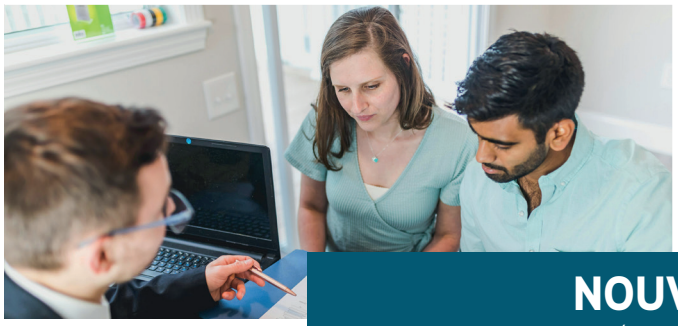


NOUVEAUX ARRIVANTS :
QUELLES ÉVOLUTIONS DEPUIS LA PANDÉMIE DE COVID-19 EN HAUTE-GARONNE

juillet 2025

Dans cette étude, réalisée en partenariat avec le Conseil départemental de la Haute-Garonne, l'AUAT poursuit son analyse des dynamiques de territoires en s'intéressant aux nouveaux arrivants. Elle dresse le profil de ces néo Haut-Garonnais ainsi que celui des habitants qui déménagent au sein du département, alimentant la croissance des intercommunalités. Au travers d'approches quantitatives et qualitatives, elle analyse également les changements dans les habitudes résidentielles depuis la pandémie de Covid-19.

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tel. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org

PRÉAMBULE

La Haute-Garonne est aujourd'hui l'un des départements les plus dynamiques de France. Porté par un solde migratoire très favorable, le territoire connaît depuis plusieurs décennies une progression continue de sa population. Si Toulouse Métropole accueille la majorité des nouveaux arrivants, elle joue également un rôle de redistribution des ménages au profit des autres intercommunalités du département. Ces dynamiques alimentent les disparités territoriales, en particulier au sein des intercommunalités du nord où la croissance est plus marquée. Elles posent également des enjeux en matière d'aménagement, d'offre de logements, de mobilités, d'équipements et de services dans les territoires d'accueil.

La pandémie de Covid-19 est venue questionner ces équilibres territoriaux anciens. Au cœur de la crise, les désirs des ménages en matière d'espace et de verdure ont souvent été avancés comme étant sur le point de déclencher un exode urbain. Dans ce contexte, le conseil départemental de la Haute-Garonne a souhaité approfondir la connaissance des comportements résidentiels des habitants et leurs éventuelles évolutions depuis la pandémie. L'AUAT a déjà mené plusieurs travaux mobilisant différentes sources de données afin de tenter de mesurer les incidences de cette crise sur les dynamiques du territoire. Cette étude vient compléter ces analyses avec un double objectif : mieux connaitre le profil des nouveaux arrivants ainsi que leur rôle dans la croissance des territoires et identifier les éventuelles évolutions de comportements résidentiels depuis la pandémie.

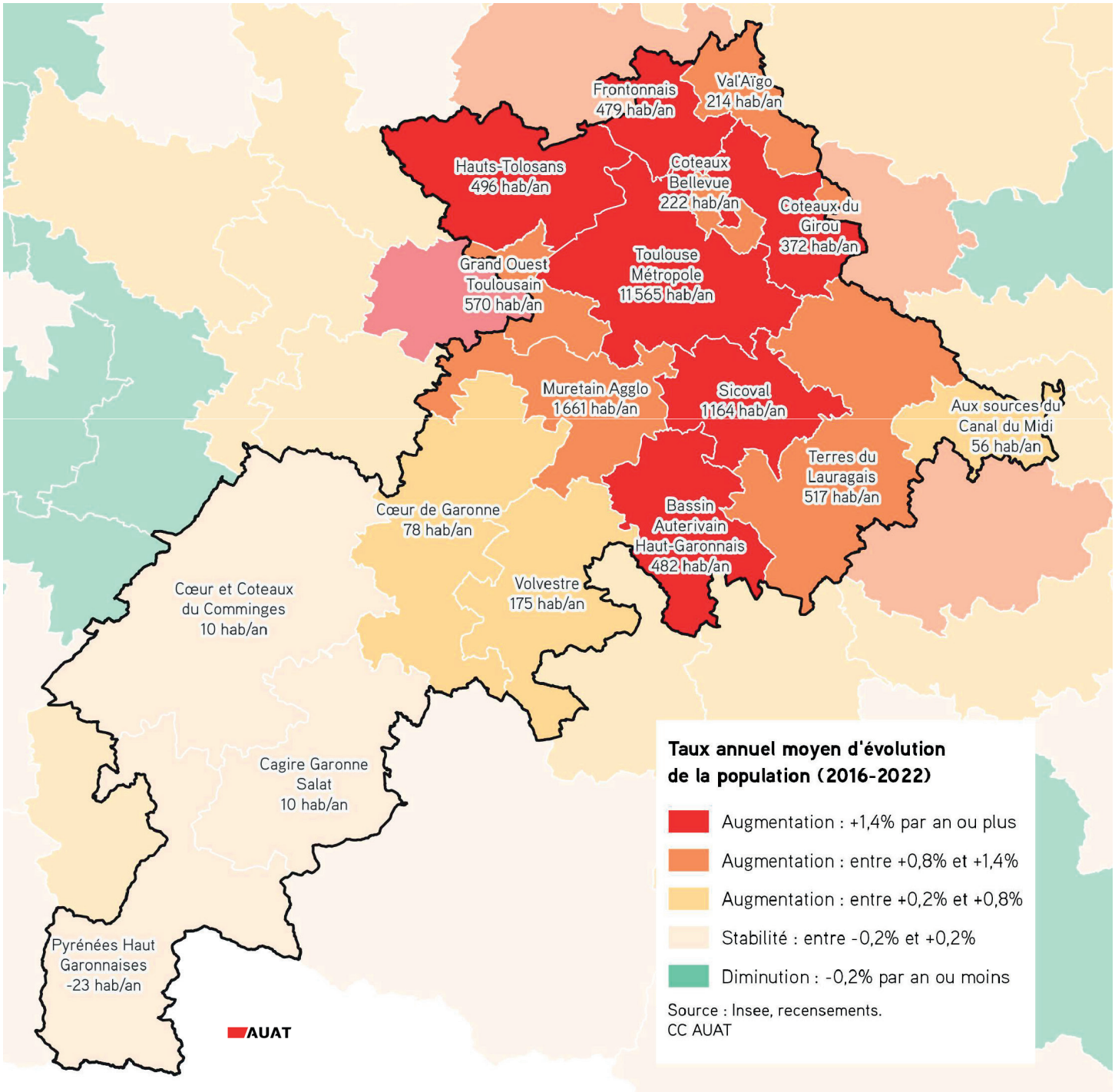
Les migrations résidentielles : un impact déterminant dans le « fait démographique » du territoire

L'attractivité comme principal moteur de la croissance … et de renouvellement de la population

La Haute-Garonne est le onzième département le plus peuplé de France métropolitaine mais le premier en matière de croissance de la population. Au 1er janvier 2022, elle compte 1,46 million d'habitants, soit une moyenne de 18 000 habitants supplémentaires chaque année depuis 2016. Il s'agit du rythme de croissance le plus élevé de son histoire. Rapporté à sa population, le territoire croît de 1,29 % par an contre 0,35 % en France métropolitaine.

