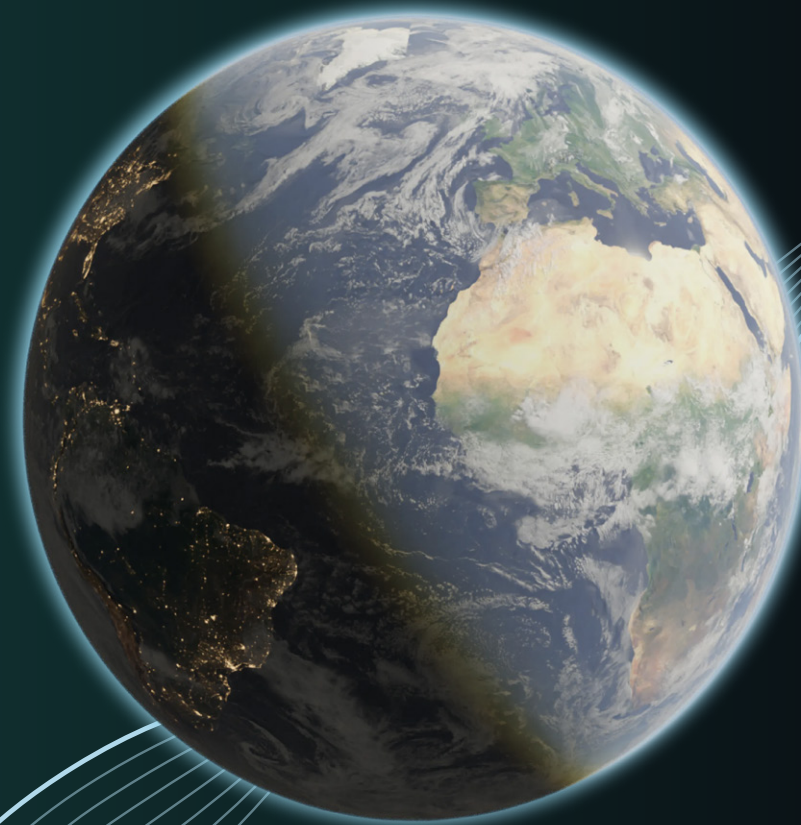




COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**Immobilier : après le DPE,
la qualité environnementale
du quartier va-t-elle devenir
un nouveau critère de choix ?**



Surface, nombre de pièces, étage, exposition, DPE : une annonce immobilière renseigne précisément sur le logement.

Beaucoup moins sur l'environnement dans lequel ses futurs occupants vont vivre.

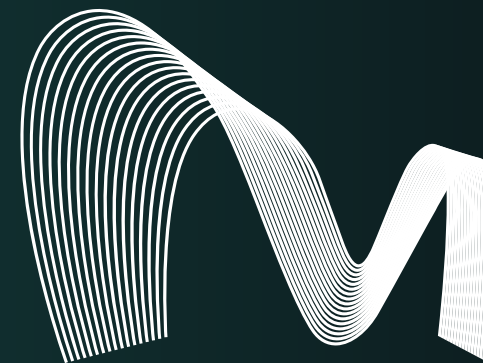
Pourtant, la qualité de l'air respiré chaque jour, la présence de végétation, la proximité d'un parc, l'accessibilité des transports ou encore l'ensoleillement participent directement à l'expérience d'un lieu de vie.

Les fortes chaleurs estivales rendent cette question encore plus concrète. La recherche de fraîcheur, la végétalisation d'un quartier et son exposition aux températures élevées deviennent des éléments susceptibles de peser dans l'appréciation d'un bien.

C'est précisément ce décalage entre la précision des informations disponibles sur le bâti et celles concernant son environnement que Murmuration entend réduire avec Calife-Habitat.

La société, qui exploite depuis 2019 des données spatiales au service d'institutions publiques et de grandes entreprises, transpose désormais son savoir-faire au secteur immobilier.

Pour toute adresse située en Europe, Calife-Habitat permet de produire des diagnostics de qualité de vie environnementale portant sur cinq dimensions : qualité de l'air, couverture végétale, bien-être, accessibilité et ensoleillement.



M U R M U R A T I O N

« Quartier verdoyant », « proche de tout » : comment passer de l'argument à la mesure ?

Les professionnels de l'immobilier connaissent l'importance de l'environnement immédiat d'un logement.

« Quartier verdoyant », « très lumineux », « tout à pied » : ces expressions sont devenues familières dans les annonces. Elles traduisent des caractéristiques recherchées, mais restent généralement descriptives.

Calife-Habitat propose de leur associer des indicateurs concrets et objectifs.

À partir d'une simple adresse, l'outil peut générer **cinq documents d'une page, conçus dans un format visuel compréhensible** par un acheteur non spécialiste.

Le critère consacré à la qualité de l'air indique notamment le nombre de jours de dépassement des seuils européens, calculé en moyenne annuelle sur cinq ans. Le résultat peut être comparé à celui d'une ville de référence ainsi qu'à la moyenne nationale.

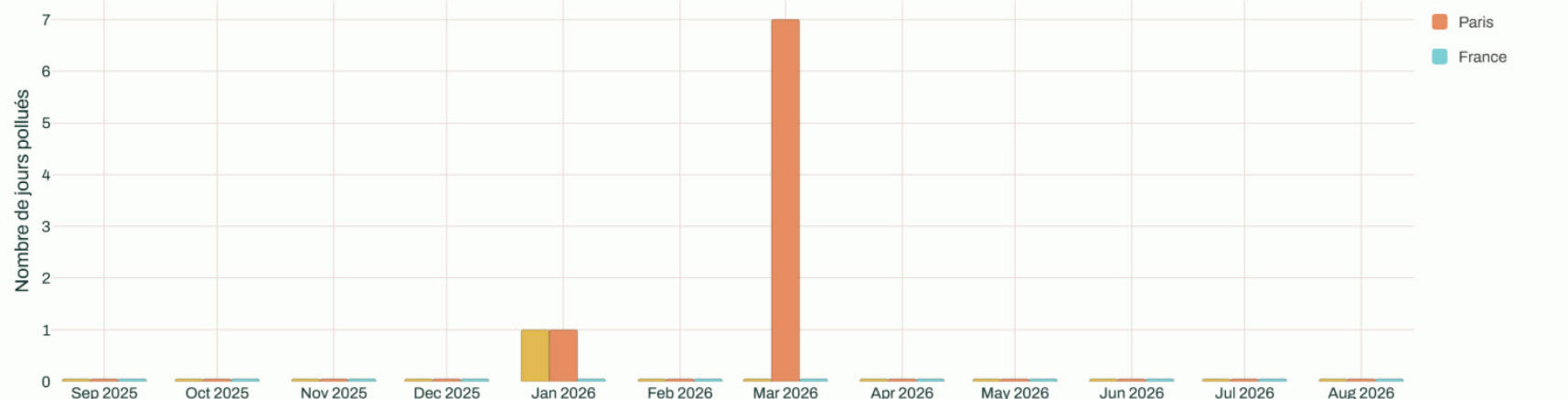
QUALITÉ DE L'AIR

Certificat Calife

1 Rue du Commandeur Cazeneuve, 31400 Toulouse, France



Nombre de jours pollués par mois autour du bien immobilier



Jours de pollution dans la zone autour du bien immobilier



3.6/365 jours

Jours où la pollution de l'air a dépassé les seuils de l'UE en moyenne par an sur les 5 dernières années

Pas pollué

Extrêmement pollué



Jours de pollution dans la ville de référence - Paris



19.4/365 jours

Jours où la pollution de l'air a dépassé les seuils de l'UE en moyenne par an sur les 5 dernières années

Pas pollué

Extrêmement pollué



La partie **couverture végétale** mesure la **proportion de surface végétale présente dans des rayons de 1 et 10 kilomètres autour du bien** et la cartographie à l'échelle de la parcelle.

