

# Conjoncture Immobilière Départementale

Périphérie  
Burgienne

Haut-Bugey

Haute Bresse

Pays de Gex



Grande  
Dombes

Secteur de  
Bellegarde/Valserine

Plaine de  
l'Ain Côtière

Bugey Sud


Bourg-  
en-Bresse

**01 - Ain**

Période d'étude : du 1er février 2023 au 31 janvier 2024




## 1. Marché immobilier des appartements anciens

 Appartements anciens	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
AIN	2 590 €	-0,4%	163 300 €	68 m <sup>2</sup>
Périphérie Burgienne	2 020 €	+6,1%	117 000 €	65 m <sup>2</sup>
Haut-Bugey	1 310 €	-3,4%	82 000 €	66 m <sup>2</sup>
Bugey Sud	1 700 €	-1,6%	103 300 €	65 m <sup>2</sup>
Grande Dombes	2 050 €	-4,3%	141 500 €	70 m <sup>2</sup>
Haute Bresse	1 700 €	+6,4%	113 800 €	69 m <sup>2</sup>
Pays de Gex	4 440 €	+4,3%	292 900 €	68 m <sup>2</sup>
Plaine de l'Ain Côtière	2 670 €	+3,1%	172 400 €	69 m <sup>2</sup>
Bourg-en-Bresse	1 840 €	-0,3%	118 000 €	67 m <sup>2</sup>
Secteur de Bellegarde/Valserine	2 140 €	+9,8%	134 400 €	68 m <sup>2</sup>




## 2. Marché immobilier des appartements neufs

 Appartements neufs	Prix/m <sup>2</sup> médian	Évolution prix/m <sup>2</sup> sur 1 an	Prix de vente médian	Surface habitable médiane
AIN	4 750 €	+0,1%	273 800 €	63 m <sup>2</sup>
Bugey Sud	3 550 €	+7,3%	201 800 €	56 m <sup>2</sup>
Haute Bresse	4 730 €		187 900 €	40 m <sup>2</sup>
Pays de Gex	5 770 €	+3,5%	353 100 €	65 m <sup>2</sup>
Plaine de l'Ain Côtière	4 010 €	-4,4%	247 200 €	62 m <sup>2</sup>
Bourg-en-Bresse	3 430 €	-9,6%	183 500 €	59 m <sup>2</sup>
Secteur de Bellegarde/Valserine	3 780 €	+0,2%	228 800 €	63 m <sup>2</sup>



### 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	256 900 €	-0,8%	110 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Périphérie Burgienne	248 300 €	+1,8%	114 m <sup>2</sup>	860 m <sup>2</sup>
Haut-Bugey	197 200 €	+1,2%	114 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Bugey Sud	176 000 €	+2,5%	107 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Grande Dombes	266 900 €	+0,3%	110 m <sup>2</sup>	870 m <sup>2</sup>
Haute Bresse	200 000 €	-4,1%	109 m <sup>2</sup>	1 220 m <sup>2</sup>
Pays de Gex	600 000 €	+1,4%	127 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>
Plaine de l'Ain Côtière	312 800 €	-4,7%	102 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
Bourg-en-Bresse	209 000 €	-8,7%	115 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>
Secteur de Bellegarde/Valsérine	268 500 €	-4,1%	110 m <sup>2</sup>	730 m <sup>2</sup>




## 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	326 400 €	+0,9%	107 m <sup>2</sup>	390 m <sup>2</sup>
Pays de Gex	617 000 €	+12,2%	120 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>



## 5. Marché immobilier des terrains à bâtir

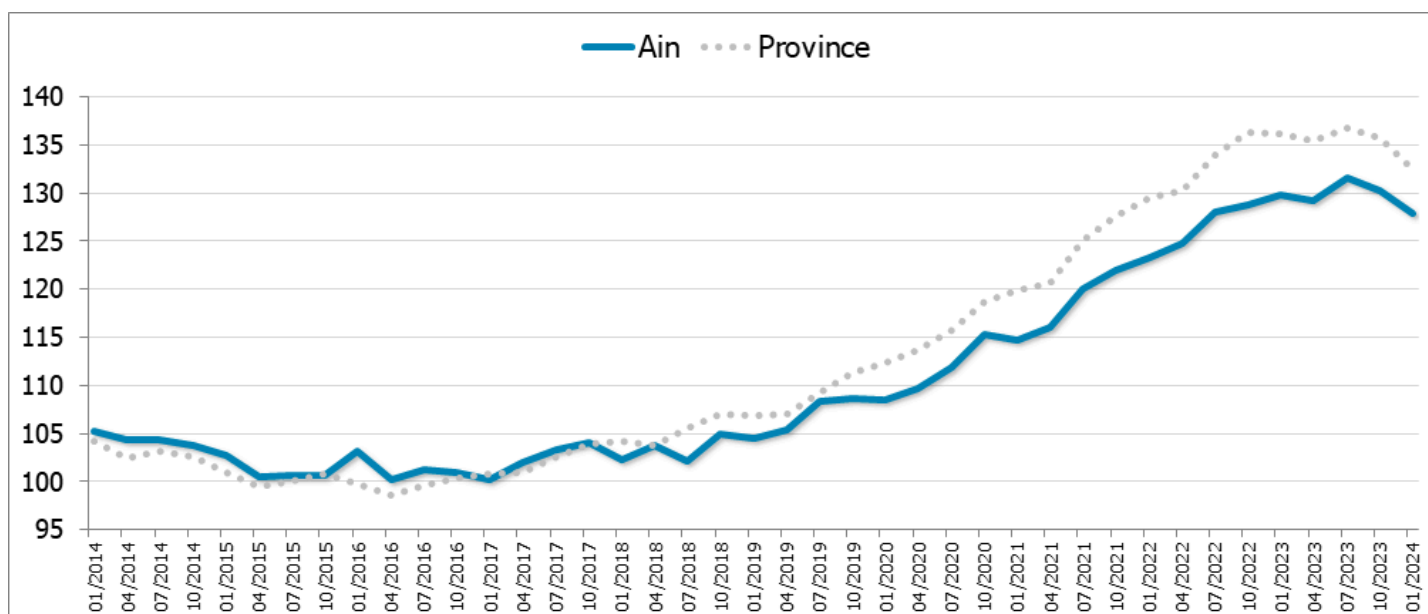
 Terrains à bâtir	Prix de vente médian	Évolution prix vente sur 1 an	Prix/m <sup>2</sup> médian	Superficie terrain médiane
AIN	90 000 €	-1,4%	129 €	680 m <sup>2</sup>
Périphérie Burgienne	89 000 €	-10,7%	129 €	610 m <sup>2</sup>
Haut-Bugey	63 900 €	-0,9%	104 €	590 m <sup>2</sup>
Bugey Sud	64 500 €	+4,0%	79 €	900 m <sup>2</sup>
Grande Dombes	96 000 €	-3,0%	155 €	600 m <sup>2</sup>
Haute Bresse	57 500 €	-1,1%	67 €	860 m <sup>2</sup>
Pays de Gex	296 900 €	+12,7%	515 €	610 m <sup>2</sup>
Plaine de l'Ain Côtière	152 000 €	-0,3%	278 €	540 m <sup>2</sup>



