



Faut-il habiter près de son travail ou s'éloigner pour moins dépenser ? Une analyse R&D du coût résidentiel

N°14
HABITAT – MOBILITÉ
JUN 2025

Lorsqu'il s'agit de choisir où vivre, une question cruciale se pose : vaut-il mieux résider à proximité de son emploi, avec des loyers souvent élevés, ou s'éloigner pour bénéficier de logements plus abordables, au prix d'un budget mobilité plus conséquent ?

Pour mieux comprendre cette équation complexe, l'AUDAP a développé en Recherche & Développement interne une application web d'analyse du « coût résidentiel ». Cette notion regroupe à la fois les dépenses liées au logement et celles de mobilité, en intégrant trois dimensions : l'impact économique, le temps de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre (GES).

L'outil repose sur un croisement de plusieurs données essentielles :

- Le lieu de résidence et le lieu de travail pour analyser les trajets domicile-travail,
- Les modes de transport utilisés et leurs coûts en euros, en temps et en émissions de GES,
- Les prix du logement.

D'autres facteurs viennent enrichir cette analyse, comme l'accessibilité aux équipements publics pour évaluer le risque d'isolement, ou encore la présence de transports en commun (Txik Txak pour l'instant) afin d'examiner des alternatives crédibles à la voiture.

Cet outil vise à objectiver les choix résidentiels en mettant en lumière leur impact financier et environnemental. Bien évidemment, d'autres facteurs interviennent dans la résolution individuelle de l'équation par les ménages : familiaux, réseaux sociaux, histoire individuelle... Les premiers enseignements issus de cet outil apportent ainsi une aide précieuse aux ménages et aux décideurs pour imaginer des scénarios de vie plus équilibrés. Surtout, ils incitent à poursuivre les travaux visant à croiser les politiques d'habitat, de mobilité, ou encore d'emploi.

UN OUTIL, QUATRE MODULES, QUATRE MANIÈRES DE L'UTILISER

La version actuelle de l'outil « coût résidentiels » se compose de quatre modules, les deux premiers à portée individuelle, les deux autres à portée collective :



Module 1 /

Où mes budgets me permettent-ils théoriquement d'habiter ?

Choisissez une commune cible, définissez vos budgets transport et logement, l'outil cherchera les communes qui peuvent théoriquement répondre à votre besoin.



Module 2 /

Combien me coûtent mes choix de logement et de mobilité ?

Comparez plusieurs scénarios de vie. Vous découvrirez leurs coûts économiques, temporels ou encore en termes d'émissions de gaz à effets de serre.



Module 3 /

Quel est le coût résidentiel des communes ?

Comparez les coûts moyens pour les résidents des communes.



Module 4 /

Quel pourrait être le coût résidentiel des communes ?

Comparez les coûts moyens pour les résidents des communes en dressant des hypothèses de variation des prix et des pratiques.

L'idée de travailler sur une application web plutôt que sur de simples cartes statiques, est de permettre à l'utilisateur de faire des requêtes selon ses besoins (une commune, une typologie de logement, un mode de déplacement...). Des valeurs de référence sont utilisées par défaut, mais toutes les variables peuvent être modifiées manuellement.

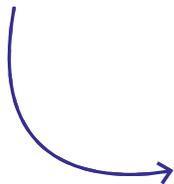
Ce premier prototype, développé en R&D interne à l'Agence, est aujourd'hui essentiellement limité aux relations domicile-travail du fait des données disponibles. L'idée est de pouvoir l'enrichir, notamment sur des aspects d'énergie et de fiscalité, au gré des nouvelles bases de données à disposition.

L'application est d'ores et déjà utilisable dans des cercles techniques des membres. À maturité, il pourrait être proposé au grand public.

L'outil en cours de développement peut être testé via ce lien /
<https://p-data.audap.org/couts-residentiels/>



■ FOCUS /



Module 3 /

**Quel est le coût résidentiel
des communes ?**

Comparez les coûts moyens pour les
résidents des communes.



QUEL EST LE COÛT RÉSIDENTIEL DES COMMUNES ?

Ce module, à portée collective, vise à distinguer les communes selon le coût résidentiel moyen des ménages résidents de la commune.

