



# 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 3 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.

## AVERTISSEMENT SUR LE CHANGEMENT DE MÉTHODE DE SEGMENTATION

En 2025, la méthode de segmentation, c'est-à-dire la répartition des transactions dans les différents marchés analysés dans l'étude, évolue, afin de proposer une lecture encore plus précise et pertinente des dynamiques observées. Elle repose désormais sur une combinaison plus fine de critères, permettant de mieux qualifier les biens. Pour le marché des maisons à la campagne, cette nouvelle méthode permet de mieux cibler les biens bâtis résidentiels en zone rurale, hors cœurs de village.

**À noter.** L'introduction de cette nouvelle méthode entraîne une rupture de série avec les éditions précédentes. Afin de garantir une analyse cohérente et permettre une lecture fiable des tendances d'évolution des volumes de transactions et des prix, la nouvelle méthode a été appliquée rétroactivement aux dix années antérieures. Pour plus de détails, se référer à la partie *Glossaire et méthodologie*.



# UNE REPRISE DU MARCHÉ.

## LES VOLUMES REPARTENT À LA HAUSSE

En 2025, le marché des maisons à la campagne repart à la hausse après deux années de repli sévère en 2022 et 2023 et une année de stabilisation en 2024. Le marché progresse en nombre de transactions (+ 15 % sur un an), en surface (+ 13,9 %) et encore davantage en valeur (+ 20 %). La tendance baissière du prix moyen observée en 2023 et 2024 est ainsi interrompue. Le marché repasse au-dessus du niveau observé en 2019 en nombre de transactions (+ 3 %) mais reste inférieur en surface (- 5,4 %). La valeur totale dépasse celle de 2020 (+ 17,3 %) mais demeure inférieure aux niveaux record atteints en 2021 et 2022.

## LA SAISONNALITÉ CLASSIQUE DE RETOUR

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 habituellement enregistrés en juillet et en octobre. Effacés lors des deux années de forte contraction (2022, 2023), ces deux pics réapparaissent en 2024, dans un contexte de reprise timide. En 2025, à la faveur de la reprise, cette saisonnalité est davantage marquée et se calque sur la tendance pré-Covid de 2019 : le nombre de transactions dépasse 9 000 en juillet pour la première fois depuis 2022, puis franchit à nouveau ce seuil en octobre, une première depuis 2021.

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 leur périphérie demeurent les plus dynamiques, notamment Nantes, Lyon et Lille. À l'inverse, les densités de transactions sont faibles en Corse, dans un ensemble de départements du Nord-Est du territoire situés entre la Marne et le Doubs, ainsi que dans plusieurs départements d'Occitanie.

## DES ACQUÉREURS TOUJOURS PLUS JEUNES

Le rajeunissement des acquéreurs de maisons à la campagne se poursuit pour la deuxième année consécutive, après une augmentation régulière de l'âge moyen observée depuis 2019. En 2025, celui-ci s'établit à 43 ans (- 7 mois par rapport à 2024).

En 2025, la part des achats réalisés par des personnes résidant à l'étranger reste quasi stable (7,8 %, en retrait de 0,3 point). Elle dépasse 10 % dans certains secteurs, tels que les zones transfrontalières luxembourgeoises et belges, l'arrière-pays provençal, le Poitou, le Limousin ou encore le Gers et la Dordogne.

La part des acquisitions par les Britanniques s'établit à 1,6 %, un niveau relativement stable depuis 2022. En 2025, elle est la plus élevée en Haute-Vienne et en Charente.

## Marché des maisons à la campagne en 2025

		Évolution 2025/2024
Nombre de transactions	93 450	+ 15,0 %
Surface	44 900 ha	+ 13,9 %
Valeur	23 628 M€	+ 20,0 %

Source : Groupe Safer.

## Acquéreurs de maisons à la campagne en 2025

		Évolution 2025/2024
Âge moyen	43 ans	- 7 mois
Part des acquéreurs étrangers	7,8 %	- 0,3 point

Source : Groupe Safer.

## Quelle conjoncture ?

Après trois années de repli, le marché immobilier repart à la hausse en 2025. Le volume des transactions de logements anciens s'établit ainsi à 945 000 ventes au 31 décembre 2025, en augmentation de 11,8 % par rapport à 2024, après avoir reculé de 31,3 % entre 2021 et 2024. Malgré cette reprise, les volumes demeurent inférieurs de 23,2 % au pic de 2021. Au cours de l'année 2025, le repli se poursuit les deux premiers mois, à un rythme toutefois ralenti, avant que la tendance ne s'inverse à partir de mars. Le marché progresse ensuite de manière de plus en plus marquée jusqu'en novembre, puis se stabilise en décembre.

