



## VRAI OU FAUX : LES FAMILLES TOULOUSAINES PARTENT-ELLES VERS LES COMMUNES DE PÉRIPHÉRIE ?

Observatoire partenarial  
de l'habitat

novembre 2023

L'AUAT analyse les évolutions récentes des dynamiques démographiques qui s'opèrent entre la ville de Toulouse, ses communes de périphérie et son bassin de vie. Bien que le territoire toulousain n'ait jamais été aussi attractif qu'au cours de la précédente décennie, les dernières tendances en matière de natalité et d'effectifs scolaires interrogent. S'il est difficile de livrer un constat catégorique, les mouvements récents semblent indiquer une inflexion, ou du moins de nouveaux équilibres, dans la dynamique de peuplement du bassin de vie toulousain.

La pandémie a bouleversé le quotidien des habitants, dépassant l'unique sphère de la santé et questionnant les aspirations individuelles et résidentielles. Le désir d'espace et de verdure a souvent été annoncé par les médias comme l'élément déclencheur d'un « exode urbain » sur le point de bouleverser les équilibres territoriaux actuels. Au cœur de la crise, l'absence de données officielles pour objectiver les phénomènes à l'œuvre ne permettaient pas de répondre aux incertitudes grandissantes. Depuis, l'AUAT a mené l'enquête sur l'évolution de l'attractivité résidentielle du territoire toulousain en analysant différentes sources de données (naissances, effectifs scolaires, allocataires CAF, transactions immobilières, construction, etc.).

## Depuis 2020, une baisse importante des naissances à Toulouse

À l'image de la majorité des grandes villes françaises, Toulouse se caractérise par une forte natalité. Elle s'explique par la présence de nombreux adultes en âge d'avoir des enfants, attirés par les opportunités en matière d'emplois, d'équipements et de services offerts par ces grandes centralités.

En 2019, Toulouse compte près de 7 000 naissances, atteignant son plus haut niveau après plusieurs décennies d'augmentation continue. Cette croissance de la natalité va de pair avec celle de la population qui connaît également son plus haut niveau au cours de la dernière décennie (+5 300 hab/an).

Mais à partir de 2020, la natalité toulousaine a commencé à diminuer pour s'établir à 6 000 naissances en 2022 (-14 % en trois ans), soit le niveau que connaissait la ville en 2006.


Ce ralentissement de la natalité concerne la majorité des quartiers toulousains. Parmi les 60 grands quartiers qui composent la ville, 42 ont connu une diminution de leur nombre de naissances depuis 2020, dont 12 ayant enregistré une forte baisse (supérieure à -10 % par an). Cette baisse est particulièrement marquée dans les quartiers centraux, aux Arènes, Amidonniers et Saint-Agne où le nombre de naissances a été divisé par deux entre 2019 et 2022.

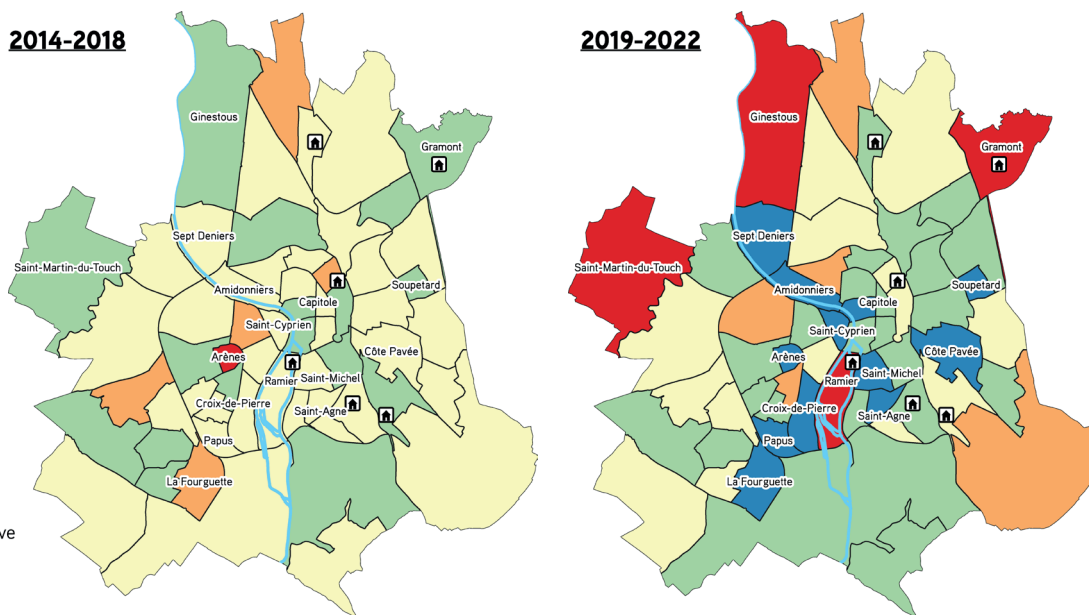
Seuls quatre quartiers ont connu une hausse importante de la natalité : Saint-Martin-du-Touch, Ginestous, Ramier et Gramont. À Saint-Martin-du-Touch, l'augmentation peut s'expliquer par l'importante dynamique de construction qui a pu permettre l'arrivée de nouveaux jeunes ménages. C'est également le cas pour Ginestous, mais dans une moindre mesure car ce quartier fait partie des moins peuplés de la ville. Ainsi, une faible augmentation du nombre de naissances se traduit par une évolution significative en proportion (+20 naissances, soit +30 % par an). Pour les deux autres quartiers, l'augmentation est en partie corrélée à la présence de structures pratiquant la domiciliation administrative : Croix-Rouge française sur l'île du Ramier et structure de premier accueil pour demandeurs d'asile ouvert en 2022 à Gramont. Ces structures permettent aux personnes sans domicile stable de pouvoir recevoir leur courrier et effectuer leurs démarches administratives en leur fournissant un justificatif de domicile localisé au lieu de la structure. Lorsqu'une femme sans domicile fixe a un enfant, la naissance est rattachée à l'adresse de la structure.

Ces évolutions récentes marquent une rupture avec la période précédente (2014-2018) durant laquelle le territoire toulousain se caractérisait par une forme d'homogénéité entre quartiers avec de légères diminutions compensées par des quartiers en progression.

### Évolution annuelle du nombre de naissances

Source : État Civil ; Ville de Toulouse.  
© AUAT 2023.

- Augmentation : +10%/an ou plus
- Augmentation : entre +3% et +10%
- Stabilité : entre -3% et +3%
- Diminution : entre -3% et -10%
- Diminution : -10% ou moins
-  Centres de domiciliation administrative





# COMMENT EXPLIQUER LA BAISSSE DES NAISSANCES À TOULOUSE ?

Plusieurs facteurs conjoncturels ou structurels peuvent expliquer une évolution de la natalité (effet de génération, crise économique, nouvelles aspirations des ménages, etc.). Nous allons les passer en revue afin d'apprécier s'ils peuvent être à l'origine de la situation observée à Toulouse depuis 2020.

## LA BAISSSE DES NAISSANCES EST LIÉE AU COVID-19 ET S'OBSERVE DANS TOUTES LES GRANDES VILLES

### C'EST VRAI, MAIS...

À l'échelle nationale, le nombre de naissances a atteint son niveau le plus bas depuis 1945 avec 723 000 naissances en 2022. Si la crise Covid-19 a certainement accentué cette diminution, elle ne l'a pas générée pour autant : la baisse de la natalité est à l'œuvre depuis le début des années 2000 en France et en Europe.

Cette tendance s'observe également à l'échelle des quinze plus grandes villes de France : dix d'entre elles étaient concernées par la baisse des naissances avant la crise Covid-19. À partir de 2020, les périodes de confinements et les incertitudes quant à l'avenir ont décalé de nombreux projets de naissances entraînant une forte baisse de la natalité. Aucune grande ville ne connaît une hausse de la natalité depuis la pandémie.

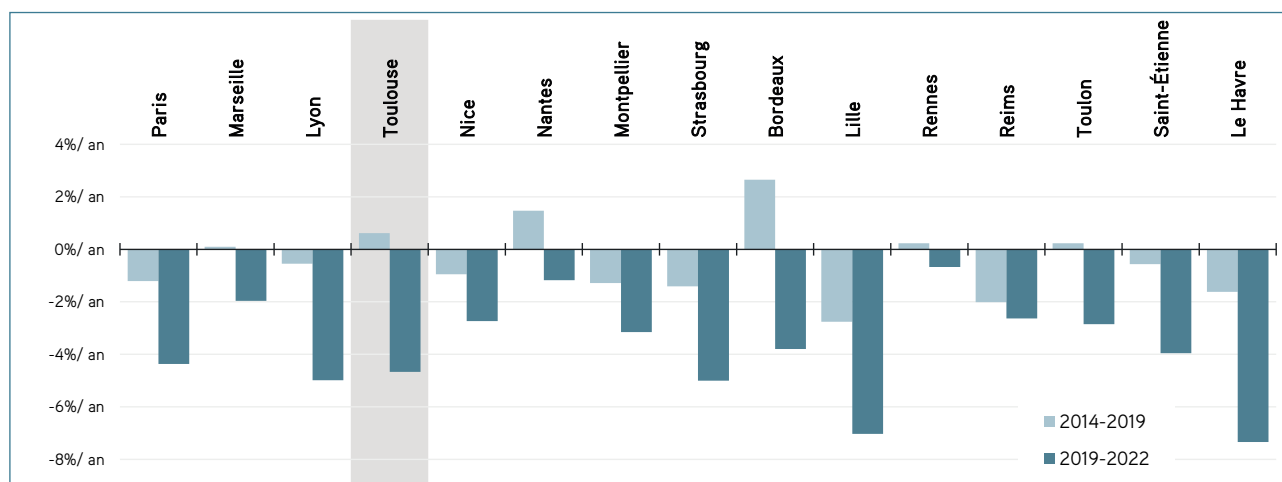
Le cas de Toulouse est singulier. Elle est une des villes où la baisse récente est la plus marquée (-4,7 % par an entre 2019 et 2022), alors qu'elle faisait partie des rares communes où la natalité continuait de progresser avant 2020, avec Bordeaux et Nantes.