Pour cette représentation, le coût résidentiel est calculé par ménage et par mois pour un logement de 70 m². L'évaluation des coûts mensuels moyens est ainsi réalisée :

→ Coûts de mobilité

- Les individus sont classés en fonction du mode de déplacement principalement utilisé pour se rendre au travail (source INSEE),
- Par mode, on somme les distances de l'itinéraire le plus court pour rejoindre par la route les mairies de la commune de résidence et de travail (pour les déplacements internes à une commune, une valeur fonction de la superficie de la tache urbaine principale est utilisée, source IGN).
- Ces valeurs sont multipliées par deux (pour considérer l'aller-retour) puis par vingt (pour considérer cinq jours de travail par semaine pendant un mois),
- Ces résultats sont ensuite multipliés par des valeurs kilométriques propres à chacun des modes, traduites en euros, minutes et kilogrammes équivalents CO₂,
- Les valeurs sont sommées à l'échelle de chaque commune de résidence pour connaître le kilométrage total mensuel de chaque commune,
- Puis elles sont divisées par le nombre d'actifs occupés de la commune de résidence,
- Et multipliée par le nombre moyen d'actifs occupés par ménage comptant au moins un actif occupé dans la commune de résidence (pour considérer que les ménages peuvent compter plusieurs actifs) pondéré selon la typologie de logement de la commune.

Valeurs de référence

	COÛTS (€)	TEMPS (PAR RAPPORT À LA VOITURE)	GES (G / KM)
Voiture	0,3 / km		212
Covoiturage	0,15 / km	=	106
Vélo	0,05 / km	3x	0
Marche à pied	0 / km	6x	0
Bus- car	1 / trajet ou 29 / mois	=	103
Train	5 / trajet ou 50 / mois	=	103

→ Coûts de logement

- La surface du logement de référence est multipliée par le prix du m² à la location (carte des loyers - Ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, ANIL).

→ Coût résidentiel mensuel par ménage

- Addition des coûts de mobilité et de logement par commune

« Le littoral basco-landais présente les coûts les plus élevés, du fait des coûts de logement. »

QUELS PREMIERS CONSTATS EN TIRER ?

Coût résidentiel au Pays basque : un littoral cher, un intérieur plus abordable

Il se dégage au Pays basque que les coûts de logement impactent très fortement le littoral et sa première couronne. Malgré les coûts de mobilité plus élevés, la deuxième couronne semble être moins chère.

Le littoral basco-landais présente les coûts les plus élevés, du fait des coûts de logement. Plusieurs communes se singularisent néanmoins :

- Bayonne (1025 €), Boucau (1039 €) et Saint-Pierre-d'Irube (1034 €) aux coûts résidentiels légèrement plus faibles du fait de coûts de déplacements moins élevés, profitant des pôles d'emplois de Bayonne et Tarnos. Au contraire d'Anglet (1169 €), qui présente des coûts de déplacement plus faibles encore mais qui est desservi par ses coûts de logement élevés,
- Saint-Pée-sur-Nivelle (1012 €) ou Espelette (1033 €) qui bénéficient de coûts de logement plus faibles.

En rétro-littoral, plusieurs profils se dégagent également :

- Des communes comme Bidache (1056 €), à l'interface de plusieurs bassins d'emplois et proches des grands axes, ont des coûts de mobilité élevés conjugués à des coûts de logement tout aussi importants,
- D'autres ont des coûts bien plus faibles telle que La Bastide-Clairance (809 €),

Dans l'intérieur, le coût résidentiel est plus faible, sous la double influence des coûts de logement et de mobilité (forte déclaration d'absence de déplacement parmi les actifs : travail à domicile).

