



Communiqué de presse

Revue de Marché par La Vigie de GoFlint

Les passoires thermiques se vendent 1,7 fois plus vite que les habitations vertes

Paris le 6 août 2024

GoFlint, start-up innovante et seul portail immobilier à démarche écoresponsable dévoile la quatrième édition de son baromètre immobilier, La Vigie. Pour mieux comprendre si une reprise du marché se dessine, La Vigie introduit l'indice de viscosité¹ des stocks en vente. Cet indice est établi pour chaque type de bien et chaque note DPE. Cette analyse permet de conclure que seulement 34% des biens aux DPE A-B en vente au T1 2024 ont été vendus (et seulement 18% pour les DPE A), tandis que 58% des biens aux DPE C-D-E et 63% des biens au DPE F-G ont été vendus.

En France, une passoire thermique (bien avec une note DPE F-G) enregistre une décote moyenne attendue de 19,1% (18,4% au T1 2024) pour un appartement et 33,4% (33,9% au T1 2024) pour une maison par rapport à une habitation verte (appartement ou maison avec une note DPE A-B).

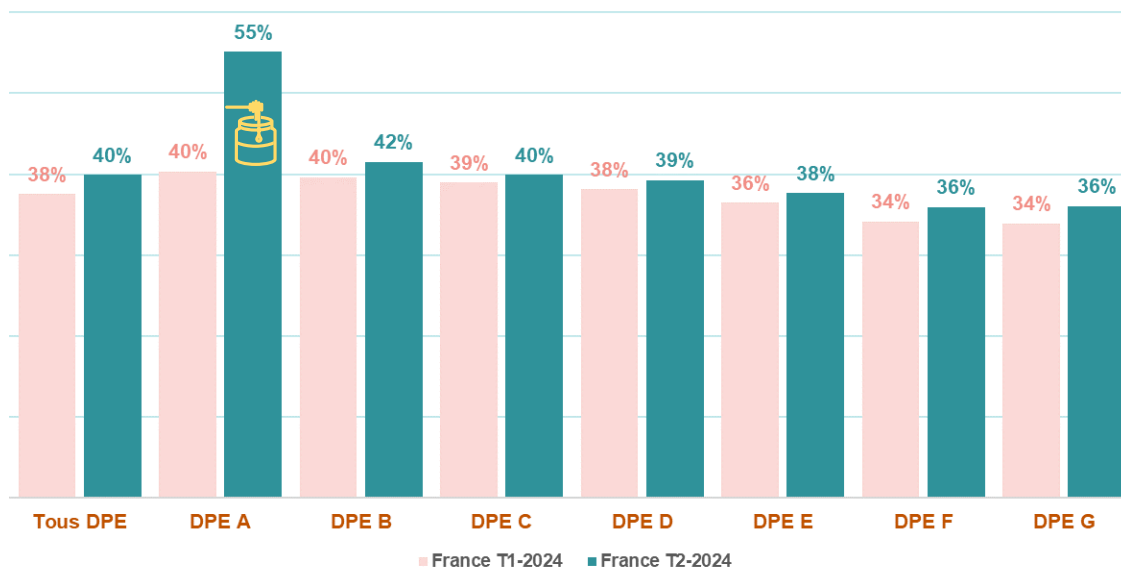
- La Vigie constate pour la première fois au niveau national un volume similaire de biens en vente aux notes DPE A-B (119 437 unités / +32,9% vs. T1 2024) et de biens aux notes DPE F-G (120 931 unités / +2,9%) ainsi qu'une progression soutenue des biens au DPE C-D-E en vente (737 515 unités / +8,7%).
- En France, une passoire thermique (bien avec une note DPE F-G) enregistre une décote moyenne attendue de 19,1% (18,4% au T1 2024) pour un appartement et 33,4% (33,9% au T1 2024) pour une maison par rapport à une habitation verte (appartement ou maison avec une note DPE A-B).
- En dehors de Paris, seuls les prix des appartements aux DPE F-G ont baissé en France entre avril et juin 2024, soit une baisse du prix de -0,1% pour les DPE F-G contre une hausse de 0,3 % pour les DPE C-D-E et une hausse de 0,7% pour les DPE A-B.
- Pour Paris cette décote entre appartements aux DPE F-G et A-B est de 10,9% (11,8% au T1 2024) et de seulement de 2,5% (1,6% au T1 2024) pour les appartements DPE F-G vs. DPE C-D-E.

