



LE MARCHÉ DES MAISONS À LA CAMPAGNE.

Ce marché recouvre les achats de bâtiments à usage de résidence principale ou secondaire, vendus avec un terrain agricole ou naturel de moins de 5 ha, libres (non soumis à bail rural), réalisés par des citoyens ou des ruraux non agriculteurs.

LE PRIX DES MAISONS À LA CAMPAGNE

■ *Le prix national* est une moyenne brute annuelle : elle correspond à la valeur totale des biens divisée par leur nombre. L'échantillon de calcul correspond au regroupement des échantillons départementaux, eux-mêmes constitués de 80 % des transactions notifiées : sont exclus le premier et le dernier décile des transactions départementales, correspondant respectivement aux prix les plus faibles et les plus élevés.



VOLUMES ET ACQUÉREURS

UN MARCHÉ EN NET REcul.

UNE TENDANCE QUI S'INVERSE EN 2022

En 2022, le marché des maisons à la campagne connaît un net revirement. Après une augmentation constante du nombre de transactions (+ 14 % entre 2018 et 2021), le marché accuse pour la première fois une baisse sensible, tant en nombre qu'en surface et en valeur. Sur l'année 2022, le nombre de transactions est de 119 740, en baisse de 11,8 % par rapport à 2021, pour une surface de 65 100 ha (- 15 %) et une valeur totale du marché d'environ 30 milliards d'euros (- 6,6 %). Malgré cette dynamique en berne, l'attrait des maisons à la campagne demeure néanmoins élevé, avec un nombre de transactions qui reste supérieur à celui de 2019 (+ 14 600). Sur l'année 2022, les transactions de maisons à la campagne sont restées importantes de mars à juillet, avant de nettement chuter (à moins de 10 000 ventes par mois) sur les 5 derniers mois de l'année.

Des disparités territoriales notables sont en revanche à souligner. Les plus fortes densités de transactions sont toujours situées sur le quart nord-ouest (les quatre départements bretons, la Manche et la Loire-Atlantique notamment), le littoral sud-est ou encore la région lyonnaise. A l'inverse, les ventes de maisons à la campagne sont nettement moins nombreuses dans les départements lorrains et champs-ardennais, ainsi que dans les Alpes méridionales.

LES SURFACES DIMINUENT, LES ACQUÉREURS ÉVOLUENT

Les tendances observées en 2021 s'inversent également en surface. Après des années de hausse constante de la surface des acquisitions, celles-ci se rétractent (- 15 %) en 2022. Elles sont désormais autour des 65 100 ha. Par ailleurs, l'âge moyen des acquéreurs (45 ans et 7 mois) continue de progresser, ce qui pourrait refléter le rapide relèvement des taux d'intérêt.

Un autre fait marquant de l'année 2022 est le retour des résidents étrangers parmi les acquéreurs. Ils représentent 4,6 % des projets de vente au niveau national, contre 3,6 % en 2021. A un niveau plus fin, leur part dépasse les 15 % dans certains territoires, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoises et belges (nord des Ardennes et de l'Aisne), le bocage ornais et mayennais, le Poitou ou l'arrière-pays provençal.

A noter, une très légère reprise des acquisitions par les Britanniques, qui représentent 1,2 % des acquisitions en 2022. Ils sont notamment très présents en Dordogne et dans les départements voisins, ainsi qu'en Mayenne.

Marché des maisons à la campagne en 2022

		Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	119 740	- 11,8 %
Surface	65 100 ha	- 15,0 %
Valeur	30 108 M€	- 6,6 %

Source : Groupe Safer.

Acquéreurs de maisons à la campagne en 2022

		Évolution 2022/2021
Age moyen	45 ans et 7 mois	+ 4 mois
Part des acquéreurs étrangers	4,6 %	+ 1 point