Coût résidentiel en Béarn : des périphéries plus chères que Pau, surtout à l'Est

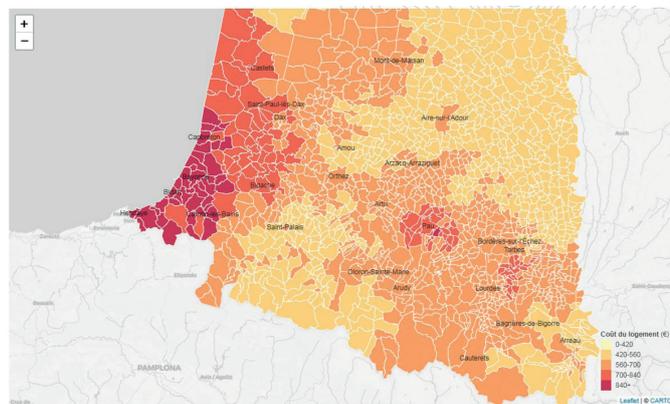
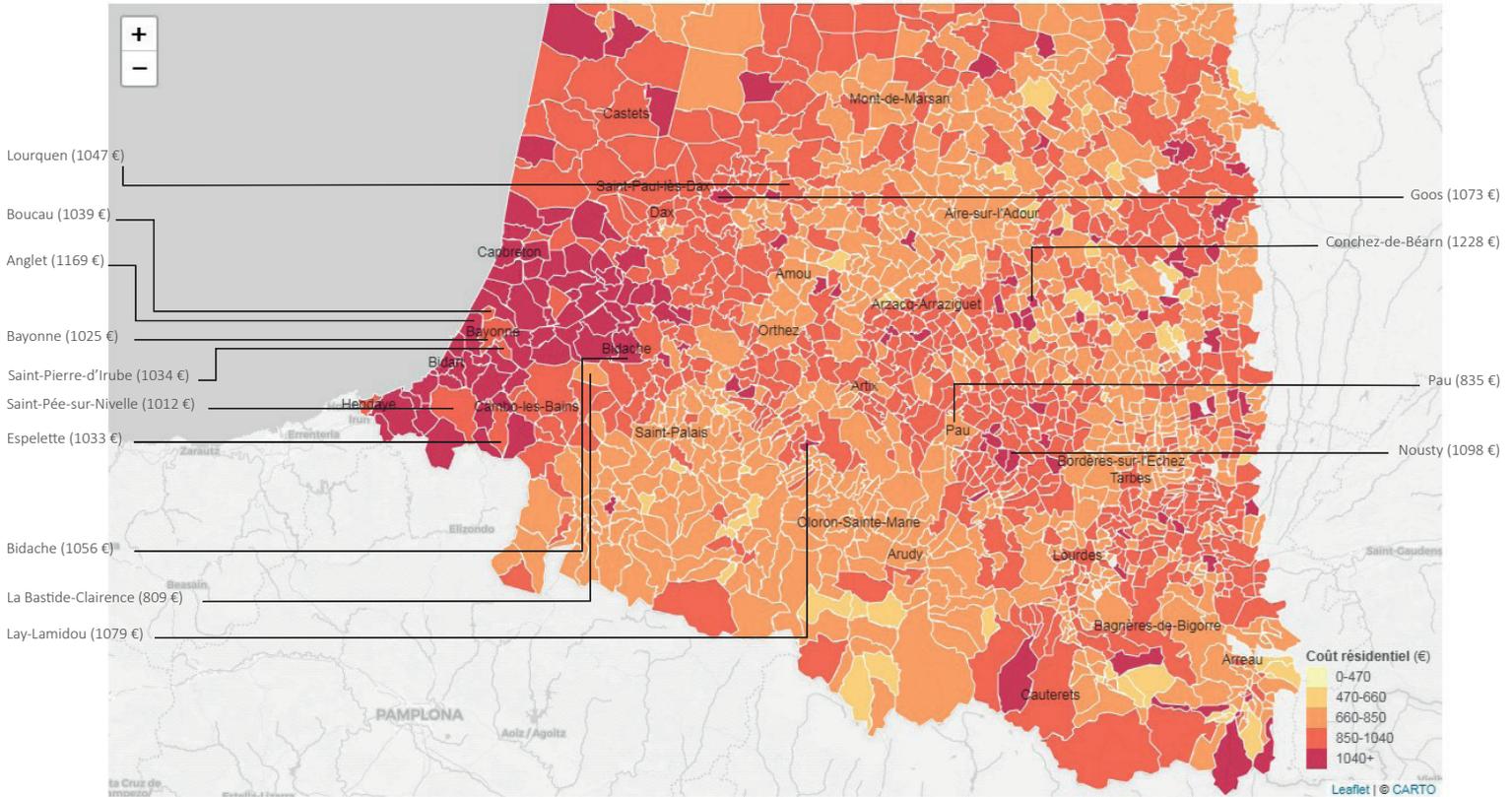
En Béarn, les périphéries, particulièrement à l'Est, sont plus onéreuses que Pau :

