



## Déménagements au sein de l'aire urbaine de Toulouse Des parcours liés aux étapes de la vie

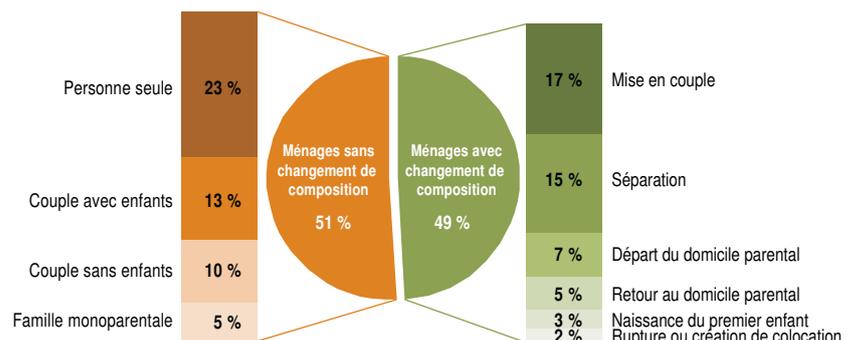
**A**u sein de l'aire urbaine toulousaine, quelque 63 700 ménages changent de logement en 2015. Les deux tiers des ménages restent dans le même espace géographique, ville-centre, banlieue ou couronne périurbaine, et un tiers change d'espace tout en restant dans l'aire urbaine. Parmi ces derniers, certains quittent la périphérie pour se rapprocher de Toulouse, quand d'autres font le chemin inverse. Se rapprocher de la ville-centre rime fréquemment avec un changement de la composition du ménage et une volonté d'adapter son logement à cette nouvelle situation. S'en éloigner se traduit souvent par l'accès à la propriété, notamment en maison individuelle, pour des ménages cherchant à s'installer durablement, avec parfois l'arrivée d'un enfant. Ces déménagements marquent les étapes de la vie. Les personnes qui vivent seules, avant comme après le déménagement, restent le plus souvent à Toulouse, locataires de leur appartement.

Stéphane Méloux, Séverine Pujol (Insee), Valérie Palacio, Florian Havard (aua/T)

Sarah et Romain vivent en couple depuis quelques années et sont locataires d'un appartement à Toulouse. Leur prochain déménagement a de fortes chances de s'effectuer au sein même de la ville, mais pourrait s'accompagner d'un accès à la propriété facilité s'ils quittent la ville-centre pour s'installer en banlieue. Lors de la naissance de leur premier enfant, ils pourraient s'éloigner encore davantage et s'installer en couronne périurbaine dans une maison. À l'entrée dans l'âge adulte, leur enfant fera sans doute le chemin inverse pour emménager dans un appartement toulousain dont il sera locataire, chemin que pourraient aussi prendre Sarah et Romain s'ils se séparaient. Cet exemple illustre le lien

### 1 La moitié des déménagements s'accompagnent d'un changement de composition du ménage

Répartition des ménages mobiles au sein de l'aire urbaine toulousaine en 2015 selon leur profil (en %)



Lecture : 51 % des ménages qui déménagent au sein de l'aire urbaine de Toulouse au cours de l'année 2015 ne changent pas de composition, 23 % sont des personnes vivant seules (avant comme après le déménagement).

Source : Insee, Fidéli 2016

qui existe entre les étapes de la vie et les parcours résidentiels au sein d'une grande aire urbaine, souvent au sein d'un même espace (ville-centre, banlieue ou couronne), parfois d'un espace à l'autre.