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

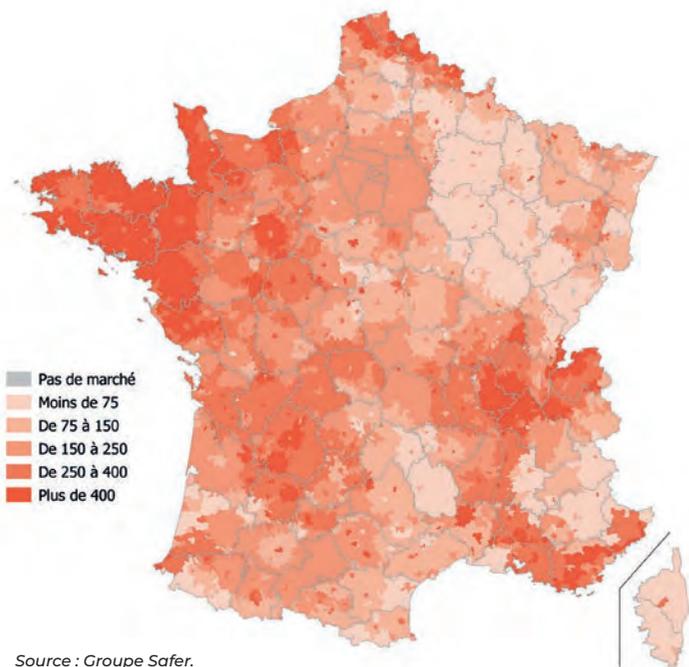
- Le marché immobilier, bien que toujours élevé, confirme son inversion en 2022. Si la hausse des prix dans l'ancien se poursuit, le volume des transactions s'établit à 1,1 million de ventes au 31 décembre 2022, en repli de 5 % par rapport à 2021. Il demeure néanmoins supérieur de 8 % à la moyenne des ventes annuelles entre 2018 et 2020.
- L'inversion est particulièrement sensible à partir du second semestre 2022, notamment dans le logement ancien (- 2 % entre le troisième et le quatrième trimestre 2022).
- Une évolution du contexte financier, du fait d'un redressement rapide des taux d'intérêt en 2022 et d'une limitation des octrois de crédits immobiliers.

Sources : IGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC) ; Notaires de France.



Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km² par unité géographique en 2022

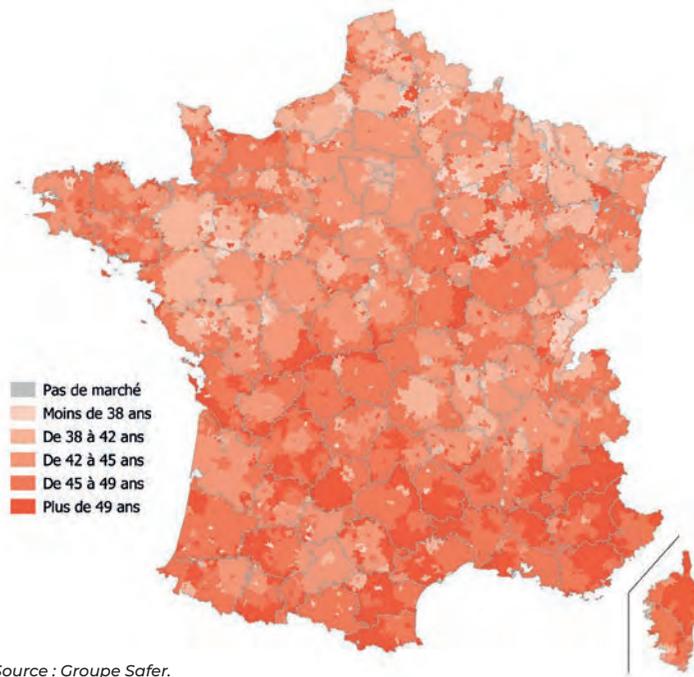
Moyenne nationale 2022 : 220 transactions/1 000 km²
Évolution par rapport à 2021 : - 11 %



Source : Groupe Safer.

Age moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2022

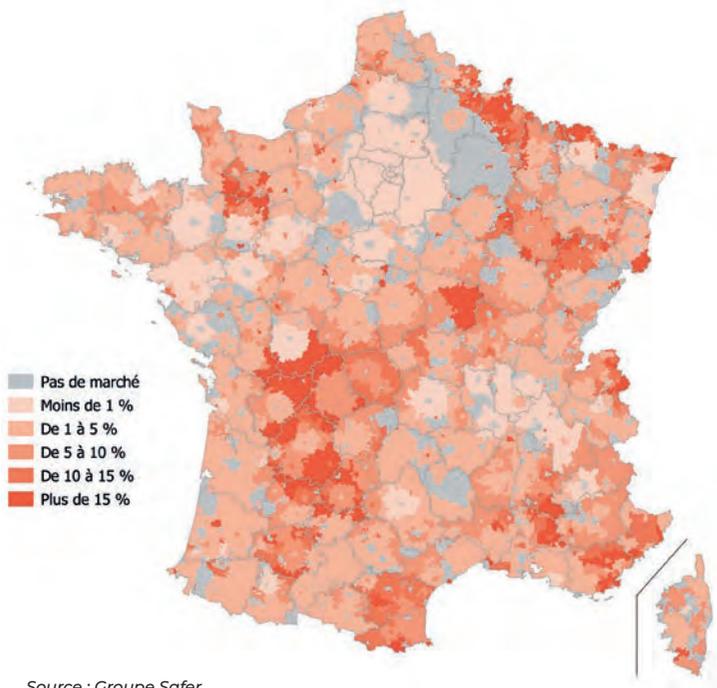
Moyenne nationale 2022 : 45 ans et 7 mois
Évolution par rapport à 2021 : + 4 mois