Ce dynamisme s'observe également à l'échelle intercommunale, bien que des disparités existent. La fracture nord/sud mise en évidence dans l'étude précédente de l'AUAT, sur les disparités sociales en Haute-Garonne[1], se retrouve dans les rythmes d'évolution de la population. Les intercommunalités du nord se distinguent par une forte croissance. Sept d'entre elles figurent parmi les quinze intercommunalités les plus dynamiques d'Occitanie. En volume, c'est Toulouse Métropole qui occupe la première place avec 11 600 habitants supplémentaires chaque année entre 2016 et 2022 (+1,46 %/an). Cependant, en rapportant la croissance à la population, c'est dans le Frontonnais et les Coteaux du Girou que la dynamique démographique est la plus intense (respectivement +1,77 % et +1,69 % par an). À l'inverse, le sud du département connaît une croissance plus modérée proche de la stabilité, voire d'un repli dans les Pyrénées Haut-Garonnaises (-0,15 % par an).

1 AUAT, Les disparités sociales à la loupe : revenus, conditions de vie et inégalités en Haute-Garonne, (2024)

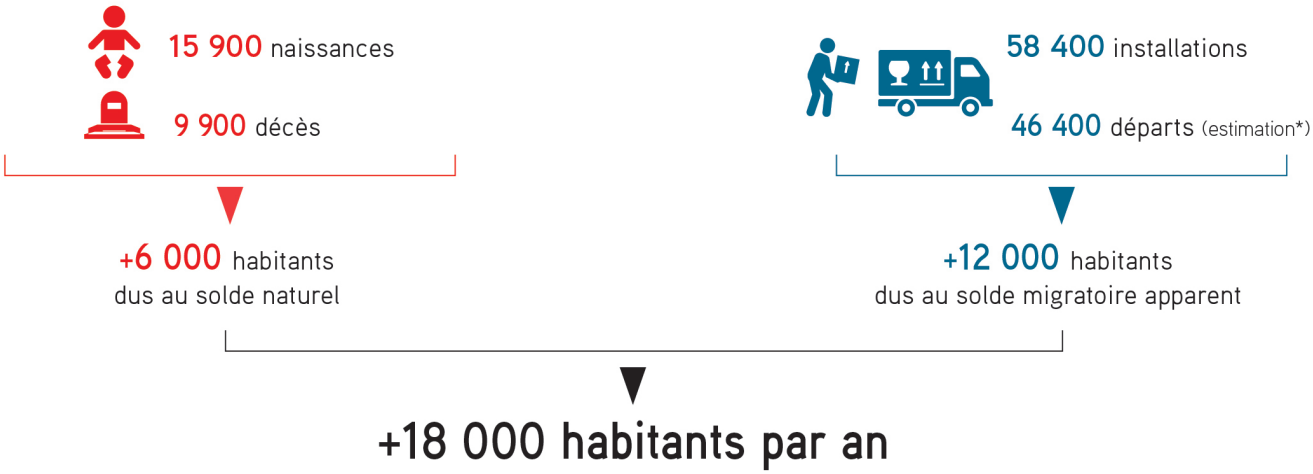

Frontonnais
479 hab/an
Val'Aïgo
214 hab/an
Hauts-Tolosans
496 hab/an
Coteaux Bellevue
222 hab/an
Coteaux du Girou
372 hab/an
Grand Ouest Toulousain
570 hab/an
Toulouse Métropole
11 565 hab/an
Muretain Agglo
1 661 hab/an
Sicoval
1 164 hab/an
Aux sources du Canal du Midi
56 hab/an
Terres du Lauragais
517 hab/an
Bassin Auterivain Haut-Garonnais
482 hab/an
Cœur de Garonne
78 hab/an
Volvestre
175 hab/an
Cœur et Coteaux du Comminges
10 hab/an
Cagire Garonne Salat
10 hab/an
Pyrénées Haut Garonnaises
-23 hab/an
AUAT
Taux annuel moyen d'évolution de la population (2016-2022)
Augmentation : +1,4% par an ou plus
Augmentation : entre +0,8% et +1,4%
Augmentation : entre +0,2% et +0,8%
Stabilité : entre -0,2% et +0,2%
Diminution : -0,2% par an ou moins
Source : Insee, recensements.
CC AUAT

Deux moteurs alimentent cette croissance : le solde naturel et le solde migratoire. **Le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissances et de décès, est excédentaire et contribue à un tiers de la croissance départementale.** Il est soutenu par une natalité élevée (16 000 naissances contre 10 000 décès par an)[2] conséquence d'une population plus jeune qu'à l'échelle nationale. Toutefois, le solde naturel se dégrade depuis 2014, sous l'effet conjoint du vieillissement attendu et progressif de la population (entrainant une hausse de la mortalité) et de la baisse récente et plus surprenante de la fécondité. La contribution de ce moteur à la croissance départementale est vouée à se réduire mécaniquement si les tendances actuelles se poursuivent.

Le solde migratoire, quant à lui, explique les deux tiers de la croissance du département. Chaque année, environ 58 000 personnes viennent s'installer en Haute-Garonne alors qu'elles n'y résidaient pas l'année précédente tandis que 46 000 font le chemin inverse. Ce dynamisme est le plus élevé de l'histoire du département et s'appuie sur un bassin d'emplois et une offre d'enseignement supérieur riche et en développement ainsi que pour sa qualité de vie perçue. L'attractivité du département constitue le principal moteur de la croissance depuis les années 80. Seule la période 2006-2011 a connu une dégradation du solde migratoire, en lien notamment avec le plan de restructuration du groupe Airbus, Power 8, lancé en 2007. L'écosystème aéronautique local a été secoué temporairement par une réorganisation économique et territoriale, entraînant une incertitude sur le marché de l'emploi en Haute-Garonne. Cela a causé une hausse des départs et moins d'arrivées sur le territoire. Finalement, l'impact de cette crise sur la démographie et l'emploi a été limité., les dynamiques ayant rapidement repris pour atteindre les niveaux actuels.
La croissance de la population est donc le résultat d'un croisement de quatre flux (naissances, décès, arrivées, départs) qui se répètent perpétuellement et participent au fort renouvellement de la population, dépassant le simple gain d'habitants. La somme de ces flux rapportée au nombre d'habitants indique que près de 10 % de la population de Haute-Garonne se renouvelle en une année.