Quelque 63 700 ménages résidant dans l'aire urbaine de Toulouse en 2015 ont déménagé au cours de l'année écoulée tout en restant dans l'aire urbaine, soit un ménage sur dix (*source, champ et méthodologie*). Cette proportion est similaire à celle observée dans d'autres grandes aires urbaines, comme Montpellier, Bordeaux, Nantes, Rennes ou Lille. Ces déménagements au sein même de l'aire urbaine représentent plus de la moitié de l'ensemble des déménagements, les autres étant occasionnés par les arrivées et les départs dans l'aire urbaine, qui ne font pas l'objet de cette étude. Ceux qui déménagent à l'intérieur de l'aire urbaine restent le plus souvent dans le même espace géographique (*figure 2*). Ainsi, lorsqu'il déménage au sein de l'aire urbaine, un ménage sur trois reste dans la ville-centre et un sur trois dans la banlieue ou dans la couronne périurbaine. Le dernier tiers change d'espace au sein de l'aire urbaine, soit en se rapprochant, soit en s'éloignant de la ville-centre<sup>1</sup>. À l'image de Sarah et Romain, ces parcours sont très souvent liés aux cycles de vie des ménages (*figure 1*) en lien avec l'offre de logement dans chacun des espaces.

### Rapprochement de la ville-centre rime avec changement de composition du ménage...

Un déménagement qui rapproche de la ville-centre correspond fréquemment au passage à une nouvelle étape de vie : dans 7 cas sur 10, les ménages changent alors de composition, contre 5 sur 10 pour l'ensemble de ceux qui déménagent au sein de l'aire urbaine.

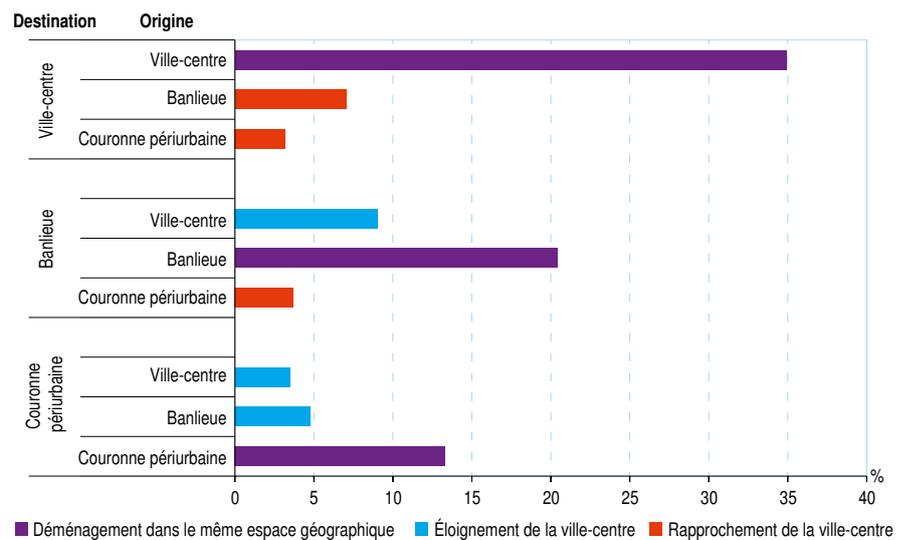
Bien souvent, ces rapprochements font suite à des situations de décohabitation. Ainsi, 47 % des ménages qui se rapprochent sont des jeunes qui quittent le domicile de leurs parents ou des couples qui se séparent. Ces situations sont deux fois moins fréquentes (22 %) dans l'ensemble des déménagements au sein de l'aire urbaine.

Les trois quarts des rapprochements de la ville-centre sont en réalité des installations à Toulouse, le quart restant correspond à un passage de la couronne à la banlieue. Ce constat est particulièrement marqué pour les jeunes qui quittent le domicile parental : 9 sur 10 s'installent à Toulouse, cœur de la vie étudiante.

<sup>1</sup> Rapprochement : déménagement de la couronne vers la banlieue ou la ville-centre, et de la banlieue vers la ville-centre. Éloignement : parcours inverse.