Source : Groupe Safer.

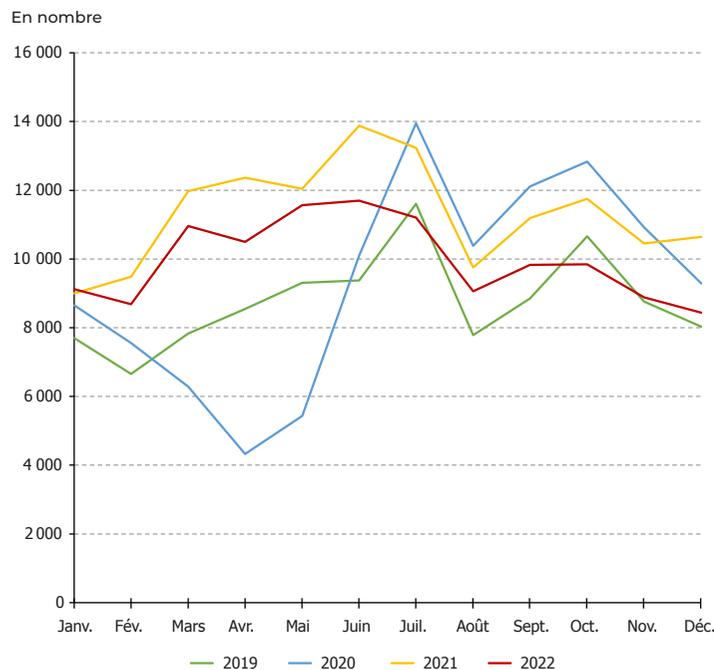
Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2022

Moyenne nationale 2022 : 4,6 %
Évolution par rapport à 2021 : + 1 point



Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des maisons à la campagne entre 2019 et 2022



Source : Groupe Safer.



Méthodo.

Repères.

L'espace urbain et rural vu par l'Insee

L'Insee propose depuis 2020 un nouveau découpage fonctionnel de l'espace, le **zonage en aires d'attraction des villes**. L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Il succède au zonage en aires urbaines de 2010.

Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Au sein du pôle, la commune la plus peuplée est appelée commune-centre. Chaque commune est ainsi classée selon les modalités suivantes :

- commune-centre d'un pôle (code 11) ;
- autre commune du pôle principal (code 12) ;
- commune d'un pôle secondaire (code 13) ;
- commune de la couronne d'un pôle (code 20) ;
- commune hors attraction des villes (code 30).

En France, les 699 aires d'attraction des villes regroupent neuf personnes sur dix. 51 % de la population habite dans les pôles et 43 % dans les couronnes. Une personne sur cinq vit dans l'aire d'attraction de Paris. Cette nouvelle typologie a été élaborée à partir de l'observation des déplacements domicile-travail des habitants lors du dernier recensement national de 2016.

Un découpage géographique spécifique pour l'analyse du marché

Les unités géographiques utilisées pour l'analyse du marché des maisons à la campagne sont créées :

- *dans les aires d'attraction d'une ville* :
 - par fusion des communes des pôles principaux (commune-centre ou autres communes, codes 11 et 12) ;
 - par commune des pôles secondaires (code 13) ;
 - par fusion des communes de la couronne du pôle (code 20) ;
- *hors des aires d'attraction des villes* :
 - par fusion des communes par petite région agricole, pour affiner le découpage des espaces ruraux.

Précaution méthodologique

Depuis l'année d'exercice 2022, la segmentation des marchés fonciers ruraux a été affinée. Le nombre de transactions des maisons à la campagne a été légèrement affecté par un ajustement de définition. Cette amélioration peut, sur certains territoires, avoir pour conséquence d'accentuer la diminution des transactions constatée entre 2021 et 2022. Il est important de noter que l'évolution globale à la baisse est réelle et n'est pas due à cette adaptation méthodologique.