Une année en Haute-Garonne (Moyenne annuelle de la période 2016-2022)

Source : Insee, recensements. CC AUAT
**Estimation AUAT : Les personnes ayant déménagé à l'étranger n'étant pas recensées, l'ensemble des départs est obtenu en déduisant le solde naturel et les installations de l'évolution globale de la population. Le solde migratoire est dit «solde apparent».*



2 Moyenne annuelle calculée entre 2016 et 2022 (source : Insee Etat Civil)

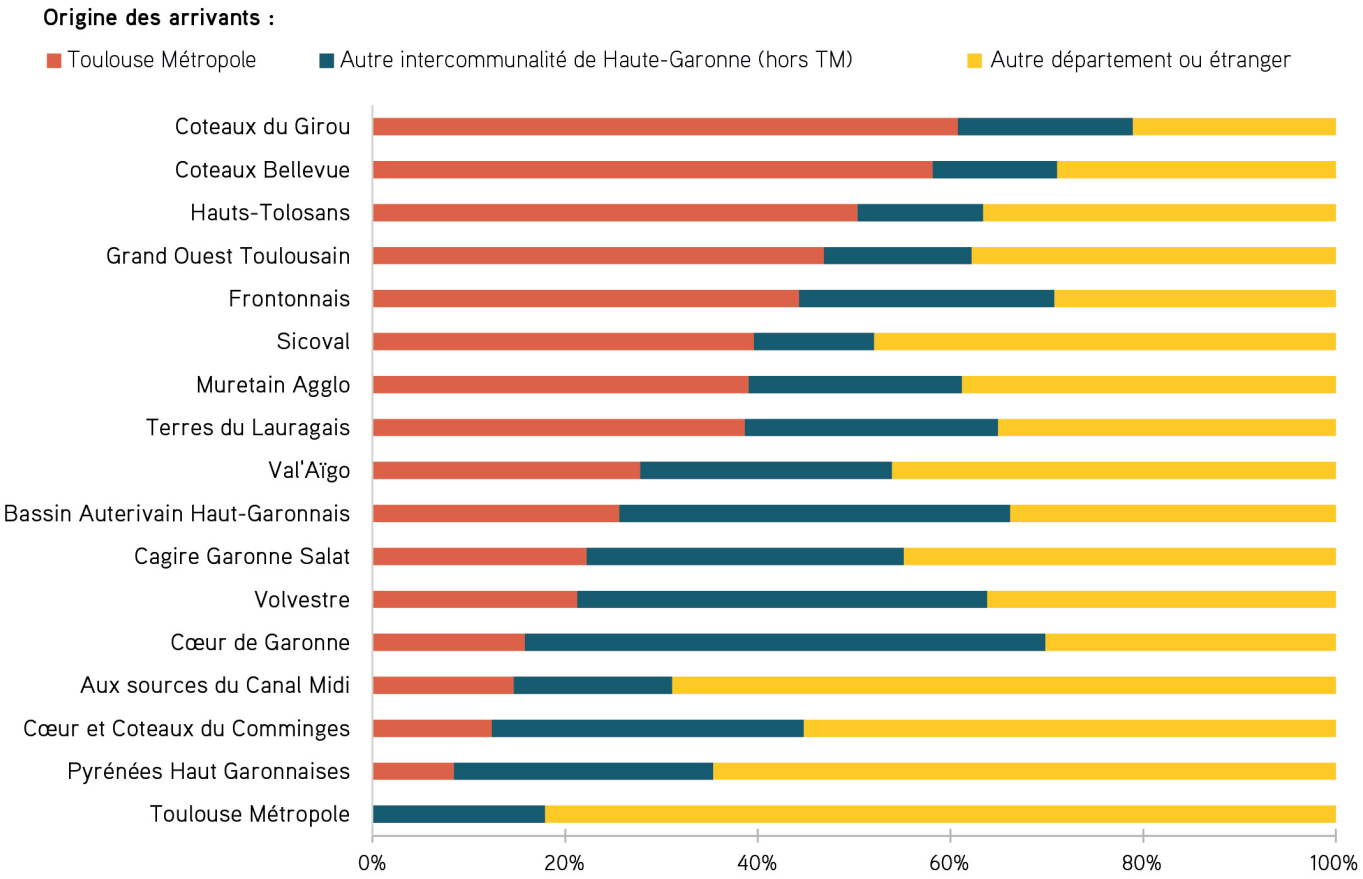
Toulouse Métropole capte puis redistribue les entrants

Mais ces néo Haut-Garonnais ne se répartissent pas uniformément sur le territoire. **Toulouse Métropole représente un peu plus de la moitié des habitants du département (57 %) mais accueille chaque année trois nouveaux arrivants sur quatre (73 %).** Au sein même de la Métropole, c'est Toulouse qui capte la majorité des arrivées : 57 % des néo Haut-Garonnais s'y installent alors qu'elle représente 35 % de la population du département.

Si les autres intercommunalités du département bénéficient moins de ces arrivées extérieures au département, elles peuvent compter sur les mobilités internes et notamment l'effet « reversoir » de la Métropole pour alimenter leur solde migratoire. Il s'agit d'un schéma qui s'observe à l'échelle de nombreuses grandes métropoles qui captent la majorité des entrants en raison de leur marché de l'emploi, de leur offre en enseignement supérieur et des spécificités de leur parc de logements. Ces ménages, souvent jeunes et de petite taille, s'y installent pendant quelques années avant qu'une partie d'entre eux fasse le choix de la périphérie au moment, notamment, de la construction de leur famille pour accéder à la propriété et/ou à d'autres types de logements. **Ce sont surtout les intercommunalités de la moitié nord du département qui bénéficient le plus de cette redistribution des ménages.** Parce qu'ils continuent d'entretenir des liens étroits avec la Métropole, pour le travail notamment, l'enjeu de la proximité et de l'accessibilité (en voiture et en transports en commun) s'impose pour les ménages en quête de déménagement. Dans les Coteaux du Girou, Coteaux de Bellevue, Hauts-Tolosans et Grand Ouest Toulousain, plus d'un arrivant sur deux est originaire de Toulouse Métropole. Plus on s'en éloigne, moins la Métropole est contributrice mais les arrivées d'autres intercommunalités du département restent la principale source de nouveaux habitants. En dehors de Toulouse Métropole, en lien avec leur position géographique, seules les intercommunalités Aux sources du Canal du Midi et Pyrénées Haut Garonnaises comptent une majorité d'arrivants extérieurs au département.

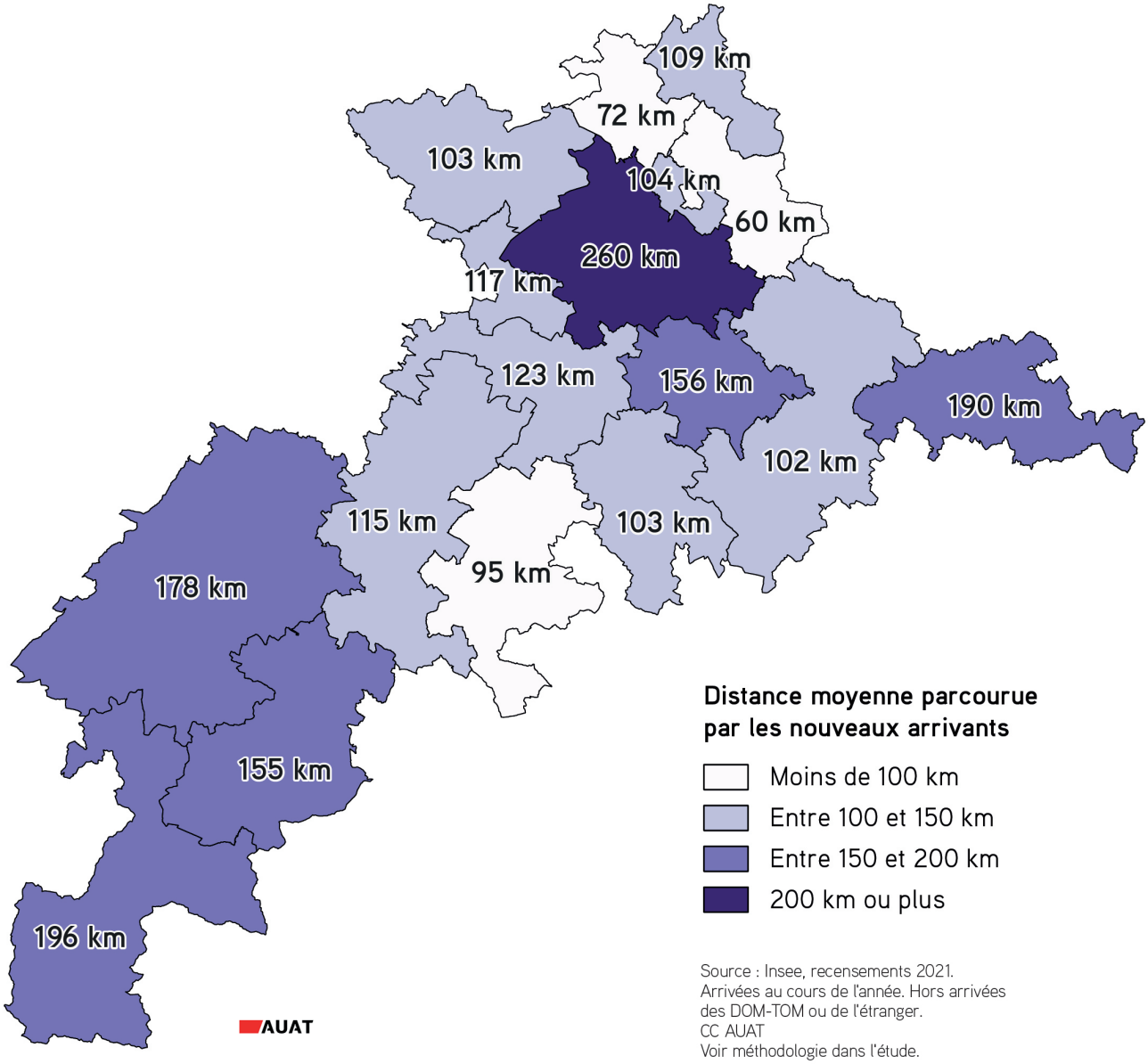
Origine des nouveaux arrivants au sein des intercommunalités de Haute-Garonne

Source : Insee, recensement 2021, arrivées au cours d'une année. CC AUAT



Ces trajectoires s'observent aussi en analysant la distance moyenne parcourue par les nouveaux arrivants entre leur ancien et leur nouveau lieu de résidence au sein de chaque intercommunalité[3]. Les résultats confirment le rayonnement de Toulouse Métropole où les nouveaux entrants ont réalisé une distance moyenne de 260 km. Distance qui est grandement sous-estimée du fait de la non prise en compte des arrivées depuis l'étranger, qui représentent pourtant 14 % de l'ensemble des arrivées dans la Métropole chaque année (soit 7 300 personnes en 2021). Le Sicoval est également concerné par une distance moyenne élevée qui s'explique en partie par l'accueil de nombreux étudiants et d'actifs cadres, deux profils plus enclins aux grandes mobilités. Les intercommunalités situées au nord du département se caractérisent par un rayonnement plus faible, lié à leur position géographique sous l'influence directe de Toulouse et Montauban dont elles captent une partie des habitants. Plus on descend vers le sud du département plus la distance moyenne augmente. A titre d'exemple, les Pyrénées Haut-Garonnaises se placent en deuxième position, derrière Toulouse Métropole, avec 196 km en moyenne. Dans ces intercommunalités du sud, les arrivées de l'agglomération toulousaine se traduisent automatiquement par des distances élevées (110 km séparent Toulouse et Bagnères-de-Luchon), le caractère de montagnes attire une population au-delà des seules limites départementales. Toutefois, il est important de noter que les arrivées sont moins nombreuses dans ces territoires marqués par une plus grande stabilité démographique, de quoi impacter le calcul des distances moyennes.

3 Cette distance est obtenue à partir d'une moyenne pondérée de l'ensemble des distances entre chaque commune d'origine des entrants et le centroïde de l'intercommunalité de destination (Insee, recensement 2021). Par contrainte méthodologique, les arrivées des DOM-TOM et de l'étranger ne sont pas comptabilisées dans cette approche.

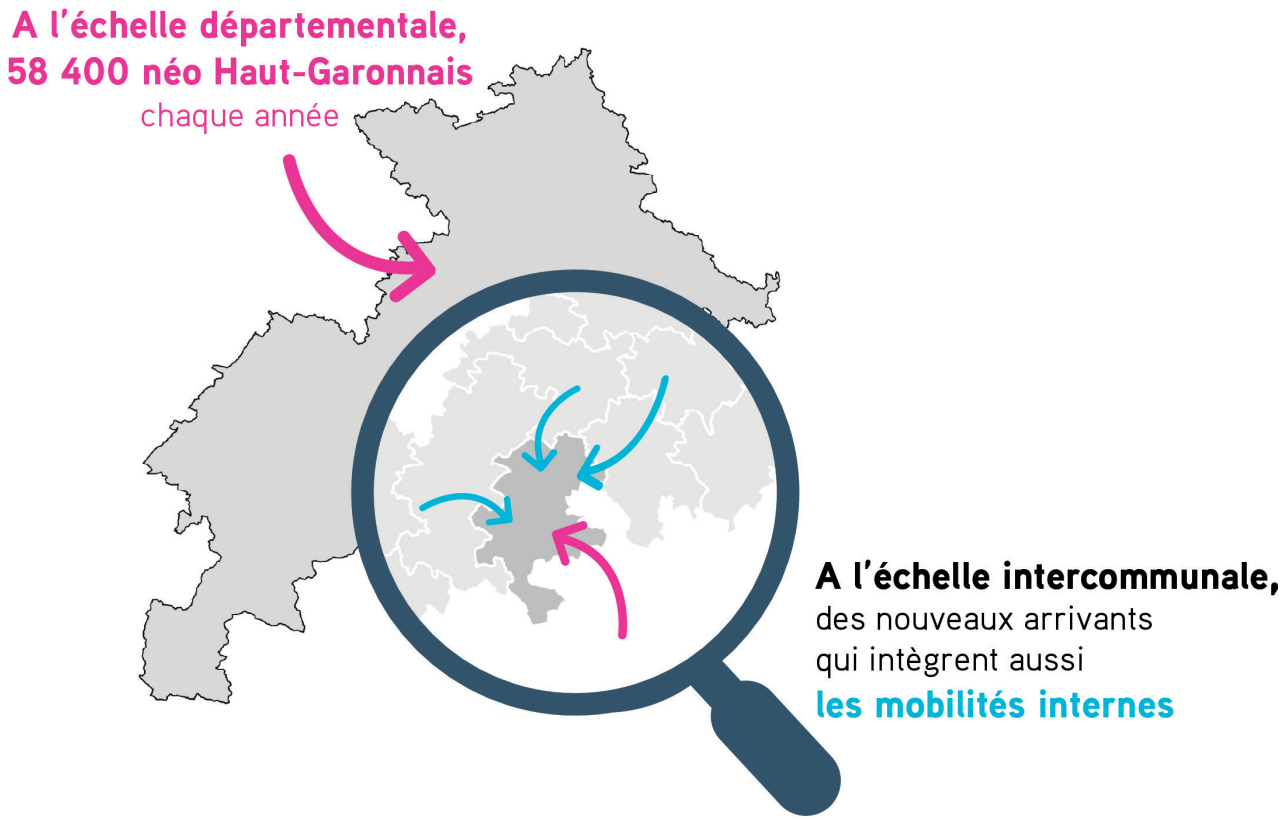


Source : Insee, recensements 2021.
Arrivées au cours de l'année. Hors arrivées des DOM-TOM ou de l'étranger.
CC AUAT
Voir méthodologie dans l'étude.

Les nouveaux arrivants, un enjeu de cohésion sociale et territoriale

Si l'attractivité de la Haute-Garonne est en grande partie à l'origine de son dynamisme de croissance, comprendre le profil et les besoins des nouveaux arrivants est un enjeu essentiel pour la maintenir.

Pour mieux comprendre cette partie, il faut commencer par distinguer les deux types de « nouveaux arrivants ». Le premier, qui peut être qualifié de « néo Haut-Garonnais », représente les personnes qui se sont installées dans le département alors qu'elles n'y résidaient pas un an auparavant. Elles correspondent aux 58 400 arrivées présentées précédemment au travers du solde migratoire et participent à l'accroissement de la population. Le second relève des mobilités internes et s'observe à l'échelle intercommunale. Les « nouveaux arrivants » au sein de chaque intercommunalité ne sont pas forcément des néo Haut-Garonnais, une grande partie d'entre eux résidait déjà dans le département mais dans une autre intercommunalité.



