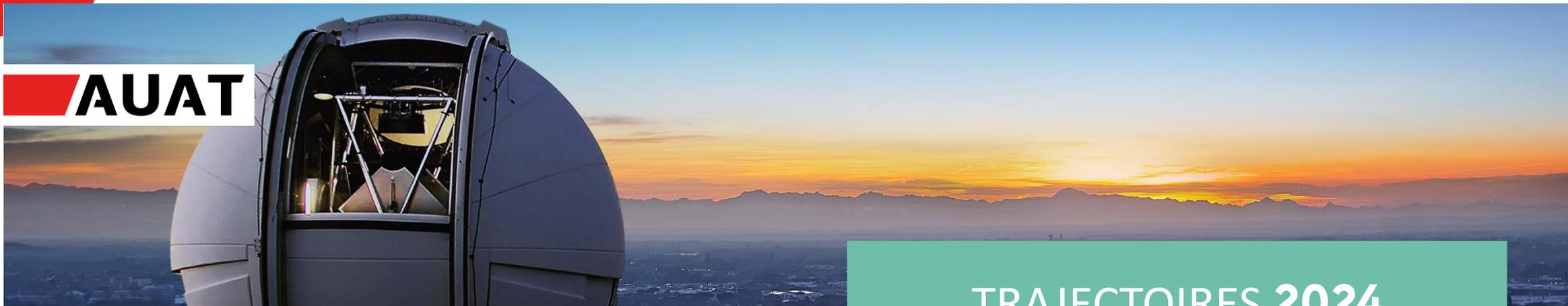


The logo for AUAT, consisting of a red square followed by the letters 'AUAT' in white on a black background.

AUAT



TRAJECTOIRES 2024

#logement



Marie Molinier

Chargée de projets,
pôle cohésion sociale et attractivités

Les familles quittent-elles Toulouse pour la périphérie ?

Une évolution récente qui nous interroge

Toulouse n'a jamais gagné autant d'habitants qu'au cours de la dernière décennie.

4^{eme} ville la plus peuplée de France

1^{ere} ville de France en gain d'habitants

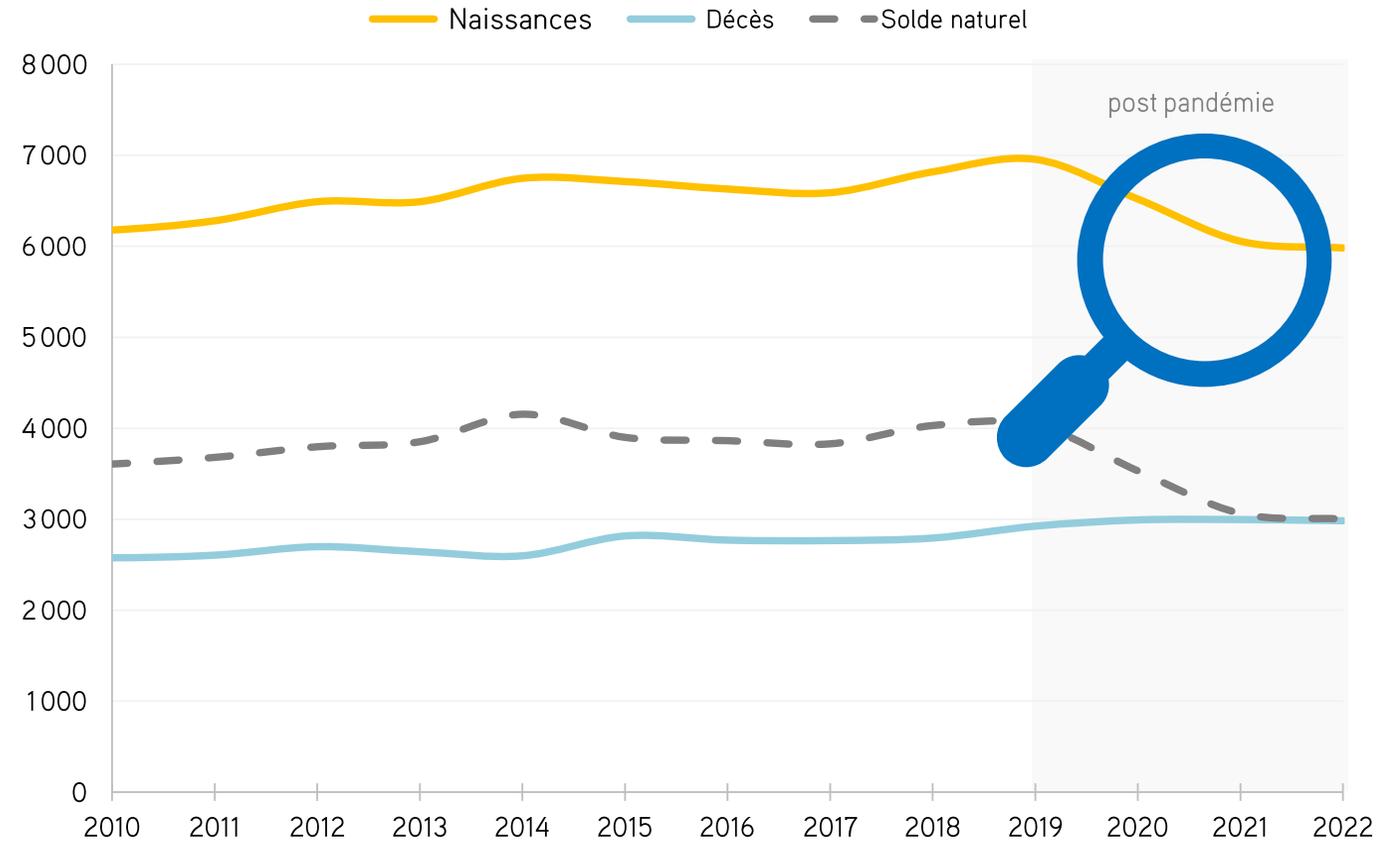
+ 5 700 habitants par an entre 2010 et 2021