Toutefois, la lecture de ces évolutions doit se faire avec prudence. La baisse récente des naissances à Toulouse fait suite à une dynamique inédite de croissance démographique. Elle pourrait être la traduction d'un retour à la « normale » à l'image de la situation qui s'observe dans les autres grandes villes françaises. De plus, le service de l'État Civil de la ville de Toulouse constate un écart entre le nombre de naissances qu'il enregistre et celui diffusé par l'Insee (jusqu'à 400 naissances d'écart en 2019). Encore irrésolue au moment de la rédaction de cette publication, cette anomalie technique ne change pas la tendance à la baisse observée à Toulouse mais impacte le niveau de son intensité.

La crise du Covid-19 a bien accentué la baisse de la natalité dans la majorité des grandes villes françaises, mais Toulouse connaît une forte baisse alors qu'elle s'inscrivait jusque-là dans une tendance à la hausse.

### Évolution des naissances dans les grandes villes françaises

Source : Insee, État Civil. Données au 31 décembre de l'année.

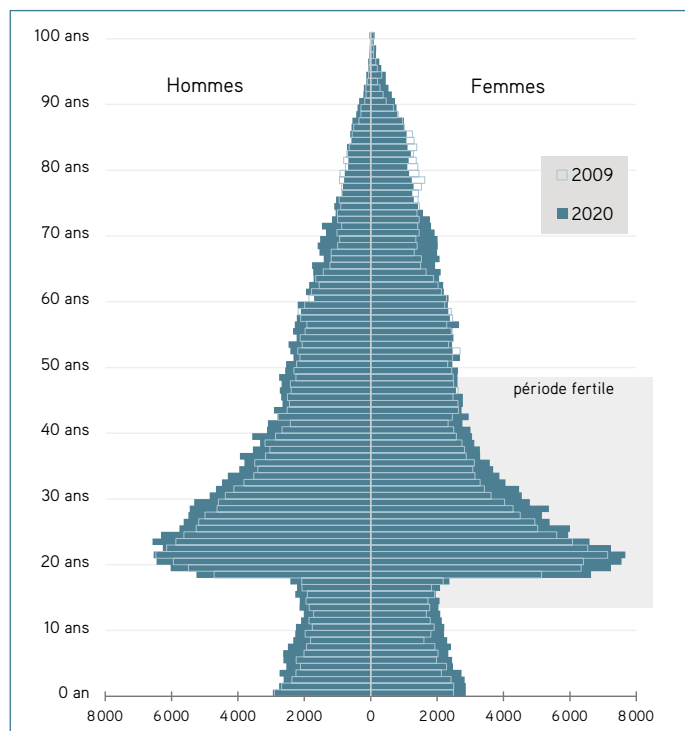


# TOULOUSE COMPTE MOINS DE FEMMES EN ÂGE D'AVOIR DES ENFANTS

## C'EST FAUX.

### Structure par âge des toulousains

Source : Insee, recensements.



L'âge de procréation chez les femmes est généralement compris entre 15 et 49 ans. Une moindre présence de femmes dans cette tranche d'âge peut donc être un facteur explicatif d'une baisse de la natalité.

En 2020, Toulouse compte 146 400 femmes âgées de 15 à 49 ans, soit 18 700 femmes de plus qu'en 2009. Elles représentent 29,4 % de la population. Le nombre de femmes en âge d'avoir des enfants a progressé plus vite que la population dans son ensemble.

Bien que moins concernés par une tranche d'âge de fertilité, le nombre d'hommes âgés de 15 à 49 ans a également augmenté.

Toulouse reste caractérisée par une surreprésentation des jeunes adultes attirés par les opportunités en matière d'enseignement supérieur et d'emplois.

En lien avec son dynamisme démographique, Toulouse compte plus de femmes en âge d'avoir des enfants en 2020 qu'en 2009.

# TOULOUSE COMPTE MOINS DE FAMILLES OU DE JEUNES COUPLES SANS ENFANT ET PLUS DE PERSONNES SEULES

## C'EST FAUX, MAIS...

À l'image de toutes les grandes villes, Toulouse se caractérise par de petits ménages : un sur deux est composé d'une seule personne. Jusqu'en 2014, le nombre de personnes seules progressait au même rythme que celui de la population. Mais depuis quelques années leur nombre a plus fortement augmenté, les faisant passer de 52 % des ménages en 2014 à 54 % en 2020.

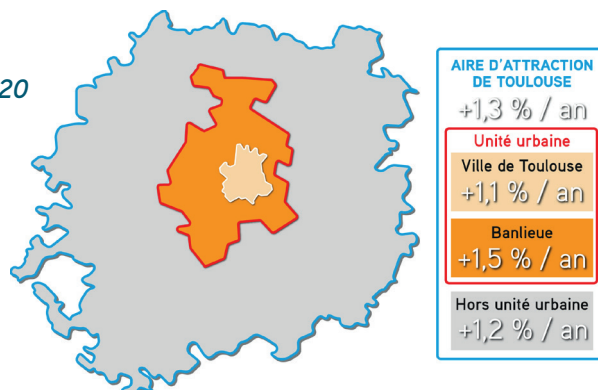
Cette augmentation s'est faite au détriment des couples sans enfant et des familles dont le nombre a progressé moins vite que l'ensemble de la population, contribuant à diminuer la part qu'ils représentent dans les ménages.

L'augmentation des personnes seules à Toulouse est principalement portée par les jeunes adultes et résulte moins d'un vieillissement de la population. Cela s'explique par un regain d'attractivité de la ville auprès de cette tranche d'âge, notamment auprès des étudiants qui quittent leur foyer pour la première fois. Elle s'explique aussi par une mise en couple plus tardive : en 2020, 20,9 % des 20-24 ans se déclarent en couple contre 23,4 % en 2014.

Le nombre de couples sans enfant et de familles continue d'augmenter à Toulouse sur la période récente mais moins vite que le nombre de personnes seules, ce qui participe à la réduction de la part qu'ils représentent dans la population toulousaine.

# PLUS DE FAMILLES ONT QUITTÉ TOULOUSE POUR S'INSTALLER DANS D'AUTRES COMMUNES À PROXIMITÉ C'EST VRAI, MAIS...

Évolution de la population dans l'aire d'attraction de Toulouse entre 2014 et 2020



Si le nombre de naissances a diminué à Toulouse, ce n'est pas le cas dans le reste du territoire de l'aire d'attraction toulousaine. Dans la banlieue toulousaine et dans la couronne périurbaine<sup>1</sup>, le nombre de naissances diminuait aussi mais celui-ci est reparti à la hausse en 2020.

La banlieue de Toulouse, qui accueille 37 % de la population de l'aire d'attraction, se caractérise par une croissance démographique dynamique bénéficiant de l'attractivité du territoire et du jeu d'entrées/sorties avec Toulouse. Jusqu'en 2020 le nombre de naissances y était stable malgré une baisse en 2019. Mais à partir de cette date, la banlieue enregistre ses

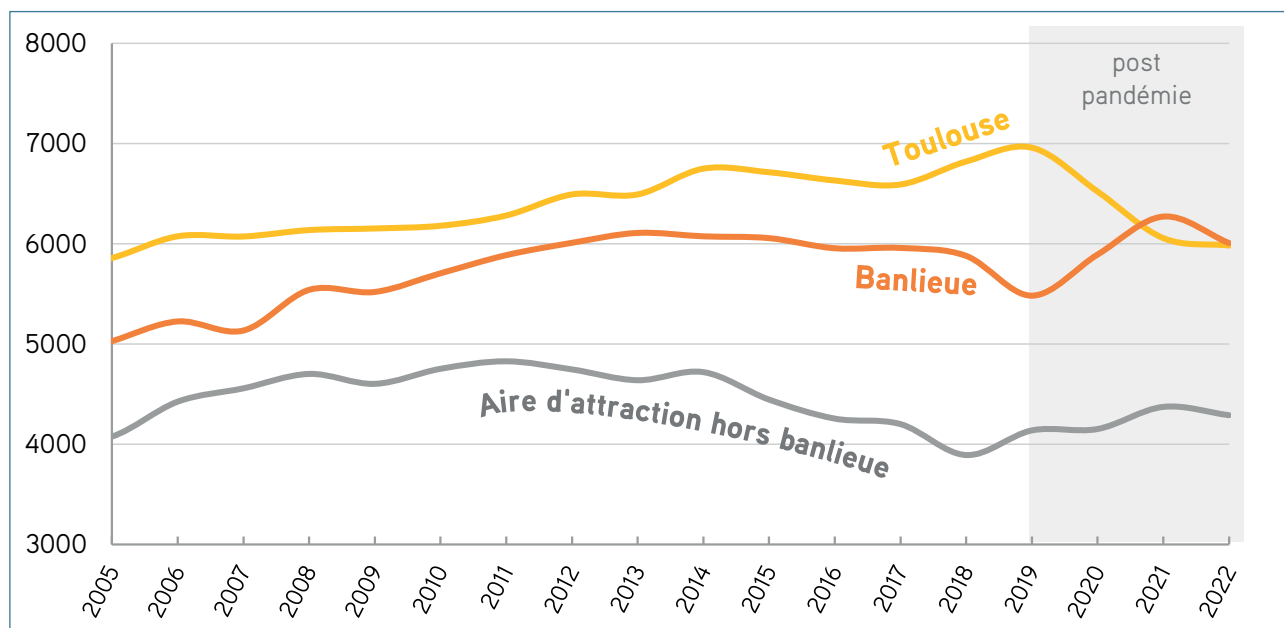
plus fortes progressions depuis le début des années 2000 : +3 % par an entre 2019 et 2022.