L'évolution territoriale du marché des maisons à la campagne

Le marché des maisons à la campagne constitue un angle d'analyse intéressant dans les parcours résidentiels et les trajectoires d'investissement immobilier au niveau national. Avec deux années de recul sur les impacts de la crise sanitaire de 2020, il est ainsi possible de distinguer plusieurs dynamiques nationales.

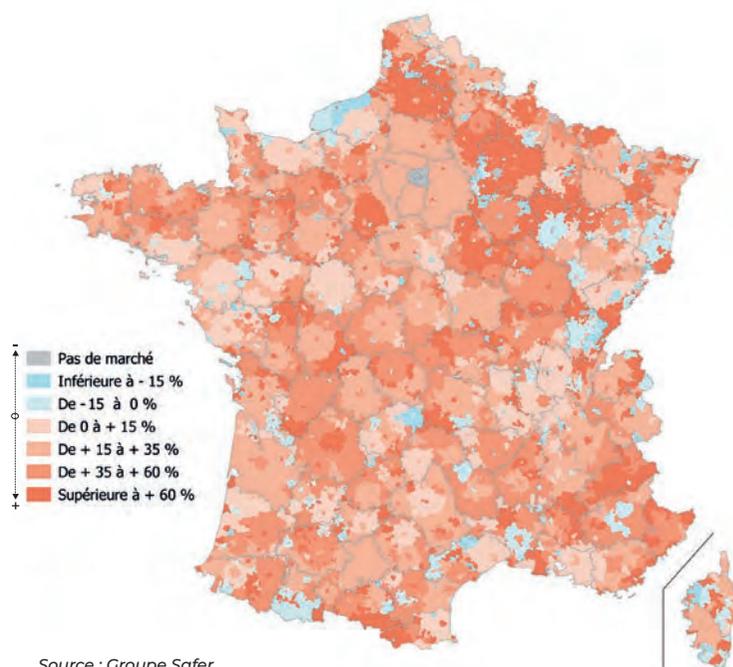
En premier lieu, malgré le renversement du marché en 2022, l'attractivité des biens en secteurs ruraux demeure. Sur l'ensemble de la période 2019-2022, les transactions dans ces secteurs ont globalement augmenté. En analysant les parcours résidentiels, il apparaît d'ailleurs que les mouvements des secteurs urbains vers les secteurs ruraux tendent à s'intensifier. Les achats en zone rurale constituent ainsi une composante majeure du marché immobilier national.

L'approche sous l'angle des aires d'attraction des villes permet de mettre en évidence des flux infra-territoriaux dans les projets de vente de maisons à la campagne. Une approche territorialisée souligne ainsi le poids de certains acheteurs, notamment ceux issus des aires d'attraction de Paris, Lyon, Nantes et dans une moindre mesure de Bordeaux. Cette analyse permet aussi de mettre en avant les territoires privilégiés par les acquéreurs issus de ces mêmes aires d'attraction des villes : il s'agit de la Bretagne, la Dordogne et le littoral sud-est. Les acheteurs parisiens sont très représentés sur l'ensemble du territoire national, avec des niveaux sensiblement plus élevés en Normandie, le long de l'axe de la Seine, en Dordogne ou encore dans le Var.

