



VOLUMES ET ACQUÉREURS | L'essentiel.

LE MARCHÉ DÉCROCHE.

LE MARCHÉ REPASSE SOUS LA BARRE **DES 100 000 TRANSACTIONS**

Le repli du marché des maisons à la campagne, amorcé en 2022, s'accélère en 2023. À l'inverse de 2022, la baisse de la valeur totale du marché est supérieure à la baisse du nombre de transactions, reflétant la baisse du prix moyen (voir partie Prix). Si l'année 2022 marquait un premier rééquilibrage après l'emballement post-Covid, 2023 confirme une rupture avec la tendance haussière à l'œuvre depuis 2015. Sur l'année, le nombre de transactions est de 90 750, en baisse de 24,2 % par rapport à 2022, pour une surface de 47 200 ha (- 27,5 %) et une valeur totale du marché de près de 22 milliards d'euros (- 27 %). Le marché des maisons à la campagne demeure élevé, notamment en valeur, mais est repassé sous le seuil des 100 000 transactions, à un niveau proche de 2018. Au cours de l'année 2023, la dynamique des transactions de maisons à la campagne a connu quelques sursauts avec notamment une reprise au printemps et un pic en juillet (plus de 9 500 transactions), avant de chuter de nouveau et terminer l'année comme elle l'avait commencé, à moins de 7 000 ventes par mois.

Malgré le repli du marché, les disparités territoriales restent de mise. 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 les vallées de la Saône et du Rhône. Les espaces métropolitains et leurs périphéries demeurent les plus dynamiques notamment Bordeaux, Nantes, Lyon et Lille. À l'inverse, les ventes de maisons à la campagne sont nettement moins nombreuses dans les départements lorrains et champardennais.

DES PROFILS EN ÉVOLUTION

Dans la continuité des années précédentes, l'âge moyen des acquéreurs (46 ans et 2 mois) continue de progresser. Causes probables, la remontée rapide des taux d'intérêt, les conditions restrictives d'octroi des prêts par les banques et le recul de l'âge de la première acquisition.

En 2023, la part des acquisitions par des résidents étrangers parmi les acquéreurs reste stable à 4,7 % des projets de vente au niveau national. Ils représentent plus de 10 % dans certains secteurs, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoises et belges (nord des Ardennes et de l'Aisne), le Poitou et le Limousin et de manière structurelle l'arrière-pays provençal.

La part des acquisitions par les Britanniques reste stable, représentant 1,2 % des acquisitions en 2023. Ils sont notamment très présents en Dordogne et dans les départements voisins, ainsi qu'en Mayenne.

Marché des maisons à la campagne en 2023

Évolution 2023/2022

Nombre de transactions	90 750	- 24,2 %
Surface	47 200 ha	- 27,5 %
Valeur	21 970 M€	- 27,0 %

Source: Groupe Safer.

Acquéreurs de maisons à la campagne en 2023

Évolution 2023/2022

Âge moyen	46 ans et 2 mois	+7 mois
Part des acquéreurs étrangers	4,7 %	+ 0,2 point

Source: Groupe Safer.

Quelle conjoncture?

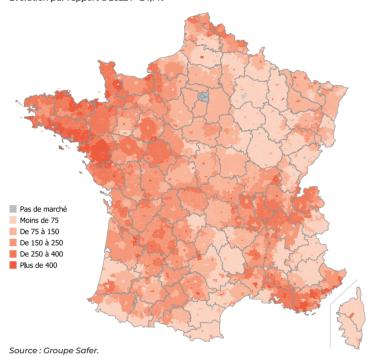
- Le marché immobilier accentue en 2023 sa contraction amorcée s'établit à 869 000 ventes au 31 décembre 2023, en repli de 22 % par rapport à 2022, après une baisse de 5 % entre 2021 et 2022. Il se rapproche des niveaux de transactions observés en 2016.
- Le taux d'intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations, toutes durées) poursuit sa vive hausse en 2023, passant de 2,31 % en janvier à 4,04 % en décembre. En 2 ans, ce taux a été presque multiplié par 4 par rapport au point bas de décembre 2021 (1,07 %), conséquence de la hausse des taux directeurs décidée par la Banque centrale européenne et destinée à juguler l'inflation.
- Pour contrer la remontée des taux, la Banque de France a exceptionnellement mensualisé la révision du taux d'usure (taux maximum légal) sur l'année 2023, afin de redonner des marges de manœuvre aux banques. Ce dispositif n'a pas suffi à enrayer la contraction de la production de nouveaux crédits, qui retrouve un niveau comparable d'avant la période de taux extrêmement bas (2015): 139 milliards d'euros, contre 235 en 2022 (- 41 %).