La décline progressive du taux d'intérêt moyen, hors frais et assurances, des nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations, toutes durées) amorcée en février 2024, se poursuit en 2025 à un rythme plus modéré. Sur un an, il diminue de 0,22 point pour atteindre 3,08 % en décembre 2025. La baisse intervient principalement entre janvier et avril 2025, sous l'effet de trois baisses successives des taux directeurs de la Banque centrale européenne, qui passent de 3 % en janvier à 2,25 % en avril. Le taux se stabilise ensuite jusqu'à la fin de l'année, malgré une quatrième baisse des taux directeurs en juin (2 %).

La progression de la production de nouveaux crédits à l'habitat (hors renégociations), amorcée en mars 2024, s'est poursuivie en 2025 (+ 33 %). À la fin 2025, la production de crédits sur l'année atteint 147 milliards d'euros, chiffre supérieur aux productions de 2022 et 2023 mais encore loin du niveau de 2022 (218 milliards).

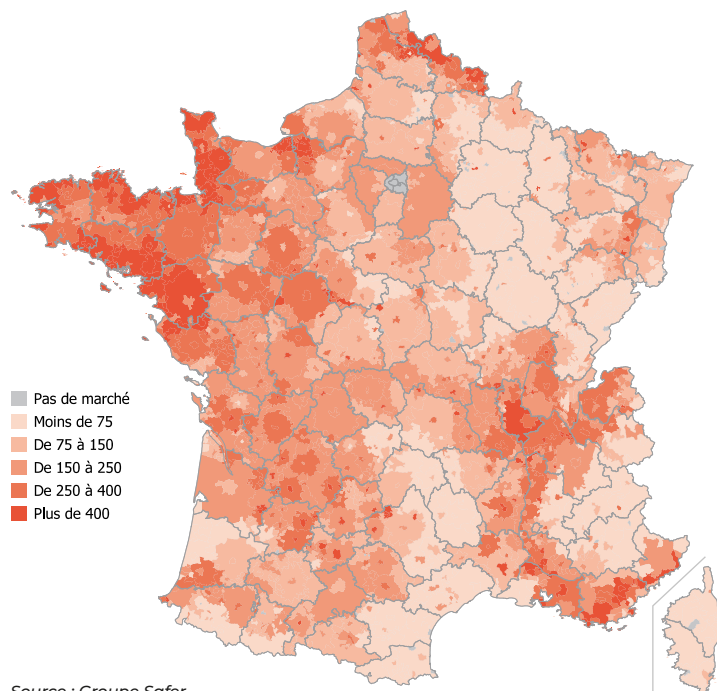
Sources : IGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC) ; Banque de France.



# VOLUMES ET ACQUÉREURS | Atlas.

## Nombre de transactions de maisons à la campagne pour 1 000 km<sup>2</sup> par unité géographique en 2025

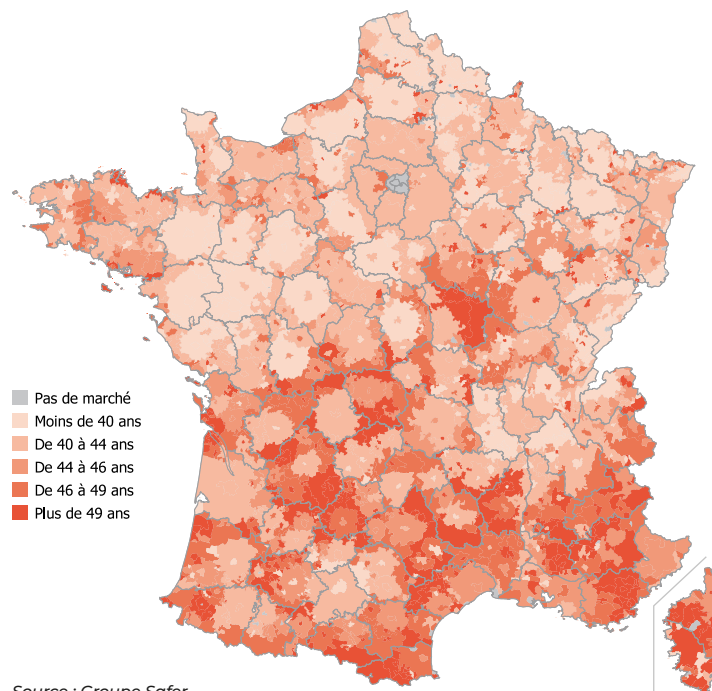
Moyenne nationale 2025 : 171 transactions/1 000 km<sup>2</sup>  
Évolution par rapport à 2024 : + 14,9 %



Source : Groupe Safer.