La couronne périurbaine accueille 29 % de la population de l'aire d'attraction avec une croissance démographique dynamique mais moindre que celle de la banlieue. Le nombre de naissances diminuait de manière continue depuis 2010 avant de repartir à la hausse dès 2019 : +1 % par an entre 2019 et 2022.

1. Dans cette étude l'aire d'attraction de Toulouse a été décomposée en trois niveaux : la ville de Toulouse, sa banlieue qui correspond à l'unité urbaine hors Toulouse (80 communes) et la couronne périurbaine qui correspond à l'aire d'attraction hors banlieue (446 communes).

## Évolution du nombre de naissances dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : Insee, État Civil, données au 31/12 de l'année.



La rupture de tendance observée à Toulouse s'est donc accompagnée d'une rupture symétrique dans les territoires périphériques laissant penser à un jeu de vases communicants en matière de mobilité résidentielle.

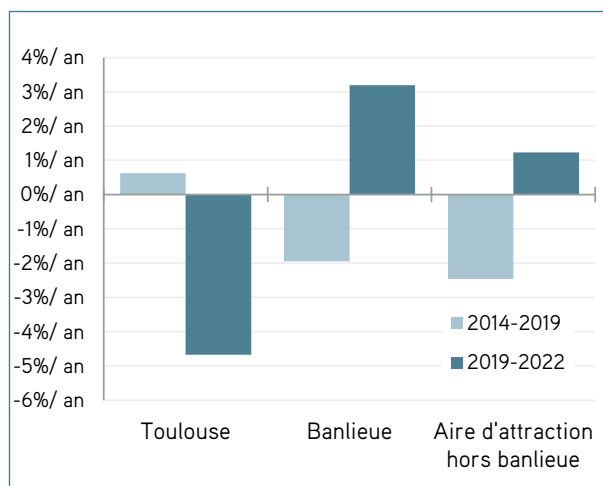
Les mobilités entre Toulouse et sa périphérie ne sont pas nouvelles. Elles participent pour beaucoup au dynamisme démographique des communes de proximité et font partie des parcours résidentiels habituels des ménages. Chaque année, Toulouse perd des jeunes couples et des familles avec enfant(s) par le jeu des migrations. Leurs aspirations, en matière de logement notamment, amènent une partie des ménages à s'installer dans une commune voisine tout en conservant leur emploi ou leurs habitudes avec la ville centre.

Parmi l'ensemble des départs, les familles constituent le profil qui se maintient le plus souvent à proximité : 45 % des familles qui quittent Toulouse s'installent dans une commune de banlieue et 62 % restent dans l'aire d'attraction contre 25 % des personnes seules.

Les dernières données issues du recensement ne permettent pas encore de couvrir la période post Covid-19. Elles semblent néanmoins montrer une intensification des départs de familles toulousaines : en 2020, Toulouse a ainsi perdu 2 300 familles par le biais des migrations contre 1 500 en 2014.

### Évolution annuelle des naissances

Source : Insee, État Civil.



Les données du recensement ne permettent pas encore d'analyser les mobilités résidentielles qui ont eu lieu depuis 2020. La symétrie des évolutions récentes en matière de naissances laisse cependant penser que les départs de familles toulousaines vers la périphérie se sont intensifiés.

# D'AUTRES DONNÉES SEMBLENT CORROBORER CES NOUVELLES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

Afin d'investiguer un peu plus cette quatrième hypothèse, nous avons mobilisé d'autres sources de données sociales et liées au logement disponibles pour la période post 2020. Sans lever toutes les incertitudes, le croisement de ces différentes sources permet de consolider le faisceau d'indices qui pointent vers une intensification des mobilités entre Toulouse et sa périphérie depuis la pandémie.

## LA MOBILITÉ DES ÉLÈVES ET DES ALLOCATAIRES CAF COMME INDICES SUPPLÉMENTAIRES

### Des effectifs scolaires en primaire qui diminuent à Toulouse

En hausse depuis plusieurs années, le nombre d'élèves scolarisés en primaire dans les écoles publiques et privées sous contrat toulousaines diminue pour la première fois à partir de la rentrée 2020/2021.

En septembre 2022, 39 570 enfants étaient scolarisés en primaire à Toulouse, contre 40 710 en 2019 (-1 140 élèves en trois ans).

Cette diminution concerne la majorité du territoire toulousain. Entre 2019 et 2022, sur les 210 écoles primaires de Toulouse, 109 ont connu une diminution de leurs effectifs supérieure à -5 % par an contre 48 écoles entre 2016 et 2019.

Jusqu'en 2020, la baisse concernait principalement les écoles des quartiers centraux de Toulouse. Depuis la pandémie, la baisse s'est accentuée dans ces quartiers mais concerne également la majorité des quartiers périphériques. Dans le quartier prioritaire du Grand Mirail, une partie de la baisse s'explique par les différentes opérations de relogements menées dans le cadre des programmes nationaux de renouvellement urbain (PNRU et NPNRU) qui ont participé au déplacement de familles vers d'autres quartiers toulousains ou métropolitains.

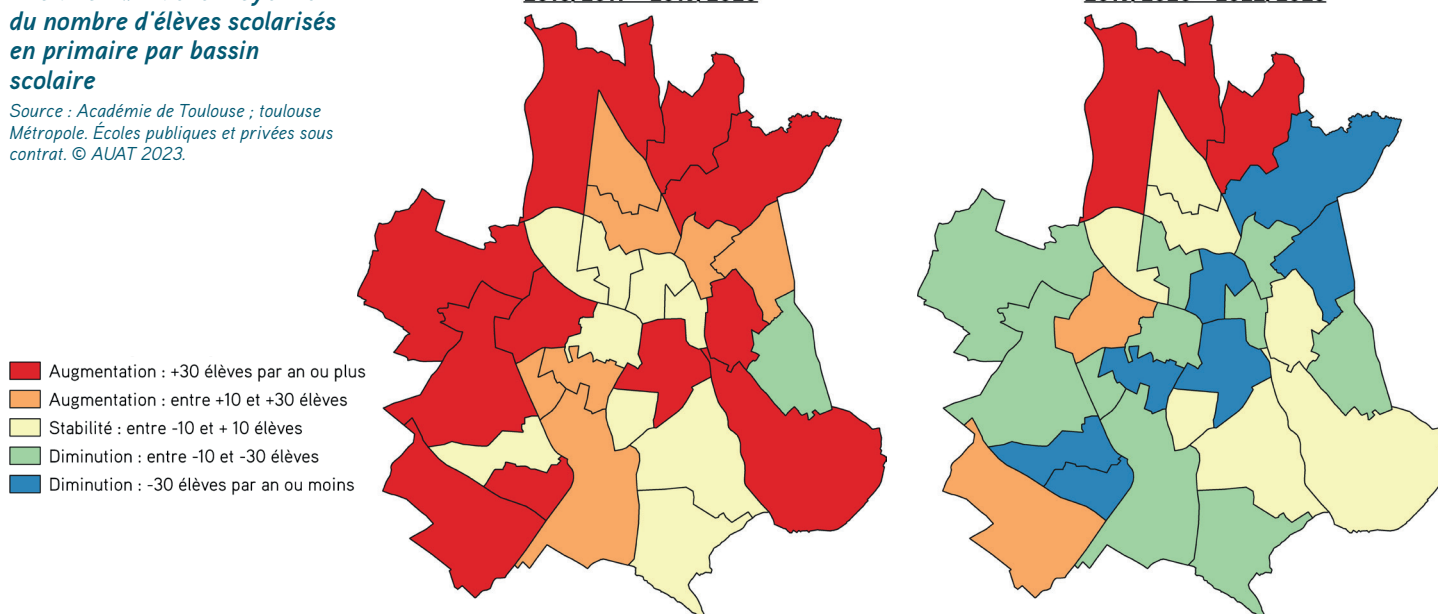
Certains quartiers où la dynamique de construction a été soutenue au cours des dernières années ne sont pas concernés par la baisse des effectifs. C'est notamment le cas des quartiers du nord de Toulouse tels que Trois-Cocus, Borderouge et Lalande où le nombre d'élèves en primaire continue de connaître de fortes progressions depuis 2019.

