



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 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.



UNE STABILISATION DU MARCHÉ APRÈS DEUX ANNÉES DE REPLI.

En 2024, le marché des maisons à la campagne se stabilise après un repli amorcé en 2022 et accentué en 2023 (- 24,2 % du nombre de transactions). Le nombre de ventes repart légèrement à la hausse (+ 3,4 %), de même que la surface totale (+ 3,9 %). Les volumes de transactions et de surfaces retrouvent des niveaux comparables à ceux de 2018. La valeur totale du marché demeure stable par rapport à 2023 malgré la hausse du nombre de transactions, ce qui reflète la poursuite de la baisse du prix moyen.

UNE REPRISE AU DEUXIÈME SEMESTRE

Le marché des maisons à la campagne, à l'instar de l'ensemble du marché foncier rural, connaît des variations saisonnières typiques, avec un plus grand nombre de projets de vente enregistrés en juillet et en octobre. Cette tendance était moins marquée en 2023, dans un contexte brutal de repli du marché. En 2024, le marché retrouve sa saisonnalité et une timide reprise se matérialise sur le deuxième semestre. En juillet, le nombre de transactions dépasse ainsi la barre des 10 000, pour la première fois depuis juillet 2022. Puis, à partir de septembre, le nombre mensuel est systématiquement supérieur à celui de 2023.

Des disparités territoriales persistent. Les plus fortes densités de transactions sont toujours situées sur le quart nord-ouest (Bretagne, Manche et 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 Nantes, Lyon et Lille. À l'inverse, les densités de transactions sont faibles en Corse, dans les départements champardennais, en Côte-d'Or, en Lozère ou encore dans les Hautes-Alpes.

UN RAJEUNISSEMENT DES ACQUÉREURS

L'année 2024 est marquée par un net rajeunissement des acquéreurs de maisons à la campagne, inversant ainsi la tendance au vieillissement observée depuis 2019. L'âge moyen s'établit à 43 ans et 11 mois (- 2 ans et 3 mois par rapport à 2023).

En 2024, la part des acquisitions réalisées par des résidents étrangers reste stable (4,9 %). Elle dépasse 10 % dans certains secteurs, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoise et belge, l'arrière-pays provençal, le Poitou, le Limousin ou encore la Dordogne.

La part des acquisitions par les Britanniques reste également stable (1,2 %). Ils sont notamment très présents en Nouvelle-Aquitaine, mais aussi en Mayenne et dans l'Aude.

Marché des maisons à la campagne en 2024

		Évolution 2024/2023
Nombre de transactions	93 860	+ 3,4 %
Surface	49 000 ha	+ 3,9 %
Valeur	22 017 M€	+ 0,2 %

Source : Groupe Safer.

Acquéreurs de maisons à la campagne en 2024

		Évolution 2024/2023
Âge moyen	43 ans et 11 mois	- 2 ans et 3 mois
Part des acquéreurs étrangers	4,9 %	+ 0,2 point

Source : Groupe Safer.

Quelle conjoncture ?

Le marché immobilier poursuit en 2024 le repli amorcé en 2022, jusqu'à retrouver les niveaux observés en 2015. Le volume des transactions de logements anciens s'établit ainsi à 792 000 ventes au 31 décembre 2024, en repli de 9,2 % par rapport à 2023, et après une diminution de 21,9 % entre 2022 et 2023. Derrière cette baisse annuelle globale se cachent toutefois trois séquences : une baisse entre janvier et juillet, une stabilisation jusqu'en octobre, puis une remontée à partir de novembre.

Après deux années de forte progression, le taux d'intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations, toutes durées) culmine à 4,17 % en janvier 2024, soit 4 fois son niveau de janvier 2021 (1,07 %). Dès février 2024, une décrue progressive s'amorce et le taux moyen diminue de 0,74 point sur un an, passant de 4,04 % en décembre 2023 à 3,3 % en décembre 2024. Cette évolution résulte directement des quatre baisses successives des taux directeurs appliquées entre juin et décembre 2024 par la Banque centrale européenne.

L'effondrement de la production de nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations), amorcée en 2023, se poursuit jusqu'en février 2024. Puis, à la faveur de la diminution des taux d'intérêt, la tendance s'inverse à partir de mars jusqu'à connaître un point haut en décembre. À fin 2024, la production de crédits sur l'année atteint 110 milliards d'euros, restant toutefois inférieure au niveau de 2023 (139 milliards en 2023), et au plus bas depuis 2014.

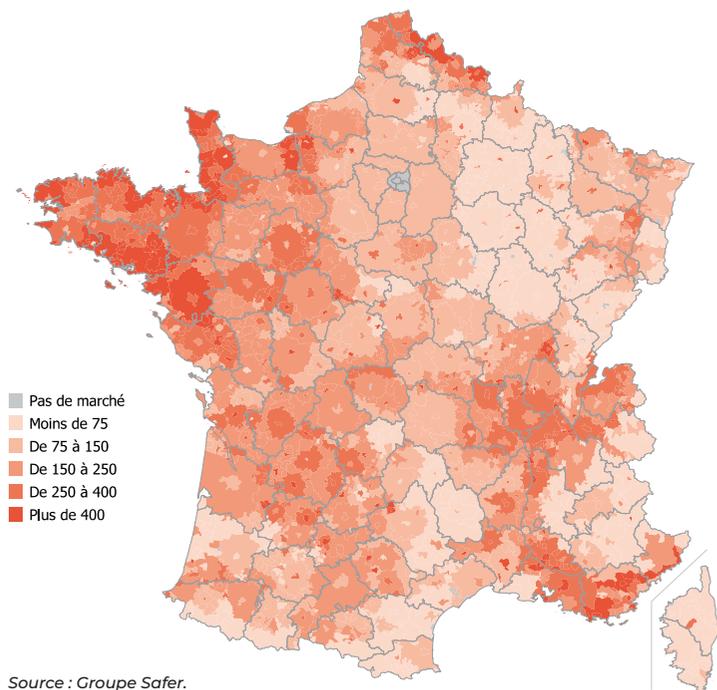
Sources : IGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC) ; Banque de France.



VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.

Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km² par unité géographique en 2024

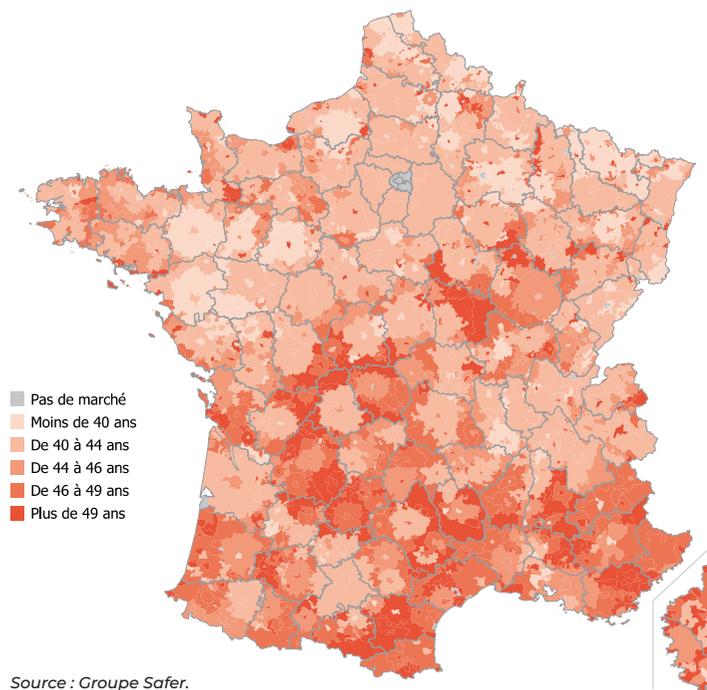
Moyenne nationale 2024 : 173 transactions/1 000 km²
Évolution par rapport à 2023 : + 3,6 %



Source : Groupe Safer.