## 2 Un tiers des déménagements de l'aire urbaine toulousaine se font au sein même de la ville-centre

Répartition des déménagements au sein de l'aire urbaine selon les trajectoires géographiques (en %)



Lecture : 9 % des déménagements au sein de l'aire urbaine se font de la ville-centre de Toulouse vers sa banlieue.  
Source : Insee, Fidéli 2016

### ...et implique souvent de devenir locataire

Se rapprocher de Toulouse signifie souvent passer du statut de propriétaire à celui de locataire. C'est le cas de 45 % des ménages qui se rapprochent de la ville-centre, soit bien plus que pour l'ensemble des déménagements au sein de l'aire urbaine (17 %). La prépondérance de l'offre locative sur Toulouse<sup>2</sup>, le coût plus élevé de l'accès à la propriété mais aussi le passage à une nouvelle étape de la vie expliquent en partie ce résultat. En effet, lorsqu'ils se rapprochent de la ville-centre à la suite d'une séparation, 59 % des ménages deviennent locataires. C'est aussi le cas pour 82 % des enfants qui quittent le domicile parental, pour leurs études ou leur premier emploi.

Se rapprocher de la ville-centre implique souvent de s'installer dans un logement plus petit (62 % des ménages qui se rapprochent de Toulouse) et de quitter une maison pour un appartement (57 %). Là aussi, le constat est lié à l'offre de logements de chaque espace géographique : à Toulouse, 82 % des logements sont des appartements, contre seulement 34 % en banlieue et 12 % dans la couronne périurbaine.

### Les couples sont les plus nombreux à s'éloigner de Toulouse

Parmi les ménages qui s'éloignent, la majorité sont des couples : 54 %, soit 11 points de plus que pour l'ensemble des déménagements au sein de l'aire urbaine.

<sup>2</sup> 65 % des résidences principales à Toulouse sont occupées par des locataires, contre 38 % en banlieue et 27 % dans la couronne périurbaine.

Ces couples quittent alors principalement la ville-centre pour s'installer en banlieue, et ce, qu'ils aient ou non des enfants. Pour ceux qui s'installent dans la couronne périurbaine, les parcours diffèrent selon les profils. Ainsi, les couples avec enfants viennent plus souvent de la banlieue, à l'inverse des couples sans enfants et des nouveaux parents, qui eux, arrivent directement de Toulouse.

Les couples qui s'éloignent de la ville-centre sont relativement jeunes : les trois quarts ont moins de 40 ans, période du cycle de vie où le projet est souvent lié à un agrandissement de la famille.

### S'éloigner de la ville-centre : s'installer dans une maison, accéder à la propriété

Parmi les ménages qui s'éloignent de Toulouse, la moitié quittent un appartement pour une maison individuelle. C'est trois fois plus que pour l'ensemble de ceux qui déménagent au sein de l'aire urbaine. Et lorsqu'ils s'éloignent de la ville-centre, un tiers des ménages deviennent propriétaires, soit deux fois plus que l'ensemble. L'offre de logement propre à chaque zone, constituée essentiellement de maisons en périphérie, mais aussi les prix du foncier et de l'immobilier, plus accessibles au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre, expliquent en grande partie ces résultats.

Outre les enfants qui retournent chez leurs parents, l'accès à la maison individuelle qui accompagne l'éloignement du cœur de l'agglomération concerne surtout les couples qui accueillent leur premier enfant

### 3a - 3b Changer d'espace géographique ou de statut d'occupation est fortement lié aux étapes de la vie

Caractéristiques des parcours résidentiels au sein de l'aire urbaine toulousaine par étape de vie et profil de ménages (en %)



Lecture : 12 % des ménages qui se mettent en couple et qui changent de logement au sein de l'aire urbaine se rapprochent de Toulouse (figure 3a). 62 % des ménages qui se mettent en couple restent locataires lors de leur déménagement au sein de l'aire urbaine (figure 3b).