### Évolution annuelle moyenne du nombre d'élèves scolarisés en primaire par bassin scolaire

Source : Académie de Toulouse ; toulouse Métropole. Écoles publiques et privées sous contrat. © AUAT 2023.

2016/2017 - 2019/2020

2019/2020 - 2022/2023



**Si la baisse récente des naissances à Toulouse interroge, elle ne se répercute pas encore sur les effectifs scolaires, les enfants nés en 2021 feront théoriquement leur première rentrée en septembre 2024. L'explication de la baisse des effectifs scolaires se trouve donc ailleurs.**

L'instruction en famille, ou « l'école à la maison », a été généralisée lors des différentes périodes de confinements mais s'est interrompue une fois les contraintes sanitaires levées. Cette pratique, plus complexe à mettre en œuvre depuis une loi en 2022, représente une part marginale des modes de scolarisation à Toulouse et dans son agglomération. Il est donc peu probable que l'ensemble de la baisse des effectifs toulousains s'explique par un recours massif à l'instruction en famille.

Au même titre, une fuite des effectifs vers les écoles privées hors contrat à Toulouse ne semble pas être à l'origine de cette baisse. Leur nombre et leurs effectifs sont difficiles à établir car ces écoles échappent aux recensements de l'Éducation nationale. Néanmoins la direction de l'Éducation de la Ville de Toulouse estime à une douzaine le nombre d'écoles primaires hors contrat à Toulouse, un nombre stable depuis plusieurs années.

Tout comme pour l'évolution des naissances, les mobilités résidentielles peuvent expliquer une partie de la baisse des effectifs scolaires à Toulouse. L'analyse du taux de maintien de la population dans le territoire semble corroborer cette hypothèse.

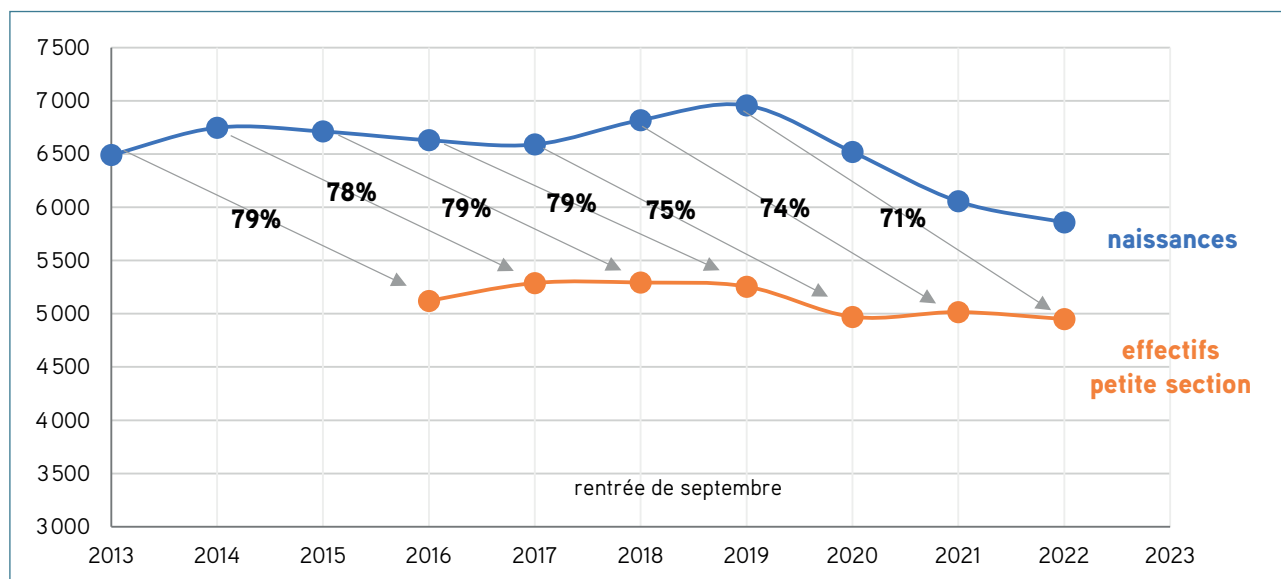
Ce taux se calcule en divisant le nombre d'élèves scolarisés en petite section de maternelle par le nombre de naissances comptabilisées trois ans plus tôt. Lorsqu'il est inférieur à 100 %, cela indique qu'il y a eu plus de départs de familles que d'arrivées durant la période et que ces enfants sont scolarisés dans une autre commune que celle de leur lieu de naissance. À l'inverse, lorsqu'il est supérieur à 100 %, cela signifie que des familles avec des enfants de moins de 3 ans sont venues s'installer dans la commune avant l'entrée en petite section. Cet indicateur fonctionne mieux avec les effectifs des écoles primaires, soumises à la carte scolaire, contrairement au secondaire où les choix d'options et filières peuvent engendrer des mobilités scolaires sans déménagement associé.

À Toulouse, le taux de maintien est déficitaire, en lien avec les départs de familles observés depuis de nombreuses années. Ce taux était stable jusqu'à la rentrée 2019 : 79 % des enfants nés à Toulouse étaient scolarisés en petite section dans une école toulousaine trois ans plus tard. À partir de la rentrée 2020, le taux s'est dégradé jusqu'à atteindre 71 % en septembre 2022.

À l'inverse, les écoles de banlieue et de la couronne périurbaine bénéficient d'un taux de maintien supérieur à 100 %, accueillant de nouvelles familles dont probablement une partie des familles toulousaines. Comme pour Toulouse, ces taux étaient stables jusqu'en 2019 mais ont augmenté à partir de la rentrée 2020.

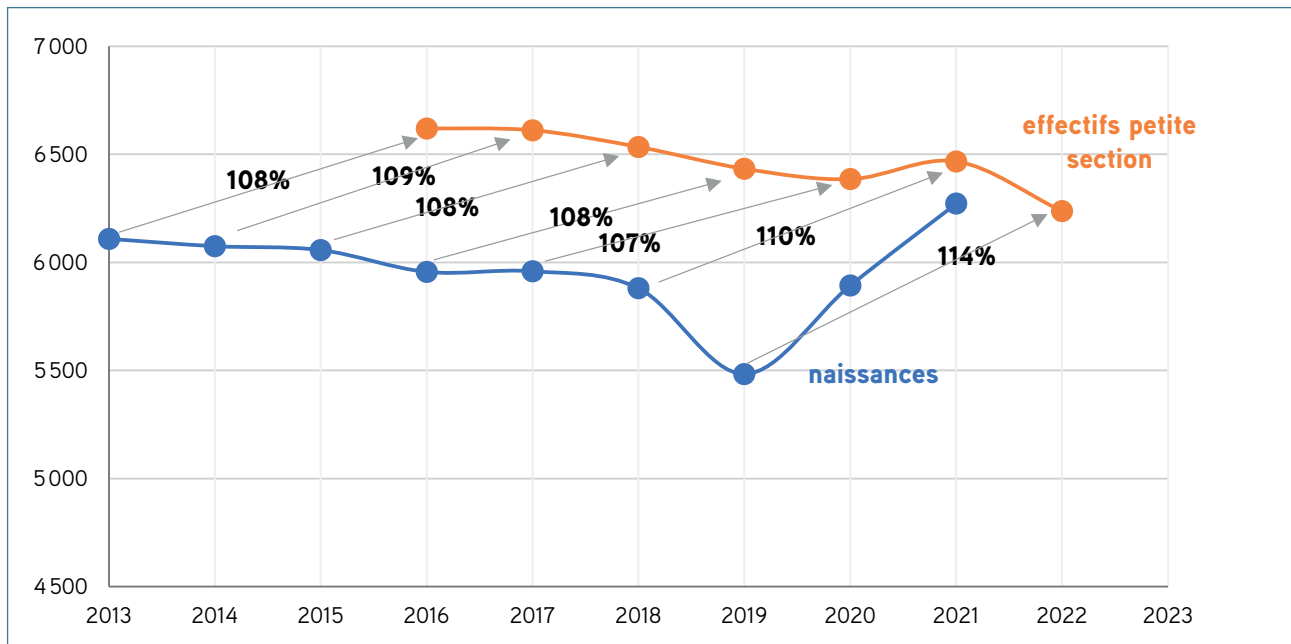
### Taux de maintien dans les écoles publiques et privées sous contrat à Toulouse

Source : Insee, État Civil ; Rectorat, Académie de Toulouse.

