

Immobilier : la reprise se confirme mais la réforme DPE 2026 rebat les cartes

GoFlint, start-up innovante et seul portail immobilier à démarche écoresponsable, publie la huitième édition de La Vigie, son baromètre trimestriel du marché immobilier français. Avec une analyse portant sur 1 108 043 biens uniques au T4-2025. Les données confirment une stabilisation du marché, voire un frémissement à la hausse, tandis qu'une réforme silencieuse du DPE, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026, va reclasser jusqu'à 850 000 passoires thermiques.

Chiffres clés :

- **1 108 043 biens uniques** recensés en France : un marché quasi stable (+0,03 % T/T-1)
- **Prix national moyen : -0,10 % sur le trimestre**, mais **+0,55 % en cumul annuel**, la tendance annuelle repasse en positif
- **Les biens A-B (Habitations Vertes) progressent de +1,27 %** : le neuf et le rénové tirent le marché vers le haut
- **Les passoires thermiques (F-G) reculent de -0,28 %**, une tendance cohérente avec le durcissement réglementaire
- **Taux d'emprunt moyen (20 ans) : 3,24 % en février 2026**, en légère remontée depuis septembre 2025 (3,08 %) après un point bas à 3,01 % en avril 2025

1. La reprise du marché se confirme

Après plusieurs trimestres de correction, les données T4-2025 de La Vigie démontrent une **stabilisation durable** du marché immobilier français. Le volume total de biens en vente est quasi inchangé (+0,03 %), mais les dynamiques internes révèlent un marché en train de se réorganiser : les biens énergétiquement performants (A-B) progressent, les DPE C gagnent +3,13 %. À l'inverse, les DPE E reculent de -3,23 %, suggérant un mouvement de sortie vers le C-D via rénovation.

Évolution de l'offre par catégorie DPE

Catégorie	T3-2025	T4-2025	Var. T/T-1	Part T4
Hab. Vertes (A-B)	127 824	129 446	+1,27 %	11,7 %
Hab. Standards (C-D-E)	837 719	836 776	-0,11 %	75,5 %
Passoires Therm. (F-G)	142 218	141 821	-0,28 %	12,8 %
Total	1 107 761	1 108 043	+0,03 %	100 %

Au niveau des prix, la tendance annuelle repasse en territoire positif (+0,55 % en cumul YTD). Les hausses les plus fortes touchent la Marne (+4,1 %), la Savoie (+4,1 %) et les Alpes-Maritimes (+4,0 %), mélange de marchés de rattrapage et de zones touristiques premium. Les baisses YTD se concentrent sur la « diagonale du vide » (Cher, Nièvre, Loire) et le Sud-Ouest (Pyrénées-Atlantiques, Tarn-et-Garonne).

Plus fortes hausses et baisses annuelles (YTD)

↗ Hausse YTD	YTD	Prix	↘ Baisse YTD	YTD	Prix
Marne	+4,14 %	2 327 €	Cher	-3,05 %	1 349 €
Savoie	+4,07 %	4 014 €	Nièvre	-2,93 %	1 123 €

Alpes-Maritimes	+3,97 %	5 918 €	Loire	-2,75 %	1 773 €
Ariège	+3,82 %	1 684 €	Pyr.-Atlantiques	-1,83 %	4 121 €
Finistère	+3,43 %	2 741 €	Tarn-et-Garonne	-1,82 %	1 958 €

2. Des décotes DPE qui révèlent un marché à deux vitesses

La Vigie confirme une tendance structurelle : les prix varient dans un rapport de 1 à 10 selon les territoires, de 1 101 €/m² en Haute-Marne à 11 154 €/m² à Paris. Au-delà de la géographie, le DPE accentue ces écarts : les biens F-G affichent des décotes significatives par rapport aux bien performants, particulièrement marquées dans les marchés de province à faible tension où les décotes peuvent dépasser 50 %.