Source : Insee, Fidéli 2016

(63 % d'entre eux) et les couples avec ou sans enfants (57 %). Il en va de même pour l'accès à la propriété : 43 % des nouveaux parents quittent un appartement pour une maison lorsqu'ils s'éloignent de Toulouse et 40 % pour les autres couples.

#### Les personnes seules et les familles monoparentales changent moins souvent d'espace géographique

Lorsqu'elles changent de logement au sein de l'aire urbaine, les personnes vivant seules et les familles monoparentales (avant comme après le déménagement) quittent plus rarement que les autres leur espace géographique (figure 3a). Les personnes seules restent en majorité à Toulouse, notamment les jeunes de 18 à 24 ans : les trois quarts de leurs déménagements se font à l'intérieur de la ville-centre. C'est deux fois plus que pour les adultes vivants seuls

âgés de 40 ans ou plus. Quant aux familles monoparentales, elles déménagent presque autant au sein de la ville-centre qu'au sein de la banlieue.

Qu'elles changent d'espace géographique ou non, les personnes qui vivent seules et les familles monoparentales restent le plus souvent locataires lors de leur déménagement (figure 3b). Pour les personnes seules, la part importante des jeunes (25 %) explique en partie ce résultat. Toutefois, même chez les plus de 40 ans, les personnes seules ont davantage tendance à louer leur logement.

Même lorsqu'elles s'éloignent de la ville-centre, les personnes vivant seules comme les familles monoparentales accèdent moins souvent à la propriété : seulement 19 % sont dans ce cas, c'est deux fois moins que les couples avec ou sans enfants. ■

#### Connaître les parcours résidentiels : un enjeu des politiques publiques locales

La compréhension des déterminants de cette forte mobilité résidentielle est essentielle pour définir les stratégies d'aménagement du territoire, et plus spécifiquement pour engager la réflexion et la mise en œuvre des politiques du foncier, du logement ou encore d'accompagnement des habitants en matière de services, d'équipements et de transports. Alors que plusieurs syndicats de SCoT inscrits dans l'aire urbaine toulousaine « revisitent » leurs hypothèses d'accueil et leurs projets de territoire, que plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) élaborent ou révisent leur Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan local de l'habitat (PLH/PLUiH), l'intérêt pour ces questions se renforce. Cet examen des logiques de mobilité des ménages au sein de l'aire urbaine aux différentes étapes de la vie des habitants permet de les mettre en regard avec les besoins en logements et les caractéristiques de l'offre, les marchés immobiliers et fonciers, ainsi qu'avec la qualité de vie offerte dans les différents espaces de l'aire urbaine.

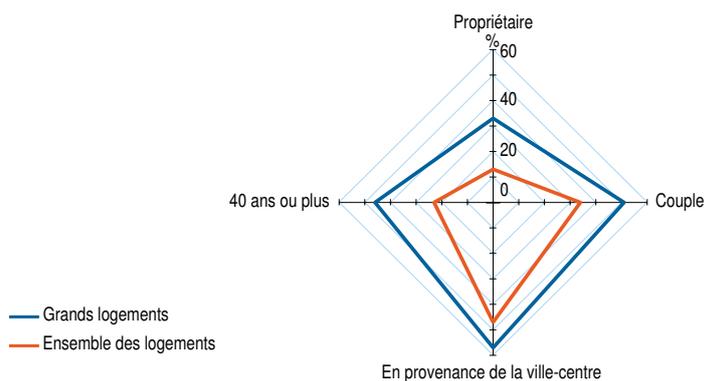
## À Toulouse, les grands logements plus souvent occupés par leurs propriétaires

Dans la commune de Toulouse, un tiers des résidences principales ont au moins trois chambres en 2015. Qu'ils viennent de l'aire urbaine ou non, trois ménages sur dix qui s'installent dans ces « grands » logements en sont propriétaires, contre un sur dix toutes tailles de logement confondues (figure 4). En outre, l'accès à la propriété est plus fréquent pour les nouveaux habitants de ces grands logements. Ceci est d'autant plus marqué pour les ménages qui résidaient déjà dans la ville-centre et qui sont en mesure d'y poursuivre leur parcours résidentiel. D'ailleurs, la moitié des nouveaux occupants des grands logements toulousains habitaient déjà la commune auparavant.