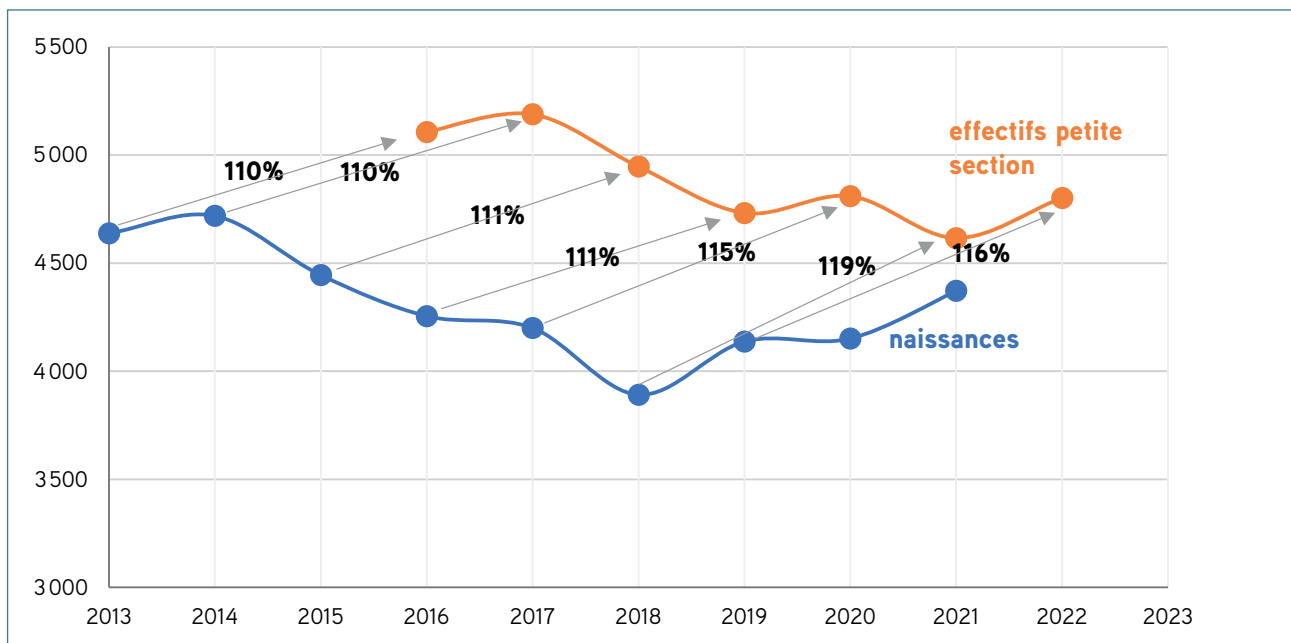




### Écoles primaires de banlieue de Toulouse



### Écoles primaires de la couronne périurbaine de Toulouse



À partir des données disponibles, il n'est pas possible d'affirmer que ces nouveaux élèves sont d'anciens toulousains, mais comme pour les naissances, l'effet miroir entre les trois territoires et la concordance de temporalité alimentent l'hypothèse d'une intensification des échanges entre Toulouse et sa proche périphérie depuis la pandémie.

## Des départs de jeunes couples avant l'arrivée du premier enfant

La baisse des naissances à Toulouse observée depuis 2020 peut être le résultat de familles plus petites, par exemple un projet de deuxième ou troisième enfant auquel les ménages renoncent. Mais elle peut aussi concerner les jeunes couples sans enfant qui ne réalisent pas leur projet de naissance à Toulouse. L'analyse des données issues de la Caf semble aller dans le sens de cette deuxième option.

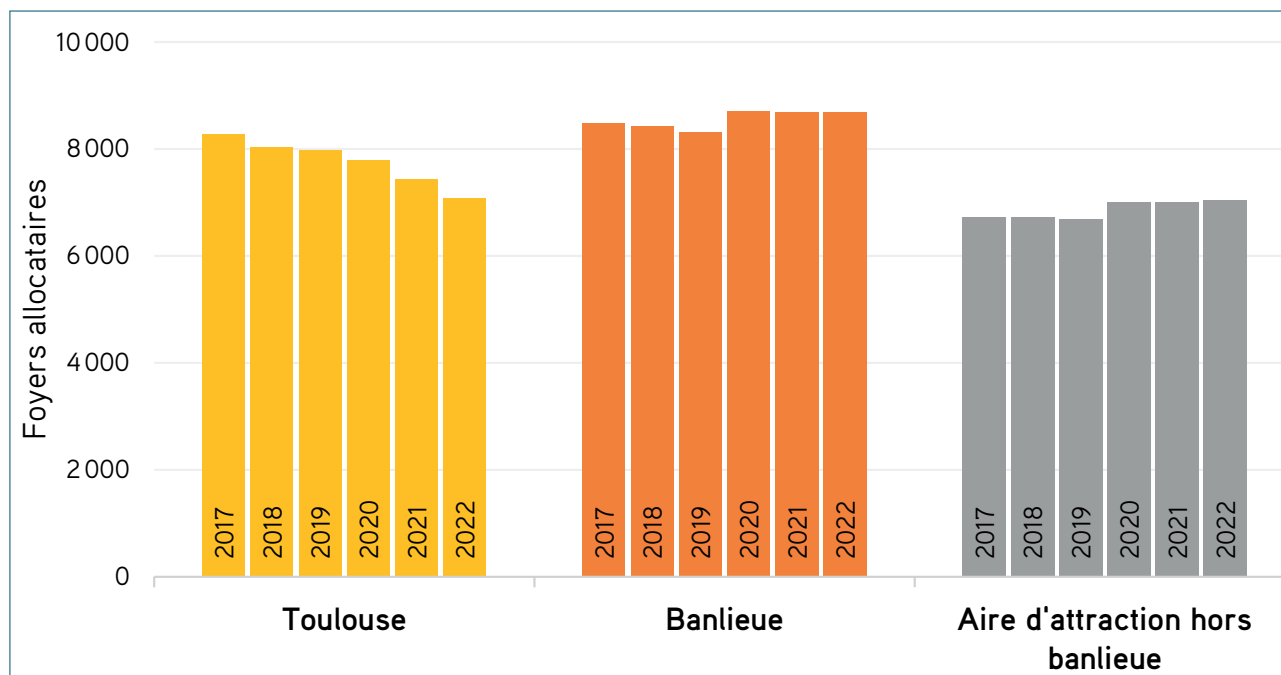
Dès l'arrivée du premier enfant, les familles peuvent bénéficier de l'allocation Prestation d'accueil du jeune enfant (Paje) versée par la Caf. Bien qu'elle soit conditionnée par un critère de revenu, elle concerne 64 % des familles de l'aire d'attraction, dont 71 % des familles toulousaines. Les critères d'attribution de cette allocation n'ayant pas évolué au cours des dernières années, le suivi du nombre de foyers allocataires est un autre moyen d'apprécier l'évolution du profil social de la population.

Si le nombre de familles toulousaines avec enfant(s) percevant une allocation Caf est resté relativement stable entre 2017 et 2020 (+0,8 % par an), il a connu une baisse importante dès 2020 (-1,9 % par an) sans qu'elle s'observe en banlieue ou dans la couronne périurbaine. Cette diminution est particulièrement marquée pour les familles ayant un seul enfant (-4,5 % par an) mais s'observe aussi, bien que dans une moindre mesure, pour les familles avec deux enfants (-1,5 % par an). À l'inverse, le nombre de familles d'un enfant allocataires a augmenté pour la première fois à partir de 2020 dans les communes de banlieue (+1,5 % par an) et dans la couronne périurbaine (+1,7 % par an) alors qu'il diminuait jusqu'alors.

Sans pouvoir totalement l'assurer, il semblerait que l'intensification des départs de familles toulousaines depuis la pandémie concerne plus particulièrement les jeunes couples dont le déménagement intervient désormais avant l'arrivée du premier enfant.

### Evolution du nombre de familles avec un enfant percevant une allocation CAF

Source : CAF, donnée au 1er janvier.



# LE LOGEMENT : UN ÉLÉMENT CLÉ DES MOBILITÉS RÉSIDENIELLES

L'aire d'attraction de Toulouse compte 760 700 logements au dernier recensement de l'Insee. À l'image de toutes les grandes villes, Toulouse se caractérise par une forte densité de population et de logements. La ville compte 40 % de l'ensemble des logements de l'aire d'attraction pour 34 % de la population. Le parc de logements toulousain est constitué d'une majorité d'appartements (84 % des logements), notamment de petites tailles (41 % des résidences principales font 2 pièces ou moins). Plus on s'éloigne de la ville centre, plus la part de maisons et de logements de 4 pièces ou plus augmente.

Cette spécialisation de typologies résidentielles est le résultat d'une adaptation aux caractéristiques urbaines des territoires (densités et formes urbaines, taille des logements, etc.) mais elle participe aussi à façonner le profil de leurs habitants (petits ménages, familles, etc.). **À Toulouse, l'offre plus faible en grands logements combinée à des niveaux de prix plus élevés, amène une partie des ménages, notamment familiaux, à s'éloigner pour répondre à leurs désirs résidentiels (accéder à la propriété, jouir de davantage d'espace, etc.).**

## Un rebond des ventes de grands logements en banlieue et dans la couronne périurbaine

Le marché immobilier de l'aire d'attraction connaît depuis plusieurs années une dynamique soutenue, reflet de l'attractivité du territoire toulousain mais aussi de l'intensité de la mobilité de sa population. Sans surprise, le nombre de ventes de logements dans l'aire d'attraction a diminué en 2020 (-3 % par rapport à 2019) alors qu'il augmentait jusque-là. Ce constat est attribué, entre autres, aux restrictions relatives aux déplacements durant les périodes de confinement (pour la visite des biens notamment) ainsi qu'à l'incertitude qui régnait sur le marché quant à l'évolution de

la pandémie. En 2021, le nombre de transactions est reparti fortement à la hausse : 23 640 logements ont été vendus dans l'aire d'attraction soit 2 600 de plus qu'en 2020 (+12 %). Ce rebond traduit à la fois un effet de rattrapage des ventes qui n'ont pas pu avoir lieu en 2020 mais peut aussi résulter d'un regain d'attractivité pour le territoire.