- Pau (835 €) profite des faibles coûts de mobilité,
- Des communes comme Nousty (1098 €), placées le long de l'axe vers Tarbes, ou Lay-Lamidou (1079 €) entre Oloron et Sauveterre ou encore Conchez-de-Béarn (1228 €) entre Pau et Aire-sur-Adour ont des coûts de mobilité importants entraînant des coûts résidentiels élevés, supérieurs à ceux de communes du littoral basque,
- Dans la vallée du Gave entre Pau et Orthez, ce sont les coûts de logements qui semblent faire grimper le coût résidentiel.

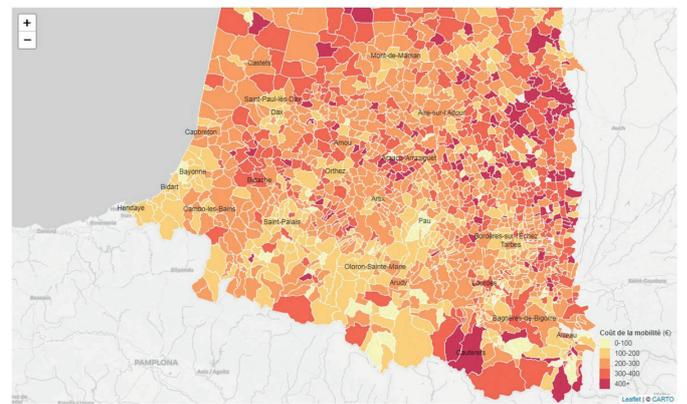
Sud des Landes : un coût résidentiel influencé par la proximité du littoral et de Bayonne

Dans le sud des Landes, la proximité au littoral et à l'agglomération bayonnaise influe fortement. Des communes comme Goos (1073 €) ou Lourquen (1047 €) subissent le phénomène de village d'interface : la localisation à proximité relative de plusieurs agglomérations et aux voies rapides fait monter les coûts immobiliers, et la distance, ceux des mobilités.

Coûts résidentiel



Coûts de logement



Coûts de mobilité

« La localisation à proximité relative de plusieurs agglomérations et aux voies rapides fait monter les coûts immobiliers et la distance ceux des mobilités. »