## Âge moyen des acquéreurs de maisons à la campagne par unité géographique en 2025

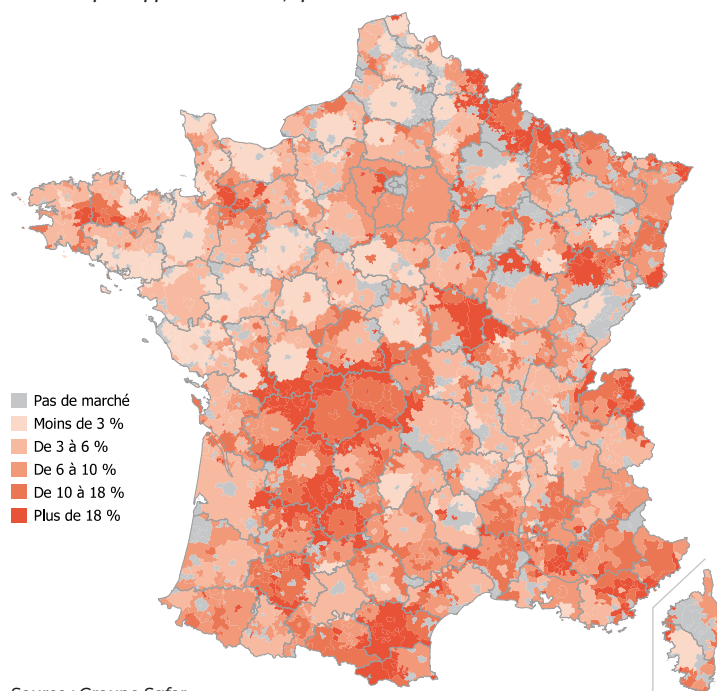
Moyenne nationale 2025 : 43 ans  
Évolution par rapport à 2024 : - 7 mois



Source : Groupe Safer.

## Part des acquéreurs de maisons à la campagne résidant à l'étranger par unité géographique en 2025

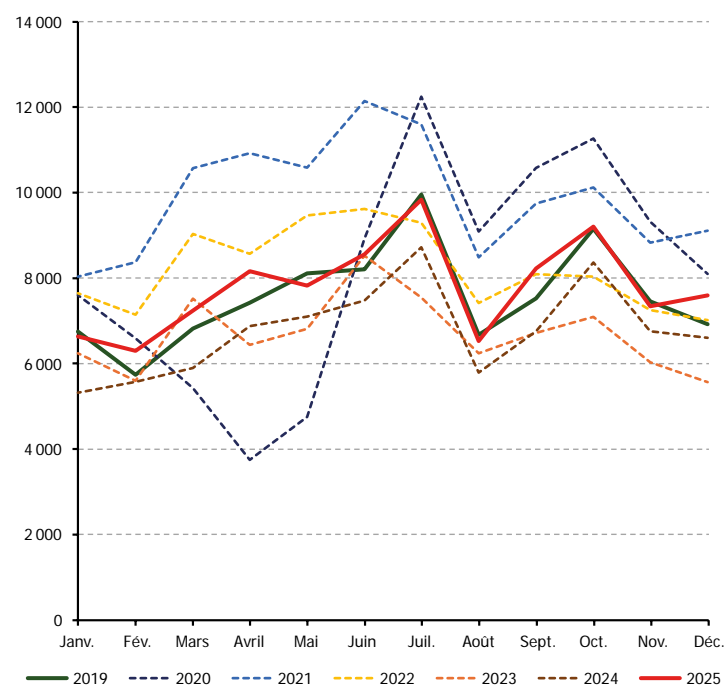
Moyenne nationale 2025 : 7,8 %  
Évolution par rapport à 2024 : - 0,3 point



Source : Groupe Safer.

