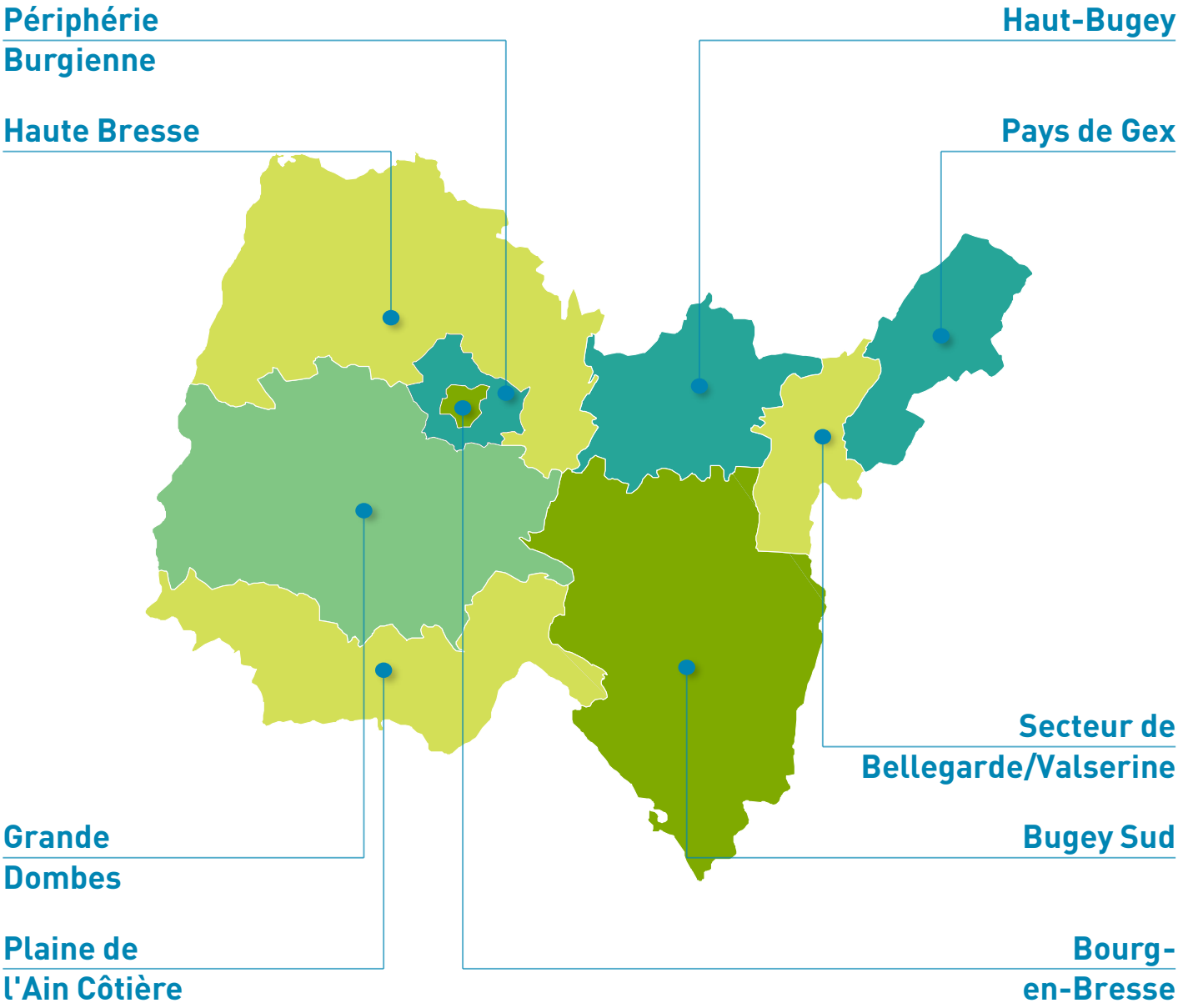
Conjoncture Immobilière Départementale



01 - Ain

Période d'étude : du 1er mars 2025 au 28 février 2026

ADNOV

1. Marché immobilier des appartements anciens

Appartements anciens	*Prix/m² médian*	*Évolution prix/m² sur 1 an*	*Prix de vente médian*	*Surface habitable médiane*
AIN	2 640 €	+5,5%	171 800 €	67 m²
Périphérie Burgienne	1 830 €	-10,7%	134 900 €	73 m²
Haut-Bugey	1 410 €	+7,7%	93 000 €	68 m²
Bugey Sud	1 770 €	+11,7%	104 600 €	67 m²
Grande Dombes	2 080 €	+6,9%	141 200 €	70 m²
Haute Bresse	1 740 €	+6,2%	116 800 €	67 m²
Pays de Gex	4 820 €	+4,0%	310 700 €	67 m²
Plaine de l'Ain Côtière	2 600 €	+4,6%	166 000 €	67 m²
Bourg-en-Bresse	1 840 €	+8,3%	122 200 €	70 m²
Secteur de Bellegarde/Valserine	2 200 €	+0,2%	140 100 €	67 m²

ADNOV
© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

2. Marché immobilier des appartements neufs

Appartements neufs	*Prix/m² médian*	*Évolution prix/m² sur 1 an*	*Prix de vente médian*	*Surface habitable médiane*
AIN	4 680 €	+3,0%	297 000 €	65 m²
Bugey Sud	3 500 €		161 100 €	46 m²
Haute Bresse	4 670 €	+0,9%	187 100 €	40 m²
Pays de Gex	6 170 €	+5,7%	408 300 €	68 m²