LIMITES ET AXES D'AMÉLIORATION DU MODULE 3 SUR LES COÛTS RÉSIDENTIELS

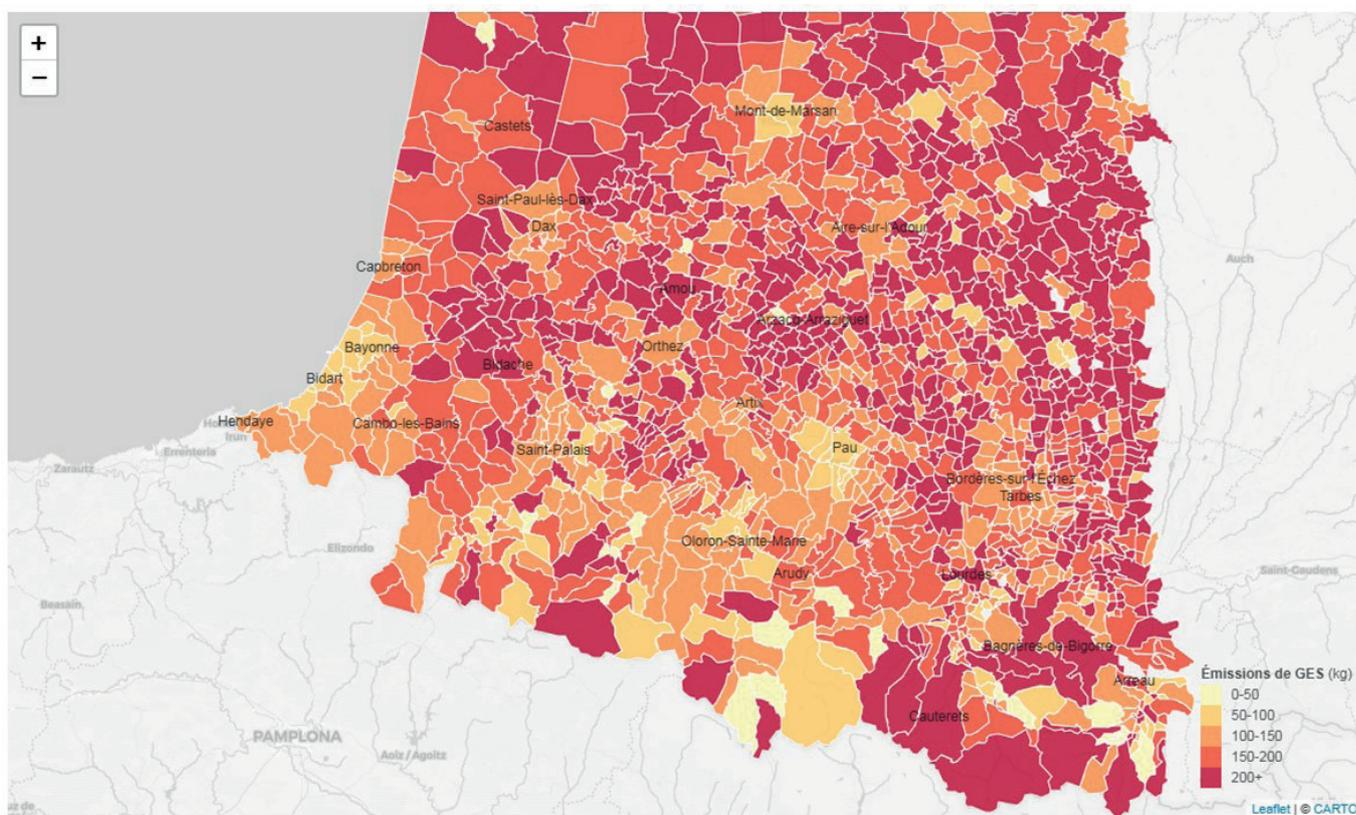
- Celui qui envisagerait d'aller s'installer dans une zone aux coûts résidentiels faibles, ne profiterait de tels coûts qu'à condition d'avoir les mêmes pratiques de mobilité que ses concitoyens : y résider pour bénéficier des faibles coûts de logement et travailler à proximité. Conserver des déplacements pendulaires ferait augmenter les coûts résidentiels,
- Des coûts, tels que le chauffage, ou l'imposition locale, ne sont pas considérés,
- Seuls les déplacements domicile-travail sont intégrés, aucunement ceux de loisirs ou d'achat par exemple,
- De même les déplacements professionnels ne sont pas comptabilisés. L'artisan qui a son siège d'activité à domicile mais part travailler sur des chantiers n'est crédité d'aucune valeur de mobilité (il indique ne pas faire de déplacement),
- Le temps de parcours n'est pas monétisé ni ici intégré (considéré dans les modules 1 et 2),
- Le coût de logement se fonde sur la seule valeur du m² à la location,
- Les valeurs des communes des marges du territoire représenté sont à considérer avec précaution, les données à disposition sont moins fournies.

Ces remarques tracent des axes d'amélioration de l'outil.

ZOOM SUR LES GAZ À EFFET DE SERRE

Évaluées sur les seules pratiques de mobilité, les émissions de gaz à effet de serre sont calculées selon la distance et le mode de déplacement.

Une organisation radioconcentrique se distingue. Les deuxièmes couronnes, qui bénéficient de coûts résidentiels plus faibles, se révèlent être celles qui génèrent un volume important de GES. Plus encore pour les communes d’interfaces identifiées précédemment.



