

GoFlint dévoile la 11^e édition de La Vigie T1-2026 : Stagnation nationale, recomposition locale : 65 % des grandes villes bougent de plus de 0,5 %

Paris, le 19 mai 2026 — GoFlint, proptech française, publie la onzième édition de La Vigie, son baromètre immobilier trimestriel analysant **1 137 558 biens** sur 96 départements, 40 villes et 20 arrondissements parisiens au premier trimestre 2026. Derrière une quasi-stagnation nationale (-0,06 %), le marché immobilier français révèle une géographie à trois vitesses et confirme que la décote DPE reste un levier de création de valeur — à condition de choisir le bon territoire.

Note de lecture. Tous les prix au m² mentionnés dans ce communiqué sont des prix d'annonce, frais d'agence inclus (FAI), avant négociation à la signature. Ils ne reflètent pas les prix de transaction définitifs.

Chiffres-clés :

1 137 558	biens uniques analysés par La Vigie au T1-2026
24 / 40	grandes villes sur 40 en hausse de prix au T1-2026
-33 %	de décote moyenne F-G vs A-B hors Paris (contre 32,3 % au T4-2025)
-127 000 €	de moins-value potentielle sur la rénovation d'un appartement F-G à Paris
+57 000 €	de plus-value potentielle après rénovation d'une maison F-G dans les Pyrénées-Atlantiques (avec aides publiques)
+75 points de base	de hausse de l'OAT 10 ans depuis fin février 2026 (de 2,90 % à 3,65 %)

Un marché à l'arrêt en apparence, en mouvement en réalité

Au T1-2026, le prix moyen des appartements dans les 40 plus grandes villes françaises a évolué de **-0,06 %** par rapport au T4-2025 — un quasi-calme plat à l'échelle nationale. Mais cette moyenne masque une réalité bien différente : **65 % des grandes villes ont vu leurs prix bouger de plus de 0,5 %** sur le trimestre. Montreuil (+2,0 %), Nancy (+2,0 %) et Caen (+1,7 %) tirent leur épingle du jeu, tandis que Grenoble (-1,3 %), Amiens (-1,3 %) et Angers (-1,2 %) se replient.

Sur les 1 137 558 biens uniques analysés en France métropolitaine au T1-2026, la majorité du parc se concentre dans les habitations standards (C-D-E) qui représentent 76 % des annonces. Les habitations vertes (A-B) et les passoires thermiques (F-G) pèsent chacune environ 12 % du marché.

Catégorie	Prix moyen au m ²	Biens uniques	Part du marché
Habitations Vertes (A-B)	3 837 €	138 773	12 %
Habitations Standards (C-D-E)	3 462 €	865 778	76 %
Passoires Thermiques (F-G)	3 027 €	133 007	12 %
Total France entière	3 457 €	1 137 558	100 %
Écart F-G vs A-B	-21 %	—	—

Prix au m² pondérés par volume (Paris inclus). L'écart F-G vs A-B passe à 33 % hors Paris.

« Sur le papier, la pression réglementaire devrait accélérer la décote des passoires thermiques. Au T1-2026, c'est l'inverse : les A-B reculent de 1,1 % au m² et les F-G se stabilisent ; à Toulouse, Lyon ou Marseille, elles gagnent 1 à 2 %. La réforme du DPE de janvier a sorti 850 000 logements du statut de passoire sans le moindre coup de pinceau — ce qui dilue la rareté des biens performants. Pendant ce temps, un acquéreur arbitre une décote de 33 % hors Paris contre MaPrimeRénov' et le Jeanbrun. Le marché ne sanctionne pas le risque réglementaire : il l'instrumentalise. »

— Mihai Gavriloiu, co-fondateur et CEO de GoFlint

Top 5 hausses et top 5 baisses par ville au T1-2026

Top 5 hausses			Top 5 baisses		
Ville	Prix m ²	Évol.	Ville	Prix m ²	Évol.
Montreuil	6 274 €/m ²	+2,0 %	Grenoble	2 738 €/m ²	-1,3 %
Nancy	2 545 €/m ²	+2,0 %	Amiens	2 778 €/m ²	-1,3 %
Caen	3 472 €/m ²	+1,7 %	Angers	3 561 €/m ²	-1,2 %
Besançon	2 520 €/m ²	+1,3 %	Toulon	3 259 €/m ²	-1,0 %
Marseille	3 913 €/m ²	+1,3 %	Rennes	4 071 €/m ²	-1,0 %

Prix moyens pondérés au m², appartements toutes classes DPE confondues, T1-2026 et évolution vs T4-2025.