Plus la note DPE est faible, plus un bien se vend rapidement

¹ Explication détaillée du ratio en *Annexe Méthodologie*



Evolution de l'index de viscosité du marché immobilier en 2024



La viscosité du stock en vente a légèrement augmenté entre T1 et T2 2024 pour tous les DPE et passant au niveau national de 38% à 40%, traduisant la vente (ou dépublication d'annonces) de 56% des biens en vente sur T1 2024.

L'index de viscosité progresse en revanche très fortement pour les biens avec une note DPE A (55% des biens en vente sur T2 l'étaient déjà sur T1). La Vigie constate la poursuite de la baisse de demande de biens neufs ou quasiment neufs avec seulement 8 455 biens uniques de T1 2024 vendus ou dépubliés, représentant moins de 25% des 31 550 nouveaux biens au DPE A mis en vente sur T2.

A l'autre extrémité des notes DPE, 63%, soit près des deux tiers des passoires thermiques (DPE F-G), en vente sur T1 2024 ont été vendues ou dépubliées sur T2 2024. Ce ratio reste similaire en considérant les biens aux notes DPE E-F-G avec un taux d'écoulement de 61%. Il s'établit enfin à 57% pour les biens avec des notes DPE C-D.



Une forte évolution du stock en vente mais contrastée selon le DPE

FRANCE T2 2024			
Note DPE	T/T-1 (en # de biens uniques)		T/T-1 (en %)
DPE A-B	+ 29 574		32.9%
DPE C-D-E	+ 58 751		8.7%
DPE F-G	+ 3 402		2.9%
Variation Totale	+ 91 727		10.4%

La ventilation par note DPE du stock en vente illustre différentes dynamiques à l'œuvre sur la période :

- Un faible niveau de ventes pour les DPE A-B entraînant une forte viscosité du stock d'un trimestre à l'autre (+48,9% de biens DPE A et +14,6% de biens DPE B). Cela explique notamment par la baisse importante des réservations du nombre de logements neufs. Le Ministère de la Transition écologique enregistrait en effet au mois de mai une chute de 22,4% sur an des réservations.
- Une croissance du stock DPE C-D-E de 8,7% (+7,8% au T1 2024) attribuable principalement à la saisonnalité du marché et un tassement de l'activité d'acquisition observable à partir de l'annonce des élections législatives anticipées.
- Une croissance du stock DPE F-G de 2,9% (+2,4% au T1 2024) attribuable aux mêmes facteurs.

Les passoires thermiques les plus chères restent franciliennes

Top 5 Appartements	Classement	Prix FAI	Variation 90 jours	
Paris	1	10,688€/m2	0.0%	+ 4€/m2
Boulogne - Billancourt	2	8,609€/m2	-1.2%	- 107€/m2
Montreuil	3	6,267€/m2	-0.7%	- 42€/m2
Annecy	4	5,669€/m2	-3.6%	- 206€/m2
Nice	5	5,527€/m2	1.4%	+ 80€/m2

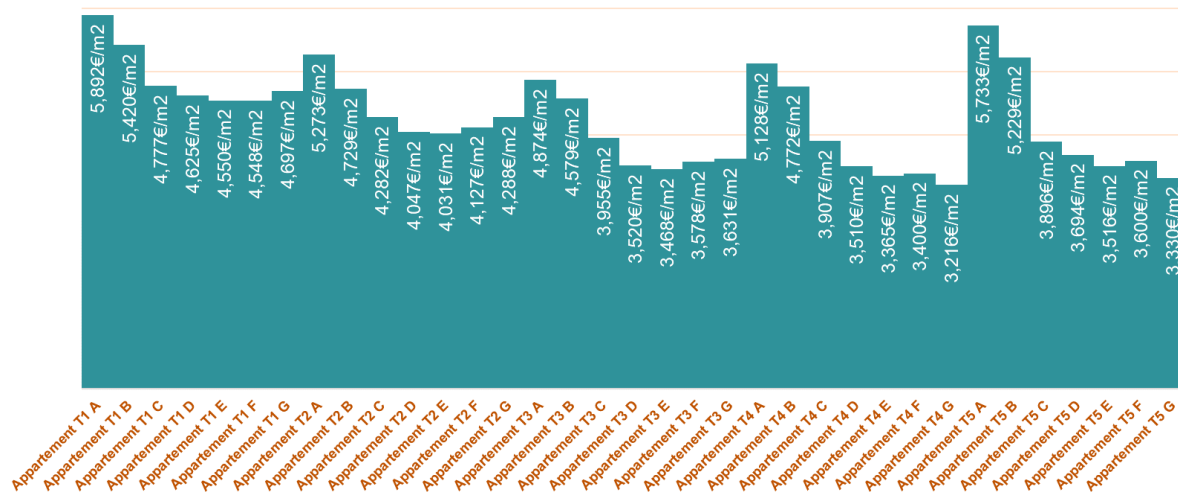
Low 5 Appartements	Classement	Prix FAI	Variation 90 jours	
Saint - Étienne	1	1,225€/m2	-5.9%	- 72€/m2
Mulhouse	2	1,473€/m2	-7.3%	- 108€/m2
Limoges	3	1,644€/m2	1.4%	+ 22€/m2
Perpignan	4	1,855€/m2	-3.0%	- 55€/m2
Le Mans	5	2,156€/m2	5.2%	+ 112€/m2