Coûts GES

LES AUTRES MODULES/

UN APERÇU DES RÉSULTATS SUR LES AUTRES MODULES



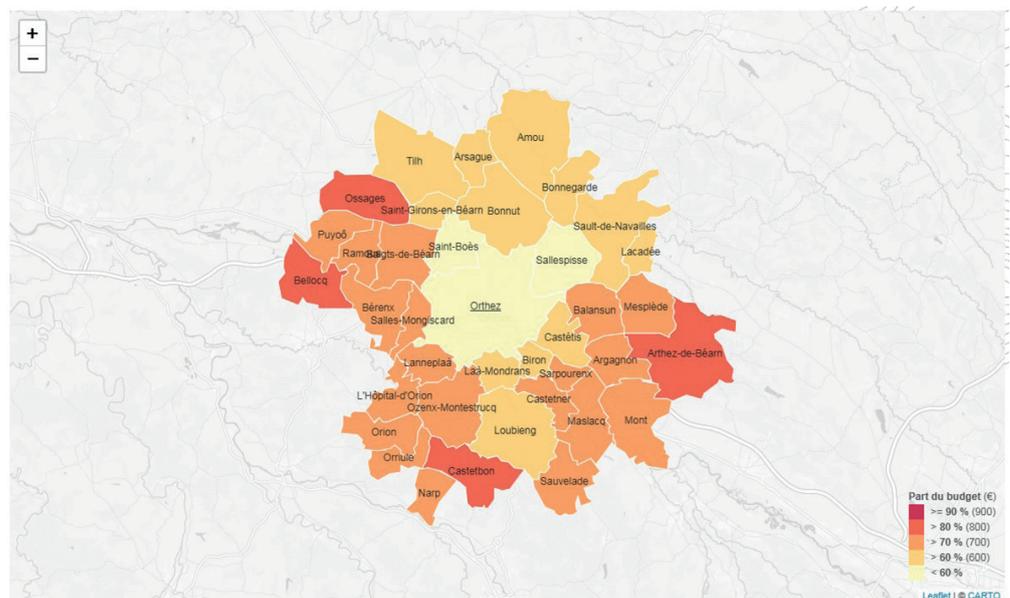
Module 1/

Où mes budgets me permettent-ils théoriquement d'habiter ?

Choisissez une commune cible, définissez vos budgets transport et logement, l'outil cherchera les communes qui peuvent théoriquement répondre à votre besoin.

L'exemple d'une personne disposant d'un budget mobilité / logement de 1000 € / mois, qui travaille à Orthez et cherche une maison de 70 m² à louer à moins de 20 minutes en voiture de son lieu de travail auquel il se rend 20 fois par mois, sans retour le midi.

Voici les communes qui répondent théoriquement à ses attentes. Plus la couleur est claire, moins son coût résidentiel sera élevé. À l'inverse, les communes non affichées dépassent les budgets monétaires et/ou temps de parcours.



L'exemple d'une personne qui dispose d'un budget de 3 000 €. Il habite et loue un appartement de 100 m² à Hasparren pour un loyer de 1 000 € par mois auquel s'ajoute 10 % de charges. Il se rend 5 jours par semaine à Bayonne, en voiture (24km), sans retour le midi.

COÛTS RÉSIDENTIELS : 1 376 €

- **1 100 €** de logement
- **276 €** de mobilité
- **47%** du budget

ZOOM SUR LES COÛTS DE MOBILITÉ

Coûts mensuels

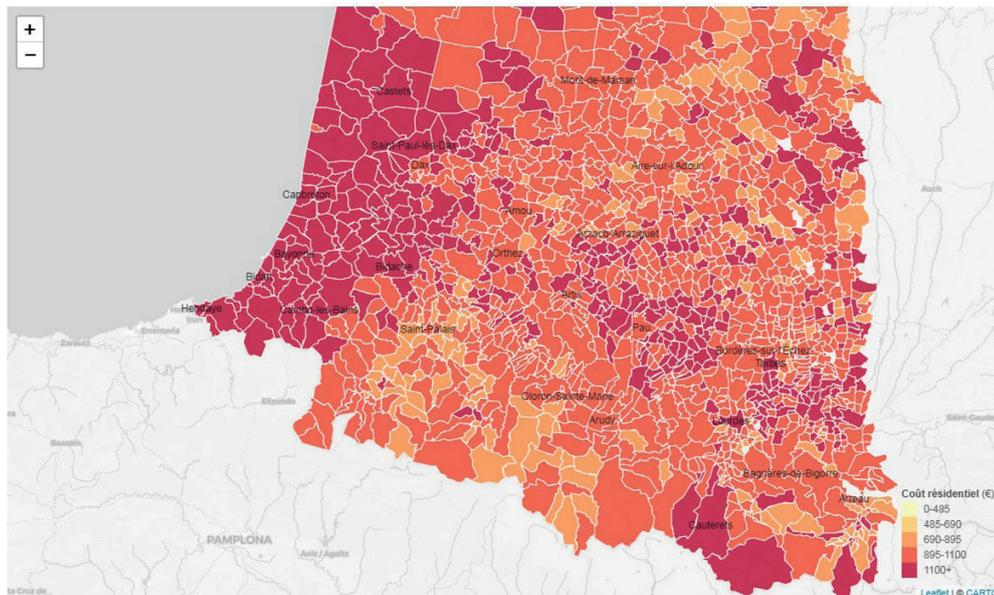
- **276 €** de mobilité
- **920 km**,
- **16 h**
- **195 g** de GES