Trois groupes de villes, trois dynamiques. Les villes en hausse se répartissent en quatre sous-ensembles : marchés méditerranéens portés par la pression de la demande (Marseille +1,3 %, Aix-en-Provence +0,7 %, Nice +0,5 %), métropoles régionales en consolidation (Caen, Strasbourg, Toulouse, Dijon, Reims), villes du Grand Est en redressement (Nancy +2,0 %, Besançon +1,3 %, Metz, Mulhouse) et couronne parisienne dynamique (Montreuil +2,0 %). À l'inverse, six grandes villes accusent un repli notable (Grenoble, Amiens, Angers, Toulon, Rennes, Bordeaux). Entre ces deux ensembles, quatorze villes — dont Paris (+0,3 %), Lyon (-0,2 %), Lille (-0,2 %) — restent en zone de stabilité technique.

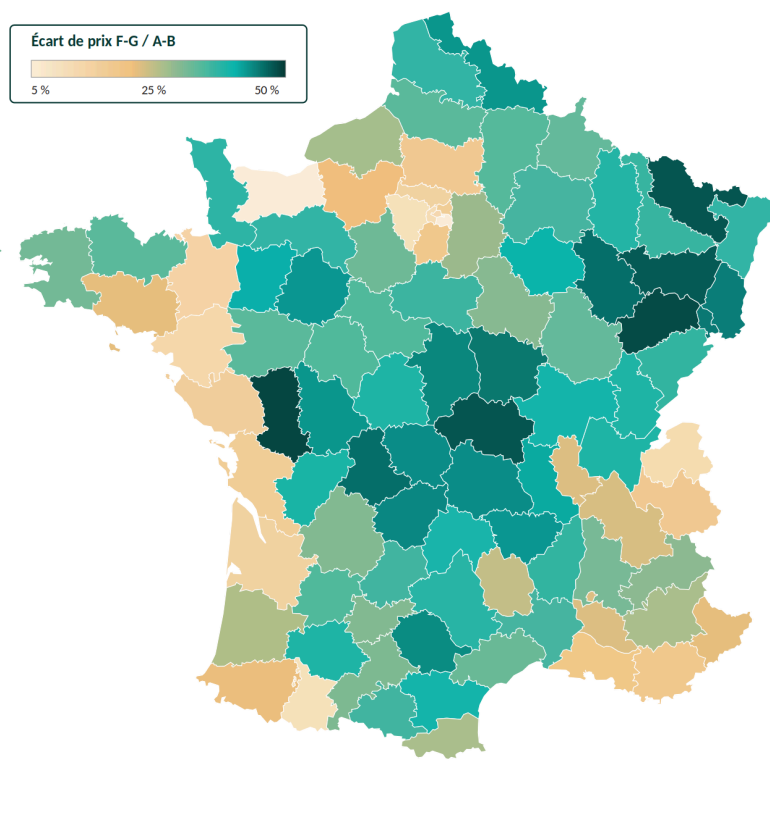
La décote des passoires thermiques : jusqu'à -43 % à Saint-Étienne

L'impact financier du classement DPE est structurel et s'élargit avec la surface. L'écart moyen F-G vs A-B hors Paris atteint **33 % au T1-2026**, en légère hausse par rapport aux 32,3 % du T4-2025. Pour les grands appartements (T5+), la décote peut atteindre **-41 % hors Paris** ; pour les maisons, jusqu'à **-39 %** sur les T5+.