## Évolution du nombre mensuel de transactions sur le marché des maisons à la campagne entre 2019 et 2025

En nombre



Source : Groupe Safer.



## VOLUMES ET ACQUÉREURS | 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.

## VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

### Une reprise généralisée avec des spécificités locales persistantes

En 2025, l'ensemble des régions connaissent une progression du marché des maisons à la campagne mais des disparités territoriales demeurent. Les régions Nouvelle-Aquitaine, Auvergne-Rhône-Alpes et Bretagne représentent 42 % du total des transactions. Les hausses y sont respectivement de 14,9 %, 20,1 % et 8,8 %. Des progressions importantes sont aussi observées dans des régions présentant un nombre intermédiaire de transactions : Hauts-de-France (+ 22,7 %), Grand Est (+ 21,4 %), Provence-Alpes-Côte d'Azur (+ 18,7 %) ainsi qu'Occitanie (+ 14,9 %) et Pays de la Loire (+ 13,4 %). Le marché repart plus modérément en Bourgogne-Franche-Comté (+ 9,9 %) ou en Normandie (+ 8,7 %).

Au niveau départemental, des hausses marquées concernant un nombre élevé de transactions sont enregistrées en Gironde (+ 25,8 %) et en Charente-Maritime (+ 26,8 %), dans le Pas-de-Calais (+ 32,9 %), dans trois départements rhônalpins (Ain, + 47,3 % ; Rhône, + 27,9 % ; Savoie, + 26,2 %) ainsi que dans les Bouches-du-Rhône (+ 25,9 %). Dans ce contexte de reprise, les rares départements enregistrant des baisses modérées sont ceux présentant un nombre habituellement réduit de ventes. C'est le cas des Pyrénées-Orientales (- 9,7 %) et, dans une moindre mesure, du Cantal (- 1,4 %) et de l'Indre (- 0,8 %).

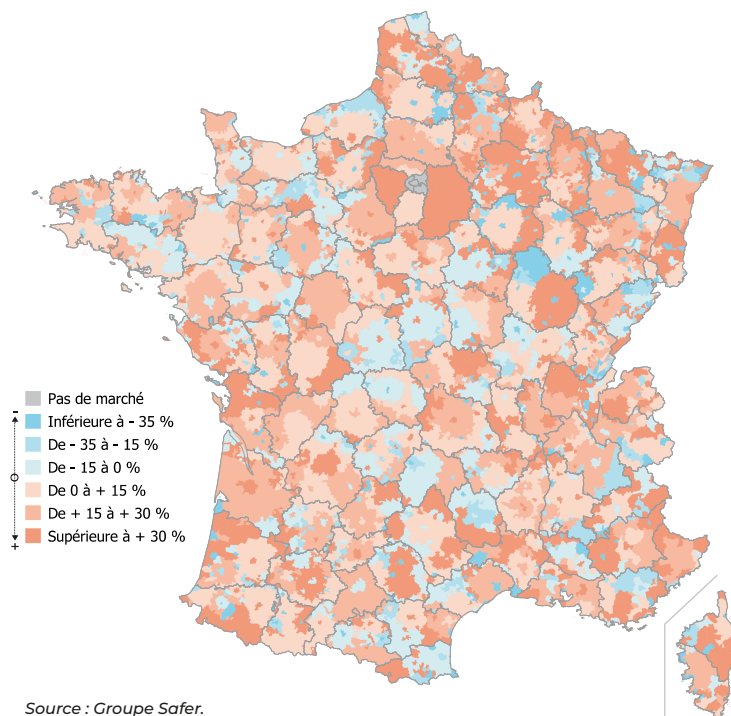
Dans deux régions, la reprise observée en 2025 ne suffit pas à compenser les baisses des années 2022 à 2024 et les volumes de transactions restent inférieurs à ceux de 2019 : l'Île-de-France (- 29 % entre 2019 et 2025) et les Pays de la Loire (- 10,9 %). À l'inverse, dans le Grand Est et les Hauts-de-France, les progressions en 2025 cumulées au bond lié au Covid maintiennent ces deux régions historiquement moins concernées par le marché des maisons à la campagne sur des volumes désormais élevés de transactions, avec respectivement + 35,9 % et + 26,7 % entre 2019 et 2025. Il en est de même, dans une moindre mesure, pour la région Bourgogne-Franche-Comté (+ 11,7 %).