Les ménages qui s'installent dans un grand logement sont souvent plus âgés (plus de 40 ans) que ceux qui emménagent dans des logements plus petits. Ce sont une fois sur deux des couples avec ou sans enfants. Malgré l'importance de la population étudiante, les colocations entre jeunes adultes dans ces grands logements sont très rares (2 %).

### 4 Les grands logements de la ville-centre prisés par les plus de 40 ans

Profil des nouveaux occupants de logements à Toulouse (en %)



Lecture : 57 % des nouveaux occupants de grands logements de la ville-centre résidaient déjà à Toulouse, contre 47 % des nouveaux occupants de l'ensemble des logements.

Source : Insee, Fidéli 2016

## Source, champ et méthodologie

La principale source utilisée dans cette étude est le **fichier démographique des logements et des individus (Fidéli)**, construit à partir de données fiscales. Il permet de connaître les caractéristiques des personnes et des logements avant et après le déménagement, et par la suite de décrire les parcours résidentiels.

Le **champ de l'étude** est celui des **migrations résidentielles** réalisées durant l'année 2015 au sein de l'**aire urbaine toulousaine** par des personnes vivant dans des ménages fiscaux (hors enfants de moins d'un an), à partir de la source Fidéli 2016.

Pour analyser les trajectoires résidentielles, on distingue, dans cette étude, différents profils de ménages selon l'éventuelle évolution de leur composition :

- les ménages « stables », c'est-à-dire dont la composition n'a pas changé lors du déménagement, répartis en quatre catégories : personnes seules, familles monoparentales, couples avec enfants, couples sans enfants ;
- les ménages « non stables », c'est-à-dire dont la composition a changé suite au déménagement, répartis en différentes catégories : mise en couple, séparation, naissance du premier enfant, départ (ou retour) d'un enfant du (au) domicile parental, mise en colocation de jeunes adultes (ou fin de colocation).

Par exemple, la catégorie qui caractérise la naissance du premier enfant regroupe les couples avec enfants qui étaient l'année précédente des couples sans enfants, ou les familles monoparentales qui étaient auparavant des personnes seules. Les séparations correspondent au passage d'un couple avec ou sans enfants à une famille monoparentale ou à une personne seule.

## Définitions

Une **aire urbaine** est constituée d'un **pôle urbain** (ou **unité urbaine**) et de sa zone d'influence en matière d'emploi, appelée **couronne périurbaine**. L'unité urbaine est elle-même constituée d'une **ville-centre** et de sa **banlieue**.

Un **ménage** (au sens Fidéli) est un ensemble de foyers fiscaux vivant dans le même logement. Au sein du ménage, sont considérés comme enfants les personnes de moins de 18 ans.

Insee Occitanie  
36, rue des Trente-Six Ponts  
BP 94217  
31054 TOULOUSE Cedex 4

Directrice de la publication :  
Caroline JAMET

Rédactrice en chef :  
Michèle EVEN

Mise en page et impression :  
Agence Elixir, Besançon

ISSN : 2492-1629 (version imprimée)  
ISSN : 2493-4178 (version en ligne)

© Insee 2019

## Pour en savoir plus

- « Le système métropolitain toulousain vu à travers les migrations et les parcours résidentiels », *Insee Flash Occitanie* n° 93, octobre 2019
- « Système métropolitain toulousain : étudiants et actifs en emploi au cœur des échanges migratoires », *Insee Analyses Occitanie* n° 80, octobre 2019
- « Aire urbaine de Toulouse : les nouveaux arrivants contribuent au maintien d'une population jeune », *Insee Analyses Occitanie* n° 81, octobre 2019