Prix des passoires thermiques dans 5 villes clés :

Ville	Prix F-G	Prix A-B	Décote F-G/A-B
Paris	10 818 €/m ²	12 449 €/m ²	-13 %
Lyon	4 669 €/m ²	5 680 €/m ²	-18 %
Marseille	3 509 €/m ²	4 648 €/m ²	-25 %
Bordeaux	4 427 €/m ²	4 519 €/m ²	-2 %
Saint-Étienne	1 195 €/m ²	2 109 €/m ²	-43 %

Moyennes pondérées par volume, appartements uniquement, T1-2026.



Carte 1 — Écart de prix F-G vs A-B par département, T1-2026. Échelle : 5 % (clair) à 50 % (foncé). Source : La Vigie de GoFlint, 1 137 558 biens analysés.

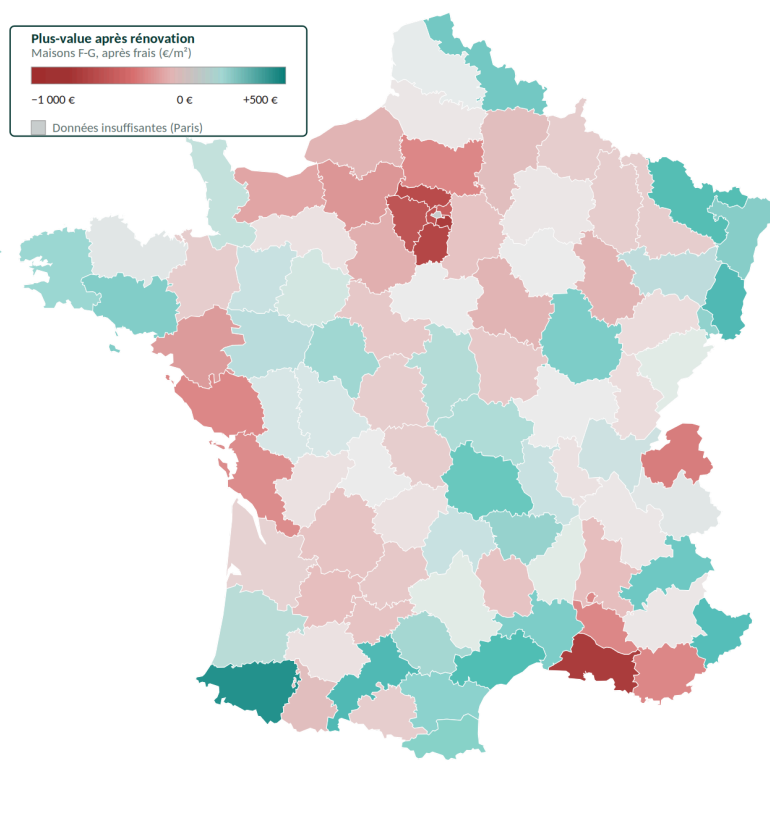
À Paris, la logique s'inverse partiellement : la prime de localisation l'emporte sur la performance énergétique dans certains arrondissements, limitant la décote DPE à seulement 13 %. À l'inverse, Saint-Étienne offre un point d'entrée F-G à 1 195 €/m² avec une décote de -43 % — soit un quart du prix pratiqué à Lyon pour la même classe énergétique.

La rénovation thermique crée de la valeur — si l'on choisit le bon territoire

La Vigie chiffre pour la première fois la rentabilité réelle d'une rénovation thermique territoire par territoire. Le résultat est nuancé : **44 % des projets créent de la valeur sur les maisons en classe F**, mais moins d'un sur cinq sur les appartements. La différence tient au mode d'isolation : par l'extérieur sur les maisons (surface conservée), par l'intérieur en copropriété (perte de 6 à 8 %).

Type de bien	Classe E	Classe F	Classe G
Maisons (isolation ext.)	32 %	44 %	39 %
Appartements (isolation int.)	22 %	19 %	21 %

Part des projets de rénovation en plus-value après frais de notaire (8 %), hors aides publiques.