<u>∫</u>

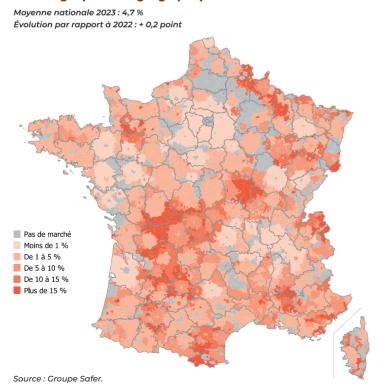
VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.

Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km² par unité géographique en 2023

Moyenne nationale 2023 : 167 transactions/1 000 km² Évolution par rapport à 2022 : - 24,1 %

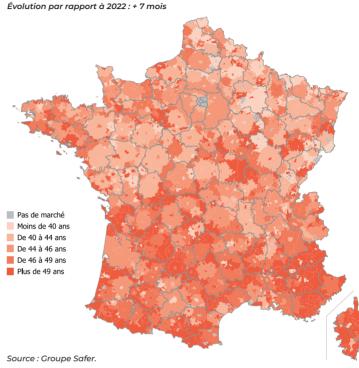


Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2023

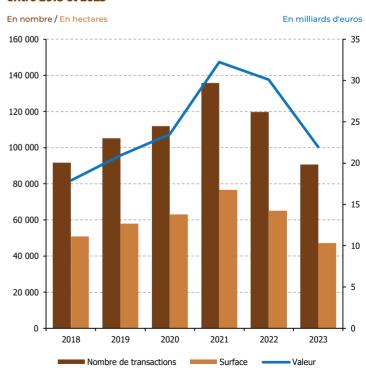


Âge moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2023

Moyenne nationale 2023 : 46 ans et 2 mois



Évolution du marché des maisons à la campagne entre 2018 et 2023



Source : Groupe Safer.



VOLUMES ET ACOUÉREURS | Méthodo.

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 a pu, 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 était réelle et n'était pas due à cette adaptation méthodologique. Cette baisse se poursuit en 2023, sans biais méthodologique.

VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

L'évolution territoriale du marché des maisons à la campagne

L'évolution du marché des maisons à la campagne présente des disparités territoriales notables.

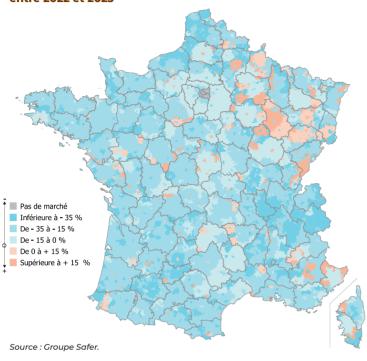
La quasi-totalité du territoire national a vu le nombre de transactions diminuer entre 2022 et 2023. La déprise, déjà entamée l'année précédente, s'accentue particulièrement dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes (- 30,6 %), Hauts-de-France (- 31 %) et Normandie (- 21,1 %). Au niveau départemental, ce sont les deux départements savoyards et le Rhône qui accusent les évolutions les plus négatives. Les départements littoraux n'échappent pas à cette tendance. Au-delà des difficultés d'accès à l'achat immobilier, on peut également supposer que certains secteurs ont vu le marché se fermer, faute de biens à la vente pour les zones les plus attractives ou faute d'acquéreurs dans les secteurs moins tendus. Quelques secteurs ont néanmoins connu une légère augmentation des ventes de maisons à la campagne. La région Grand Est, notamment la Marne et la Haute-Marne, a ainsi vu le nombre de ventes progresser entre 2022 et 2023.