Âge moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2024

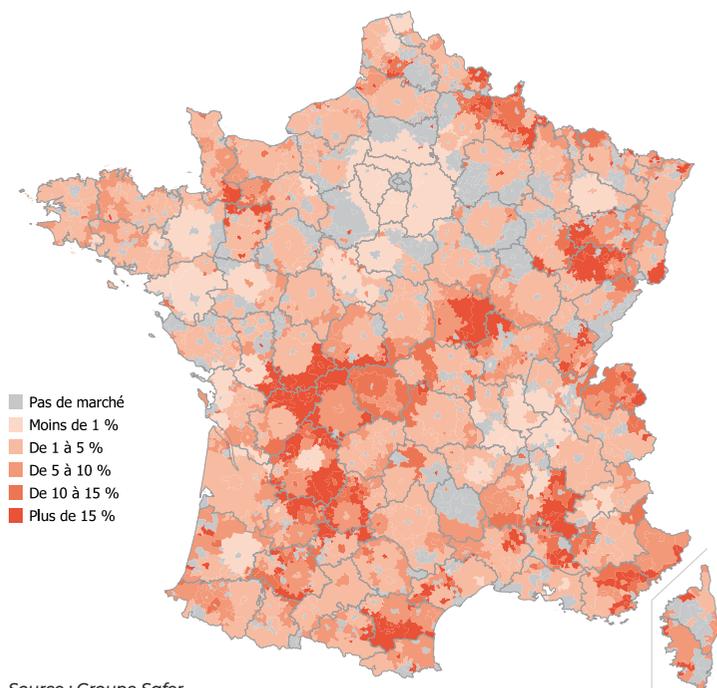
Moyenne nationale 2024 : 43 ans et 11 mois
Évolution par rapport à 2023 : - 2 ans et 3 mois



Source : Groupe Safer.

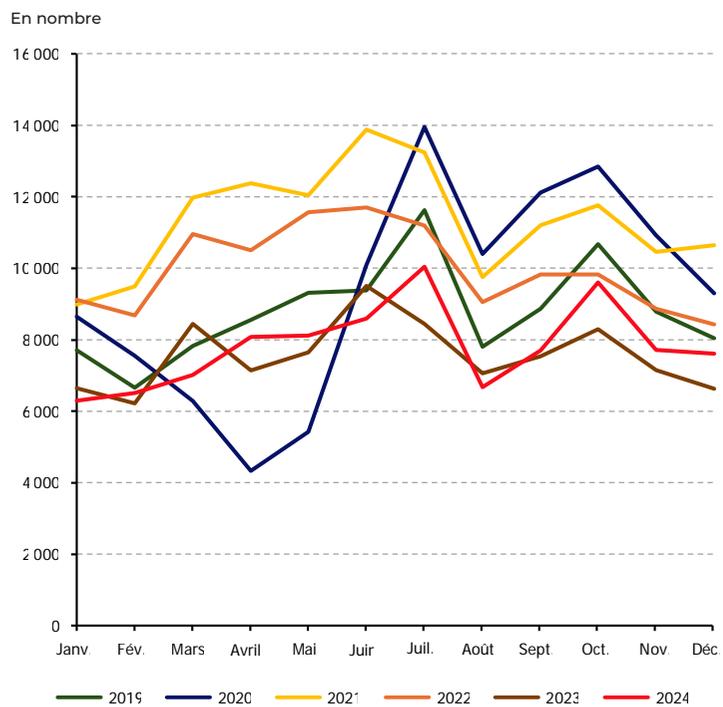
Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2024

Moyenne nationale 2024 : 4,9 %
Évolution par rapport à 2023 : + 0,2 point



Source : Groupe Safer.

Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des maisons à la campagne entre 2019 et 2024



Source : Groupe Safer.



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.

L'évolution territoriale du marché des maisons à la campagne

L'évolution du marché des maisons à la campagne présente des disparités territoriales marquées. La reprise du marché est la plus significative en région Hauts-de-France, où le nombre de transactions augmente de 29,5 % entre 2023 et 2024. Elle est également notable en Normandie (+ 14,8 %) et en Grand Est (+ 10,5 %). Dans une moindre mesure, le marché repart aussi à la hausse en Bretagne et dans les Pays de la Loire (+ 2,6 %), des secteurs littoraux très attractifs au plus fort du marché en 2021, qui avaient connu une diminution significative du nombre de transactions entre 2021 et 2023.

À l'inverse, le marché demeure en léger repli en Provence-Alpes-Côte d'Azur (- 2,1 %), en Nouvelle-Aquitaine (- 1,6 %) et en Ile-de-France (- 1 %). La Corse accuse un repli plus marqué que le reste du territoire (- 18,2 %), qui reste néanmoins à relativiser en raison du faible nombre de transactions de maisons à la campagne dans cette région (207 transactions en 2024).

Au niveau départemental, les hausses les plus importantes sont

observées dans la Somme (+ 49,1 %), la Meuse (+ 40,4 %) et le Pas-de-Calais (+ 38,4 %), tandis que la Haute-Corse enregistre la baisse la plus marquée (- 32,4 %), suivie de la Marne (- 20,3 %).

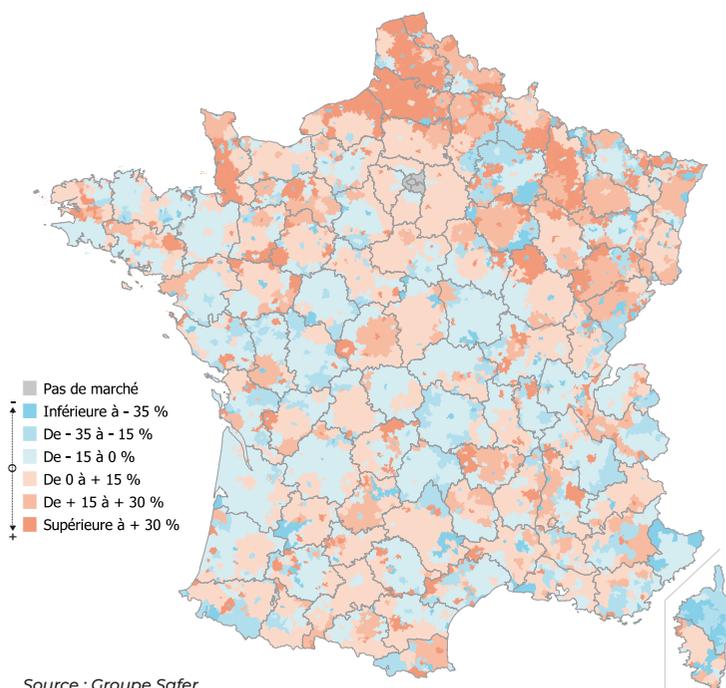
Sur la période 2019-2024, c'est l'Ile-de-France qui a vu son marché faiblir le plus (- 38,4 %), suivie d'Auvergne-Rhône-Alpes (- 16,9 %). Dans ces régions, le marché des maisons à la campagne est donc repassé sous les niveaux de 2019, suite aux deux années consécutives de forte contraction (2022 et 2023). À l'inverse, le Grand Est et les Hauts-de-France restent en 2024 au-dessus des niveaux de 2019, avec des progressions de 35,1 % et 9,2 % respectivement entre 2019 et 2024.

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 et Lyon. 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, Eure-et-Loir, Oise), le long de l'axe de la Seine, en Dordogne ou encore dans le Var.