Carte 2 — Plus-value potentielle après rénovation thermique d'une maison F-G, par département (€/m², après frais de notaire, hors aides). Vert : opération rentable. Rouge : moins-value. Source : La Vigie de GoFlint.

Top 5 des départements où la rénovation crée de la valeur (maisons F-G) :

Département	Plus-value avant frais	Après frais de notaire
Pyrénées-Atlantiques	+622 €/m ²	+414 €/m ²
Alpes-Maritimes	+640 €/m ²	+260 €/m ²
Haut-Rhin	+442 €/m ²	+281 €/m ²
Haute-Garonne	+435 €/m ²	+276 €/m ²
Hérault	+458 €/m²	+273 €/m²

Plus-value en €/m², maisons F-G. Avec MaPrimeRénov' (estimé à 40 % des travaux), la plus-value d'une maison T4 dans les Pyrénées-Atlantiques passe d'environ 36 000 € à 57 000 €.

À l'inverse, à Paris et en Île-de-France, la faiblesse de la décote F-G (12 à 17 %) ne permet pas d'absorber le coût des travaux : pour un appartement T3 de 70 m² classé F-G à Paris, la moins-value potentielle atteint **-127 000 €** après frais, et reste négative même après aides publiques (-110 000 €).

Trois mouvements réglementaires structurent le marché

- **Réforme du DPE (1er janvier 2026).** Le coefficient de conversion de l'électricité est passé de 2,3 à 1,9, sortant environ **850 000 logements** du statut de passoire thermique sans travaux. Cet effet de dilution explique en partie la stabilisation des prix F-G observée au T1-2026.
- **Dispositif Jeanbrun (21 février 2026).** Il permet aux bailleurs investissant dans le logement collectif ancien lourdement rénové (travaux ≥ 30 % du prix d'acquisition pour atteindre A, B ou C) d'amortir fiscalement leur bien à hauteur de 3 à 5,5 % par an.
- **Projet de loi Relance Logement (avril 2026).** Présenté le 23 avril par le Premier ministre Sébastien Lecornu, il prévoit notamment une fenêtre de relocation des F-G conditionnée à un engagement de travaux, l'extension du Jeanbrun aux maisons individuelles et l'abaissement du seuil de travaux à 20 %.

Point de vigilance : la remontée des taux

Depuis fin février 2026, l'OAT 10 ans est passée de 2,90 % à **3,65 %**, soit +75 points de base en huit semaines. Les principaux courtiers ont déjà relevé leurs barèmes d'environ 10 points de base en avril 2026 ; le taux moyen sur 20 ans s'établit autour de 3,26 % (CAFPI, avril 2026). Si l'OAT 10 ans se maintient durablement au-dessus de 3,30 %, les taux de crédit ne devraient pas reculer à court terme, ce qui pourrait amplifier la décote des passoires thermiques en pesant sur la demande solvable.

Contact presse // La Nouvelle Agence

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

À propos de La Vigie de GoFlint

Lancée en 2023, La Vigie de GoFlint est le premier indice de prix immobilier français centré sur la performance énergétique. Sa mission : rendre intelligible le marché en croisant prix, volumes et étiquette DPE par département, ville, type de bien et nombre de pièces. Les données sources sont accessibles librement sur vigie.goflint.fr. Le présent rapport trimestriel est diffusé sur demande auprès du contact presse.

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 diffuse plus de 750 000 annonces pour le compte de près d'un professionnel sur deux en France. Elle se distingue par La Vigie, son baromètre DPE, et Flint-E, la seule solution de recherche immobilière en langage naturel directement accessible via WhatsApp. GoFlint est soutenue par Bpifrance, Microsoft et Nvidia.

Partenaires de La Vigie

CASAFARI — partenaire data immobilière, plateforme paneuropéenne agréant plus de 50 millions de biens dans plus de 20 pays. **CASAM PRO** — bureau d'études français certifié RGE, calibre les coûts de travaux et les hypothèses énergétiques utilisés dans La Vigie.