- Le top 3 des villes avec les passoires les plus chères et les moins chères reste le même par rapport à T1 2024 : Paris, Boulogne-Billancourt et Montreuil – où les prix attendus FAI se stabilisent tandis que Saint-Etienne, Mulhouse et Limoges offrent les passoires thermiques les plus abordables et poursuivent leur baisse, hormis Limoges.
- A Paris, La Vigie enregistre une hausse trimestrielle du prix des passoires thermiques (+0,04% soit +4 €/m²), celles-ci représentent 28,5% (29,3% au T1 2024) du stock parisien en vente, soit 1 passoire sur 12 en France (contre 1 sur 11 au T1 2024).

Le DPE comme premier facteur de détermination du prix

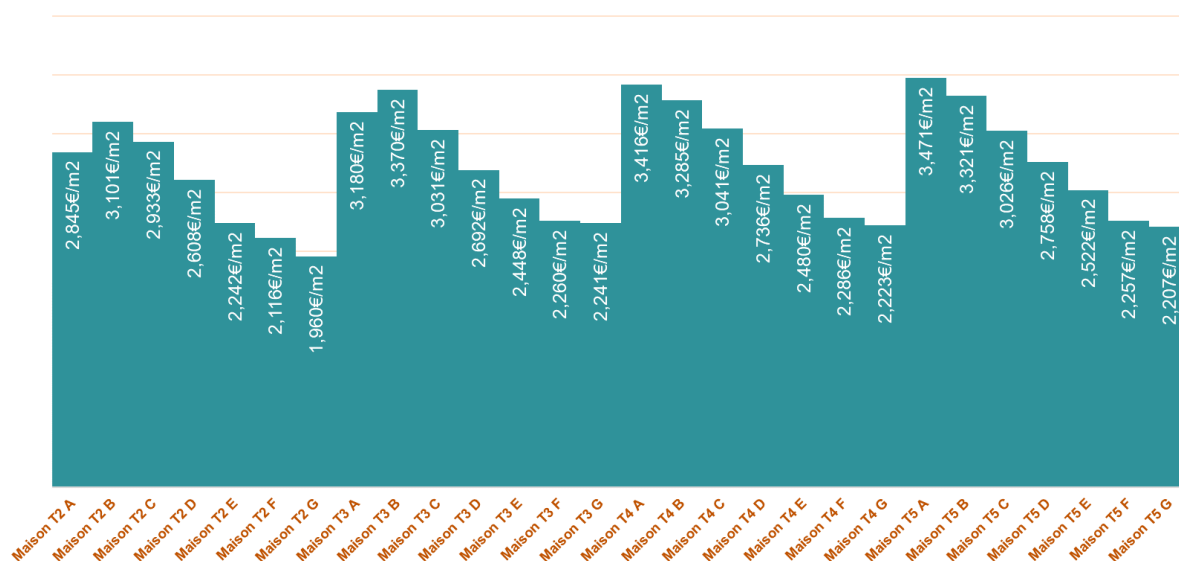
Prix au m² des appartements selon la note DPE (France T2 2024) – Hors Paris



- Entre T1 et T2 2024, la prime pour une passoire thermique Parisienne par rapport à une passoire type en France a légèrement progressé de 164,3% à 164,5%.