Le néo Haut-Garonnais, un profil à dominante jeune et actif

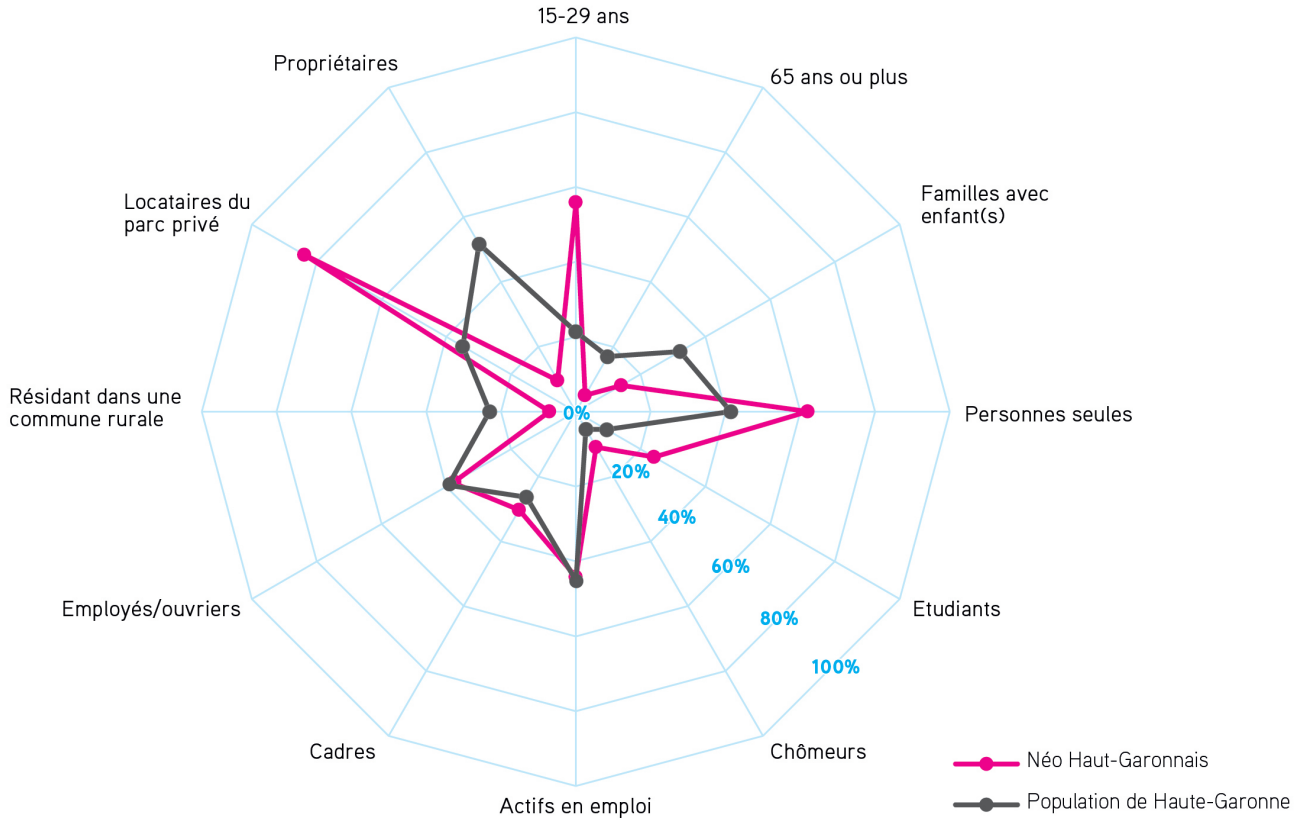
La comparaison du profil des néo Haut-Garonnais avec la population résidente du département confirme leurs caractéristiques spécifiques. Ces nouveaux habitants se distinguent d'abord par leur jeunesse : plus d'un sur deux a entre 15 et 29 ans, contre 21 % dans la population départementale. Cette surreprésentation des jeunes adultes s'explique par l'attractivité de Toulouse Métropole, qui concentre les établissements d'enseignement supérieur, un marché de l'emploi dynamique et des aménités urbaines recherchées par ces publics.

La majorité de ces nouveaux habitants s'installent seuls, comportement caractéristique d'une population jeune et évocateur de parcours étudiant ou d'entrée dans la vie active. Ces mobilités sont facilitées par l'offre locative existante, notamment dans le parc privé, qui absorbe l'essentiel des flux résidentiels. En effet, 84 % des nouveaux arrivants s'installent dans un logement locatif privé, contre seulement 35 % pour l'ensemble de la population du département.
L'installation de ces néo Haut-Garonnais reste majoritairement urbaine : 93 % d'entre eux choisissent des communes urbaines, en particulier dans Toulouse Métropole. À l'inverse, les territoires ruraux attirent peu : seulement 7 % d'entre eux choisissent de s'y installer alors que 23 % pour l'ensemble de la population départementale vit dans une commune rurale. S'ils choisissent de s'installer principalement dans des territoires urbains, c'est en partie parce qu'ils résidaient déjà dans ce type de territoire avant de déménager (65 % des entrants).

Sur le plan professionnel, les nouveaux arrivants présentent un profil relativement proche de celui des actifs Haut-Garonnais dans leur ensemble. Ils sont 44 % à avoir un emploi, contre 45% pour la population résidente, 38 % d'entre eux occupent un poste d'employé ou d'ouvrier (contre 38 %), avec toutefois une surreprésentation des cadres (30 % contre 26 %). Cette structure reflète l'offre d'emploi spécifique du territoire, où les emplois qualifiés sont surreprésentés, en particulier dans la filière aéronautique et attirent un profil d'actifs particulier. La part importante d'étudiants (24 %, contre 10 % à l'échelle départementale) confirme le rôle majeur joué par l'offre universitaire du territoire dans les dynamiques migratoires.

Profil des néo Haut-Garonnais

Source : Insee, recensement 2021. CC AUAT
Arrivées au cours de l'année. « Communes rurales » identifiées à partir de la grille de densité de l'Insee



Différents profils d'arrivants en fonction des intercommunalités

À l'échelle des intercommunalités, les mobilités internes viennent s'ajouter aux arrivées de néo Haut-Garonnais dont le profil spécifique vient d'être décrit. L'analyse des caractéristiques des nouveaux arrivants dans ces territoires permet d'affiner la compréhension des dynamiques de peuplement à l'œuvre dans le département. **Chaque intercommunalité semble s'être spécialisée dans l'accueil d'un profil spécifique de nouveaux habitants.** Cela ne signifie pas qu'il n'existe pas d'autres profils d'entrants, seulement qu'ils sont moins nombreux. Selon l'approche utilisée, dont la méthodologie est décrite en encadré, les intercommunalités du département peuvent être classées selon quatre profils prédominants de nouveaux arrivants.

Les familles avec enfant(s) :

Le profil familial est le plus représenté à l'échelle des mobilités intercommunales. Il est principalement le résultat de mobilités internes au département et de l'effet redistributeur de la Métropole. Ces familles, pour la plupart composées d'un ou deux enfants en bas âge, ont une mobilité résidentielle très souvent liée à la quête d'un logement plus grand et offrant un autre cadre de vie. Ces mobilités font partie des trajectoires résidentielles usuellement observées aux différents stades de la vie des ménages depuis de nombreuses décennies. L'étalement urbain et le déploiement des infrastructures de transports ont permis d'augmenter les distances parcourues par les ménages mais leur quête reste la même, celle de la maison individuelle. Au sortir de la Seconde Guerre Mondiale, l'Etat a commandé à l'Institut national des études démographiques (Ined) la toute première enquête sur les aspirations des Français en termes de confort urbain et d'aménagement de l'habitat[4]. Les résultats montraient que 72 % des répondants souhaitaient habiter dans une maison individuelle avec jardin plutôt que dans un logement collectif, et étaient prêts à s'éloigner légèrement de leur lieu de travail pour y accéder. Près d'un siècle plus tard, les aspirations des ménages quant à l'habitat individuel restent inchangées. Une des dernières enquêtes sur le sujet, menée par l'observatoire société et consommation (ObSoCo) en 2023[5], révèle que 90 % des Français souhaitent bénéficier d'un espace extérieur à leur logement, principalement sous la forme d'un jardin privatif. Toutefois, cette enquête pointe également les aspirations multiples des ménages, et parfois paradoxales, qui oscillent entre désirs d'espaces verts et nécessité de bénéficier des commodités urbaines en matière de proximité aux équipements, services et facilités de déplacements.