Coûts annuels

- **132** menus au restaurant
- **11** traversées de la France
- **24** journées de travail
- **117%** des objectifs GES à 2050

Imaginons, une nouvelle hausse des prix des carburants de 50 % équivalente à celle connue entre 2020 et 2022 qui entraîne une augmentation de 30 % des coûts de mobilité. Quelle serait la nouvelle géographie des coûts résidentiels, toute chose égale par ailleurs ?

Les secteurs déjà chers le restent, mais les périphéries voient leurs coûts résidentiels s'envoler. Ainsi, en s'intéressant aux communes déjà évoquées, si l'évolution est modeste pour les communes centre et proches de celles-ci (de l'ordre de 30 à 40 € de plus par ménage et par mois pour des communes telles que Bayonne, Anglet, Boucau, Pau...), les coûts augmentent d'une soixantaine d'euros pour Saint-Pée-sur-Nivelle et Espelette et plus d'une centaine pour Bidache, Nousty ou Goos et même près de 200 € pour Conchez-de-Béarn.



Module 2 /

Combien me coûtent mes choix de logement et de mobilité ?

Comparez plusieurs scénarios de vie. Vous découvrirez leurs coûts économiques, temporels ou encore en termes d'émissions de gaz à effets de serre.

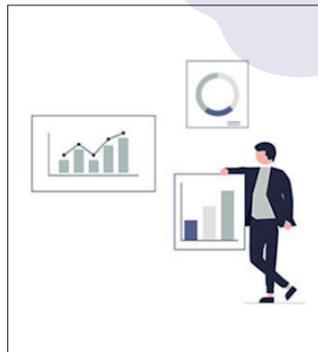


Module 4 /

Quel pourrait être le coût résidentiel des communes ?

Comparez les coûts moyens pour les résidents des communes en dressant des hypothèses de variation des prix et des pratiques.

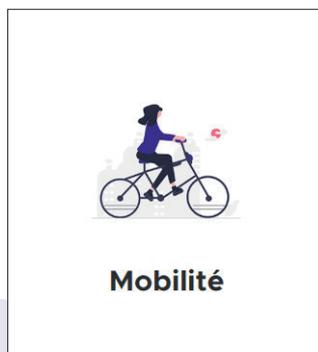
RESSOURCES /



Vos contacts sur l'outil coût résidentiel :

- Fañch Ruellan
f.ruellan@audap.org
- Agathe Fontaine
a.fontaine@audap.org

p-data.audap.org/couts-residentiels/



En complément, retrouvez sur la plateforme web de connaissance territoriale du Sud-Aquitain « obsudaq' », deux tableaux de bord sur le thème de la mobilité et complémentaires à l'outil coût résidentiel :

- Preuves de covoiturages.
- Répertoire statistique des véhicules routiers.

obsudaq.audap.org/tableaux_de_bord/mobilite

Crédits photos :

AUDAP sauf mention

Direction de la publication :

Denis CANIAUX

Rédaction & réalisation graphique :

Fañch RUELLAN, Agathe FONTAINE,
Gaëlle DAHER, Ludovic RÉAU,
Alice MICHELIN

Impression : AUDAP sur

Papier Evercopy Plus 100% recyclé
Certification FSC, Blue Angel
et Ecolabel EU | Juin 2025

AUDAP

Agence d'Urbanisme Atlantiques & Pyrénées

2 allée des Platanes, 64100 Bayonne

1 rue Lapouble, 64 000 Pau

05 59 46 50 10 • audap.org

[audap](#) - [Linkedin](#) • [@audap](#) - [twitter](#)



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées