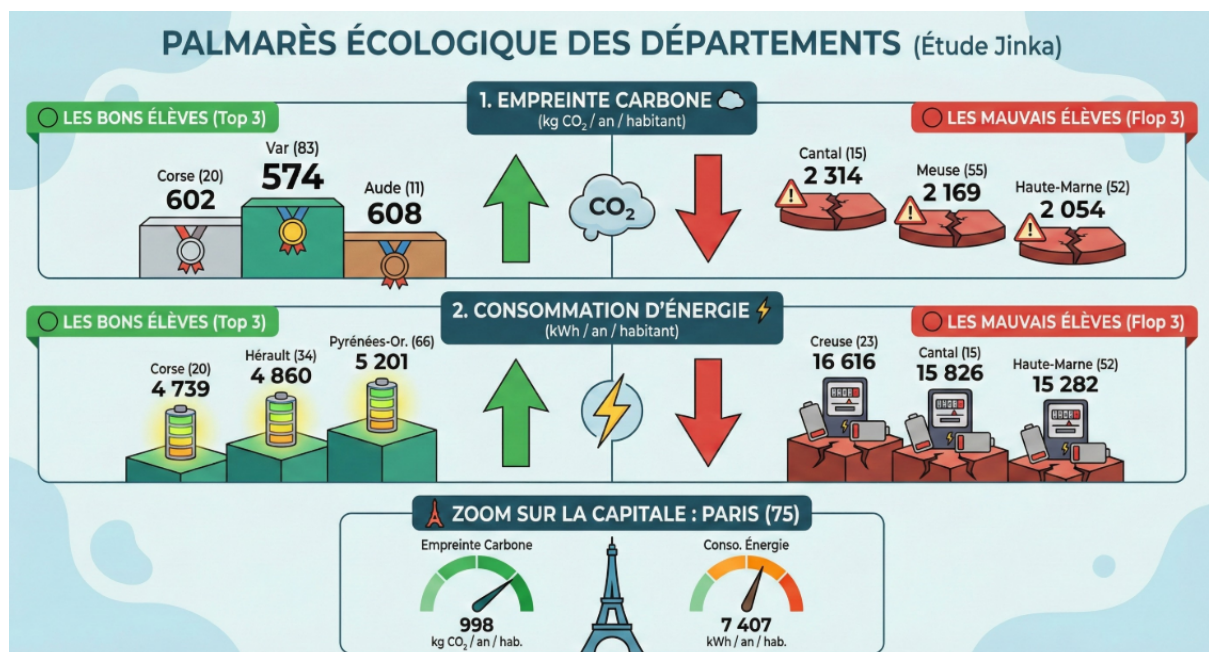


Etude - Pollution - Environnement - DPE

Empreinte résidentielle : habiter une maison à la campagne, la bonne idée?

L'image de la grande maison à la campagne, peu énergivore et en pleine communion avec la nature va-t-elle prendre du plomb dans l'aile ? Il semblerait, si l'on en croit la dernière étude de Jinka. Le hub d'annonces immobilières augmentées a analysé les annonces publiées sur sa plateforme ces deux derniers mois, et plus particulièrement l'empreinte carbone et l'énergie brûlée par les habitations, afin d'évaluer la consommation par an et par habitant*.

Ces résultats remettent en question certaines idées reçues.



La capitale, plus écologique qu'on ne le pense !

Vous pensez qu'habiter en plein Paris, dans un immeuble haussmannien pas/peu rénové vous plonge directement au bas du classement ? Détrompez-vous !

Au contraire, **la forte densité de la capitale, couplée à des prix exorbitants qui réduisent la taille des logements**, limite la consommation d'énergie. Cela permet à **Paris d'atteindre le milieu du classement** (42^{ème} ** et 46^{ème} **), et ce malgré les nombreuses passoires énergétiques qu'elle abrite. Si les fondamentaux urbains sont bons, l'état du parc immobilier reste le talon d'Achille de la capitale. Le vieillissement des bâtiments et l'interdiction de louer les passoires thermiques (classe G) ont créé un point de blocage, empêchant les Parisiens de se loger.

Pourtant, cette situation critique recèle un avantage inattendu. « **Si la forte densité d'occupation de la capitale est un point noir pour ses habitants, c'est au moins un atout en matière d'écologie** », relève Marc Lebel, CEO de Jinka.

En effet, la pénurie d'offres garantit aux propriétaires une location immédiate. Cette sécurité locative est l'argument clé qui transforme le risque en opportunité : elle assure aux investisseurs d'amortir rapidement les travaux de rénovation énergétique. Cependant, face à l'ampleur du parc vieillissant, le marché seul ne suffit pas. « **L'arrivée du dispositif Jeanbrun est un signal positif** », analyse Marc Lebel. « *C'est une mesure bienvenue pour inciter aux travaux, même si nous espérons qu'elle sera suffisante pour déclencher le volume de rénovations nécessaire face à l'urgence.* »

Concrètement, ce mécanisme encourage la réhabilitation écologique : il permet de réduire le revenu imposable jusqu'à 12 000 €/an (cumulable avec le déficit foncier), à condition de consacrer au moins 30 % du montant total aux travaux et de s'engager sur une location de 9 ans.

Enfin, la bonne performance environnementale de Paris s'explique aussi par l'évolution des usages.

Si les biens anciens sont toujours prisés pour le triptyque « parquet, moulures, cheminées », ces dernières n'ont plus qu'un rôle décoratif. Un bon point quand on sait leur aspect nocif et polluant pour la qualité de l'air.

Déjouant tous les pronostics, la capitale nous surprend une nouvelle fois en affichant une empreinte carbone par habitant bien meilleure qu'elle n'aurait pu le laisser croire !

Vous voulez avoir une empreinte écologique limitée ? Optez pour un appartement dans le sud !

Aussi évident que cela puisse paraître, **habiter dans les zones de fort ensoleillement serait un geste écologique fort.** Le climat y étant plus chaud, le chauffage y est allumé seulement 3 mois/an environ, quand c'est plutôt 6-7 mois/an dans le nord-est.

D'autre part, les **logements sont en majorité récents**, donc équipés de chauffage électrique, moins énergivores et moins polluants.

Logiquement, les départements où l'on retrouve **la meilleure empreinte carbone par habitant** sont le **Var** en tête (574 kg CO².an/habitant), suivi de la **Corse** (602 kg CO².an/habitant) puis de **l'Aude** (608 kg CO².an/habitant).

Un classement qui suit la même logique côté **consommation d'énergie** puisque nous retrouvons la **Corse** sur la 1^{ère} place du podium (4 739 kWh/an/habitant), suivie de **l'Hérault** (4 860 kWh/an/habitant) puis des **Pyrénées-Orientales** (5 201 kWh/an/habitant).

L'attrait pour ces régions conduit à une forte densité résidentielle, ce qui constitue un atout écologique indéniable.

Toutefois, ce profil irréfutable sur le papier est à nuancer, comme le souligne le CEO de Jinka : « *Il est important de noter que ces régions hébergent aussi de très grandes maisons, avec une empreinte écologique moins vertueuse. Pour autant, restant minoritaires, elles n'alourdissent pas le bilan global des territoires. C'est un point intéressant à mon sens, car cela illustre bien qu'en matière d'écologie, l'équilibre est la clé.* »

Le changement climatique pourrait bien faire basculer cet équilibre fragile. En effet, ces régions — aujourd'hui les plus économes — sont aussi celles qui voient leurs températures grimper le plus fortement en période estivale, rendant l'air parfois irrespirable sans climatisation.

Or, ce mode de rafraîchissement, bien qu'efficace, est à double tranchant : en plus d'être énergivore, il rejette une quantité importante de polluants. La maîtrise de son utilisation sera donc un enjeu crucial pour permettre à ces territoires de conserver leur sobriété écologique.

Le centre de la France et sa diagonale du vide, une zone noire en matière d'empreinte résidentielle.

L'étude Jinka met en lumière une **véritable « diagonale du vide écologique » au centre de la France**. Qu'il s'agisse de consommation d'énergie ou d'empreinte carbone, **tous les indicateurs y sont au rouge.**

Le **Cantal** fait figure de lanterne rouge pour les émissions de CO₂ (2 314 kg/an/habitant), tandis que la **Creuse** détient le triste record de la consommation d'énergie (16 616 kWh/an/habitant).

Sur la deuxième marche de ce podium inversé, on retrouve la **Meuse** pour l'empreinte carbone (2 169 kg CO².an/habitant) et, de nouveau, le **Cantal** pour l'énergie (15 826 kWh/an/habitant). Enfin, la **Haute-Marne** occupe la 3^{ème} place dans les deux catégories (15 282 kWh/an/habitant et 2 054 kg de CO².an/habitant).

Traditionnellement délaissées en raison d'un bassin d'emploi limité, ces régions montagneuses cumulent les difficultés. Elles subissent un climat hivernal rigoureux qui s'installe sur la durée (6 à 7 mois en moyenne), bien plus longtemps que dans le sud.

Conséquence immédiate : un besoin en chauffage intense et une consommation d'énergie qui

explose.

Sur ce point, ces départements partent avec un sérieux handicap. Encore largement dépendants du fioul ou du bois, **leur consommation d'énergie et leur empreinte carbone sont bien supérieures à ce qu'elles seraient avec un chauffage électrique.**

Peu peuplé, le centre de la France se compose majoritairement de **maisons individuelles** (type meulières ou fermes). Souvent mal isolées et dotées de grandes surfaces difficiles à chauffer, elles font l'objet de peu de rénovations, freinées par un coût potentiellement très élevé. « *Améliorer l'étiquette énergétique d'un bien relativement récent nécessite peu d'investissement, mais pour réhabiliter une passoire énergétique, c'est un tout autre budget* », analyse Marc Lebel. Les habitants de ces régions, disposant souvent d'un pouvoir d'achat restreint, ne peuvent assumer seuls ces dépenses.

« C'est pourquoi l'aide du Gouvernement pour la rénovation énergétique est cruciale, en particulier sur ces territoires », conclut l'expert de Jinka

Le DPE : un marqueur nécessaire... mais insuffisant

Si le DPE est l'indicateur clé de référence pour mesurer l'impact écologique d'un bien, ce serait une erreur de ne regarder que celui-ci puisque l'empreinte écologique d'un logement est multifactorielle. Monitorer l'étiquette énergétique d'un bien est important, mais au-delà de cette notion, c'est **la taille même du logement et la densité de personnes qui y habitent qui sont essentielles.**

Comme le démontre le cas parisien, un logement modeste au DPE moyen génère mathématiquement moins de pollution qu'une vaste habitation bien classée mais sous-occupée.

Dans un contexte démographique stable, projeté autour de 70 millions de Français pour la décennie à venir, **l'enjeu n'est plus seulement de réduire la consommation au m², mais bien la pollution par habitant.**

Pour le créateur de Jinka, il est urgent de rationaliser notre vision et d'**adopter une stratégie basée sur la mesure** : « *Il est capital de construire des logements performants, certes, mais surtout de taille raisonnée. De la même manière que le covoiturage a transformé notre rapport à la voiture, le coliving est aujourd'hui l'un des leviers les plus puissants pour diminuer significativement la pollution par habitant* », conclut-il.

Contact médias : Florence Matheossian - florence@jinka.fr / 06 20 22 69 41

***Méthodologie :**

empreinte carbone (CO²) : étude réalisée sur la base de 96 774 annonces, appartements ou maisons, publiées sur Jinka entre le 23/11/2025 et le 23/1/2026 sur toute la France. Pondération habitant / logement : - 30m² = 1,2 habitants, 30-50m² = 1,7 habitants, 50-70m² = 2,2 habitants, 70-100m² : 2,8 habitants, 100m² et plus : 3,5 habitants. Sauf zones tendues (Paris, 92/93/94) si bien surface < 60m² = + 10% d'habitants. Sauf zones rurales (Lozère, Creuse, Cantal, Meuse, Haute-Marne,...) si bien surface > 80m² = - 30%.

consommation d'énergie (kWh) : étude réalisée sur la base de 121 961 annonces, appartements ou maisons, publiées sur Jinka entre le 23/11/2025 et le 23/1/2026 sur toute la France. Pondération habitant / logement : - 30m² = 1,2 habitants, 30-50m² = 1,7 habitants, 50-70m² = 2,2 habitants, 70-100m² : 2,8 habitants, 100m² et plus : 3,5 habitants. Sauf zones tendues (Paris, 92/93/94) si bien surface < 60m² = + 10% d'habitants. Sauf zones rurales (Lozère, Creuse, Cantal, Meuse, Haute-Marne,...) si bien surface > 80m² = - 30%.

****95 départements analysés.**

A propos de Jinka

Créée en 2020, Jinka est un hub d'annonces immobilières augmentées. Plus qu'un portail d'annonces, nous sommes l'allié stratégique des particuliers dans leur recherche immobilière : nous transformons cette démarche en une expérience optimisée. Notre mission est de référencer l'ensemble des annonces immobilières publiées sur internet, et les qualifier pour ne proposer à nos usagers que des annonces authentiques et sécurisées, correspondant précisément à leurs critères de sélection, sous la forme de notifications. Partant du postulat que le savoir, c'est le pouvoir, nous mettons l'information au cœur du parcours utilisateur afin de permettre à ce dernier de se positionner avec un dossier optimisé sur les annonces les plus adaptées à son profil. Alliés également des professionnels de l'immobilier, nous permettons à ces derniers de reprendre le pouvoir sur leurs informations et leur visibilité en leur proposant un service à prix abordable et sans engagement, où le maître-mot est la liberté.

En quelques chiffres, Jinka c'est 4 millions d'utilisateurs, 3 millions de notifications par jour et des annonces issues de + de 5000 sites immobiliers.