Prix au m² des maisons selon la note DPE (France T2 2024) – Hors Paris



« Cette nouvelle analyse souligne de nouveau que le DPE est un facteur pivot de valorisation des biens immobiliers tant pour les vendeurs que pour les acquéreurs. L'analyse de viscosité, que nous introduisons, est un indicateur nécessaire pour mettre en perspective et valider (ou invalider) les évolutions constatées des prix attendus.

Nous voyons ainsi que les biens aux DPE faibles, qui les seuls dont les prix ont baissé sur le trimestre, ont en revanche une vitesse d'écoulement bien supérieure aux biens avec des notes DPE élevées et dont les prix attendus ont augmenté.

Les chiffres de La Vigie tendent à conforter les analyses comportementales des vendeurs et acquéreurs de début 2024². Nos données nous font penser que si le marché doit se rééquilibrer, les vendeurs devront trouver un équilibre entre leurs attentes de prix (notamment en fonction du DPE) et le délai nécessaire aux professionnels immobiliers permettant de leur trouver un acquéreur. » commente [Mihai GAVRILOIU](#), co-CEO et co-fondateur de GoFlint.

Retrouvez tous les chiffres de [La Vigie](#).

Méthodologie & données détaillées de La Vigie pour les Villes, les Départements et Paris présentées en annexe.

² [Etude](#) BPCE L'Observatoire



À propos de GoFlint

GoFlint, start-up innovante et seul acteur à démarche écoresponsable du secteur immobilier, est une plateforme d'annonces immobilières réservée aux professionnels.

GoFlint révolutionne le marché de l'annonce immobilière par son engagement de transparence et ses innovations comme l'analyse des prix de l'immobilier selon la note DPE ([La Vigie](#)) ou la recherche immobilière en langage naturel ([Flint.E](#)).

La mission de GoFlint est de créer un écosystème autour du secteur immobilier en proposant des partenaires de qualité aux utilisateurs : rénovation, bricolage, courtage de crédit immobilier, déménagement, etc. GoFlint facilite leurs démarches en proposant une plateforme unique pour les aider à répondre à leurs besoins.

Aujourd'hui, GoFlint diffuse plus de 425 000 annonces immobilières pour le compte de plus de 33 000 professionnels de l'immobilier, soit un professionnel sur 4 en France.

GoFlint est enfin la seule plateforme participant à la protection de l'environnement et la biodiversité en conciliant trois piliers fondateurs souvent perçus comme incompatibles : l'immobilier, le numérique, le climat. Sensible à la protection de l'environnement tout en étant conscient des effets produits par l'utilisation d'Internet, GoFlint a créé une plateforme en accord avec ses valeurs. Une première sur le marché. En utilisant la plateforme, professionnels, particuliers et partenaires deviennent des acteurs tangibles de la préservation de notre environnement.

GoFlint est accélérée par le pôle d'excellence Cap Digital, une organisation soutenue notamment par la Ville de Paris, la région Ile-de-France et la French Tech.

GoFlint est membre des mouvements : French Tech, French PropTech, Mouvement Impact France, Trampoline et Planet Tech'Care.

Retrouvez le portail [GoFlint](#) et ses outils



Méthodologie

🌿 Échantillon sur la période allant du 1^{er} avril au 30 juin 2024.

🌿 Données revues :

- 977 343 propriétés uniques en France métropolitaine et Corse dont 389 976 étaient déjà en vente sur la période du 1^{er} janvier au 31 mars 2024
- Données collectées par Casafari à partir de 1 191 sources publiquement disponibles sur Internet et des données brutes du portail GoFlint

🌿 Estimations de prix frais d'agence inclus ("FAI") mais hors droits d'enregistrement et hors marge de négociation potentielle sur la base du "prix médian" analysé à partir des derniers prix publiés avant dépublication des annonces.

🌿 Durée moyenne de vente calculée selon la méthodologie retenue par Casafari pour une représentativité plus exhaustive du temps réel d'écoulement d'un bien depuis sa première commercialisation.

🌿 L'index de viscosité traduit le pourcentage de biens uniques en vente sur le trimestre précédent et toujours en vente sur le trimestre analysé. Un indice de 0% signifie que tous les biens en vente sur le trimestre précédent ont été écoulés. A l'inverse un ratio de 100% signifie que les biens en vente sur le trimestre en revue sont les mêmes que ceux du trimestre précédent (aucune sortie et aucune entrée) soit un marché figé.

🌿 Les partenaires de GoFlint dans la production de La Vigie sont Casafari et Concrete AM.