## 6. Indices bruts des prix des appartements anciens

Appartements anciens		Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024
Ain	Indice	108,4	114,7	123,3	129,8	127,8
	Évolution	+3,8%	+5,8%	+7,5%	+5,3%	-1,6%
Province	Indice	112,3	119,9	129,5	136,1	132,5
	Évolution	+5,0%	+6,8%	+8,0%	+5,1%	-2,7%

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

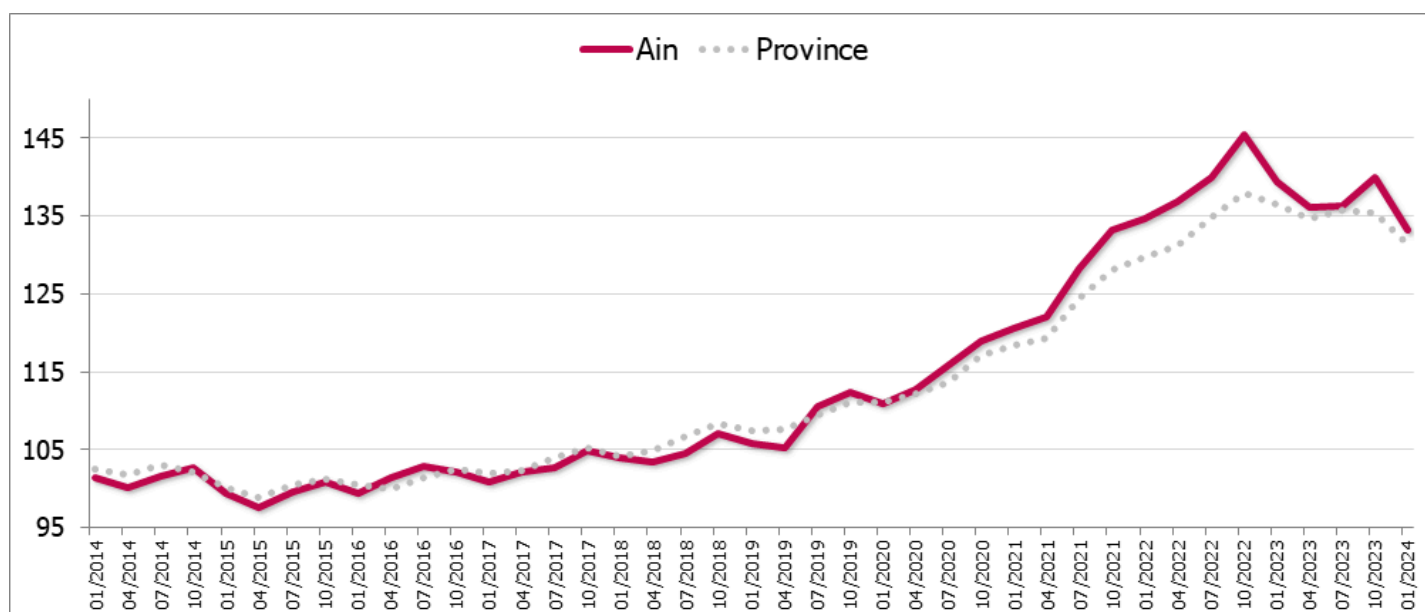




## 7. Indices bruts des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		Janvier 2020	Janvier 2021	Janvier 2022	Janvier 2023	Janvier 2024
Ain	Indice	111,0	120,6	134,6	139,5	133,2
	Évolution	+5,0%	+8,7%	+11,6%	+3,6%	-4,5%
Province	Indice	111,1	118,5	129,7	136,4	131,4
	Évolution	+3,5%	+6,6%	+9,4%	+5,2%	-3,7%

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





## 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 viabilisés, non viabilisables ou encombrés,
- Acquis par des acquéreurs non particuliers,
- Surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.



### 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 assujéti 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.