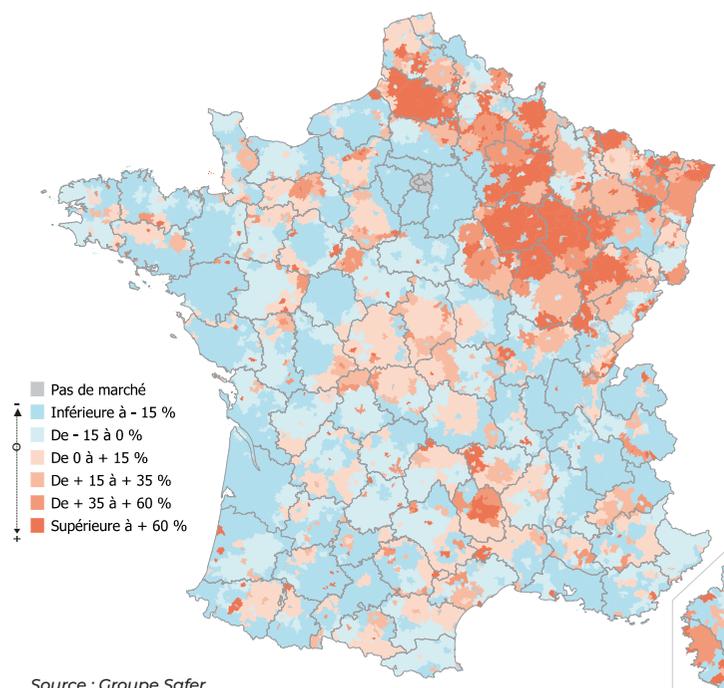


VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

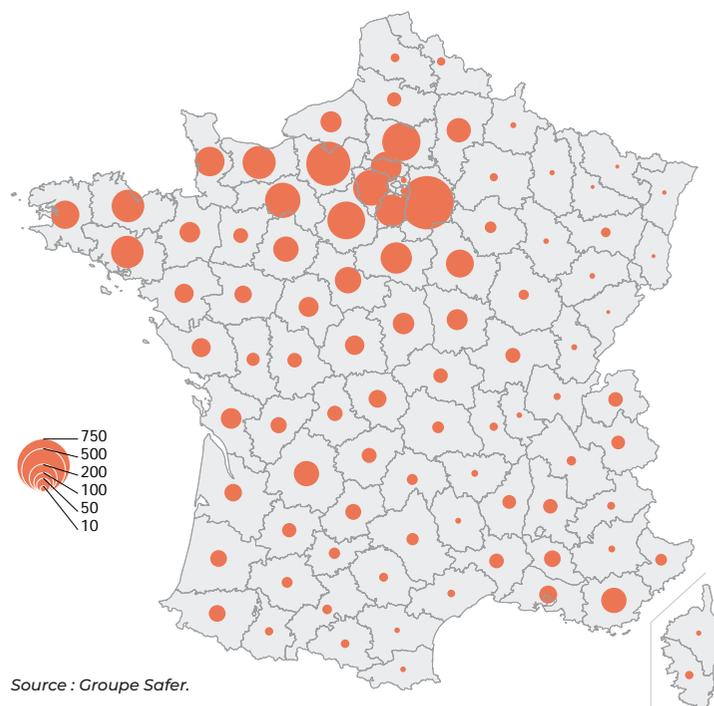
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2023 et 2024



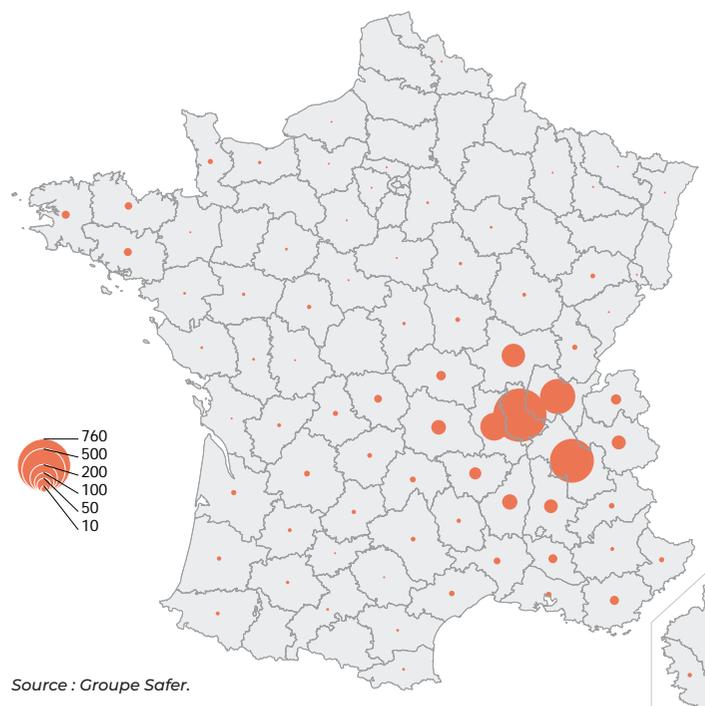
Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2024



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2024



Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Lyon par département en 2024





DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE DE REPLI.

DES PRIX TOUJOURS ÉLEVÉS MAIS EN REcul

Le prix moyen d'une maison à la campagne s'établit à 195 000 euros, soit une diminution de 3,4 % par rapport à 2023. Cette baisse qui se poursuit pour la deuxième année consécutive, intervient après six années de croissance continue, dont une année 2021 exceptionnelle (+ 9,3 % par rapport à 2020). En 2024, le prix moyen repasse sous la barre des 200 000 euros, retrouvant une valeur proche du prix moyen de 2021. Cette baisse des prix, conjuguée à la diminution des taux d'intérêt, alimente la reprise du nombre de ventes, observée en particulier en fin d'année 2024.

Si les prix poursuivent leur recul, la surface moyenne des lots vendus se stabilise en 2024, avec une légère hausse de 0,4 %, suite à un repli de 4,6 % en 2023.

Pour la première fois depuis 2019, l'âge moyen des acquéreurs diminue. En 2024, il est de 43 ans et 11 mois, soit une baisse de 2 ans et 3 mois par rapport à 2023 (voir partie *Volumes et acquéreurs*). Ce rajeunissement des acquéreurs de maisons à la campagne est vraisemblablement lié à la diminution du taux d'intérêt moyen en 2024, combinée à la baisse des prix, qui ont pu favoriser l'accession immobilière pour des acquéreurs plus jeunes.

DES SINGULARITÉS TERRITORIALES

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 (Yvelines, Val-d'Oise, Essonne) et dans une moindre mesure les départements rhône-alpins, notamment la vallée du Rhône, la Haute-Savoie et la Savoie. Les Bouches-du-Rhône conservent le prix moyen le plus élevé (560 000 euros). Le littoral atlantique maintient également des niveaux de prix élevés, particulièrement sur les côtes basque et landaise mais aussi en Bretagne sud. À l'inverse, les départements peu denses conservent des moyennes de prix modestes, comme la Meuse, le Cher, l'Indre ou encore la Creuse. La Haute-Marne ferme la marche avec un prix moyen des maisons à la campagne de 66 000 euros.

Bien que les prix moyens des maisons à la campagne soient en repli, cette évolution reste hétérogène sur le territoire. Les départements aux prix les plus élevés subissent les plus fortes baisses. Ainsi, après avoir continué à progresser en 2023, les prix en couronne parisienne connaissent une rupture en 2024, avec une

Prix et surface des maisons à la campagne en 2024

Lot moyen

		Évolution 2024/2023
Prix	195 000 €	- 3,4 %
Surface	5 200 m ²	+ 0,4 %

Source : Groupe Safer.

diminution des prix moyens dans les départements des Yvelines et de l'Essonne (- 13 %) et dans une moindre mesure en Seine-et-Marne (- 6 %). À l'inverse, quelques départements voient leurs prix moyens progresser de plus de 10 % (Pyrénées-Orientales, Doubs, Côte-d'Or, Meurthe-et-Moselle).

Quelle conjoncture ?

Le repli des prix des logements anciens, amorcé au troisième trimestre 2023, se poursuit en 2024 à un rythme cependant moins soutenu. La baisse des prix s'intensifie encore au premier trimestre 2024 (- 5,2 %) avant de marquer un ralentissement progressif aux deuxième et troisième trimestres (- 5 % et - 3,8 % respectivement). Ce ralentissement s'accroît davantage au quatrième trimestre (- 2,1 %).

La baisse des prix au quatrième trimestre est plus importante pour les maisons (- 2,2 %) que pour les appartements (- 1,8 %). Elle est par ailleurs plus marquée en Ile-de-France (- 3,6 %) que dans les autres régions (- 1,7 %).

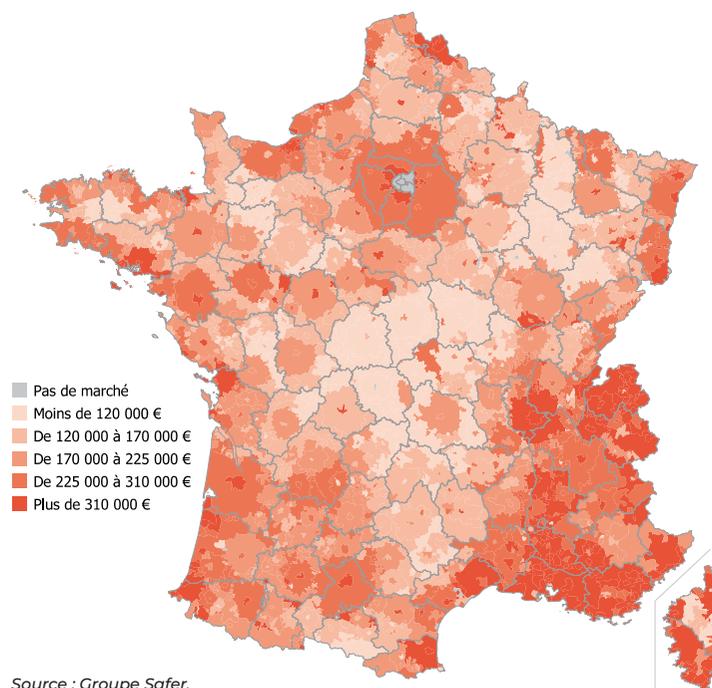
Après une augmentation soutenue depuis 2022, le taux d'intérêt moyen à long terme de la France se stabilise en 2024 et l'inflation ralentit (+ 2,1 % en 2024 contre + 5,3 % en 2023), améliorant le pouvoir d'achat immobilier des acquéreurs.

Sources : Insee-Notaires, OCDE et SSP.



Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2024

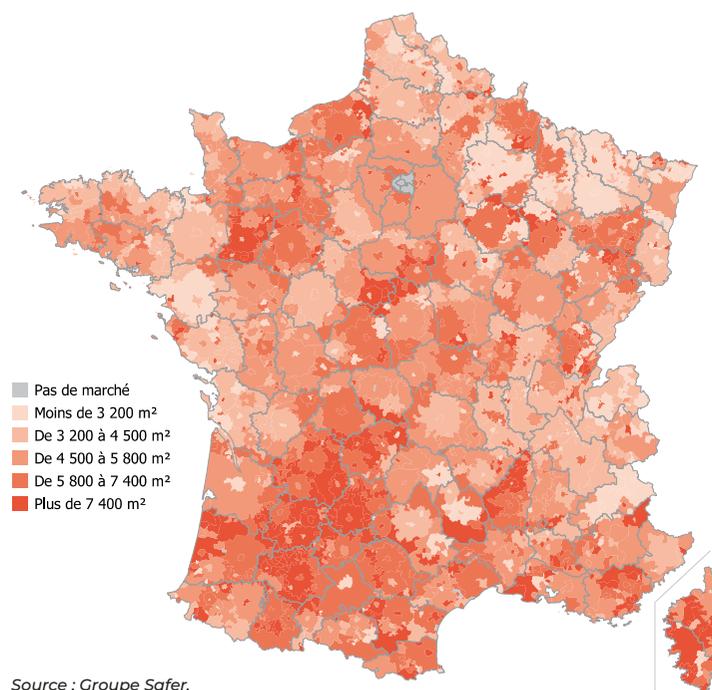
Moyenne nationale 2024 : 195 000 euros
Évolution par rapport à 2023 : - 3,4 %



Source : Groupe Safer.

Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2024

Moyenne nationale 2024 : 5 200 m²
Évolution par rapport à 2023 : + 0,4 %



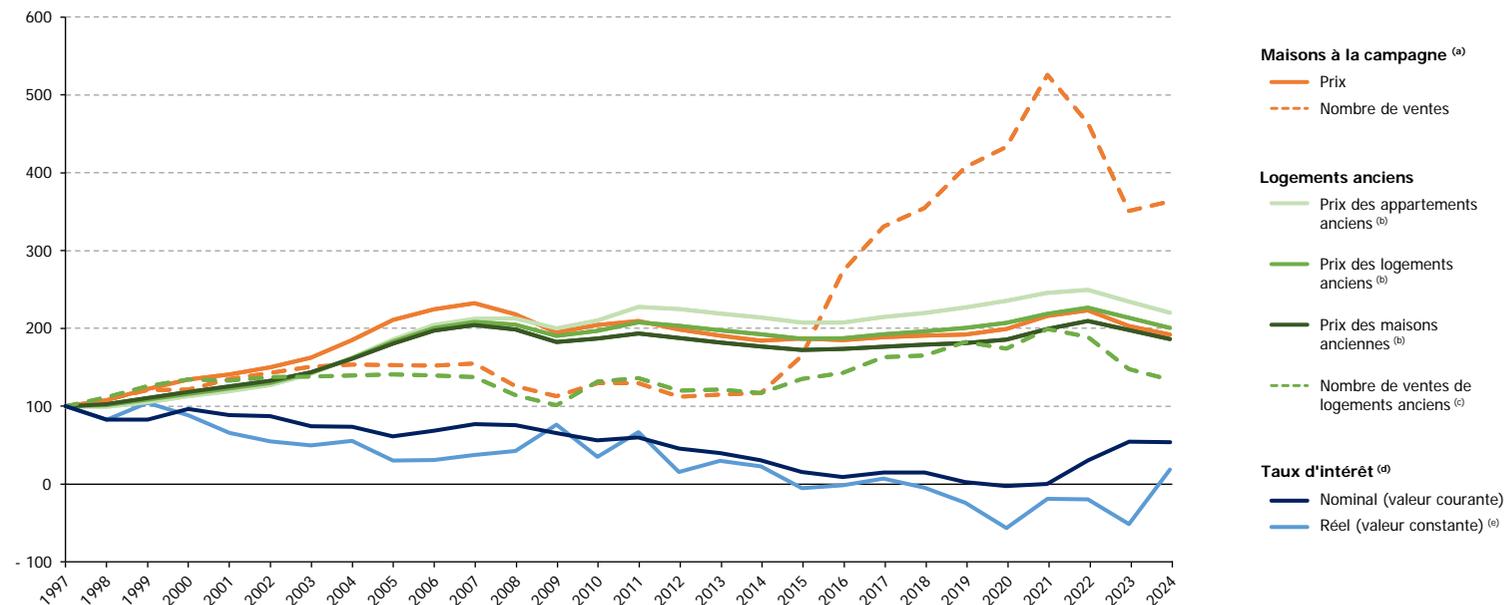
Source : Groupe Safer.



Les marchés immobiliers résidentiels sur le long terme

Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt entre 1997 et 2024

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) baissent de 1999 à 2005, alimentant une hausse de prix jusqu'en 2007 ;

la crise financière et économique de 2008 entraîne une forte remontée des taux d'intérêt et une baisse des prix, plus sensible sur le marché des maisons à la campagne ;

la hausse du nombre de transactions et des prix en 2010 reflète la forte baisse des taux d'intérêt ;

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 2015, les taux d'intérêt sont faibles et continuent de décroître, sans pour autant relancer la hausse des prix ;

le prix de l'immobilier ancien se stabilise en 2016. Sous l'effet combiné de la baisse de prix et des taux d'intérêt, le volume des ventes de logements anciens repart fortement à la hausse ;

en 2017 et 2018, les prix augmentent fortement avant de se stabiliser, 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 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 ;

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 ;

en 2024, le recul des ventes de logements anciens ralentit, corrélé à une diminution progressive des taux d'intérêt tout au long de l'année. Le marché des maisons à la campagne se démarque avec un nombre de transactions qui repart légèrement à la hausse. Bien que toujours élevés, les prix continuent de se contracter sur l'ensemble du marché des logements anciens.