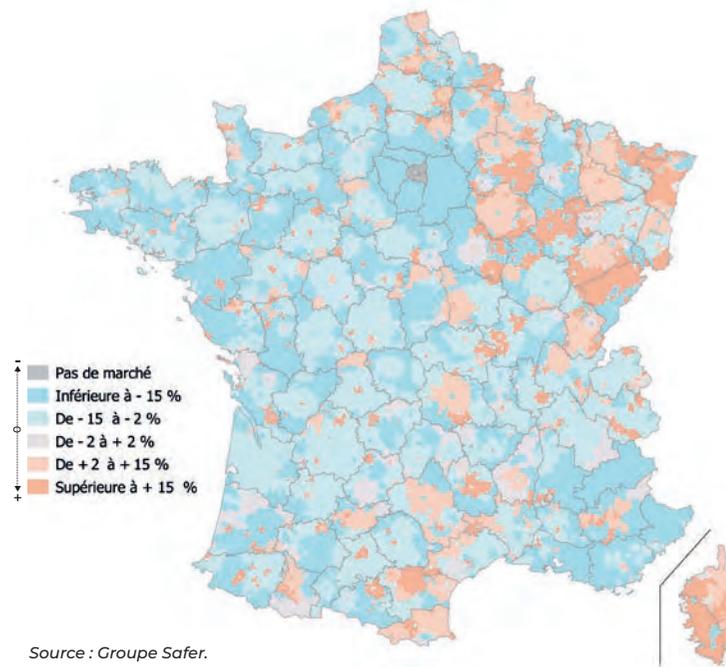
Enfin, un dernier angle d'analyse au regard des évolutions dans les transactions de maisons à la campagne permet de rendre compte d'effets de saturation de certains marchés, voire d'inversement de tendances. Ainsi, les secteurs à fort niveau de ventes (arc atlantique, littoral méditerranéen) ont vu leur nombre de transactions chuter entre 2021 et 2022, bien que les ventes soient encore très nombreuses. Il est possible d'en déduire une forme d'aboutissement du marché, ou dans une autre optique une baisse d'accessibilité de ces zones par rapport aux années précédentes. A l'inverse, certains secteurs comme l'Aube, la Marne, le Doubs ou encore les Pyrénées-Orientales, ont vu leur ventes progresser.



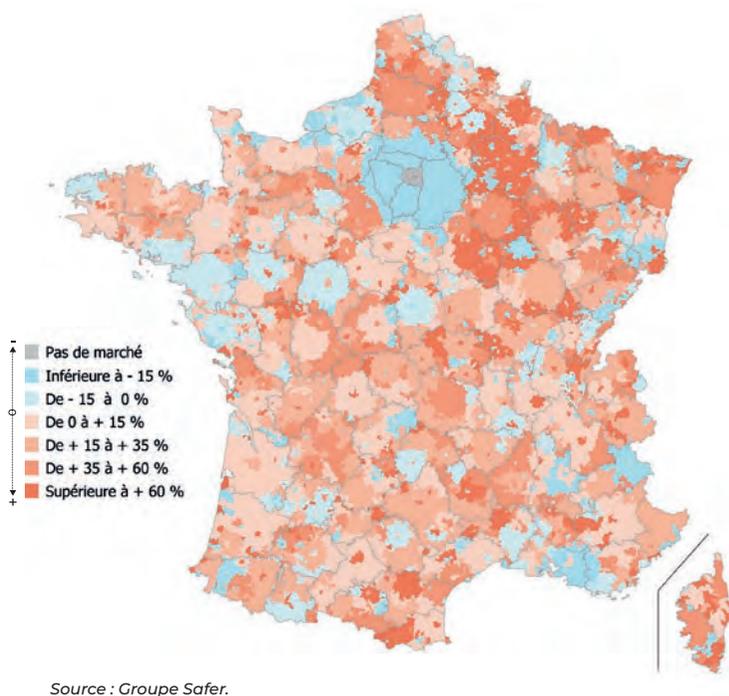
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2021



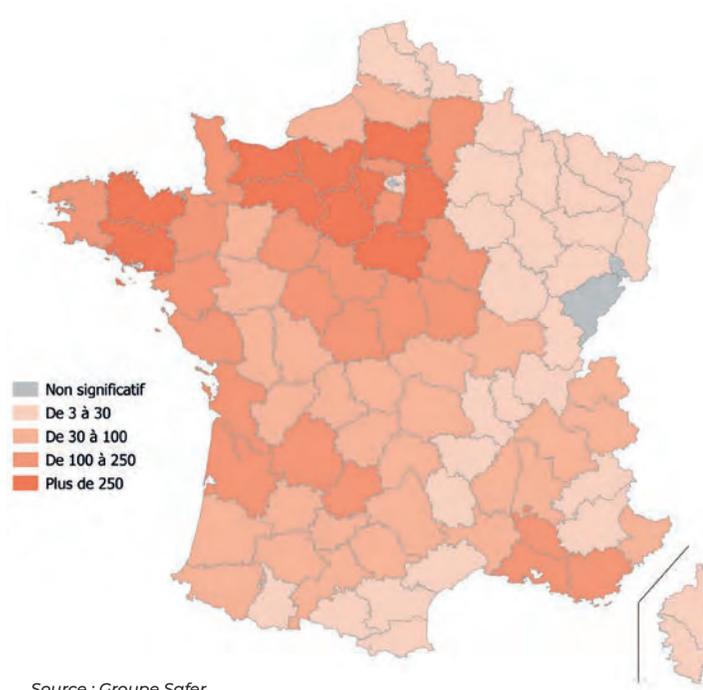
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2021 et 2022



Évolution du nombre de transactions sur le marché de maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2022



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2022





PRIX

LES PRIX TOUJOURS EN HAUSSE.

DES PRIX TOUJOURS ÉLEVÉS, DANS UN MARCHÉ EN REPLI

En 2022, les prix des maisons à la campagne continuent de progresser nettement. Une maison à la campagne est vendue 211 000 euros en moyenne : + 5,7 % par rapport à 2021. Cette évolution marquée fait suite à une année 2021 exceptionnelle, et une hausse déjà largement entamée les années précédentes : + 9,3 % en 2021, + 2,2 % en 2020 et + 1,7 % en 2019.

Cette hausse du prix moyen s'inscrit dans un marché en recul, y compris en termes de surface moyenne des lots. Celle-ci se replie de 3,4 % en 2022 et s'établit à 5 450 m².

L'âge moyen des acquéreurs progresse également légèrement (+ 4 mois) (voir partie *Volumes et acquéreurs*). La hausse des prix s'accompagne d'un léger vieillissement des acquéreurs de maisons à la campagne, peut-être lié au durcissement des conditions d'accès au crédit en cours.

DES SINGULARITÉS TERRITORIALES

Dans un marché en recul mais dont les prix demeurent élevés, plusieurs cas de figure sont à distinguer.

Les secteurs qui présentent les prix moyens les plus élevés sont majoritairement situés dans l'arc méditerranéen (Vaucluse, Var, Bouches-du-Rhône), la couronne ouest francilienne (Yvelines, Val-d'Oise) et dans une moindre mesure les départements de montagne. A l'inverse les départements très ruraux conservent des moyennes de prix modestes (Creuse, Indre, Cher, Cantal, Meuse...).

Les prix progressent de plus de 10 % dans des secteurs d'offre limitée mais aussi dans des départements ruraux qui connaissent une hausse des transactions, à rebours de la tendance nationale : Meuse (+ 16,2 %), Haute-Vienne (+ 12 %).

A l'opposé, dans les départements du Doubs (+ 22,1 % de transactions), de l'Aube (+ 18,8 %) et de la Meurthe-et-Moselle (+ 7,8 %), la hausse du nombre de transactions n'a eu qu'une faible influence sur le prix moyen des maisons à la campagne.

D'autres départements voient le prix des maisons à la campagne augmenter alors que le nombre de ventes diminue. C'est par exemple le cas en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il semble que la demande dépasse l'offre, dans ces départements où les maisons à la campagne ont été très recherchées et où les prix sont déjà très élevés.

Prix et surface des maisons à la campagne en 2022

Lot moyen

		Évolution 2022/2021
Prix	211 000 €	+ 5,7 %
Surface	5 450 m ²	- 3,4 %

Source : Groupe Safer.

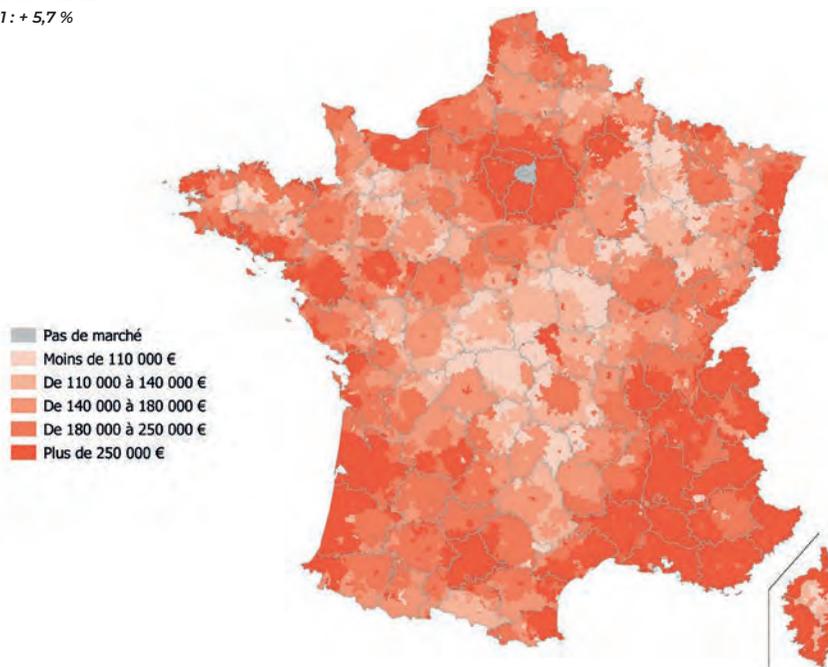
Quelle conjoncture ?

- Les prix des logements anciens augmentent de 4 % sur l'année 2022.
- En revanche, ces prix marquent le pas en fin d'année : la hausse est ainsi de 1,4 % au quatrième trimestre 2022, contre + 1,9 % au troisième trimestre et + 2,4 % au deuxième.
- La hausse reste plus marquée pour les maisons (+ 5,8 % sur un an au quatrième trimestre 2022) que pour les appartements (+ 3,5 %), et ce depuis le quatrième trimestre 2020.
- Le taux d'intérêt à long terme de la France est en très nette augmentation et le taux d'inflation progresse (+ 4,7 %), renforçant la baisse des taux d'intérêt réels.

Sources : Insee-Notaires, OCDE et SSP.

Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2022

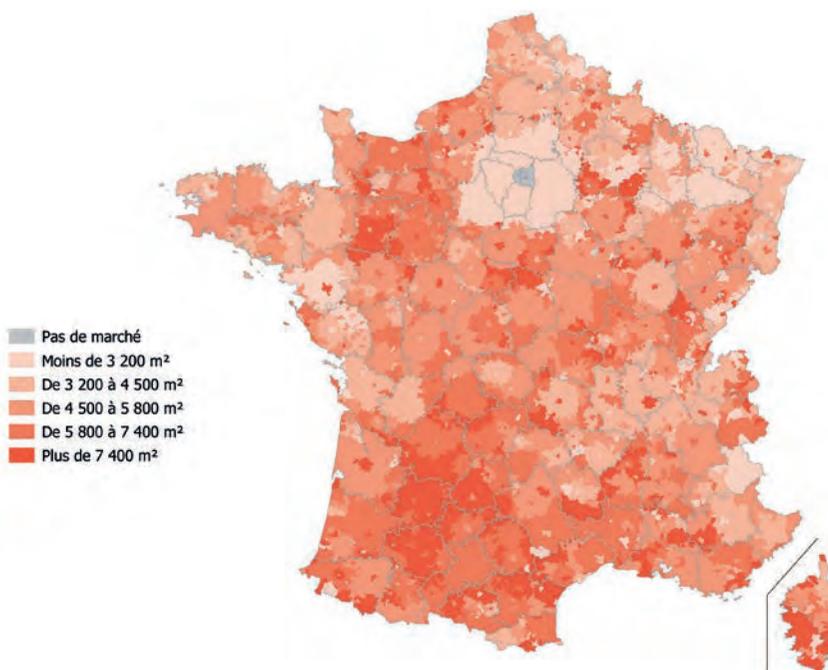
Moyenne nationale 2022 : 211 000 euros
Évolution par rapport à 2021 : + 5,7 %



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2022

Moyenne nationale 2022 : 5 450 m²
Évolution par rapport à 2021 : - 3,4 %



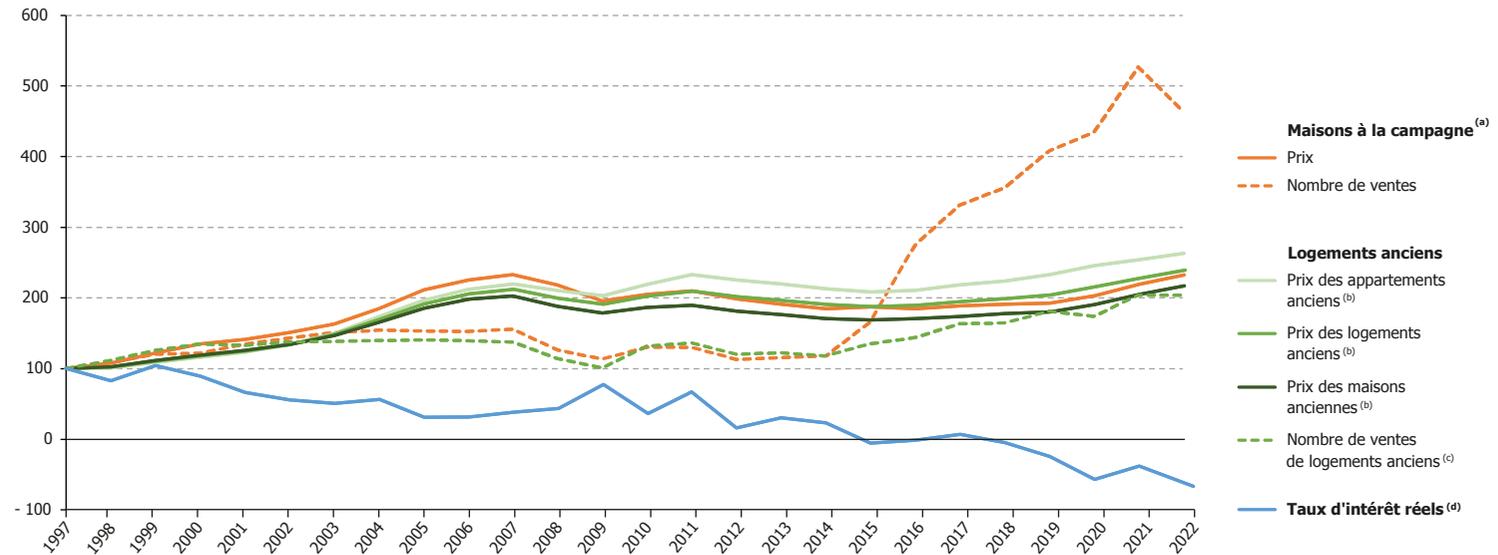
Source : Groupe Safer.



Les marchés immobiliers sur longue tendance

Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt réels entre 1997 et 2022

Base 100 en 1997, prix en valeur constante



Note 1 : les logements anciens regroupent les maisons anciennes et les appartements anciens.

Note 2 : à partir de 2015, le nombre de transactions de maisons à la campagne enregistrées par les Safer explose en raison du changement d'assiette de notification des projets de ventes acté par la Loi d'avenir (LAAAF).

Sources : (a) Groupe Safer, (b) Insee-Notaires, (c) IGEDD, (d) Taux d'intérêt à long terme (OCDE), corrigé de l'évolution du prix du PIB (SSP).

Le marché des maisons à la campagne suit globalement une évolution comparable à celle de l'ensemble du marché immobilier ancien depuis le point bas de 1997, tant en nombre de transactions qu'en prix. L'ampleur des hausses et des baisses de prix est toutefois plus marquée sur le marché des maisons à la campagne. Plusieurs phases peuvent être distinguées :

- les taux d'intérêt réels (corrigés de l'inflation) décroissent de 1999 à 2005, alimentant une hausse de prix jusqu'en 2007 malgré la légère remontée des taux en fin de période ;
- la crise financière et économique de 2008 entraîne une forte remontée des taux d'intérêt et donc la baisse des prix, plus sensible sur le marché des maisons à la campagne dont la demande diminue ;
- la hausse du nombre de transactions et des prix en 2010 reflète la forte baisse des taux d'intérêt ; en fin d'année, les taux amorcent une remontée, avec des répercussions rapides sur le marché : le nombre d'acquisitions se stabilise et les prix baissent ;
- début 2011, la baisse des taux relance la hausse des prix. Elle s'achève en juillet, sous l'effet conjugué de la réforme de l'imposition des plus-values et de la légère remontée des taux ;
- de 2012 à 2014, les taux d'intérêt sont faibles et continuent de décroître, sans pour autant relancer la hausse des prix ;
- le prix de l'immobilier ancien baisse en 2015 puis se stabilise en 2016. Sous l'effet combiné de cette baisse de prix et de la baisse des taux d'intérêt, le volume des ventes de logements anciens repart fortement à la hausse ;
- en 2017 et 2018, les prix de l'immobilier ancien connaissent une forte hausse puis un plafonnement dans un contexte de maintien à un niveau très bas des taux d'intérêt. Le prix des maisons à la campagne progresse plus modérément ;
- en 2019, les taux d'intérêt réels deviennent nettement négatifs entraînant une plus forte hausse des prix, notamment des appartements, et un rebond du nombre de ventes qui atteignent un niveau jamais enregistré ;
- en 2020 et 2021, la crise sanitaire soutient le marché : les tendances haussières se poursuivent et s'intensifient, tant sur le nombre de transactions que sur les prix, soulignant la très forte attractivité des maisons à la campagne ;
- en 2022, la tendance s'inverse fortement. Si les prix restent encore élevés, le nombre de ventes recule singulièrement, corrélé à un redressement soutenu des taux d'intérêt.