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 Île-de-France (Oise, Eure-et-Loir, Eure, Loiret, Yonne) ou encore dans l'Aisne. En ce qui concerne les Lyonnais, les départements les plus ciblés après le Rhône sont l'Isère, l'Ain, la Loire et la Saône-et-Loire.

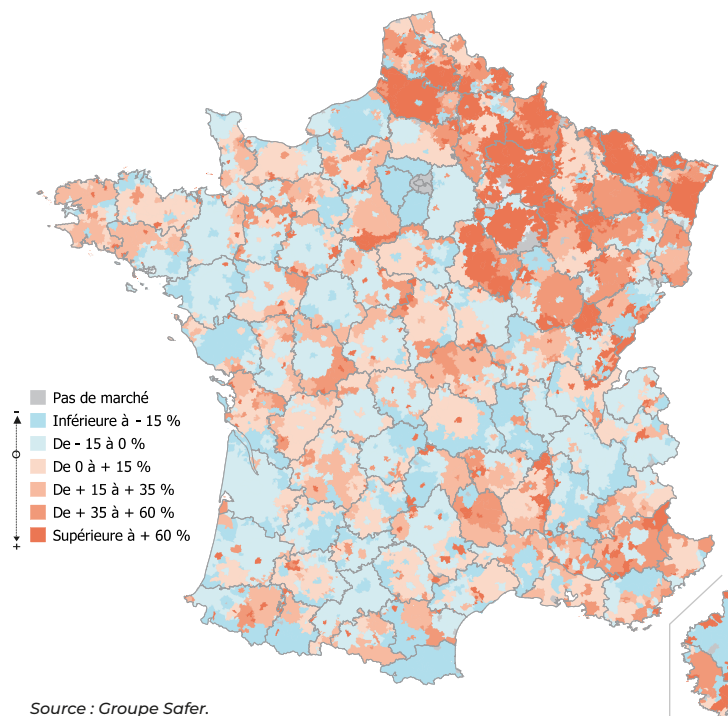


# VOLUMES ET ACQUÉREURS | Repères.

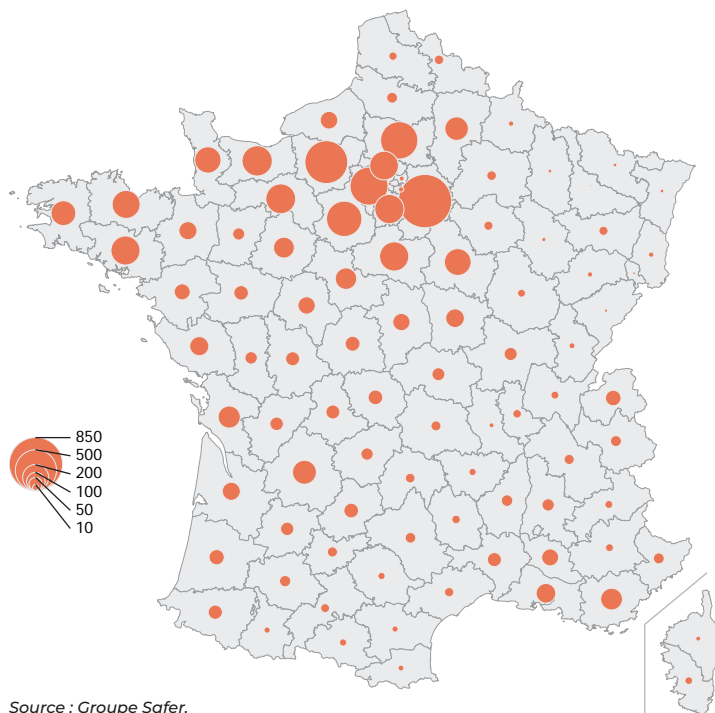
### Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2024 et 2025