Une manière de donner une réalité chiffrée à une notion devenue particulièrement sensible avec les épisodes de chaleur : la présence de végétation autour du lieu de résidence.

COUVERTURE DE LA VÉGÉTATION

Certificat Calife

Végétation autour du bien immobilier dans un rayon de 1km



1 Rue du Commandeur Cazeneuve, 31400 Toulouse, France



Espèce animale la plus présente



Merle Noir

Est l'espèce la plus répandue dans un rayon de 10km autour du bien immobilier

Surface végétale



23%

Dans un rayon de 1km autour du bien immobilier

Surface végétale



56%

Dans un rayon de 10km autour du bien immobilier

Trois arbres, 30 % de couverture arborée, un espace vert à moins de 300 mètres

Le troisième indicateur s'intéresse au **bien-être environnemental à travers la règle dite « 3-30-300 »**.

Formulée par le chercheur spécialiste des forêts urbaines Cecil Konijnendijk, elle propose trois repères : **pouvoir voir trois arbres depuis son lieu de vie, disposer d'au moins 30 % de couverture arborée dans son quartier et avoir accès à un espace vert à moins de 300 mètres**.

Cette approche s'appuie sur les travaux consacrés aux liens entre végétalisation des villes, adaptation climatique, santé et qualité de vie.

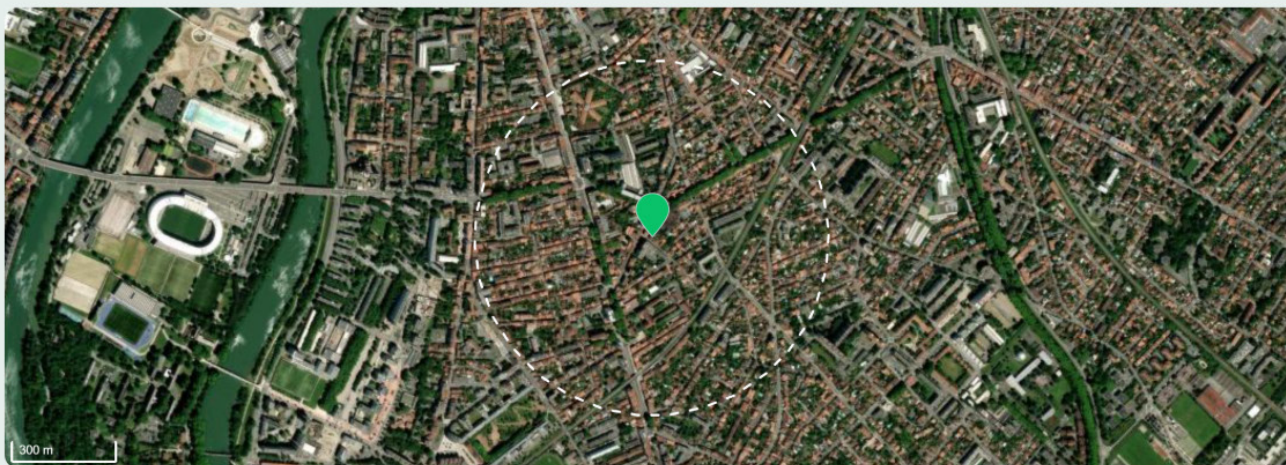
Calife-Habitat transpose ces principes à l'environnement du bien immobilier afin de rendre cette dimension plus facilement lisible par un acquéreur.

BIEN-ÊTRE

Certificat Calife

Règle des 3-30-300

1 Rue du Commandeur Cazeneuve, 31400 Toulouse, France



Arbres détectés depuis votre position



Au moins

3 arbres détectés depuis votre position

Surface arborée



18.7%

De surface arborée dans un rayon de 500m autour de votre position.

Règle des 3-30-300

Inventée en 2021 cette règle a pour objectif de veiller à ce que chaque habitant puisse :

- Voir au moins **3 arbres** depuis sa fenêtre.
- Vivre dans un quartier dont **au moins 30% de la surface est arborée**.
- Avoir un **parc accessible** de plus de 5000m² à moins de **300 mètres** de son lieu de résidence.

Pourquoi est-ce important ?

Selon une étude menée par l'Institut pour la Santé Globale de Barcelone en 2022, la présence d'espaces verts à proximité offre de nombreux avantages pour la santé des habitants, notamment une **meilleure santé mentale et physique**.

Espace vert accessible



61.9m

Distance entre l'espace vert le plus proche et votre position.

Transports, pistes cyclables, gare : mesurer aussi l'accessibilité réelle d'un logement

La qualité de vie ne se résume toutefois pas à la végétation.

Un quatrième critère porte ainsi sur l'**accessibilité**. Il mesure notamment les distances séparant le logement de l'aéroport, de la gare et des pistes cyclables, ainsi que le nombre de lignes de bus accessibles dans un rayon d'un kilomètre. Des cartes viennent compléter ces informations.

Enfin, le volet **ensoleillement** indique le **pourcentage de jours ensoleillés par saison** observé sur cinq ans, les températures moyennes et leurs écarts par rapport aux normales saisonnières.

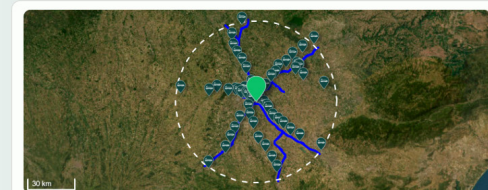
Cinq critères qui permettent ainsi de documenter des dimensions du quotidien rarement réunies aujourd'hui dans une annonce immobilière.

ACCESSIBILITÉ

Certificat Calife

Accessibilité du bien immobilier (aéroports, gares, autoroutes) dans un rayon de 50km

1 Rue du Commandeur Cazeneuve, 31400 Toulouse, France



Légende
Aéroports
Gares
Autoroutes

Distance à l'aéroport le plus proche

✈️ 8.7 km

Distance à la gare la plus proche

🚆 0.4 km

Mobilité autour du bien immobilier (bus, métro, piste cyclable) dans un rayon de 1km



Légende
Arrêts de bus
Stations de métro
Lignes de bus
Pistes cyclables
Lignes de métro

Lignes de bus autour du bien immobilier dans un rayon de 1km

🚌 12

Distance à la piste cyclable la plus proche du bien immobilier

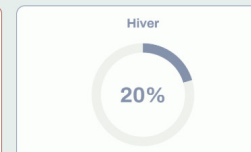
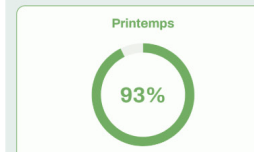
🚲 82m

ENSOLEILLEMENT

Certificat Calife

Pourcentage d'ensoleillement par saison sur les 5 dernières années

1 Rue du Commandeur Cazeneuve, 31400 Toulouse, France



Température par saison sur les 5 dernières années

Température moyenne 13.5°C
Normale de saison 12.4°C
Max: 29°C
Min: 0°C

Température moyenne 22.9°C
Normale de saison 21.4°C
Max: 36°C
Min: 11°C

Température moyenne 15.7°C
Normale de saison 14.4°C
Max: 31°C
Min: 1°C

Température moyenne 7.4°C
Normale de saison 6.3°C
Max: 18°C
Min: -3°C

*L'ensoleillement est égal au nombre de jours avec au moins 8 heures d'ensoleillement, c'est-à-dire avec un rayonnement >= 110 W/m².

À Toulouse, ce que raconte l'environnement d'une adresse

Murmuration illustre son approche à partir d'une adresse située 1 rue du Commandeur Cazeneuve, dans le quartier Saint-Cyprien à Toulouse.

