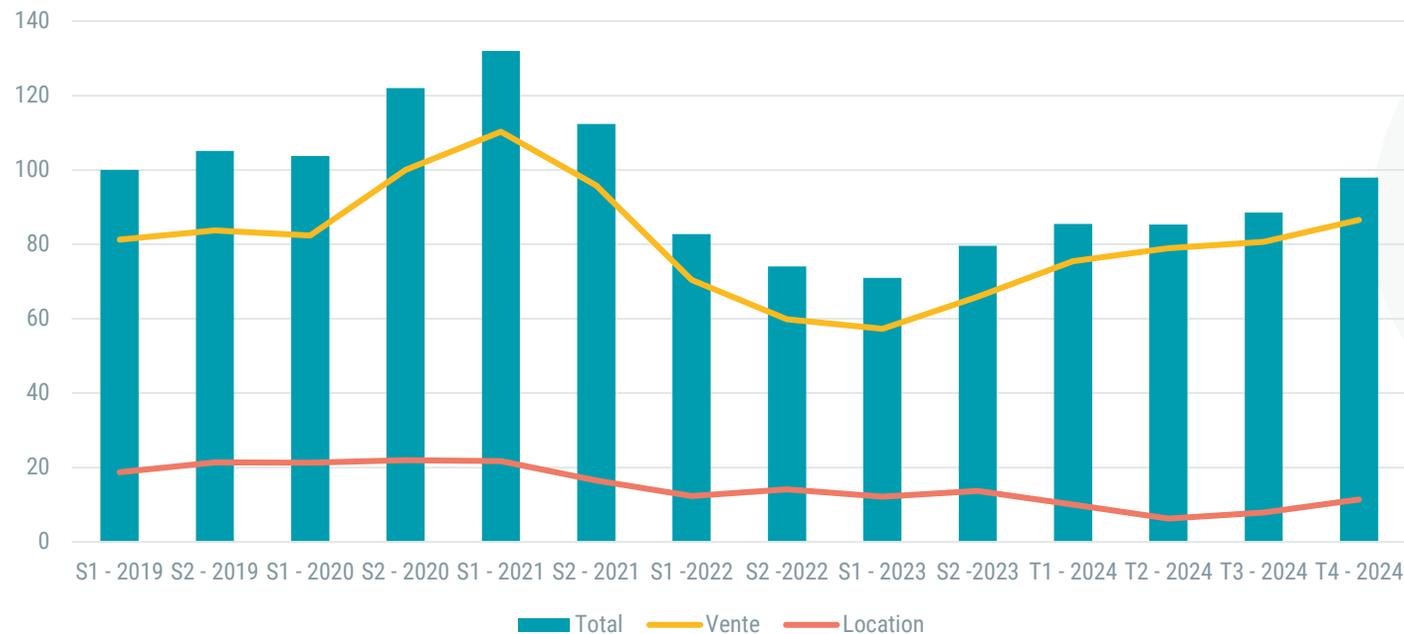
Synthèse

- Sur les dernières années, le marché cannois a navigué à contre-courant de la tendance observée un peu partout ailleurs dans les grandes villes françaises :
 - Une baisse de l'offre de biens à vendre continue sur 2022, alors que l'offre remontait partout ailleurs en France avec dès le début de l'inflation ; puis une remontée de l'offre sur 2023, mais à un retour « normal » de stock (vs +20% d'annonces supplémentaires dans les grandes villes françaises).
 - De même sur la demande transactionnelle, avec une année 2022 record en termes de volumes de demande sur les biens à vendre à Cannes et une année 2024 où on comptabilise à Cannes presque 2 fois plus de contacts en volumes par rapport à la période d'avant crise sanitaire.
 - Du côté du marché locatif, l'offre a chuté brutalement à compter de l'été 2021, atteignant un niveau au plus bas à la fin du 2^{ème} trimestre 2024. La location représente actuellement 10% de l'offre locative disponible (vs 20% avant l'été 2020).
- Cannes bénéficie d'un marché immobilier particulier (à l'instar de Nice) avec une demande soutenue, et ne connaît pas vraiment d'effet de ralentissement du marché. Il en résulte des prix qui augmentent, et une demande qui tend ainsi à se diriger vers des surfaces plus petites.

Évolution du marché cannois



Evolution de l'offre de biens à Cannes
Base 100 au 1er semestre 2019



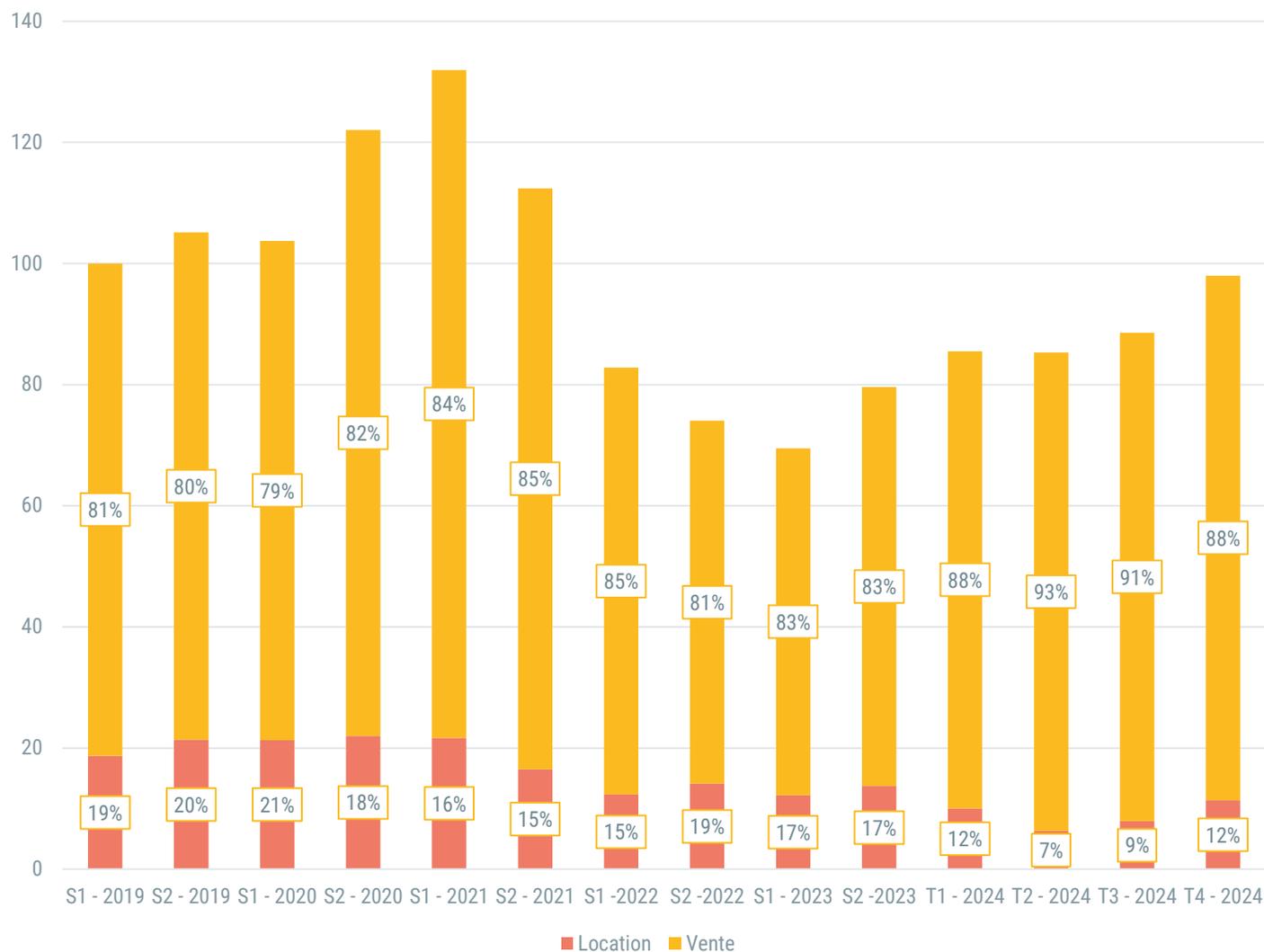
Évolution de l'offre de biens à Cannes

Le volume d'annonces de biens à vendre à Cannes est revenu à son niveau d'avant crise sanitaire, alors que l'offre locative a été divisée presque par 2.

Une baisse générale de l'offre à Cannes impactée par la location

Lors de l'été 2024, l'offre locative à Cannes est passée sous la barre des 10%, avec tout juste 300 annonces diffusées lors des mois estivaux.

L'offre de biens à Cannes entre location et vente



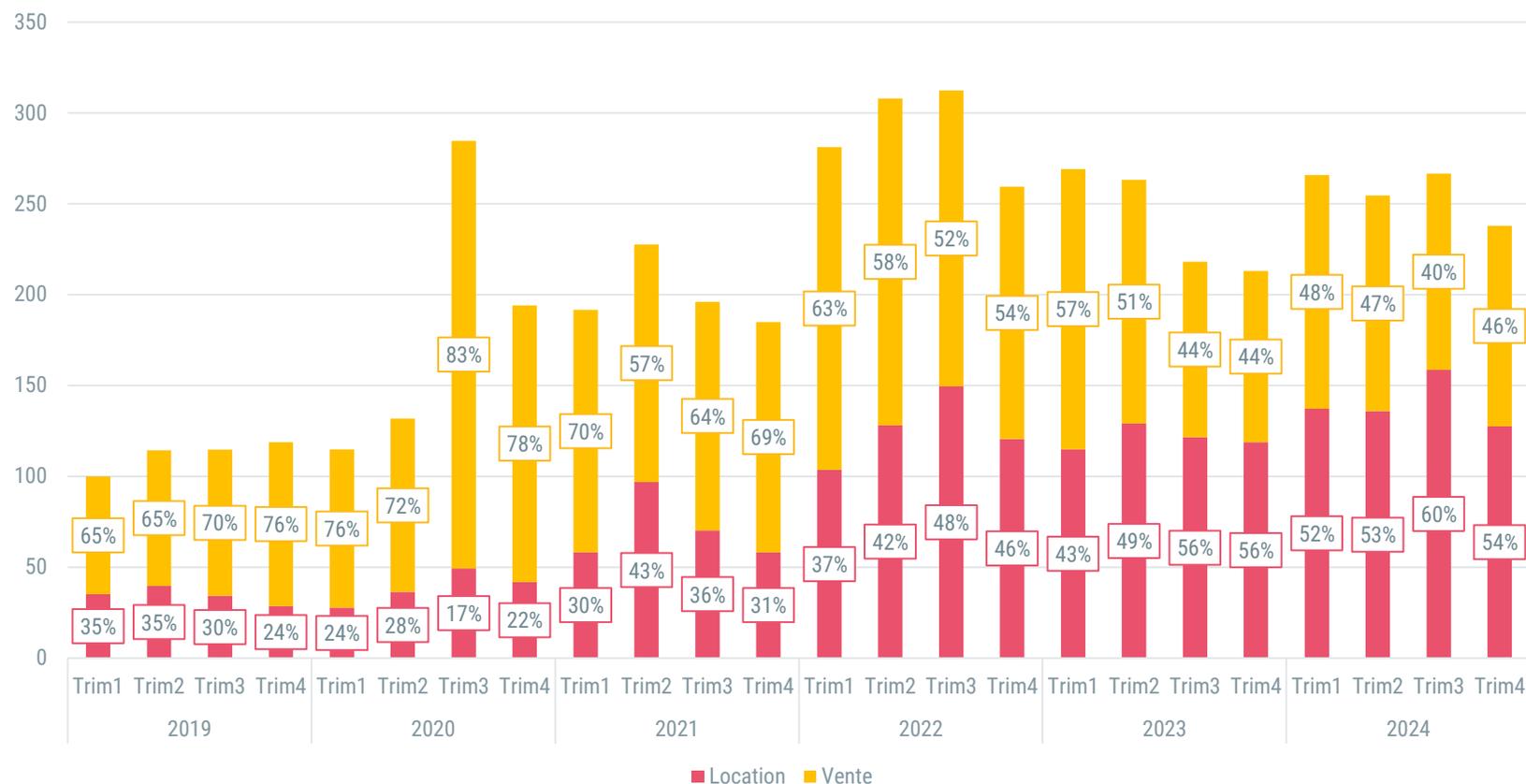


Et une demande majoritaire sur les biens à louer depuis l'été 2023

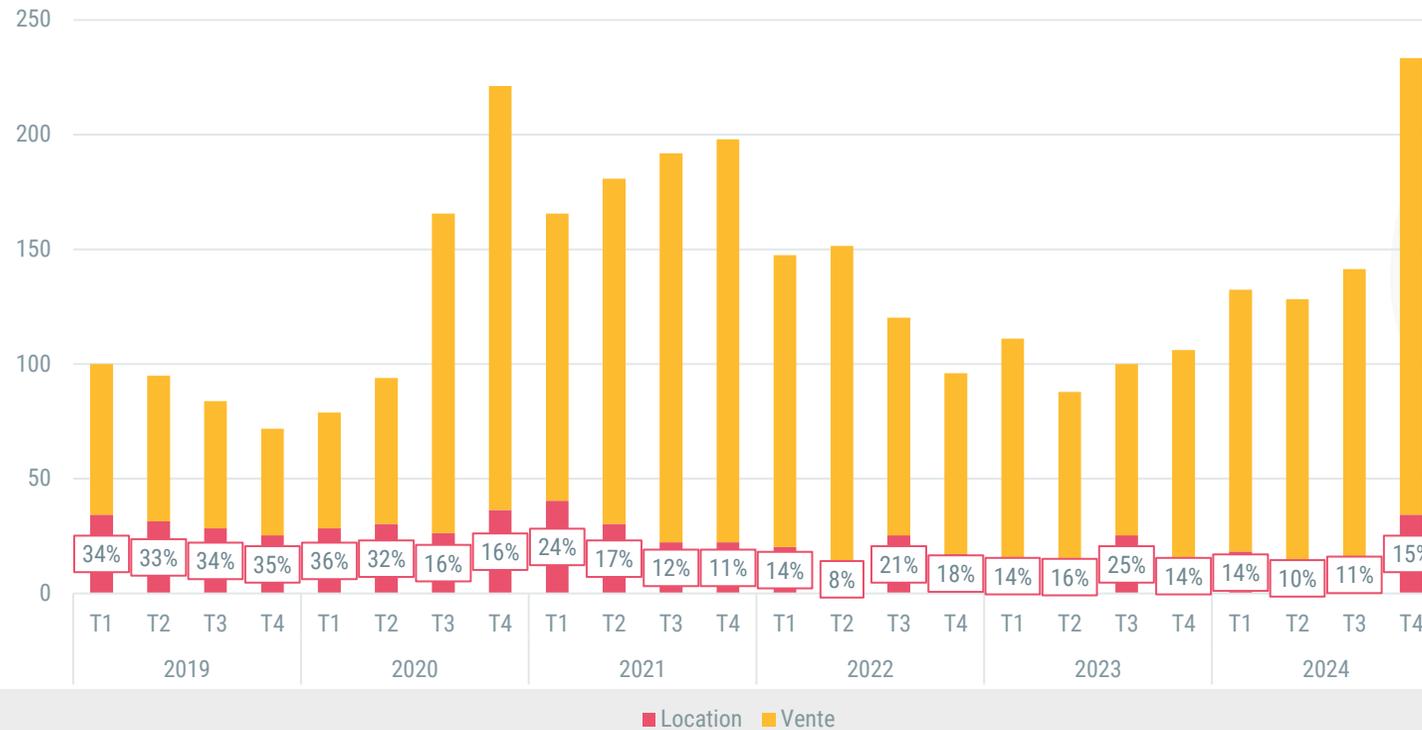
La demande globale sur les logements a fortement progressé à Cannes sur les 4 dernières années.

Malgré une offre de plus en plus réduite sur le marché locatif, la part de demande sur les biens à louer a fortement augmenté à Cannes.

La demande de biens à Cannes entre location et vente



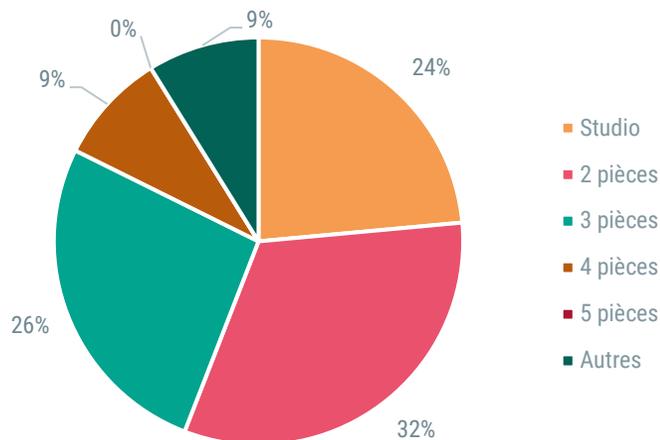
Evolution de l'offre de biens avec DPE F/G à Cannes



Focus sur l'offre de biens avec DPE F/G

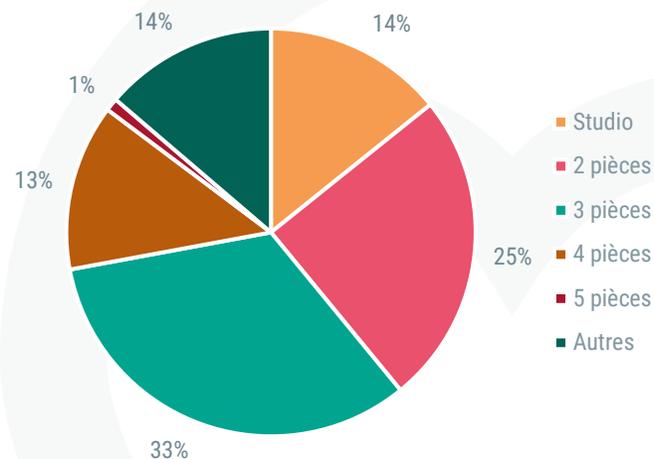
Depuis fin 2021, l'offre de biens avec un mauvais DPE (F/G) a basculé du marché locatif vers le marché transactionnel.

Répartition des logements F/G par typologie de biens à louer



Typologie	% de logements avec DPE F/G dans la typologie
Studio	4%
T2	5%
T3	5%
T4	8%
T5	-
Autres	10%

Répartition des logements F/G par typologie de biens à vendre



Typologie	% de logements avec DPE F/G dans la typologie
Studio	7%
T2	4%
T3	4%
T4	3%
T5	1%
Autres	5%

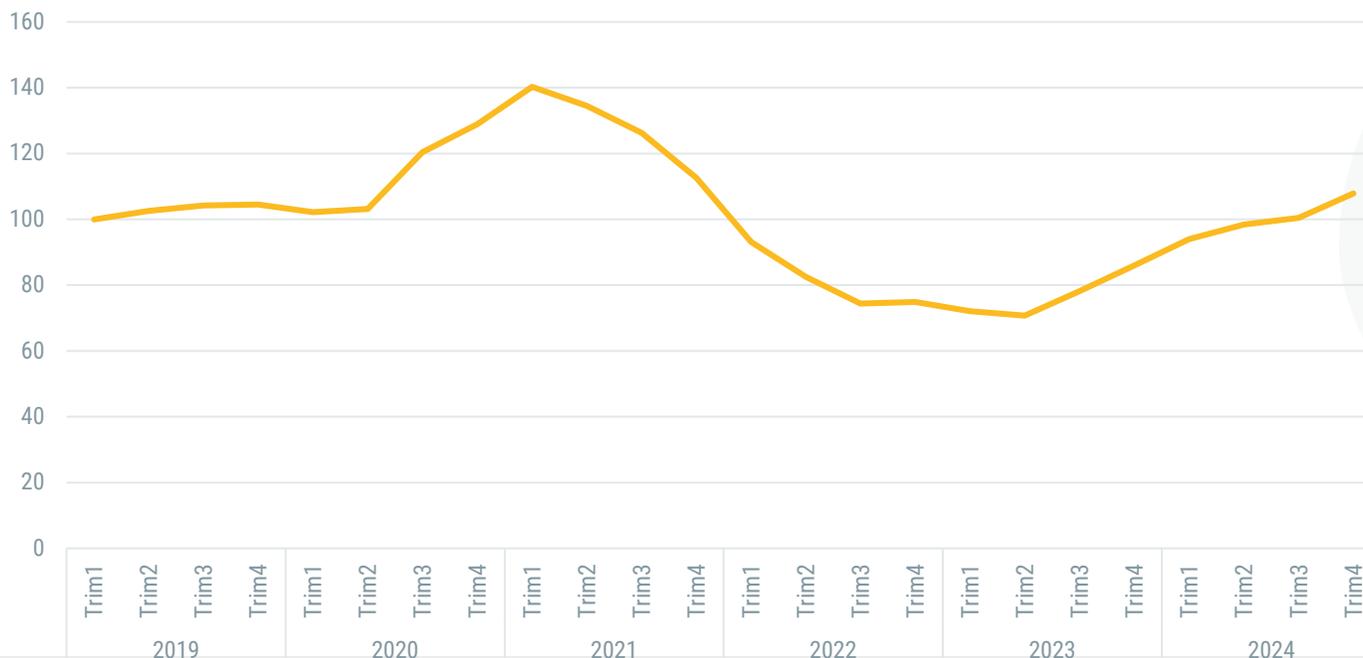
Plus de petites surfaces parmi les logements F/G

60% des annonces de location avec un mauvais DPE (34 biens) sont des 2/3 pièces ; un ratio similaire pour les appartements à vendre (197 biens avec un DPE F/G). 4% des studios à louer actuellement à Cannes affiche un mauvais DPE (vs 7% des studios à vendre).

Le marché de la **transaction**



Evolution de l'offre de biens à vendre
Base 100 au 1er trimestre 2019



Une remontée de l'offre de biens à vendre après l'été 2023

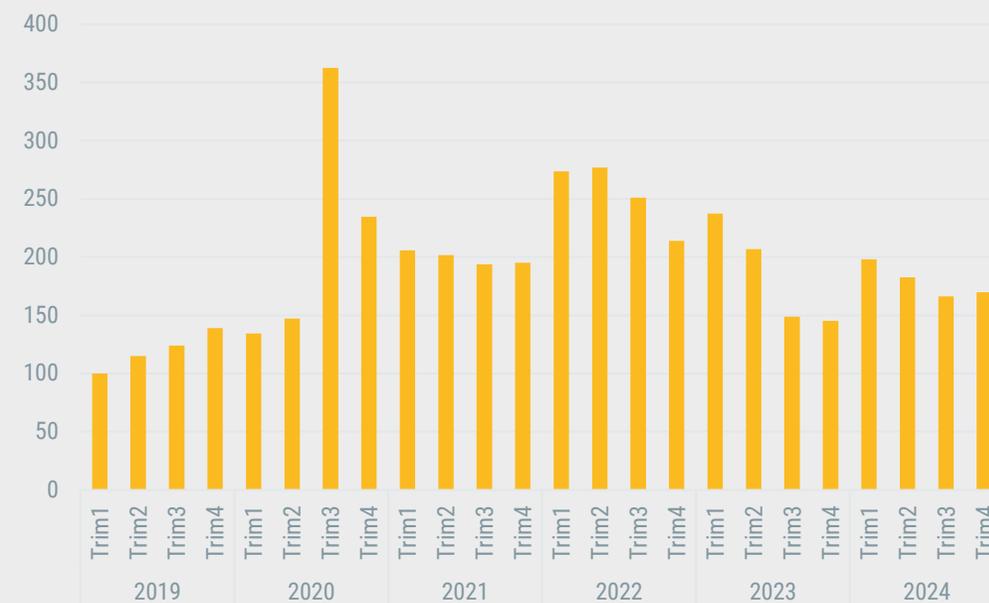
Un niveau d'offre de biens à vendre à Cannes qui a fortement augmenté à la suite de la crise sanitaire, et qui s'est mis à baisser qu'à partir de l'été 2021.

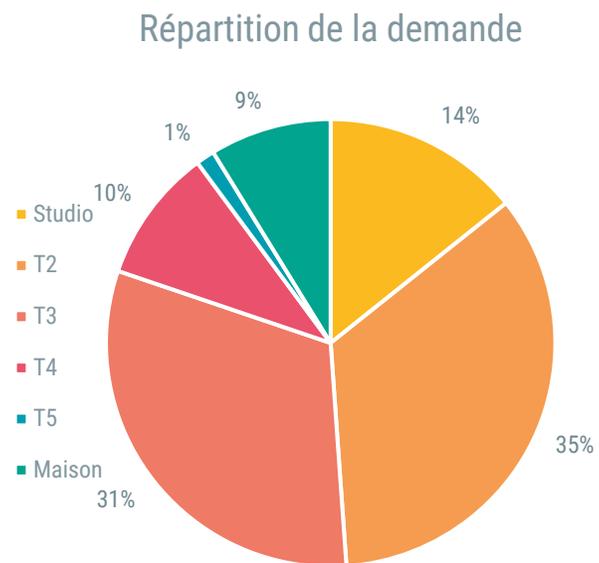
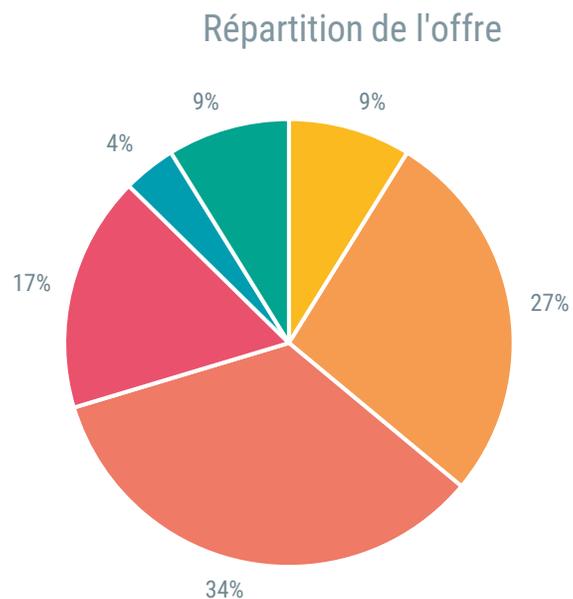
Ainsi, le marché local présentait un niveau bas d'offre entre mi-2022 et mi-2023, alors que le volume de biens à vendre remontait partout ailleurs au niveau national.

Une demande sur les biens à vendre qui ne s'est pas écroulée pour autant

Le volume de demande se maintient à un niveau important à Cannes en 2024, avec davantage de contacts cette année qu'au 2ème semestre 2023.

Evolution de la demande de biens à vendre
Base 100 au 1er trimestre 2019





Offre et demande de biens à vendre au 4ème trimestre 2024

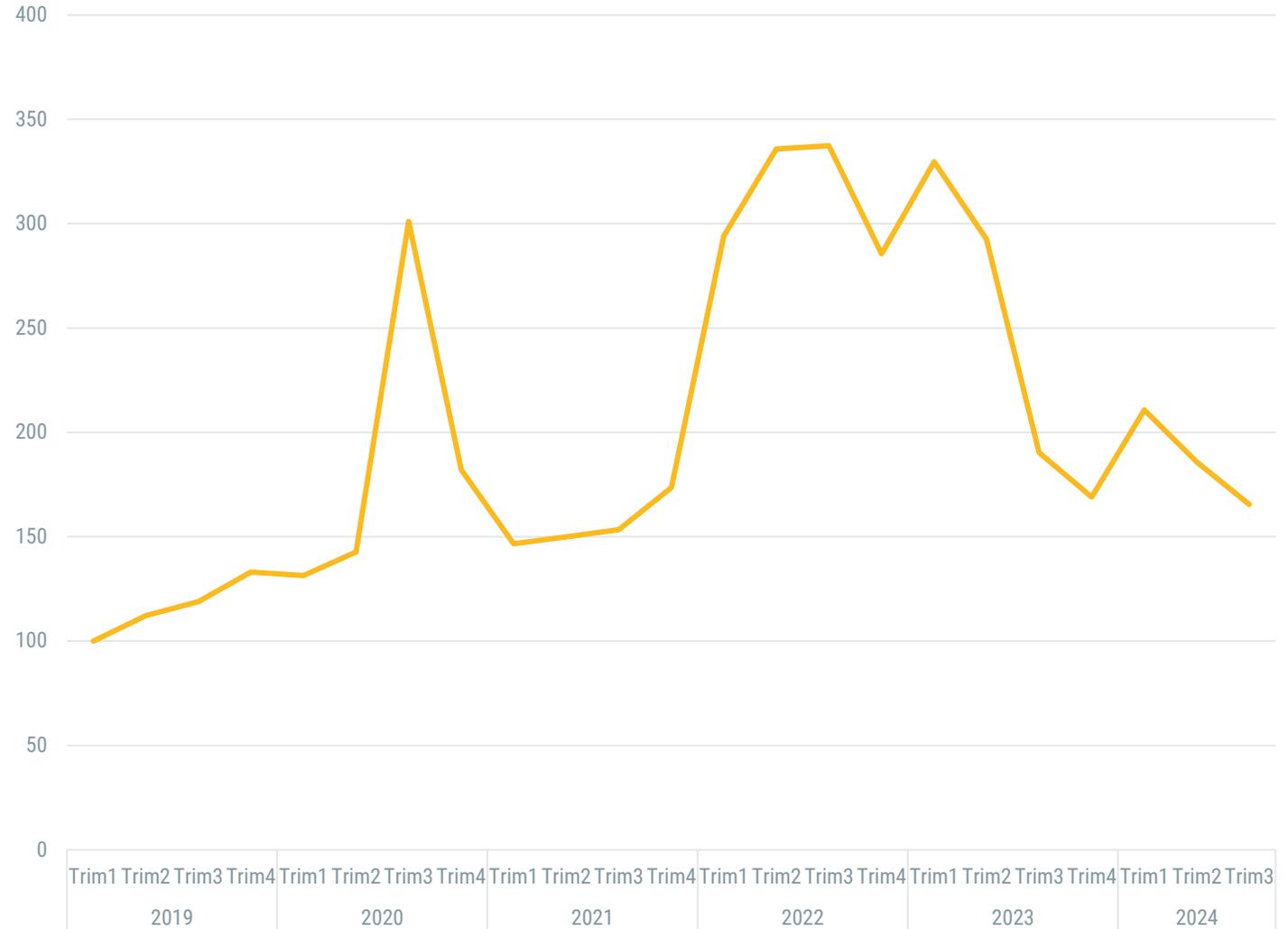
L'offre et la demande de biens à vendre à Cannes est centrée sur les appartements de 2/3 pièces.

La demande se veut cependant plus importante que l'offre sur les surfaces plus petites.

La tension reflète ainsi une demande toujours présente à Cannes

Le ratio de demande sur l'offre de biens à vendre reste bien supérieur à Cannes à ce qu'on observait il y a 5 ans. Cela résulte d'une offre qui n'a finalement pas trop augmenté et une demande toujours soutenue pour les biens à vendre sur le marché local.

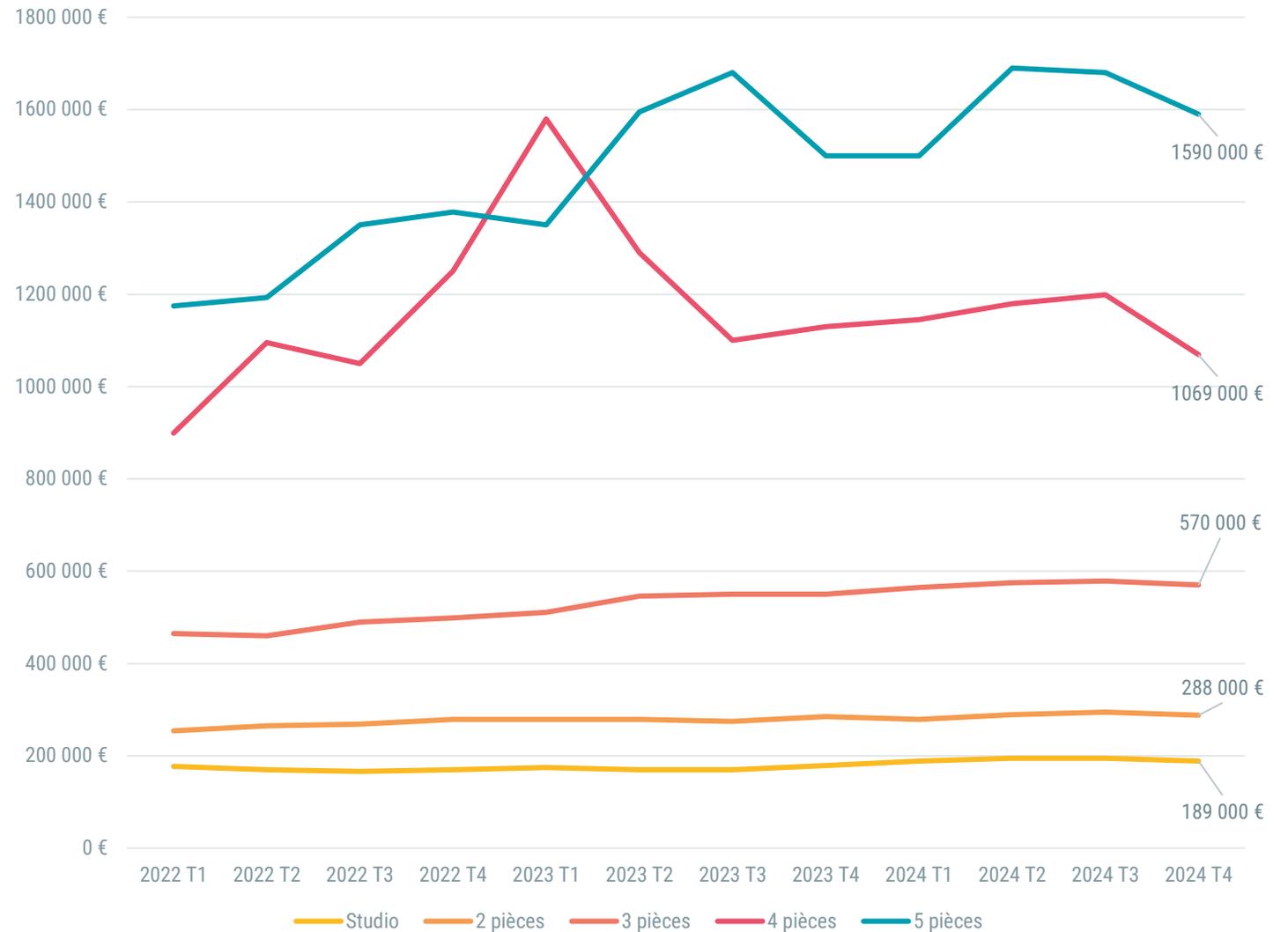
Evolution de la tension sur les biens à vendre
Base 100 au 1er trimestre 2019



Des prix qui ne baissent pas à Cannes depuis le début de l'inflation

Actuellement, le prix moyen affiché au m² est de 11 200€ pour un appartement cannois, avec une différence énorme entre les typologies d'appartements : un T1/T2 affiche un prix moyen au m² d'environ 7 300€, contre un peu plus de 14 000 €/m² pour un T4/T5.

Evolution des prix médians par typologie d'appartement depuis 2022





Etat des prix au 4^{ème} trimestre 2024 à Cannes

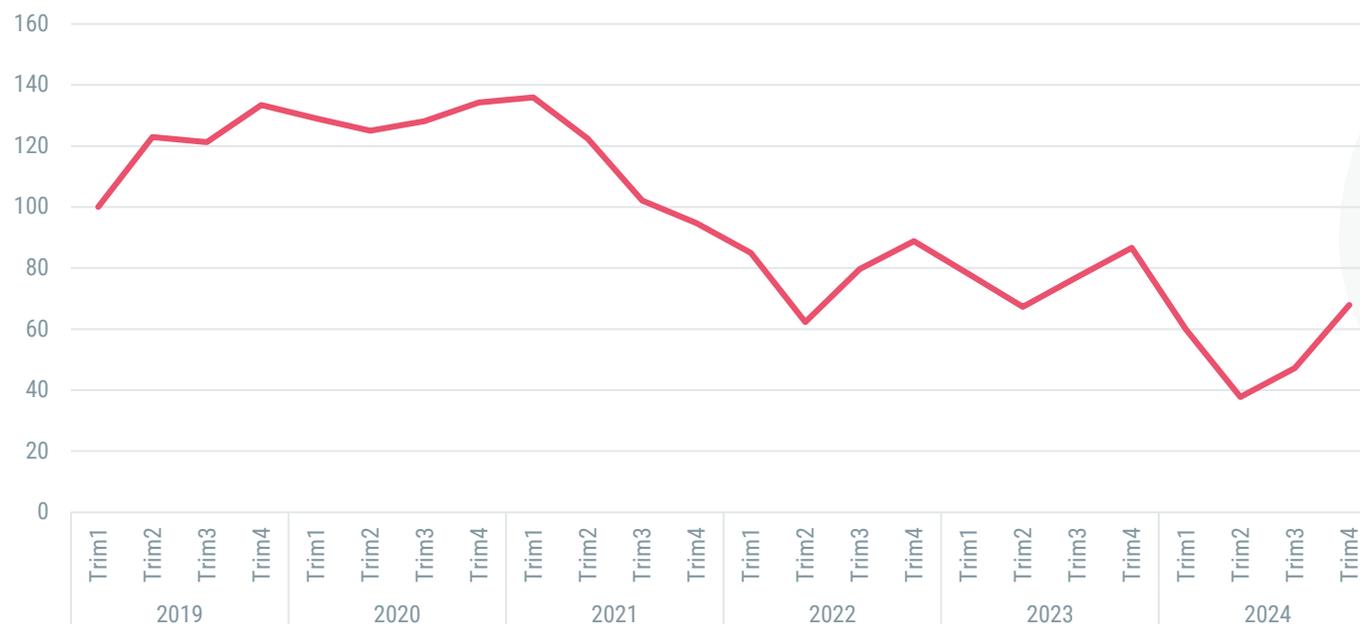
Cannes continue d'afficher des prix en hausse sur la fin d'année 2024, avec une offre plus chère dans le centre-ville et la zone Sud-Est.

Typologie	Prix médian	Prix moyen au m2	Evolution sur 12 mois	
			Offre	Prix au m2
Studio	189 000 €	7 443 €	+5%	+3%
2 pièces	288 000 €	7 718 €	+11%	+1%
3 pièces	570 000 €	11 222 €	+1%	+6%
4 pièces	1 069 000 €	14 526 €	+1%	=
5 pièces	1 590 000 €	14 338 €	-20%	+7%

Le marché de **la location**



Evolution de l'offre locative
Base 100 au 1er trimestre 2019



Un niveau au plus bas marqué au printemps 2024 à Cannes

Environ 500 annonces de locations sont diffusées actuellement à Cannes, et on ne trouvait pas plus de 300 annonces disponibles lors des mois printaniers.

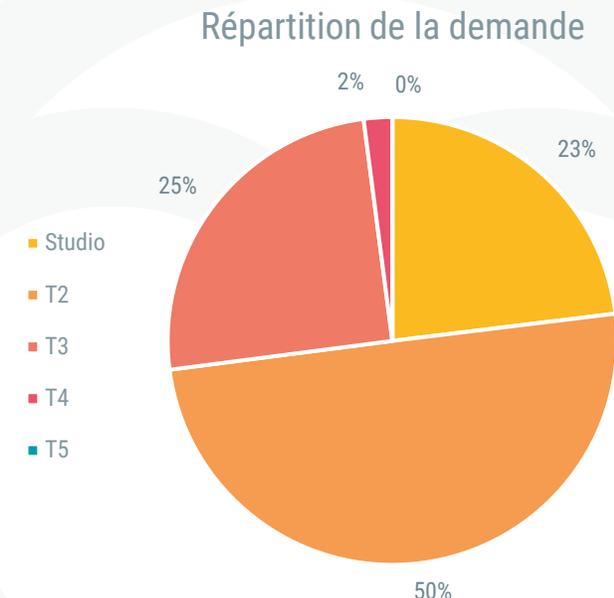
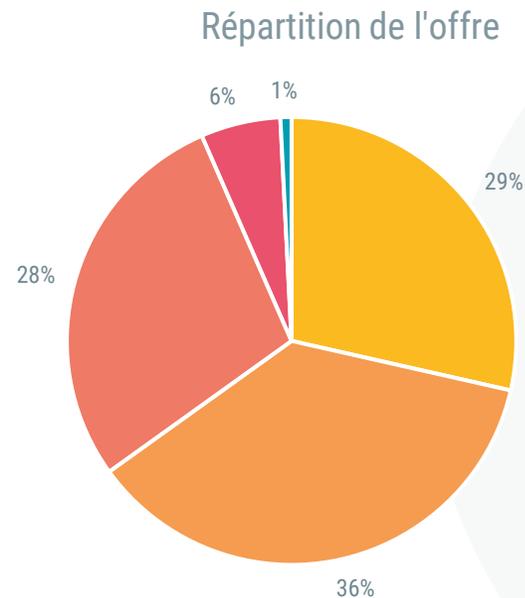
Un stock divisé par 2 entre 2021 et 2022 et une rotation de l'offre ralentie depuis.