L'effet taille amplifie la décote : pour les appartements, l'écart entre DPE A-B et DPE G passe de **+17 % en T1 à +75 % en T4**. Un T4 classé G se vend donc près de la moitié du prix d'un T4 classé A-B, une opportunité d'investissement considérable pour qui dispose de la capacité de financement des travaux. Pour les maisons, la décote est plus homogène, environ 40 % quelle que soit la taille.

Appartements (hors Paris)

	DPE A	DPE B	DPE C	DPE D	DPE E	DPE F	DPE G
T1	5 291 €	5 615 €	4 924 €	4 527 €	4 446 €	4 420 €	4 519 €
T2	4 873 €	4 866 €	4 334 €	3 957 €	3 908 €	4 035 €	4 085 €
T3	4 789 €	4 562 €	3 929 €	3 403 €	3 353 €	3 436 €	3 336 €
T4	5 101 €	4 740 €	3 940 €	3 277 €	3 211 €	3 017 €	2 968 €
T5+	5 650 €	5 048 €	4 086 €	3 392 €	3 356 €	2 912 €	3 231 €

Paris fait figure d'exception : dans les arrondissements les plus recherchés (6^e, 9^e), les passoires thermiques valent parfois plus cher que les biens classés A-B, preuve que l'emplacement prime encore sur l'étiquette énergétique dans la capitale. L'effet Paris gonfle par ailleurs le prix national des passoires de +1 304 €/m².

3. La réforme DPE 2026 : jusqu'à 850 000 passoires reclassées sans travaux

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2026, la réforme du coefficient de conversion énergétique de l'électricité, abaissé de 2,3 à 1,9, va mécaniquement reclasser un nombre considérable de logements chauffés à l'électricité.

Environ **850 000 logements** devraient ainsi sortir du statut de passoire thermique (F ou G) par simple recalcul, sans aucun travaux, sur les 4,8 millions de passoires en résidences principales (source : ministère de la Transition écologique). Ces biens seraient reclassés en catégorie E voire D.

Modalités pratiques : les DPE existants restent valides 10 ans. Les propriétaires concernés peuvent télécharger gratuitement une attestation de nouvelle étiquette sur l'Observatoire DPE de l'ADEME, sans refaire le diagnostic. Cette attestation a la même valeur juridique que le DPE d'origine.

Conséquences directes pour les propriétaires : les biens reclassés échappent au gel des loyers (applicable aux G depuis janvier 2025) et à l'interdiction de location des F prévue en 2028. La réforme recentre les efforts de rénovation sur les passoires chauffées aux énergies fossiles et envoie un signal fort en faveur de l'électrification des usages.

Points de vigilance : la remontée des taux



Parallèlement à la réforme DPE, un second facteur exogène mérite attention : la remontée progressive des taux d'emprunt immobilier depuis septembre 2025. Après un point bas à 3,01 % en avril 2025, le taux moyen sur 20 ans a atteint 3,24 % en février 2026, pénalisant en particulier les profils à faible apport. Les prévisions tablent sur une fourchette de 3,30 % à 3,50 % pour l'ensemble de l'année 2026.

Contact presse // La Nouvelle Agence

Janyce Agbossou - janyce@lanouvelle-agence.com - 06 46 14 80 85

À propos de GoFlint

GoFlint est une start-up innovante et la seule plateforme immobilière du secteur engagée dans une démarche écoresponsable. Réservée aux professionnels, elle regroupe des annonces immobilières et des services associés pour simplifier et enrichir l'expérience d'achat.

GoFlint se distingue par son exigence de transparence et ses innovations uniques, telles que La Vigie, un outil d'analyse des prix immobilier selon la note DPE, ou Flint-E, la seule solution de recherche immobilière en langage naturel directement accessible via WhatsApp.

Sa mission : créer un écosystème immobilier autour des professionnels, en leur proposant des partenaires de qualité dans des domaines variés (rénovation, bricolage, courtage en crédit immobilier, déménagement, etc.), le tout depuis une plateforme centralisée.

Aujourd'hui, GoFlint diffuse plus de 700 000 annonces pour le compte de près de un professionnel sur deux en France.