Plaine de l'Ain Côtière	3 800 €	-0,6%	247 500 €	67 m²
Bourg-en-Bresse	3 460 €	-0,2%	205 300 €	63 m²

ADNOV
© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

3. Marché immobilier des maisons anciennes

Maisons anciennes	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Surface habitable médiane*	*Superficie terrain médiane*
AIN	255 000 €	+1,3%	112 m²	810 m²
Périphérie Burgienne	237 500 €	-5,0%	120 m²	900 m²
Haut-Bugey	200 000 €	0,0%	113 m²	740 m²
Bugey Sud	194 000 €	+8,1%	107 m²	770 m²
Grande Dombes	259 100 €	+2,8%	112 m²	880 m²
Haute Bresse	202 900 €	+6,1%	111 m²	1 190 m²
Pays de Gex	607 900 €	+1,2%	130 m²	680 m²
Plaine de l'Ain Côtière	296 500 €	-2,4%	107 m²	660 m²
Bourg-en-Bresse	220 000 €	+7,3%	117 m²	570 m²
Secteur de Bellegarde/Valserine	307 600 €	+1,2%	114 m²	650 m²

ADNOV
© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

4. Marché immobilier des maisons neuves

Maisons neuves	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Surface habitable médiane*	*Superficie terrain médiane*
AIN	302 500 €	-13,7%	95 m²	320 m²
Plaine de l'Ain Côtière	298 200 €		95 m²	320 m²
Secteur de Bellegarde/Valserine	314 000 €		94 m²	260 m²

© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

5. Marché immobilier des terrains à bâtir

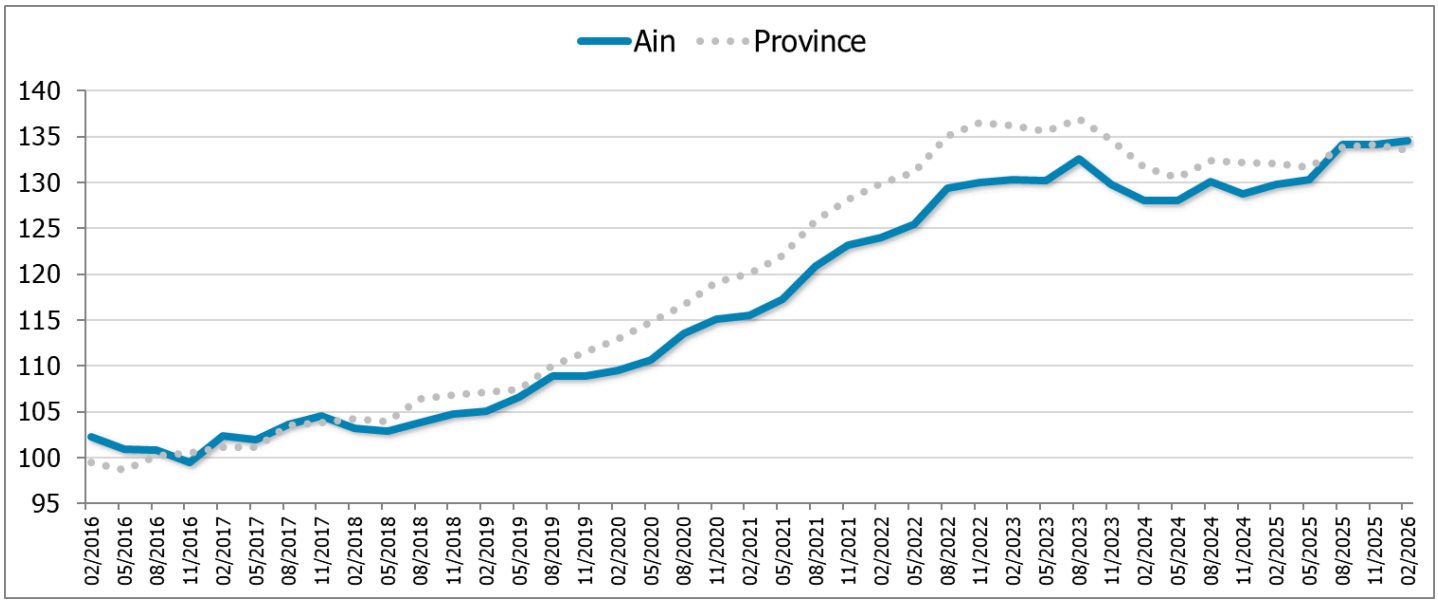
Terrains à bâtir	*Prix de vente médian*	*Évolution prix vente sur 1 an*	*Prix/m² médian*	*Superficie terrain médiane*
AIN	93 000 €	+3,3%	139 €	690 m²
Périphérie Burgienne	76 000 €	-13,6%	99 €	700 m²
Haut-Bugey	66 000 €	-7,7%	111 €	750 m²
Bugey Sud	65 800 €	+9,6%	72 €	880 m²
Grande Dombes	85 500 €	-5,0%	150 €	590 m²
Haute Bresse	60 000 €	+10,4%	71 €	820 m²
Pays de Gex	326 400 €	+4,5%	529 €	600 m²
Plaine de l'Ain Côtière	130 000 €	-10,2%	241 €	530 m²

ADNOV
© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Février 2022	Février 2023	Février 2024	Février 2025	Février 2026
Ain	Indice	124,0	130,3	128,0	129,8	134,6
	Évolution	+7,3%	+5,1%	-1,7%	+1,4%	+3,7%
Province	Indice	129,8	136,2	131,6	132,1	133,5
	Évolution	+8,1%	+4,9%	-3,3%	+0,3%	+1,1%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an