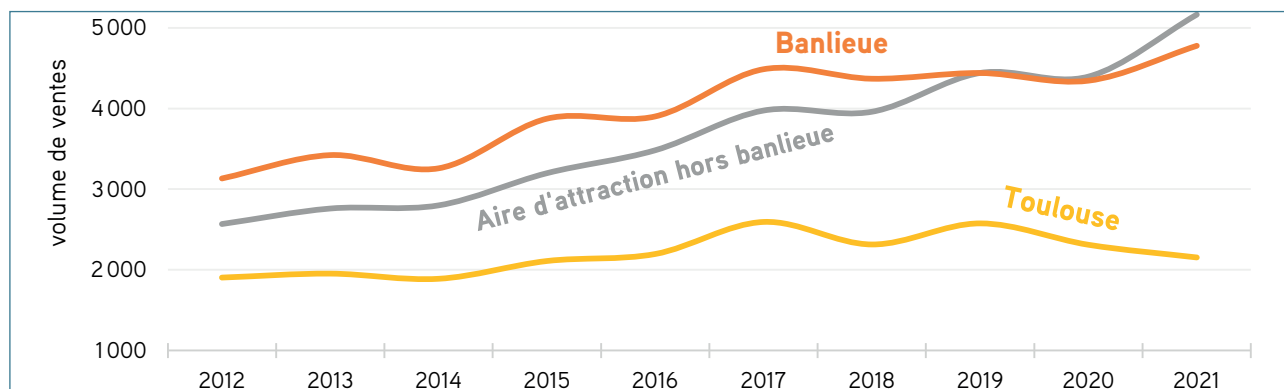
C'est dans la couronne périurbaine que l'augmentation a été la plus importante (+18 % en un an), suivie de la banlieue toulousaine (+12 %) et de Toulouse (+9 %). Ces évolutions s'inscrivent dans la continuité de la tendance à la hausse observée avant la pandémie et ne marquent pas de rupture de tendance à ce jour. Le millésime 2022 n'est pas encore disponible dans sa totalité mais la comparaison des trois premiers trimestres avec ceux de 2021 semble traduire la poursuite de cette dynamique à la hausse.

**Les grands logements (maisons et appartements de 4 pièces ou plus) ont le plus bénéficié du rebond des transactions en 2021.** À l'échelle de l'aire d'attraction, le nombre de ventes de maisons a augmenté de +16 % entre 2020 et 2021 contre +9 % pour les appartements. C'est dans la couronne périurbaine que le nombre de ventes de grands logements a le plus progressé (+17 %), dépassant pour la première fois celui de la banlieue (+10 %). À l'inverse, il a diminué à Toulouse (-7 %) pour atteindre le niveau de 2015. Néanmoins, les évolutions toulousaines sont à lire avec prudence étant donné l'offre plus limitée en grands logements disponibles à l'accession.

Souvent évoquées pendant la pandémie, les situations d'inconfort (promiscuité, absence d'extérieurs, etc.) liées aux différents confinements ont pu agir comme éléments déclencheurs pour la concrétisation des projets immobiliers des ménages, notamment avec enfant(s), optant pour la maison individuelle.

## Nombre de ventes de grands logements (maisons et appartements de 4 pièces ou plus)

Source : DV3F - V8.



## Des prix de vente qui augmentent plus vite que les revenus des ménages et favorisent le phénomène d'éloignement des jeunes familles modestes

L'envolée des prix de l'immobilier s'observe depuis le début des années 2000 dans la majorité des grandes villes françaises. Entre 2014 et 2021, toutes typologies de logements confondues, le prix médian au m<sup>2</sup> d'un appartement ancien à Toulouse a augmenté de +33 %. Dans le neuf, l'augmentation a été plus limitée (+11 %) mais le prix de vente d'un appartement neuf demeure plus élevé que dans l'ancien (écart de +26 %).

Cette augmentation s'est intensifiée depuis la pandémie. À Toulouse, le prix médian au m<sup>2</sup> d'un appartement ancien a augmenté de +8 % par an entre 2019 et 2021, contre +3 % par an avant la pandémie. Les grands logements sont particulièrement impactés par cette accélération (+10 % par an pour les appartements T4+).

Mais la ville de Toulouse n'est pas la seule à être concernée par l'augmentation du prix de l'immobilier. Dans les autres communes de l'aire d'attraction, majoritairement composées de logements individuels, les prix de ventes des maisons ont augmenté de +26 % depuis 2014. Là aussi, l'augmentation a été plus importante suite à la pandémie : +6 % par an entre 2019 et 2021 dans la couronne périurbaine contre +2 % par an avant crise (respectivement +4 %/an et +2 %/an pour la banlieue).

Parallèlement, les niveaux de revenus des habitants n'ont pas progressé aux mêmes rythmes, participant à amplifier les difficultés d'accès à la propriété de certains ménages. D'après l'Insee, le revenu médian disponible d'un couple avec deux enfants à Toulouse s'élève à 23 280 € par unité de consommation. Autrement dit, à Toulouse, la moitié des ménages familiaux (couple avec deux enfants) dispose d'un revenu inférieur à 4 074 € net par mois et l'autre moitié d'un revenu mensuel supérieur (revenu après impôts et versement des prestations sociales). **Le revenu médian des familles toulousaines a augmenté de +7 % depuis 2014, soit près de 5 fois moins vite que le prix des appartements durant la même période.**

La confrontation des niveaux de revenus des familles toulousaines avec le prix de vente médian des grands logements, additionnée aux conditions de prêts immobiliers, permettent d'évaluer la capacité de ces ménages à devenir propriétaires. La ville de Toulouse connaissant d'importants écarts de revenus entre ses habitants, le recours aux déciles permet de répartir les familles en dix sous-groupes homogènes en matière de niveau de vie<sup>2</sup>.

2. Le premier décile signifie que 10 % des couples avec deux enfants de Toulouse vivent avec moins de 1 906 € par mois. Le deuxième décile indique que 10 % des familles disposent d'un revenu mensuel compris entre 1 906 € et 2 389 €, et ainsi de suite.

Selon les conditions d'emprunts retenues (voir l'encart méthodologie ci-après), seule la moitié des familles toulousaines pourrait acheter un appartement de quatre pièces ou plus, ou une maison à Toulouse. Les copropriétés anciennes constituent le parc le plus abordable, accessible dès 3 500 € de revenus mensuels. À noter que cette simulation considère les prix de vente des logements hors travaux. Elle surestime donc la capacité d'achat des ménages, notamment dans un contexte de forte augmentation des prix des matériaux.

Cette simulation mathématique ne tient pas compte de l'état de l'offre. Indépendamment de la capacité financière des ménages, la pénurie de grands logements dans la ville de Toulouse complique les parcours d'accession des familles. Toulouse compte 31 % de grands logements contre 66 % en banlieue et 81 % dans la couronne périurbaine.

La reproduction de cette simulation avant la pandémie confirme le décalage entre l'augmentation du prix de l'immobilier et celle des revenus des ménages. En 2018, les possibilités d'achats pour les familles toulousaines plus modestes étaient plus larges, y compris au sein de la ville de Toulouse.

Evidemment, cet exercice de simulation comporte des limites et peut être considéré comme réducteur car il ne traduit pas l'ensemble des situations. Néanmoins, il permet de modéliser la tension croissante sur le marché du logement, particulièrement accrue depuis la pandémie. **Le contexte national de forte inflation et l'augmentation continue des taux d'intérêts des prêts immobiliers accroissent les difficultés des ménages à accéder à la propriété.** Dans ce contexte, l'incertitude demeure quant à l'évolution des prix des logements. Les données 2022 ne sont pas encore entièrement disponibles et ne permettent pas de confirmer ou d'infirmer si la tendance à la baisse qui s'observe dans certaines grandes villes françaises concernera également Toulouse.

L'offre plus importante en grands logements combinée à des niveaux de prix moins élevés conduisent certains ménages toulousains désireux d'accéder à la propriété à déménager vers les communes périphériques de Toulouse. Ce sont les communes de la couronne périurbaine qui offrent le plus de possibilités d'achat pour les ménages toulousains aux revenus les plus faibles. Si les communes de banlieue bénéficient d'une offre de grands logements plus importante qu'à Toulouse, le phénomène de desserrement urbain à l'œuvre depuis plusieurs années a déjà contribué à faire augmenter les prix de l'immobilier qui se rapprochent de ceux de Toulouse



## Les possibilités d'achat immobilier selon le niveau de revenus des familles toulousaines

Source : Insee, Filosofi 2020 ; DV3F V8 2021 ; Empruntis.com ; traitements AUAT.

### Situation en 2021

		Toulouse			Banlieue			Couronne périurbaine	
prix de vente médian en 2021 hors travaux (DV3F)		Appartement T4+ ancien	Appartement T4+ neuf	Maison	Appartement T4+ ancien	Appartement T4+ neuf	Maison	Appartement T4+ ancien	Maison
		229 648 €	294 500 €	370 500 €	205 118 €	299 000 €	305 000 €	115 950 €	230 000 €
Revenu mensuel disponible d'un couple avec deux enfants à Toulouse	1 <sup>er</sup> décile	1 906 €							
	2 <sup>e</sup> décile	2 389 €							
	3 <sup>e</sup> décile	2 889 €							
	4 <sup>e</sup> décile	3 467 €							
	médiane	4 074 €							
	6 <sup>e</sup> décile	4 730 €							
	7 <sup>e</sup> décile	5 457 €							
	8 <sup>e</sup> décile	6 410 €							
	9 <sup>e</sup> décile	8 069 €							

■ pas possible d'acheter  
■ possible d'acheter

### Situation en 2018

		184 925 €	296 150 €	329 000 €	172 575 €	285 000 €	270 000 €	140 500 €	193 905 €
Revenu mensuel disponible d'un couple avec deux enfants à Toulouse	1 <sup>er</sup> décile	1 843 €							
	2 <sup>e</sup> décile	2 315 €							
	3 <sup>e</sup> décile	2 821 €							
	4 <sup>e</sup> décile	3 404 €							
	médiane	4 002 €							
	6 <sup>e</sup> décile	4 641 €							
	7 <sup>e</sup> décile	5 383 €							
	8 <sup>e</sup> décile	6 363 €							
	9 <sup>e</sup> décile	8 101 €							

#### MÉTHODOLOGIE

**Revenus** : le revenu mensuel des ménages a été reconstitué à partir de la clé de répartition des unités de consommation indiquée par l'Insee : 1 UC pour le premier adulte, 0,5 pour le second et 0,3 x 2 enfants. Il correspond au revenu net disponible après intégration des mécanismes de redistribution (impôts, prestations sociales, prélèvements sociaux, etc.) issu de la source Insee Filosofi 2020 et 2018. Les **prix médians des logements** ont été calculés à partir de l'ensemble des transactions pour chaque typologie de logement en 2021 et 2018. Les données sont issues de la source DV3F. Il s'agit des prix d'achat hors travaux. Pour une partie des logements, notamment dans l'ancien, cette modélisation surestime les capacités d'achat des ménages les plus modestes en n'intégrant pas les coûts des travaux nécessaires.

La **capacité d'achat** a été estimée à partir du site empruntis.com en septembre 2023, selon les critères suivants :

- durée du prêt = 25 ans ;
- taux d'intérêt = 3 % en 2021 et 1,8 % en 2018 ;
- frais de notaire = 8 % ;
- apport personnel = +10 % du montant de l'emprunt ;
- charges (autre crédit en cours, pension alimentaire) = 0 € ;
- taux d'endettement qui représente la part occupée par les charges et la future mensualité dans le budget du ménage = inférieure au seuil maximal de 33 %.

Le taux d'intérêt 2018 a été établi à partir du site [guideducredit.com](http://guideducredit.com) qui donne, pour le mois de juillet 2018, un taux moyen national à 1,8 % pour un emprunt sur 25 ans.

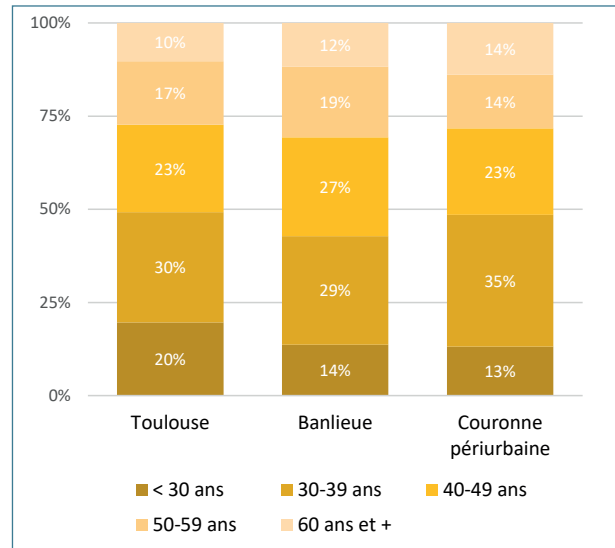
Cet éloignement des ménages familiaux au budget d'acquisition limite est corroboré par l'analyse de la base de données des notaires<sup>3</sup> pour les années 2019 et 2022. Les informations qui en sont issues permettent d'affiner les profils des acquéreurs de biens immobiliers (appartement, maison ou terrain). En voici les principaux constats :

- Les 30-50 ans constituent le noyau central des acquéreurs (49 % de l'ensemble des acheteurs en 2022), dont 27 % de 30-39 ans (catégorie d'âge se rapprochant le plus des jeunes ménages familiaux). Cette tranche d'âge est particulièrement représentée parmi les ménages qui achètent un bien en couronne périurbaine (31 % des acquéreurs en 2022, proportion stable par rapport à 2019), et s'orientent alors très majoritairement sur une maison ou un terrain (93 % des achats).
- Le niveau de « qualification » est un facteur de dissociation nette des possibilités d'achat entre catégories socio-professionnelles. Parmi l'ensemble des acquéreurs d'un bien immobilier sur l'aire d'attraction toulousaine en 2022, 36 % sont des cadres contre 16 % d'employés et ouvriers. Cette dissociation est légèrement plus importante qu'en 2019 (35 % de cadres et 17 % d'employés et ouvriers). Les cadres sont plus fortement représentés parmi les acquéreurs à Toulouse (44 % des acheteurs) tandis que les catégories plus « modestes » s'accroissent à mesure de l'éloignement à la ville-centre (11 % des acquéreurs à Toulouse contre 16 % en banlieue et 24 % en couronne périurbaine). Cette tendance s'accroît depuis 2019.
- Dans toutes les composantes de l'aire d'attraction, la majorité des acheteurs résidaient déjà dans le territoire dans lequel ils accèdent à la propriété :
  - la moitié des ménages ayant acheté un logement à Toulouse résidait déjà dans la ville ; mais Toulouse se démarque en attirant une forte proportion de nouveaux arrivants sur le territoire (29 % d'acheteurs originaires d'autres territoires d'Occitanie ou du reste de la France) ;
  - la banlieue prolonge ce rôle d'accueil de nouveaux arrivants mais accueille également des ménages résidant précédemment à Toulouse ;
  - dans la couronne périurbaine, près de la moitié des acquéreurs habitait précédemment à Toulouse ou dans sa banlieue. Cette proportion a augmenté depuis la pandémie, passant de 43 % en 2019 à 47 % en 2022.

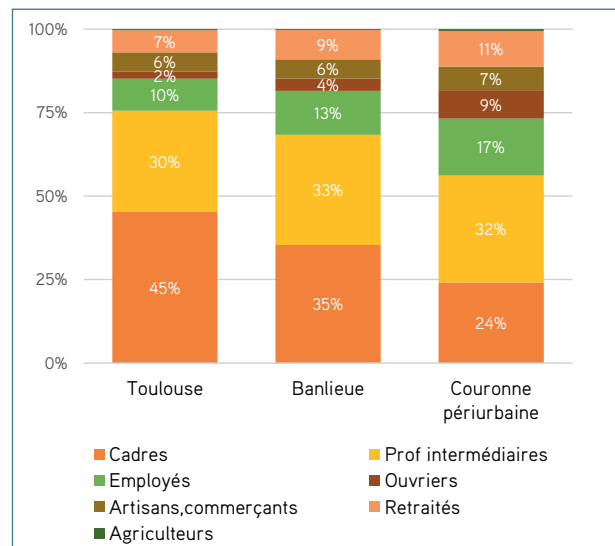
## Caractéristiques des acquéreurs d'un bien immobilier sur l'aire d'attraction en 2022

Source : Perval, traitements AUAT.

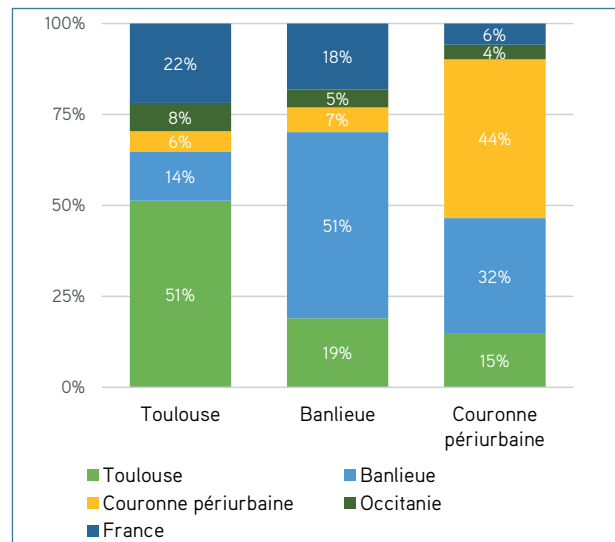
### Âge



### CSP



### Provenance



3. Base Perval renseignée par les Notaires de France permettant d'étudier les données de transactions immobilières.

## La raréfaction des grands logements locatifs abordables a pu accentuer les départs de jeunes familles

Si l'approche des mobilités résidentielles via l'analyse des transactions immobilières donne des indices en faveur d'une intensification du phénomène de périurbanisation depuis la pandémie, elle a l'inconvénient de ne pas prendre en compte les mobilités dans le parc locatif. Or ce parc joue un rôle essentiel dans l'accueil de ménages primo-arrivants et dans le parcours résidentiel des jeunes familles. À l'échelle de l'aire d'attraction, 37 % des familles avec enfant(s) sont locataires de leur logement. Cette proportion est plus élevée à Toulouse (57 %) mais reste importante dans les communes de banlieue (36 %) et de la couronne périurbaine (21 %).