L'analyse fait apparaître **3,6 jours de pollution par an, contre 19,4 pour la ville de référence.**

Dans un rayon inférieur à un kilomètre, **23 % de la surface est végétalisée.**

L'adresse se situe également à 400 mètres d'une gare, 82 mètres d'une piste cyclable et bénéficie de 12 lignes de bus.



Sur le volet météorologique, l'indicateur fait état de 98 % de jours ensoleillés en été.

Autant d'informations qui permettent d'enrichir la lecture d'un bien au-delà de ses caractéristiques physiques.

“

Les agents ont déjà l'intuition juste sur un quartier, il leur manquait la preuve. Nos données satellitaires servaient jusqu'ici des politiques publiques et des grands comptes ; elles sont désormais utilisables dans une vitrine d'agence ou sur leurs annonces en ligne.

Des critères à sélectionner selon les caractéristiques du bien

Les diagnostics Calife-Habitat sont commandés à l'unité.

L'agent immobilier peut ainsi **sélectionner les critères qu'il juge pertinents pour présenter l'environnement du logement**, de la même manière qu'il sélectionne les photographies ou informations qu'il souhaite faire apparaître dans son annonce.

Le tarif est fixé à **25 € par diagnostic pour un bien**, avec des réductions pouvant atteindre **20 % selon les volumes**. Au-delà de 100 diagnostic commandés, le tarif est établi sur devis.

Ils constituent des informations environnementales à visée informative et **ne se substituent à aucun diagnostic réglementaire**.

L'ambition de Murmuration est désormais de **diffuser Calife-Habitat auprès d'un maximum de professionnels de l'immobilier** et, à terme, de faire de l'information environnementale entourant un logement un repère aussi naturel dans le parcours immobilier que le sont devenues les informations relatives au bâti.





De la donnée spatiale aux choix de vie des citoyens

La création de Calife-Habitat prolonge une démarche engagée par Murmuration depuis sa fondation en 2019.

L'entreprise est née d'un constat : les informations permettant de mesurer l'environnement qui entoure les citoyens restent encore difficiles à rendre à la fois fiables, scientifiquement fondées et directement exploitables.

Issus du secteur spatial et spécialistes du traitement des données d'observation, **ses fondateurs ont d'abord développé leur savoir-faire auprès d'institutions publiques et de grandes entreprises**, notamment dans le cadre de leurs démarches RSE.

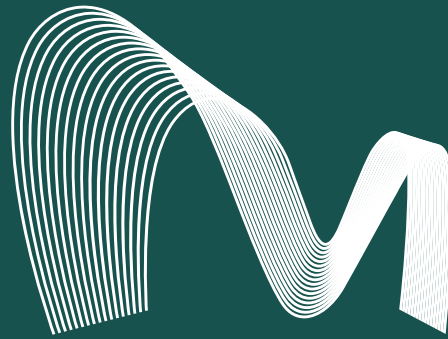
Avec Calife-Habitat, Murmuration souhaite désormais **rendre ces données accessibles à un public beaucoup plus large et permettre aux citoyens de disposer d'informations supplémentaires** pour éclairer leurs choix de vie.

La démarche repose sur des données validées scientifiquement et sur des études reconnues afin de produire des informations environnementales compréhensibles et exploitables dans le secteur immobilier.

Depuis 2025, l'entreprise dispose également de deux filiales, à **Malte et Barcelone**.

Avec Calife-Habitat, elle souhaite désormais développer une référence internationale de la qualité de vie environnementale appliquée à l'immobilier.

Une ambition fondée sur une évolution de fond : lorsqu'un citoyen choisit son futur logement, la question pourrait progressivement ne plus être seulement « comment est le bien ? », mais aussi « **dans quel environnement vais-je vivre ?** »



MURMURATION

Pour en savoir plus

Site web