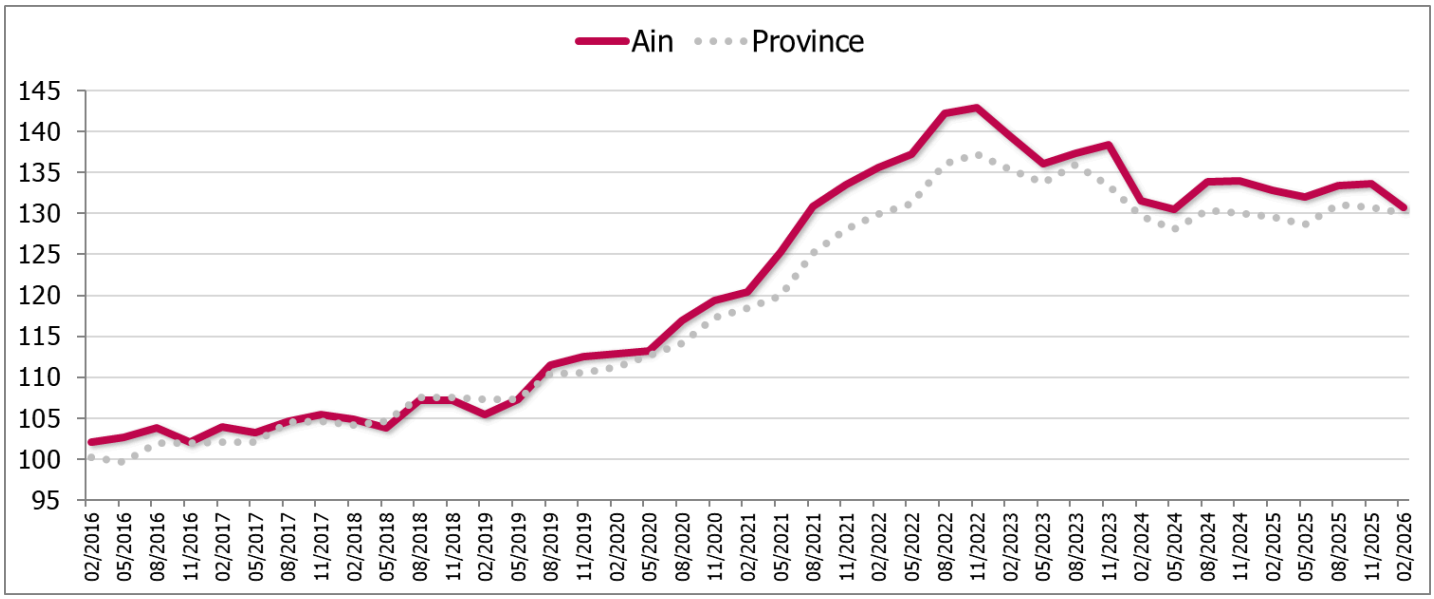


ADNOV
© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Février 2022	Février 2023	Février 2024	Février 2025	Février 2026
Ain	Indice	135,6	139,4	131,6	132,8	130,7
	Évolution	+12,6%	+2,8%	-5,6%	+0,9%	-1,6%
Province	Indice	129,9	135,4	129,7	129,6	130,0
	Évolution	+9,7%	+4,2%	-4,2%	-0,1%	+0,3%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015
Les évolutions sont calculées sur 1 an



ADNOV
© 2026 ADNOV
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France

Annexe : critères de sélection et mode de calcul

CRITÈRES DE SÉLECTION

Les transactions prises en compte :

- Nature de la mutation : vente de gré à gré,
- Vente en pleine propriété,
- Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,
- Bien libre de toute occupation,
- Ventes en viagers exclues,
- Logements sociaux exclus,
- Bien vendu par le secteur social exclus,
- Selon leur localisation géographique, sont exclus les biens ayant un prix inférieur ou supérieur aux seuils fixés (premier et dernier centile).

Exclusion des transactions atypiques :

BÂTIS

- Biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers, grandes propriétés, châteaux, …
- Biens de grande superficie,
- Acquisitions effectuées par des marchands de biens.

NON BÂTIS

- Terrains non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m² ou supérieure à 5 000 m².

À SAVOIR

Neuf/ancien

Un bien est réputé ancien si la mutation est soumise en totalité aux droits d'enregistrement ou si la base TVA est inférieure à 50% de la valeur du bien pour les logements rénovés.

Seuils de diffusion

Un niveau géographique n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est supérieur à 20.

Prix

Les valeurs prises en compte s'entendent hors droits mais TTC quand le prix est assujetti à la TVA. La médiane est la valeur centrale qui partage l'ensemble observé en deux groupes de même effectif : 50% au-dessus et 50% en dessous. À la différence de la moyenne arithmétique, la médiane est peu influencée par les valeurs extrêmes.

Indices des prix

Les indices des prix ont été créés afin de mesurer les évolutions « pures » des prix, indépendamment des changements de structure et de qualité des logements vendus. Ils sont calculés sur 3 mois glissants. Certaines séries d'indices ont été labellisées par l'Autorité de la statistique publique (ASP) en mars 2018, garantissant ainsi à ces données un cadre méthodologique, dans le respect du Code de bonnes pratiques de la statistique européenne. La méthode et la liste des séries labellisées sont présentées de manière détaillée dans « Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », Insee Méthodes n°132.

ADNOV *© 2026 ADNOV*
Tous droits réservés – Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : Notaires de France