Mais depuis 2020, le nombre de naissances diminue à Toulouse



Comment expliquer cette diminution ?
Quel impact sur la dynamique de croissance toulousaine ?

Evolution du solde naturel à Toulouse



Source : Etat Civil, données au 31 décembre de l'année

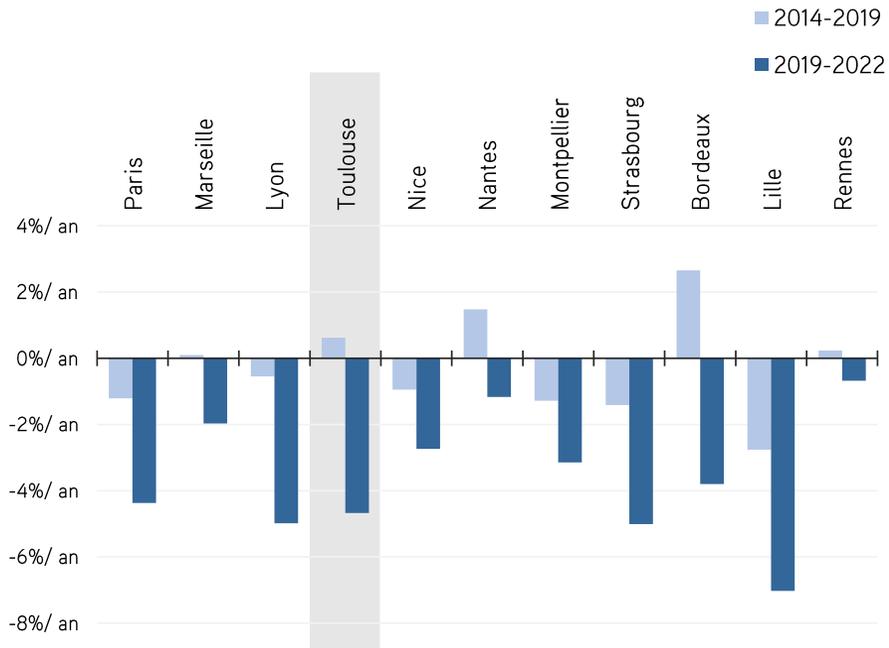
Comment expliquer cette baisse des naissances ?

Par un contexte national de baisse de la natalité

Mais une forte baisse à Toulouse qui s'inscrivait jusque-là dans une tendance à la hausse.

Evolution des naissances dans les grandes villes françaises

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

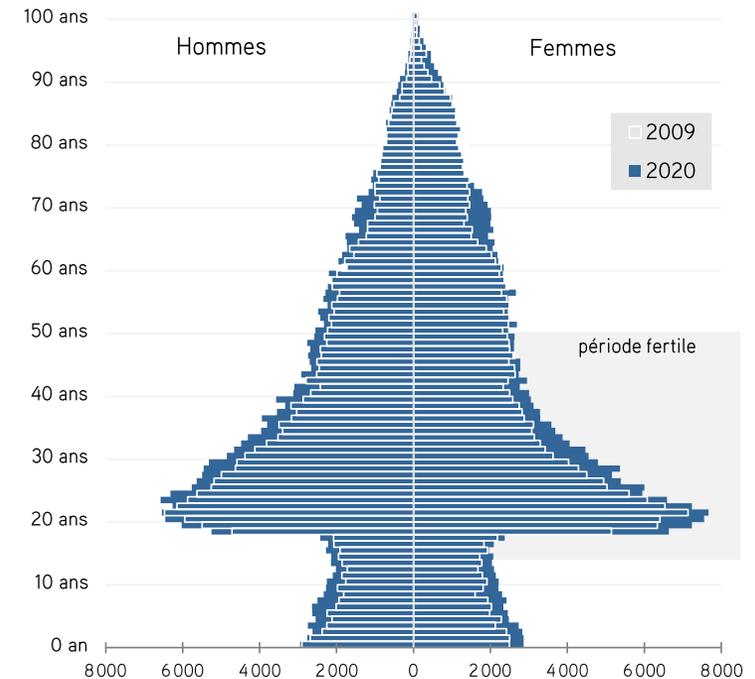


Pas d'effet de génération

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

Structure par âge des toulousains

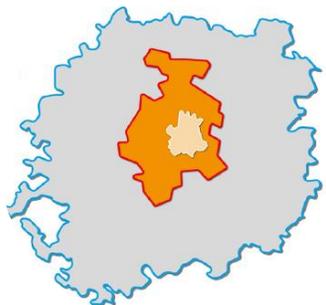
Source : Insee, recensements



Une intensification des départs de familles toulousaines ?

Des départs de familles toulousaines vers la périphérie qui ont toujours existé...

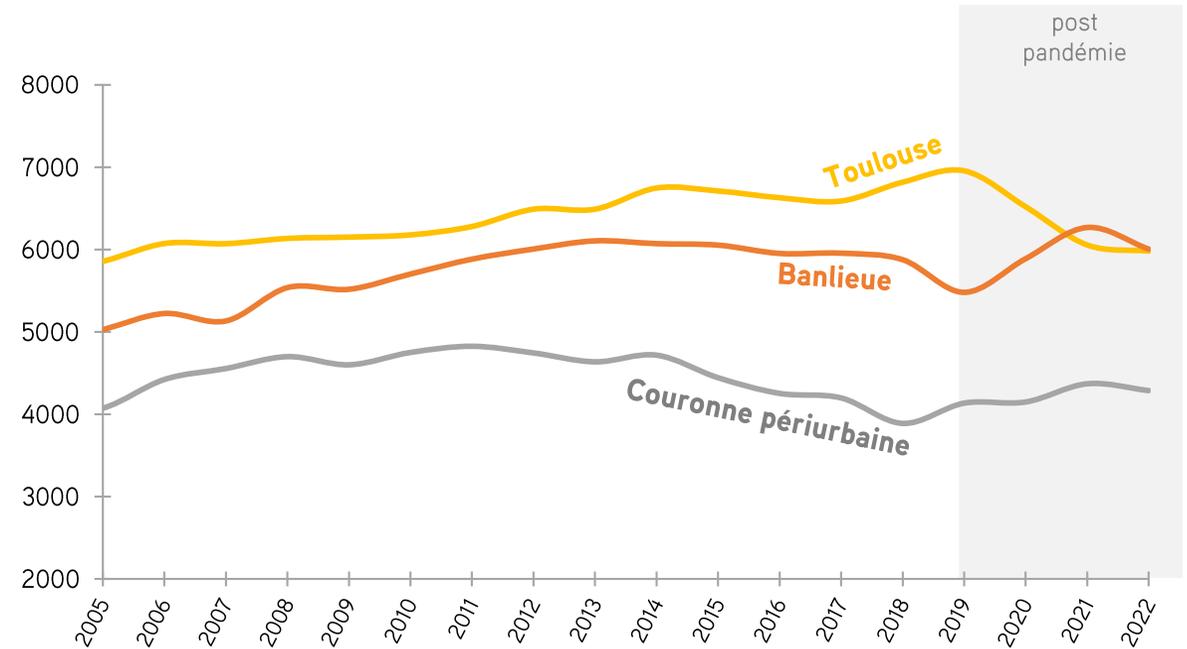
... Mais l'effet miroir de l'évolution des naissances semble indiquer une intensification de ces mobilités depuis la pandémie.



Banlieue = unité urbaine (80 communes)
Couronne périurbaine = aire d'attraction hors banlieue (446 communes)

Evolution du nombre de naissances dans l'aire d'attraction de Toulouse

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



Hypothèse à confirmer grâce à d'autres sources que celle du recensement

Des évolutions d'effectifs scolaires qui semblent corroborer ces nouvelles dynamiques résidentielles

Forte baisse (inattendue) du nombre d'élèves scolarisés en primaire dans les écoles toulousaines à partir de la rentrée 2020/2021

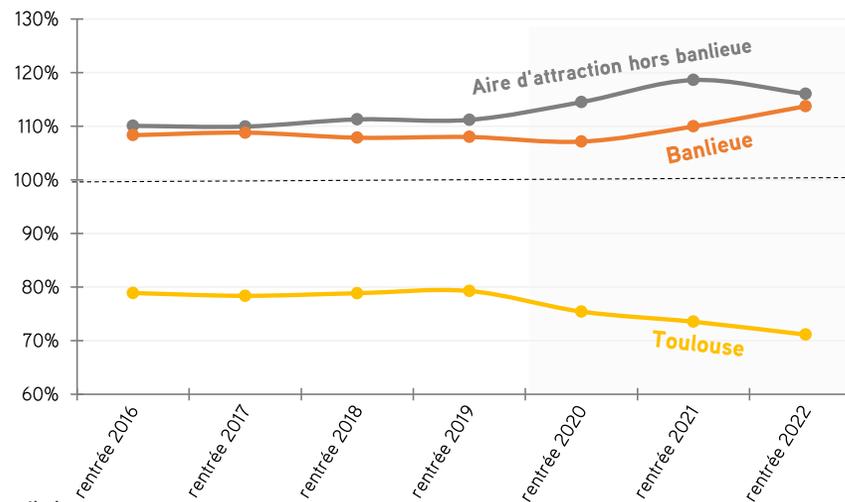
- **1 140 élèves** entre la rentrée 2020 et 2022, soit l'équivalent de 46 classes

L'analyse du taux de maintien corrobore l'hypothèse d'une intensification des départs de familles

Taux de maintien :

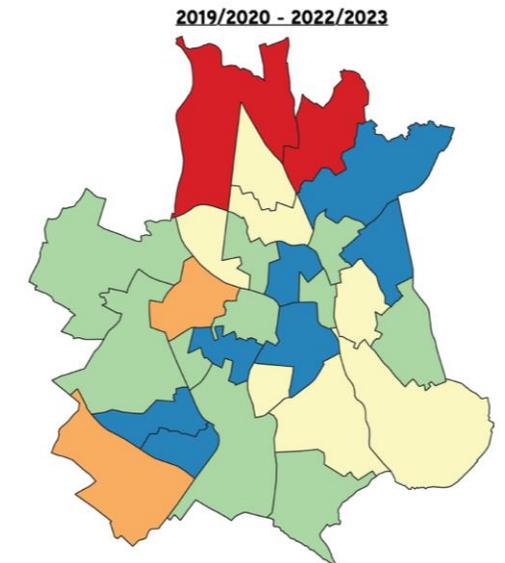
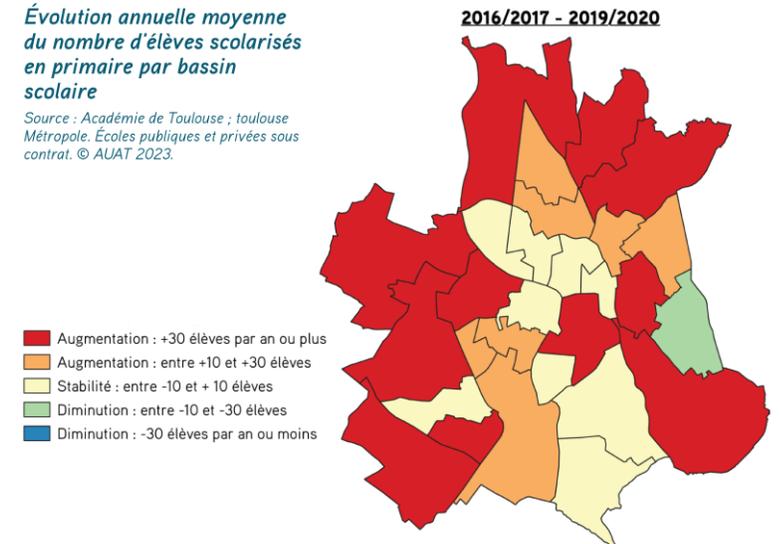
71% des enfants nés à Toulouse en 2019 « sont scolarisés » en petite section dans une école toulousaine en septembre 2022

Evolution du taux de maintien (naissances vs. petite section)



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.