Chaque année, l'AUAT publie les résultats de son Observatoire local des loyers<sup>4</sup> afin de suivre l'évolution des niveaux de loyers par localisation et par type de logement au sein de l'agglomération toulousaine. Le périmètre de l'observatoire couvre 104 communes autour de Toulouse et il peut s'apparenter aux deux premiers niveaux de cette note.

Le nombre de grands appartements (T4 et +) proposés à la location a continuellement baissé sur les dernières années (source Insee). La demande sur ce type de logements est forte, alimentée par les familles et les jeunes en recherche de colocation pour des prix plus abordables ou pour cultiver du lien social. En 2023, le loyer médian hors charges des grands appartements atteint 870 €/mois, soit un résultat proche de celui de 2022. Toutefois, les logements dont le bail a été signé au cours de l'année se caractérisent par des niveaux de loyers nettement supérieurs à ceux des locataires installés depuis plus d'un an. C'est dans le cœur de l'agglomération que le loyer médian des grands logements est le plus élevé, atteignant 1 100 € hors charges dans l'hypercentre, accessible uniquement aux ménages les plus aisés.

L'offre locative en maisons de 4 pièces ou plus est limitée (12 % du parc locatif privé vide). Celle-ci est essentiellement concentrée dans les communes de la

périphérie de Toulouse. La tension observée depuis plusieurs années se confirme en 2023 : le loyer médian de cette catégorie s'élève à 1 030 € hors charges, soit 100 € de plus par mois par rapport à 2022.

Indépendamment des niveaux de loyers, très peu de données existent pour objectiver l'évolution des mobilités dans le parc locatif privé. Les informations apportées par les gestionnaires de biens dans le cadre de l'observatoire des loyers toulousain témoignent de l'embolie actuelle du parc locatif privé, de la raréfaction des grandes typologies de logements et du blocage des parcours de certains ménages, dont des familles, qui peuvent ainsi être amenés à quitter le cœur de l'agglomération ou à renoncer à s'y installer. Le recueil de témoignages d'agents immobiliers ou notaires gestionnaires de biens en couronne périurbaine ou dans des villes moyennes proches de Toulouse (envisagé dans une phase ultérieure de l'étude) pourra apporter des éléments de connaissance sur ces dynamiques.

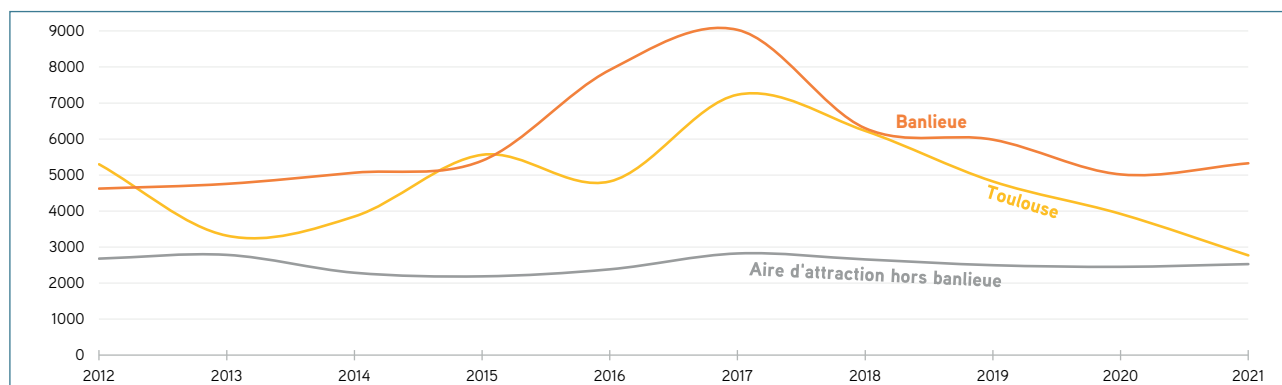
## Une dynamique de construction très inférieure à celle des années passées

Avec une moyenne de 13 300 logements commencés chaque année entre 2012 et 2021, l'aire d'attraction de Toulouse fait partie des plus dynamiques de France en matière de rythme de construction. Néanmoins, après avoir connu un pic en 2017 avec 19 000 logements commencés, la construction neuve a amorcé une baisse continue à un rythme inédit pour le territoire du fait de la période pré-électorale. L'année 2020 a ensuite connu une baisse particulièrement forte (-14%), conséquence directe de la crise sanitaire. Ces constats ne sont pas spécifiquement toulousains et ont été observés selon les mêmes ordres de grandeurs dans d'autres grandes aires d'attractions (Bordeaux, Nantes, Montpellier, etc.). Néanmoins, alors que celles-ci enregistraient un rebond post-crise sanitaire, la tendance ne s'est pas redressée dans l'aire toulousaine.

4. Résultats de l'enquête 2023 sur les loyers de l'agglomération toulousaine : <https://www.aua-toulouse.org/observatoire-des-loyers-le-marche-locatif-de-lagglomeration-toulousaine-sous-tension/>

### Nombre de logements commencés

Source : Sit@del au 31 décembre de l'année



La ville de Toulouse est particulièrement concernée par la baisse de la construction. Elle connaît une diminution continue de son nombre de logements commencés (-62 % entre 2017 et 2021) atteignant le même niveau qu'en 2008.

Dans les communes de banlieue, la diminution s'observe aussi mais de manière un peu moins marquée qu'à Toulouse (-41 % depuis 2017). Les données 2021 semblent montrer un léger retour à la hausse mais qui doit encore être consolidé avec les prochains millésimes.

Dans la couronne périurbaine, la construction neuve est moins importante que dans le centre de l'agglomération mais connaît une forme de stabilité au cours de la dernière décennie.

Principaux freins à l'accession à la propriété, les taux d'intérêts élevés et l'inflation qui grève le budget des ménages sont venus s'ajouter au contexte de baisse de la production et d'augmentation des prix dans le neuf et dans l'ancien. Le parcours résidentiel et les projets des ménages aux plus faibles ressources s'en trouvent de ce fait bloqués.

## CONCLUSION

Sans pouvoir apporter toutes les réponses aux questions générées par la pandémie et ses conséquences sur l'attractivité, cette analyse éclaire des tendances émergentes pour le territoire. Les départs de familles toulousaines vers les communes de périphérie ne sont pas nouveaux et font partie des parcours résidentiels habituels dans les grandes métropoles. Mais depuis la pandémie, ce phénomène semble s'être intensifié, se traduisant notamment par la baisse inédite des naissances et des effectifs scolaires à Toulouse.

Néanmoins, de nombreuses questions demeurent encore sans réponse. Ces évolutions sont-elles conjoncturelles à une période de crise ou sont-elles vouées à perdurer de manière à requestionner durablement les équilibres territoriaux actuels ? Ne traduisent-elles pas un retour à la moyenne après plusieurs années « d'exception toulousaine » durant lesquelles la ville de Toulouse a battu ses records d'attractivité ? Quel rôle joue le logement dans ces mobilités ? Sont-elles le signe qu'à l'avenir seules les familles les plus aisées pourront se maintenir dans le cœur de l'agglomération ? Dans quelle mesure ces mobilités résidentielles sont-elles choisies ou subies ? Quels sont les effets de ces migrations sur les territoires d'accueil ? Autant de questions qui pourront être éclairées par les futurs millésimes des indicateurs mobilisés et le recueil de la parole d'acteurs du territoire œuvrant au plus près des habitants.

### POPSU TERRITOIRE, L'EXODE URBAIN N'A PAS EU LIEU

À partir de 2021 le programme POPSU Territoires a mené une enquête pour évaluer les évolutions des mobilités résidentielles en France depuis le début de la pandémie et préfigurer ses éventuels impacts pour les territoires et les politiques publiques.

Commandée par le Réseau rural français avec le Plan urbanisme construction, l'étude « Exode Urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles » a mobilisé trois équipes de chercheurs qui ont travaillé à partir de données peu utilisées jusqu'alors (La Poste, plateformes d'annonces immobilières, etc.).

Parue en 2023, les résultats de l'étude pointent que « l'exode urbain » très souvent annoncé dans les médias n'a pas eu lieu. La pandémie de Covid-19 n'a pas bouleversé les structures territoriales françaises qui restent marquées par la centralité des grands pôles urbains.

Néanmoins la crise est venue renforcer et accélérer des phénomènes déjà présents dans les territoires, parmi lesquels le desserrement urbain et la périurbanisa-

tion. Les départs des grands centres urbains vers les communes de proche banlieue ou de la couronne périurbaine se sont intensifiés pendant et après la crise.

La crise a également apporté un regain d'attractivité à certains territoires ruraux proches des centres urbains bénéficiant d'aménités spécifiques (accessibilité, dynamisme économique, dotés de services et d'équipements, etc.).

À l'image d'avant crise, le profil sociologique des ménages qui déménagent reste très diversifié rendant compliqué l'établissement d'un profil type du mobile.

Les résultats de ces travaux viennent consolider les premières observations sur le territoire toulousain. Sans remettre en cause la forte attractivité de Toulouse dont la croissance démographique n'a jamais été aussi élevée, les départs de ménages au profit des communes de proximité semblent s'être intensifiés depuis la pandémie.

Pour en savoir plus sur l'étude :

<https://popsu.archi.fr/programme/exode-urbain>