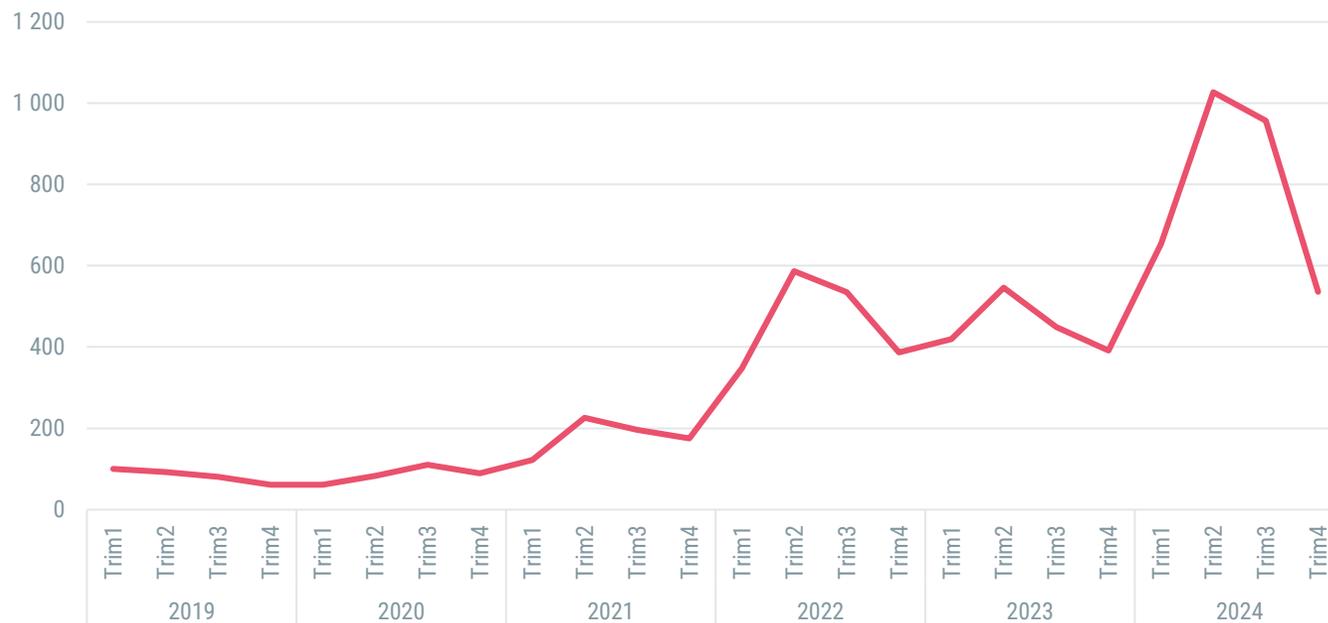
Une demande majoritaire sur les 2 pièces à Cannes au 4^{ème} trimestre 2024

Le marché locatif cannois est composé à plus de 90% par des appartements de 1 à 3 pièces.

Actuellement, une demande de location sur deux concerne un T2.



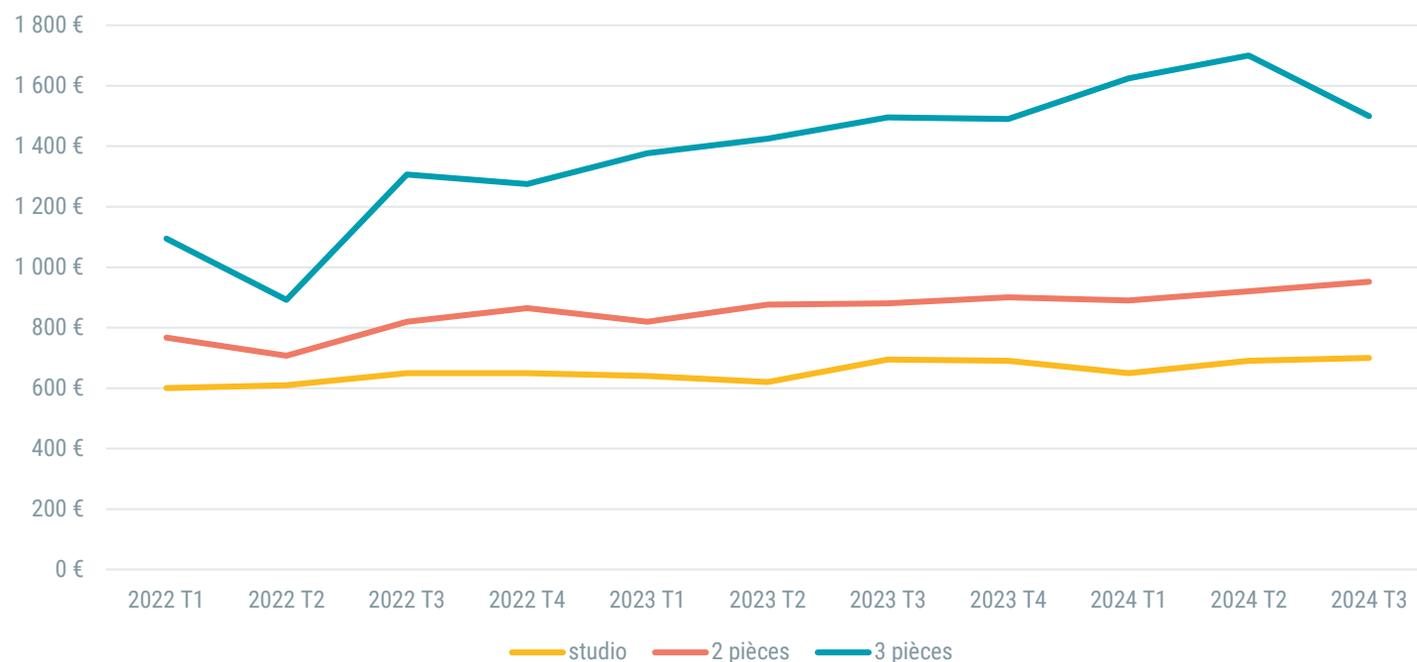
Evolution de la tension locative
Base 100 au 1er trimestre 2019



**Une demande plus
intense au début de
l'été**

Des pics marqués de tension sur les annonces de location à Cannes lors des 3 dernières saisons, en particulier en juin 2024 où on a pu enregistrer 10 fois plus demandes par annonce qu'il y a 4-5 ans.

Evolution des loyers à Cannes depuis 2022



Les loyers progressent depuis 2022

Il faut compter 700€/mois pour louer un studio à Cannes, 950€ pour un T2 et 1 500€ pour un T3 actuellement.

Une hausse du loyer affiché qui joue sur 2 niveaux : hausse des charges d'une part, et hausse liée au marché (les biens les moins chers étant plus prisés, le peu d'offre disponible est souvent plus chère).

Typologie	Loyer CC médian au 4 ^{ème} trimestre 2024	Evolution sur 12 mois	
		Offre	Loyer
Studio	700 €	-6%	+1%
2 pièces	952 €	-25%	+8%
3 pièces	1 500 €	-31%	=
4 pièces	2 590 €	-40%	=



Etat des loyers par typologie à Cannes

L'offre locative a baissé sur l'ensemble des typologies de biens à louer à Cannes, avec une différence plus marquée sur les grands appartements.

Le loyer moyen progresse sur les 12 derniers mois surtout sur les 2 pièces (typologie la plus demandée).