Le logement comme élément clé des mobilités résidentielles

- ① Une offre limitée en grands logements
- ② Une baisse du nombre de grands logements proposés à la location à Toulouse
- ③ Une augmentation des ventes de grands logements en banlieue et dans la couronne périurbaine
- ④ Des prix de vente qui augmentent plus vite que les revenus des ménages
- ⑤ Une dynamique de construction inférieure à celle des années passées

Grands logements (4 pièces ou +)

31% des logements à Toulouse

66% en banlieue

81% dans la couronne périurbaine

Observatoire local des Loyers

-4% de grands logements à louer à Toulouse entre 2014 et 2019

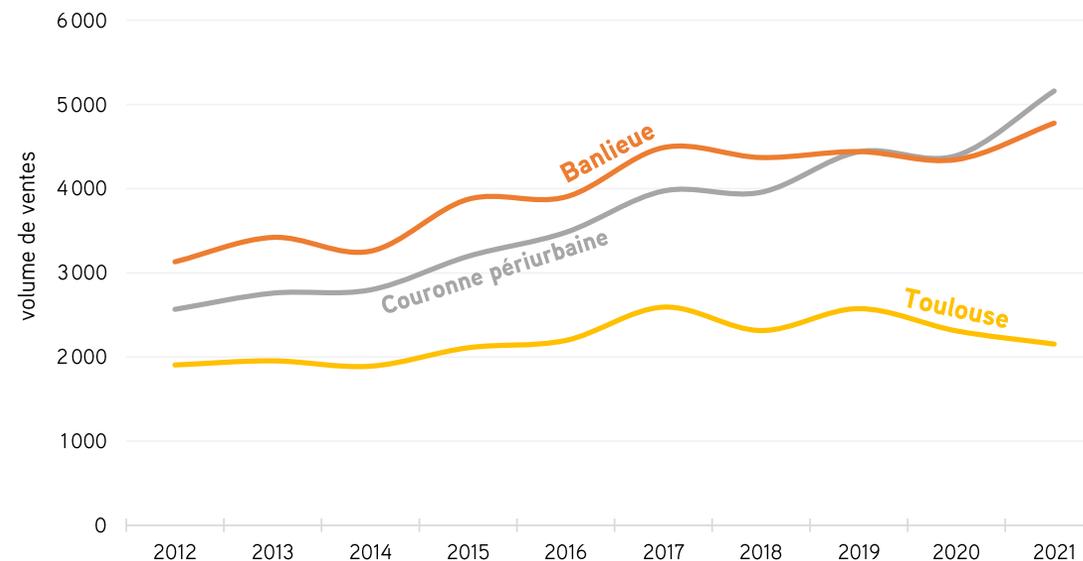
Des loyers de marché en augmentation depuis 2020 sur les petits et grands logements

Le logement comme élément clé des mobilités résidentielles

- ① Une offre limitée en grands logements
- ② Une baisse du nombre de grands logements proposés à la location à Toulouse
- ③ Une augmentation des ventes de grands logements en banlieue et dans la couronne périurbaine
- ④ Des prix de vente qui augmentent plus vite que les revenus des ménages
- ⑤ Une dynamique de construction inférieure à celle des années passées

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

Source : DV3F - V8



Le logement comme élément clé des mobilités résidentielles

- ① Une offre limitée en grands logements
- ② Une baisse du nombre de grands logements proposés à la location à Toulouse
- ③ Une augmentation des ventes de grands logements en banlieue et dans la couronne périurbaine
- ④ Des prix de vente qui augmentent plus vite que les revenus des ménages
- ⑤ Une dynamique de construction inférieure à celle des années passées

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 | |
|--|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | Appartement T4+ ancien | Appartement T4+ neuf | Maison | Appartement T4+ ancien | Appartement T4+ neuf | Maison | Appartement T4+ ancien | Maison |
| prix de vente médian en 2021 hors travaux (DV3F) | | 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 ^{er} décile 1 906 € | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter |
| | 2 ^e décile 2 389 € | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter |
| | 3 ^e décile 2 889 € | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter |
| | 4 ^e décile 3 467 € | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | médiane 4 074 € | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 6 ^e décile 4 730 € | possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 7 ^e décile 5 457 € | possible d'acheter |
| | 8 ^e décile 6 410 € | possible d'acheter |
| | 9 ^e décile 8 069 € | possible d'acheter |

■ 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 ^{er} décile 1 843 € | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter |
| | 2 ^e décile 2 315 € | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter |
| | 3 ^e décile 2 821 € | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 4 ^e décile 3 404 € | possible d'acheter | pas possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | pas possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | médiane 4 002 € | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 6 ^e décile 4 641 € | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 7 ^e décile 5 383 € | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 8 ^e décile 6 363 € | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |
| | 9 ^e décile 8 101 € | possible d'acheter | possible d'acheter | possible d'acheter |

Questions / Réponses



Merci de votre attention