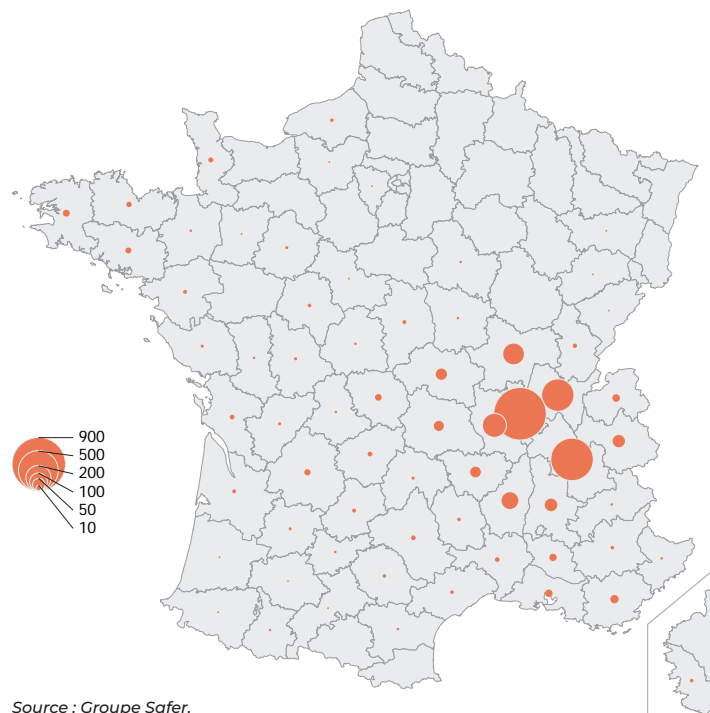
### Évolution du nombre de transactions sur le marché des maisons à la campagne par unité géographique entre 2019 et 2025



### Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Paris par département en 2025



### Nombre d'acquéreurs de maisons à la campagne résidant dans l'aire d'attraction de Lyon par département en 2025





# APRÈS DEUX ANNÉES DE REPLI, UNE HAUSSE MODÉRÉE DES PRIX.

## REPRISE DES PRIX ET SURFACE DES LOTS EN BAISSÉ

Le prix moyen d'une maison à la campagne s'établit à 210 000 euros, en hausse de 3,6 % par rapport à 2024. Cette progression intervient après deux années consécutives de repli, qui avaient mis fin à six années de croissance continue, entre 2016 et 2022. Le niveau des prix moyens, toujours très élevé, se rapproche du niveau record observé en 2022 (214 000 euros). Cette hausse est conjuguée à une reprise marquée du nombre de ventes en 2025, à la faveur de deux années de baisse des prix et d'une légère inflexion des taux d'intérêt.

Si les prix progressent, la surface moyenne des lots vendus continue de diminuer en 2025, avec un recul de 1 % après un repli plus marqué en 2024 (- 3,4 %).

Pour la deuxième année consécutive, l'âge moyen des acquéreurs diminue. En 2025, il est de 43 ans, soit une diminution de 7 mois par rapport à 2024 (voir partie *Volumes et acquéreurs*). Ce rajeunissement des acquéreurs de maisons à la campagne est vraisemblablement lié à la poursuite de la baisse du taux moyen d'intérêt en 2025, combinée à deux années de recul 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 (Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes, ainsi que le Vaucluse), la couronne francilienne (Yvelines, Val-d'Oise, Essonne) et, dans une moindre mesure, les départements rhônalpins, notamment autour de la métropole lyonnaise, dans la vallée du Rhône, en Haute-Savoie et en Savoie. Les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône conservent les prix moyens les plus élevés, atteignant respectivement 587 000 et 528 000 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 le Cher, la Nièvre, l'Indre ou encore la Haute-Marne. La Creuse ferme la marche avec un prix moyen des maisons à la campagne de 80 000 euros.

Si les prix moyens des maisons à la campagne progressent, cette évolution reste hétérogène sur le territoire. Les départements aux

## Prix et surface des maisons à la campagne en 2025

Lot moyen

		Évolution 2025/2024
Prix	210 000 €	+ 3,6 %
Surface	4 800 m <sup>2</sup>	- 1,0 %

Source : Groupe Safer.

prix bas enregistrent les plus fortes hausses (+ 18 % pour la Meuse ; + 14 % pour les Ardennes). Après le repli observé en 2024, les prix moyens en couronne parisienne repartent également à la hausse (+ 6 % en Seine-et-Marne ; + 5 % dans les Yvelines ; + 2 % dans l'Essonne). À l'inverse, de rares départements enregistrent un recul de leurs prix moyens : - 9 % en Haute-Saône, - 8 % en Côte-d'Or ou encore - 7 % dans le Gers.