Ainsi, dans cette quête du logement adéquat, les familles sont le profil dominant des nouveaux arrivants dans la majorité des intercommunalités du département. Plusieurs critères viennent orienter les choix résidentiels. Certains sont objectivables : offre de logements (diversité et coût) ; proximité avec le lieu de travail ; facilité à le rejoindre en lien avec les infrastructures de transports existantes ; offre en équipements et services, notamment en lien avec l'enfance, etc. D'autres sont plus personnels et relèvent de l'attachement à certains territoires parce qu'ils y ont grandi/vécu ou parce qu'ils en apprécient le cadre de vie. En fonction des territoires de destination de ces familles, leur profil économique diffère. Les familles qui s'installent dans les intercommunalités au nord de la Métropole, telles que Coteaux Bellevue, Coteaux du Girou, dans le Frontonnais mais aussi dans le Grand Ouest Toulousain, bénéficient de revenus plus élevés liés à des situations professionnelles plus favorables (taux d'activité élevé, catégories socioprofessionnelles favorisées). Ces migrations correspondent au profil des résidents déjà en place et confortent le caractère « homogène » de ces territoires, telle que l'indiquait déjà l'étude AUAT sur les disparités sociales en Haute-Garonne. Dans les intercommunalités du centre et du sud du département, on retrouve des familles aux conditions économiques plus modestes, composées plus souvent d'actifs employés ou ouvriers et dans lesquelles le recours au temps partiel est plus fréquent. Dans la majorité des intercommunalités, la proportion de propriétaires parmi ces familles récemment installées est plus importante que pour les autres profils de mobiles, traduisant l'importance de la dimension « logement » dans ces mobilités.

Les jeunes adultes vivant seuls :

Les jeunes adultes font partie des profils d'habitants les plus mobiles sur le plan résidentiel en lien avec les transitions majeures qui marquent leur passage vers l'âge adulte. D'une part, la poursuite d'études supérieures entraîne souvent des déménagements, notamment vers les grandes villes universitaires. D'autre part, l'entrée dans la vie professionnelle implique fréquemment des mobilités liées à la recherche d'emploi ou à la nécessité de s'installer à proximité du lieu de travail. À cela

4 Institut National d'Études Démographiques. Désirs des Français en matière d'habitation urbaine. (1945)
5 Observatoire Société et Consommation (ObSoCo), Audencia. Logement de demain et densité : les aspirations paradoxales des Français. (2023)

s'ajoute la décohabitation progressive du foyer parental, qui conduit les jeunes à expérimenter différents types de logements, souvent en fonction de leurs ressources financières limitées et de leur évolution personnelle (logements étudiants, colocations, premiers logements indépendants).
Toulouse Métropole, portée par la commune de Toulouse, bénéficie grandement de cette mobilité. Les jeunes adultes vivant seuls y représentent 60 % des arrivées chaque année et sont un moteur essentiel de sa croissance démographique. Le Sicoval se caractérise également par une forte attractivité auprès des jeunes adultes vivant seuls. Elle concerne principalement les communes de Ramonville-Saint-Agne et Castanet-Tolosan, à proximité de plusieurs sites d'enseignement et bénéficiant d'un parc de petits logements locatifs plus développé, permettant de répondre aux besoins de cette population. Dans le Grand Ouest Toulousain, le Muretain Agglo et Cœur et Coteaux du Comminges ce profil est également prédominant mais ces jeunes adultes sont majoritairement des actifs, la part d'étudiants étant plus faible. Dans l'intercommunalité Aux Sources du Canal du Midi, la prédominance des jeunes arrivants renvoie à des profils d'activités variés : plus de la moitié d'entre eux sont étudiants, notamment en alternance, un quart est actif et ils sont plus nombreux que dans les autres territoires à être concernés par des situations de chômage.

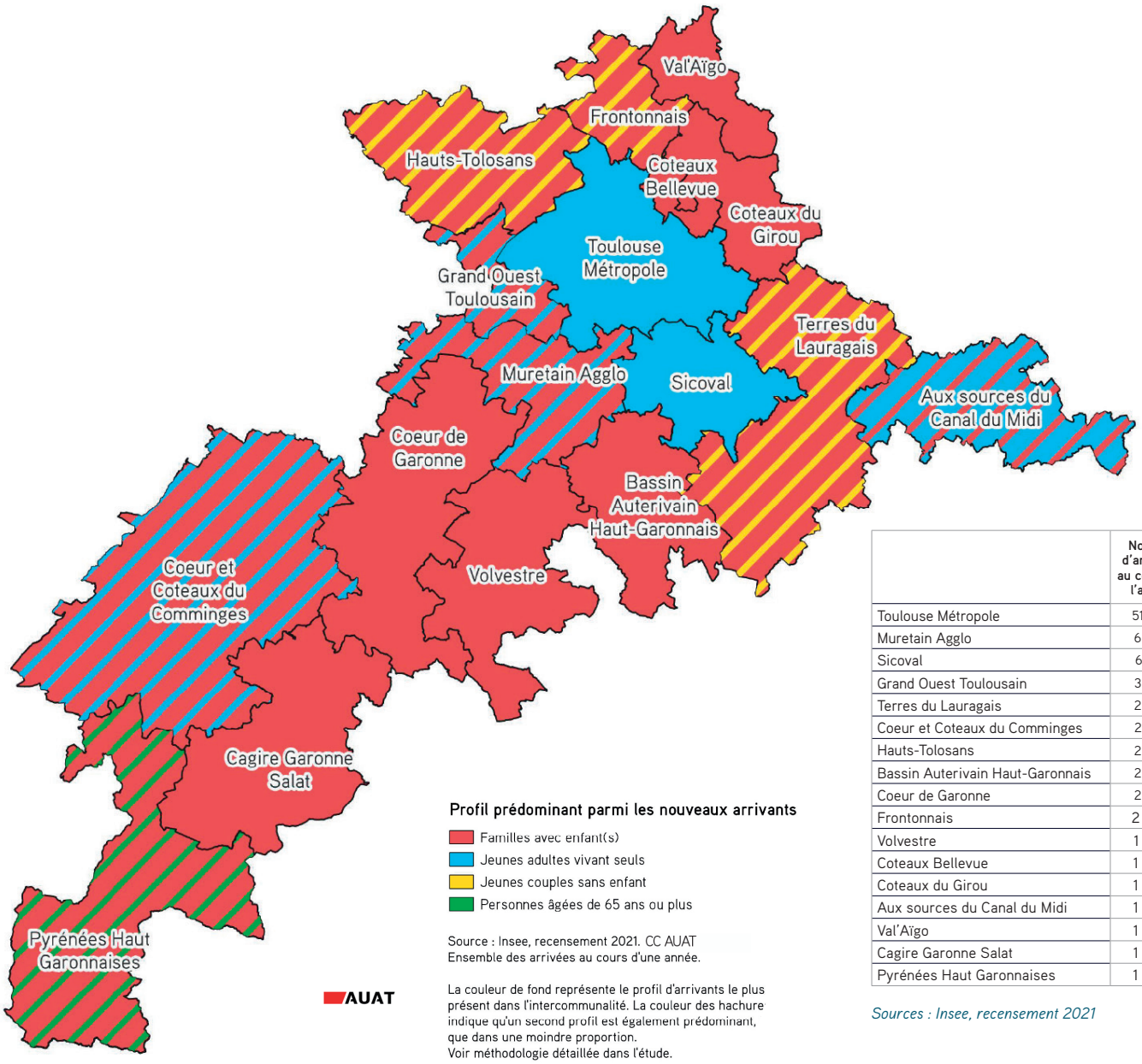
Les jeunes couples sans enfant :

