

DPE 2026 : une réforme qui va fluidifier le marché immobilier et l'accès au crédit

CAFPI analyse l'impact du reclassement énergétique sur la mobilité résidentielle

À compter du 1^{er} janvier 2026, la révision des modalités de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE) modifie la classification énergétique de 850 000* logements chauffés à l'électricité. En réduisant le nombre de biens classés F et G, cette réforme va contribuer à fluidifier le marché immobilier.

Moins de passoires, plus de fluidité

La réforme qui abaisse le coefficient de conversion de l'électricité de 2,3 à 1,9, améliore mécaniquement, d'une voire deux classes, le DPE de 850 000* logements.

Pour le marché, l'enjeu est immédiat : moins de biens interdits de location (classes G depuis 2025 et classes F à compter de 2028), moindre décote liée à la « valeur verte » et une solvabilité accrue des acquéreurs

Cette évolution réduit, pour les banques le risque réglementaire attaché aux passoires thermiques et rétablit la liquidité de nombreux biens anciens pénalisés par leur mauvais DPE.

Un financement facilité

Le DPE est devenu un critère structurant de l'analyse bancaire. Le reclassement énergétique permet à de nombreux logements de retrouver des conditions de financement standards, de raccourcir les délais de vente et de relancer les transactions en chaîne. Les logements ciblés par la réforme du DPE retrouvent de la liquidité, un élément primordial pour les banques. Leurs acquéreurs vont donc bénéficier de politiques de financement plus favorables : moins d'apport exigé, meilleure valorisation du bien dans la quotité de prêt, etc.

« *La réforme du DPE ne change pas seulement des étiquettes, elle débloque des projets. En réduisant le nombre de biens pénalisés, elle redonne de la fluidité au marché et restaure l'accès au crédit pour de nombreux ménages* », indique Caroline Arnould, directrice générale de CAFPI

Exemple chiffré : le DPE redonne accès au crédit

Appartement de 45 m² habitables, chauffage électrique, immeuble des années 1990
Localisation : grande métropole régionale

Profil acquéreur : primo-accédant, revenus 3 200 €/mois, apport disponible 10 000 €
Durée du prêt : 25 ans (300 mois)

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
111 Avenue de France – 75013 Paris

	Avant le 1^{er} janvier 2026 – DPE F (passoire thermique)	Après le 1^{er} janvier 2026 – DPE D (logement reclassé)
Prix de vente	180 000 € (après décote liée au DPE ~15 %)	205 000 € (prix revalorisé)
Travaux énergétiques exigés par la banque	15 000 €	0 €
Montant du prêt immobilier	162 000 €	195 000 €
Taux	3,50 % (taux majoré)	3,35 % (taux standard)
Mensualité	~805 €	~960 €
Intérêts totaux sur 25 ans	~79 500 €	~93 000 €
Apport total requis	~33 000 €	10 000 €
Coût global du projet (hors assurance)	274 500 €	~298 000 €
	Projet non finançable pour un ménage disposant de 10 000 € d'apport. > Conséquence marché : bien difficile à vendre, délais allongés, liquidité réduite.	Projet finançable, à taux normal. > Conséquence marché : retour des acheteurs solvables et fluidification des transactions.

Le reclassement DPE peut renchérir le prix facial et le coût total du projet, mais il transforme surtout un dossier non finançable en projet accessible. L'effet principal de la réforme est l'amélioration de la fluidité du marché.

Ne pas oublier les enjeux environnementaux

CAFPI rappelle que cette évolution favorable au marché doit s'inscrire dans une trajectoire responsable.

L'amélioration méthodologique du DPE ne remplace pas la rénovation énergétique réelle, mais peut, au contraire, la faciliter en restaurant l'accès au financement.

Un marché plus fluide permet en effet :

- d'intégrer plus facilement des travaux de rénovation dans les projets,
- de financer des trajectoires énergétiques progressives,
- d'éviter les situations de blocage qui freinent l'investissement.

*[Un nouveau DPE au 1^{er} janvier 2026 pour favoriser le chauffage électrique | Ministère de l'Économie des Finances et de la Souveraineté industrielle et énergétique](#)

CAFPI, 1^{er} réseau de courtage en crédit :

Leader du marché des courtiers en crédits, CAFPI est présent dans toute la France, via ses 200 agences en propre, pour accompagner ses clients dans toutes les étapes de leur projet immobilier. En 2024, CAFPI a finalisé plus de 30 000 dossiers auprès de plus de 100 partenaires bancaires et assureurs partenaires, à des conditions particulièrement avantageuses.

Le métier de courtage en prêts immobiliers est toujours en plein essor puisque plus de 35% des crédits en France se font via un courtier. CAFPI est l'expert de tous les crédits avec ses offres de crédits immobiliers, de regroupement de crédits, de crédits professionnels et d'assurances emprunteur en ligne sur www.cafpi.fr et sur les réseaux sociaux.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

CAFPI
Caroline Arnould – Directrice générale
c.arnould@cafpi.fr
 111 Avenue de France – 75013 Paris