## Quelle conjoncture ?

La tendance baissière du prix des logements anciens observée depuis le second semestre 2023 s'interrompt en 2025. Dans la continuité du ralentissement progressif de la baisse des prix observée au cours des quatre trimestres 2024, les prix progressent d'abord timidement au premier trimestre 2025 (+ 0,2 %) avant d'augmenter légèrement davantage aux deuxième et troisième trimestres (+ 0,6 % chacun) et de terminer avec une hausse de 1,1 % au quatrième trimestre.

La progression des prix au quatrième trimestre est plus marquée pour les appartements (+ 1,5 %) que pour les maisons (+ 0,9 %). Elle est par ailleurs plus faible en Île-de-France (+ 0,7 %) que dans les autres régions (+ 1,2 %).

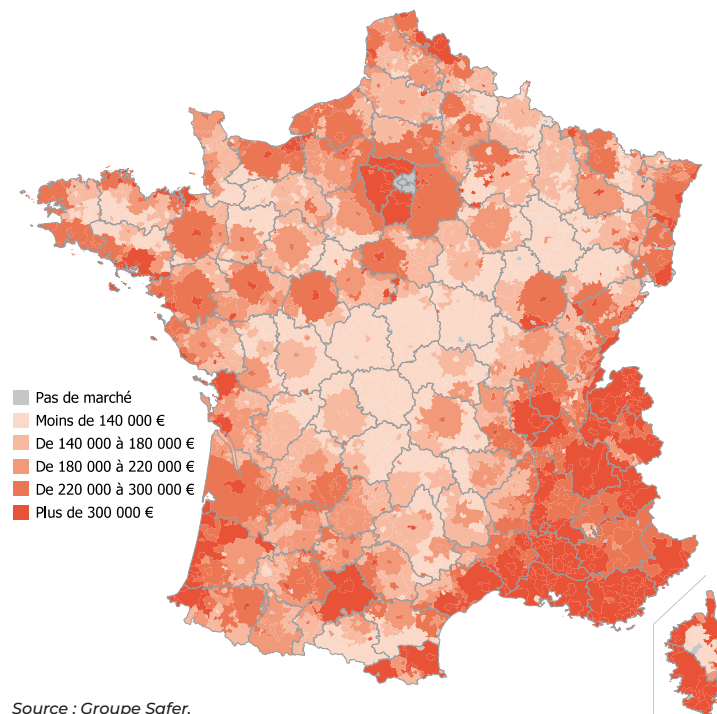
La décade progressive du taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat au cours de l'année 2025, conjuguée au net ralentissement de l'inflation pour la deuxième année consécutive (+ 1,2 % en 2025 et + 2,1 % en 2024, contre + 5,3 % en 2023), ainsi qu'à deux années de baisse des prix, a redonné du pouvoir d'achat immobilier aux acquéreurs.

Sources : Insee-Notaires, Banque de France et SSP.



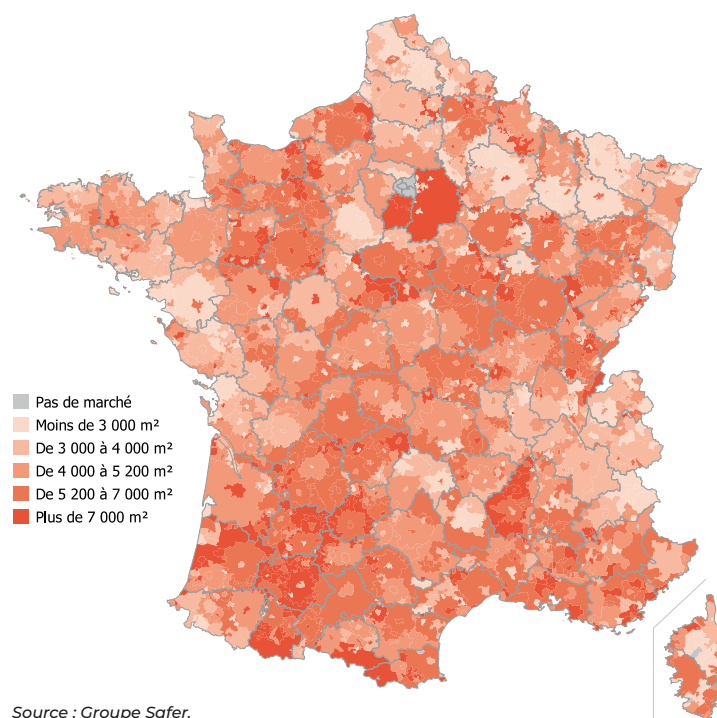
### Prix des maisons à la campagne par unité géographique en 2025