Sur un temps plus long, la dynamique qui a prévalu entre 2020 et 2021 est révolue. Les secteurs fortement attractifs au plus fort du marché en 2021 comme la Bretagne, la Nouvelle-Aquitaine ou les Pays de la Loire ont vu le nombre de ventes diminuer d'environ 35 % entre 2021 et 2023. Sur la période 2019-2023, c'est l'Ile-de-France qui a vu son marché faiblir le plus (-37,7 %). À l'inverse, le Grand Est et la Bourgogne-Franche-Comté ont connu une progression mesurée mais constante des transactions, respectivement + 22,4 % et + 2,1 %.

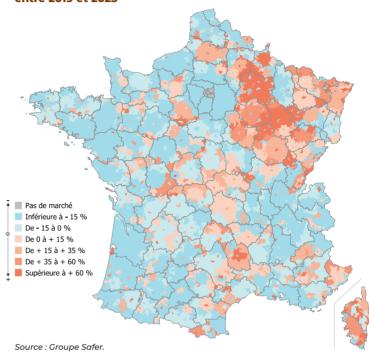
L'approche sous l'angle des aires d'attraction des villes permet de mettre en évidence des flux infra-territoriaux dans les projets de vente de maisons à la campagne. La Bretagne, la Dordogne et le littoral sud-est sont les régions les plus recherchées par les acheteurs issus des aires d'attraction de Paris, Lyon, Nantes et dans une moindre mesure de Bordeaux. Les acheteurs parisiens sont très représentés sur l'ensemble du territoire national, avec des niveaux importants dans les départements limitrophes de la région Ile-de-France (Eure, Seine-Maritime), le long de l'axe de la Seine, en Dordogne ou encore dans le Var.

VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

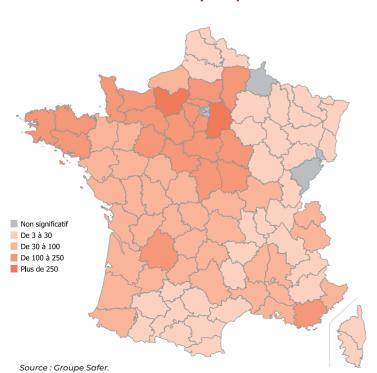
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2022 et 2023



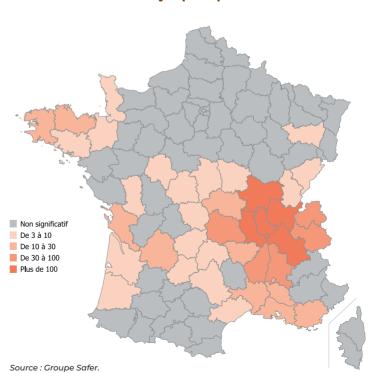
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2023



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2023



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Lyon par département en 2023



APRÈS SIX ANNÉES DE HAUSSE, LE PRIX EN REPLI.

DES PRIX TOUJOURS ÉLEVÉS. MAIS EN RECUL

En 2023, les prix des maisons à la campagne diminuent. Une maison à la campagne est vendue 202 000 euros en moyenne: - 4,1 % par rapport à 2022. Cette évolution marquée fait suite à six années de croissance continue, dont une année 2021 exceptionnelle (+ 9,3 % par rapport à 2020). Malgré cette baisse, le niveau des prix moyens demeure très élevé et reste au-dessus de la barre des 200 000 euros.

Cette baisse du prix moyen s'inscrit dans un marché en recul, y compris en termes de surface moyenne des lots. Celle-ci se replie de 4,6% en 2023 et s'établit à $5\,200$ m².

L'âge moyen des acquéreurs progresse également légèrement (+7 mois) (voir partie *Volumes et acquéreurs*). Ce léger vieillissement des acquéreurs de maisons à la campagne est vraisemblablement lié au durcissement des conditions d'accès au crédit.

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 francilienne (Welines, Val-d'Oise, Essonne) et dans une moindre mesure les départements rhône-alpins. Le littoral atlantique conserve également des niveaux de prix élevés, en particulier sur la côte basque et landaise, mais aussi en Bretagne sud. À l'inverse, les départements peu denses demeurent à des moyennes de prix modestes (Puy-de-Dôme, Ardennes, Meuse, Haute-Saône, Haute-Vienne).

Dans un contexte de repli généralisé des prix et du marché, seuls les départements franciliens (Yvelines, Essonne, Seine-et-Marne) ainsi que la Haute-Savoie connaissent des augmentations de prix supérieures à 10 %.

Sur le reste du territoire, les prix sont majoritairement en repli. Les plus fortes baisses sont surtout observées dans la moitié nord du territoire (Sarthe, Aisne, Côte-d'Or) mais aussi dans les Alpes-Maritimes (-13 %).

Étonnamment, dans les quelques secteurs où le marché se maintient (Haute-Marne, nord Bourgogne), les prix sont aussi revus à la baisse.

Prix et surface des maisons à la campagne en 2023

Lot moyen

Prix

Surface

	Evolution 2023/2022
202 000 €	- 4,1 %
5 200 m ²	- 4,6 %

Évalution 2027/2022

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture?

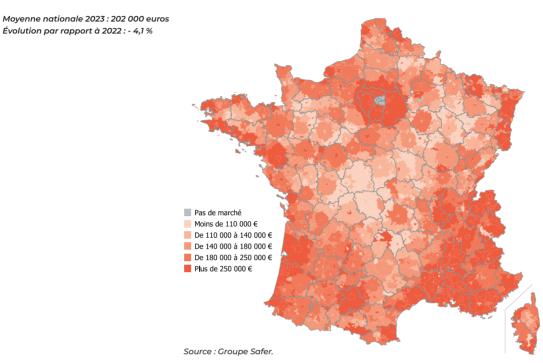
- Les prix des logements anciens enregistrent une inflexion au cours de l'année 2023 : encore en hausse aux deux premiers trimestres (+ 2,6 % et + 0,5 % respectivement), ils amorcent un repli sur le troisième trimestre (- 1,9 %) qui s'accentue sur le quatrième trimestre (- 4 %).
- La baisse au quatrième trimestre est sensiblement la même pour les appartements (- 4,1 %) et pour les maisons (- 3,9 %). Elle est par contre plus marquée en Ile-de-France (- 6,9 %) que dans les autres régions (- 2,9 %).
- Le contexte inflationniste a dégradé le pouvoir d'achat et la hausse des taux d'intérêt impacte le marché immobilier.
- Le taux d'intérêt à long terme de la France est en très nette augmentation et le taux d'inflation progresse (+ 5,4 %), renforçant la baisse des taux d'intérêt réels.

Sources : Insee-Notaires, OCDE et SSP.

PRIX | Atlas.

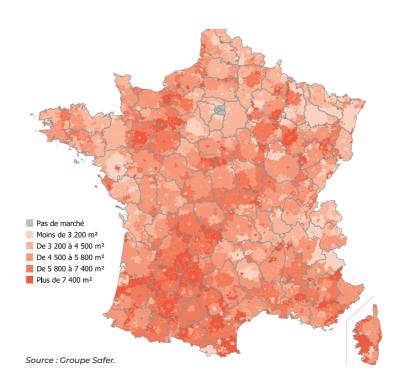


Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2023



Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2023

Moyenne nationale 2023 : 5 200 m² Évolution par rapport à 2022 : - 4,6 %



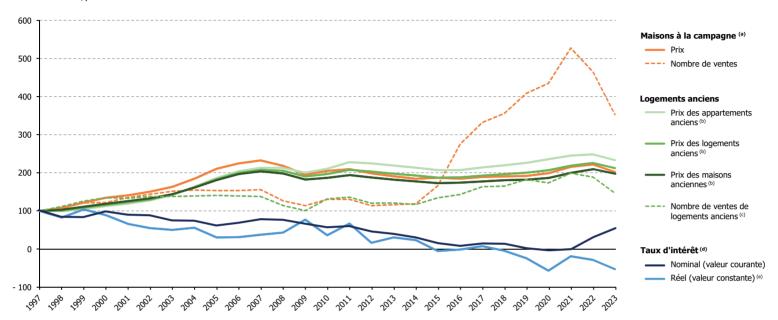


PRIX | Repères.

Les marchés immobiliers résidentiels sur le long terme

Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt entre 1997 et 2023

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), (e) corrigé de l'inflation (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 plusvalues 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 et 2023, 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, à l'instar de l'ensemble du marché des logements anciens.