Moyenne nationale 2025 : 210 000 euros  
Évolution par rapport à 2024 : + 3,6 %



### Surface du lot moyen des maisons à la campagne par unité géographique en 2025

Moyenne nationale 2025 : 4 800 m<sup>2</sup>  
Évolution par rapport à 2024 : - 1,0 %





## Les marchés immobiliers résidentiels sur le long terme

### Évolution des prix, du nombre de ventes et des taux d'intérêt entre 2016 et 2025

Prix et nombre de ventes : base 100 en 2016  
Prix en valeur constante



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

Sources : (a) Groupe Safer, (b) Insee-Notaires, (c) IGEDD, (d) Taux d'intérêt (hors frais et assurances) des crédits nouveaux à l'habitat toutes durées, valeur de décembre, Banque de France.

Ce graphique présente l'évolution comparée du marché des maisons à la campagne avec le marché de l'immobilier ancien qui comprend les maisons anciennes et les appartements anciens. Le marché des maisons à la campagne est inclus dans le marché des maisons anciennes.

Le marché des maisons à la campagne suit globalement une évolution comparable à celle de l'ensemble du marché immobilier ancien depuis son point bas de 1997, en nombre de transactions et en prix. L'ampleur des hausses et des baisses de prix est toutefois plus marquée sur le marché des maisons à la campagne. Des évolutions propres à chacun des deux marchés sont observées certaines années. Plusieurs phases peuvent être distinguées sur la période 2016-2025.

Entre 2016 et 2019, les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat affichent d'abord une légère remontée avant de diminuer pour atteindre 1,14 % en décembre 2019. Cette diminution soutient les marchés des maisons à la campagne et de l'immobilier ancien. Le premier affiche une hausse de 51 % du nombre de transactions, tandis que le second progresse deux fois moins vite. La hausse du prix des maisons à la campagne est identique à celle des maisons anciennes, alors que celle des appartements anciens est deux fois plus marquée.

En 2020, le confinement du printemps lié à la pandémie de Covid-19 entraîne un fort ralentissement de l'ensemble des transactions immobilières sur le premier semestre. Toutefois, l'engouement pour les maisons à la campagne, garantissant un accès à un jardin et un certain isolement, se traduit par un redémarrage du marché dès le second semestre. Fin 2020, le marché des maisons à la campagne voit son nombre de ventes progresser, à l'opposé du marché immobilier ancien. Les prix restent en progression pour les trois types de biens.

En 2021, l'engouement post-Covid se poursuit pour les maisons à la campagne, avec un niveau record de ventes (118 590), représentant 9,6 % du total de ventes en immobilier ancien (7,1 % en 2016). En termes de prix, la hausse s'accélère pour les maisons à la campagne et se poursuit en 2022, portée par des taux d'intérêt historiquement bas (1,06 % en décembre 2021). Elle dépasse la hausse des prix des maisons anciennes.

L'année 2022 marque un tournant : les taux remontent brutalement, dans un contexte de crise économique et inflationniste lié à l'éclatement du conflit en Ukraine. Le nombre de ventes de maisons à la campagne entame une chute qui se prolonge en 2023, alors que les taux sont multipliés par 4 par rapport à 2021 (4,04 % en décembre 2023) ; il en est de même pour l'immobilier ancien, qui résiste mieux en 2022, mais dont la baisse se poursuit jusqu'en 2024, année où il retrouve les niveaux de 2016. Les prix restent orientés à la hausse en 2022 tant pour les maisons à la campagne que pour l'immobilier ancien, même si les appartements anciens montrent déjà une inflexion.

En 2023, une baisse des prix généralisée s'amorce et se poursuit en 2024. Cette année-là, à la faveur d'une diminution des taux (3,30 % en décembre 2024), le marché des maisons à la campagne se stabilise en nombre de ventes, contrairement au marché immobilier ancien.

En 2025, la poursuite de la décrue des taux (3,08 % en décembre 2025) contribue à une remontée des ventes (maisons à la campagne comme immobilier ancien). Les prix des maisons à la campagne sont même orientés à la hausse, tandis que ceux de l'ensemble de l'immobilier ancien ne sont plus qu'en très léger repli.