La mobilité des jeunes couples sans enfant s'inscrit dans la continuité de celle des jeunes adultes vivant seuls. Souvent en début de carrière, ces couples sont plus souvent amenés à dém nager pour se rapprocher d'opportunités professionnelles, que ce soit pour un premier emploi ou une évolution de carrière. Leur mobilité est également facilitée par un pouvoir d'achat augmenté par la mise en couple, qui conduit certains à se tourner vers la propriété, souvent en périphérie des grandes villes. De plus, cette période de vie est marquée par une recherche de confort et d'amélioration des conditions de logement : après une première expérience en colocation ou dans un petit appartement, ces couples aspirent généralement à un espace plus grand où envisager l'établissement de leur famille. Pour une partie de ces ménages ayant un projet d'enfant, l'offre de services et d'équipements liée à la petite enfance et au soutien de la parentalité va également peser dans le choix du territoire d'implantation.

En Haute-Garonne, ce profil n'est jamais majoritaire, mais il représente une part importante des arrivées dans le Frontonnais, les Hauts-Tolosans et dans les Terres du Lauragais. Leur proximité avec Toulouse Métropole et l'accès à des logements plus abordables et correspondant à leurs besoins sont des éléments d'explications.

Les personnes de 65 ans ou plus :

Globalement, la mobilité des seniors est moins importante que celle des autres profils d'habitants. Si les zones littorales ensoleillées continuent d'attirer des néo-retraités souhaitant bénéficier d'un autre cadre de vie, la majorité des mobilités au-delà de 65 ans sont surtout motivées par des contraintes liées aux conditions de vie. Certains choisissent de déménager pour se rapprocher de leur famille, notamment de leurs enfants et petits-enfants, afin de bénéficier d'un soutien social et éviter l'isolement. D'autres optent pour un logement plus adapté à leur autonomie et à leur état de santé, en privilégiant des résidences services, des logements de plain-pied ou des zones mieux équipées en infrastructures médicales et services de proximité. La transition vers un logement plus fonctionnel peut aussi être motivée par le souhait de réduire les charges et l'entretien d'une grande maison devenue inadaptée après le départ des enfants. Néanmoins, une grande partie des seniors reste attachée à son cadre de vie habituel et repousse le déménagement autant que possible, notamment pour préserver ses liens sociaux et ses habitudes.
Parce qu'il est moins mobile, ce profil n'est jamais majoritaire à l'échelle des intercommunalités du département. Toutefois, les arrivants âgés de 65 ans ou plus, en couple ou vivant seuls, arrivent en deuxième position, derrière les familles dans les Pyrénées Hauts Garonnaises. Ils y représentent un arrivant sur cinq, seule intercommunalité où leur part est représentative. Ces arrivées contribuent à intensifier le processus de vieillissement particulièrement marqué dans ce territoire qui compte la part de seniors la plus élevée du département. Toutefois, comme évoqué précédemment, la moindre dynamique migratoire dans ce territoire suppose une vigilance à la lecture des résultats.



	Nombre d'arrivées au cours de l'année
Toulouse Métropole	51 700
Muretain Agglo	6 600
Sicoval	6 100
Grand Ouest Toulousain	3 200
Terres du Lauragais	2 800
Coeur et Coteaux du Comminges	2 700
Hauts-Tolosans	2 600
Bassin Auterivain Haut-Garonnais	2 300
Coeur de Garonne	2 200
Frontonnais	2 000
Volvestre	1 700
Coteaux Bellevue	1 600
Coteaux du Girou	1 500
Aux sources du Canal du Midi	1 400
Val'Aïgo	1 400
Cagire Garonne Salat	1 200
Pyrénées Haut Garonnaises	1 000

Sources : Insee, recensement 2021

Méthode :

Le profil des nouveaux arrivants au sein de chaque intercommunalité est analysé à partir des données du recensement de la population. L'ensemble des arrivées de l'année sont prises en compte. Pour identifier le profil prédominant, deux variables ont été retenues : la structure par âge et le type de ménage des arrivants. Chaque variable a été déclinée en différentes modalités :

Structure par âge	Moins de 15 ans
	15-29 ans
	30-49 ans
	50-64 ans
	65 ans ou plus
Type de ménage	Personnes seules de moins de 50 ans
	Personnes seules de 50 ans ou plus
	Couples sans enfant de moins de 50 ans
	Couples sans enfant de 50 ans ou plus
	Familles avec enfant(s)

Pour identifier les profils prédominants, des seuils ont été fixés pour les modalités correspondantes :

- **Familles avec enfants :** lorsqu'elles représentent plus de 30% des ménages entrants.
- **Jeunes adultes vivant seuls :** lorsque les 15-29 ans représentent plus de 30 % des entrants et que les personnes seules de moins de 50 ans représentent plus de 25 % des ménages entrants.
- **Jeunes couples sans enfant** : lorsque les 15-29 ans représentent plus de 30 % des entrants et que les couples sans enfant de moins de 50 ans représentent plus de 25 % des ménages entrants.
- **Habitants de 65 ans ou plus :** lorsque les 65 ans ou plus représentent plus de 20 % des entrants.

Un second profil prédominant est identifié lorsque les intercommunalités approchent les seuils ci-dessus à +/- 2 points.

Les évolutions depuis la pandémie de Covid-19

La pandémie a bouleversé le quotidien des habitants, dépassant l'unique sphère de la santé et requestionnant 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 plusieurs travaux sur l'évolution de l'attractivité résidentielle du territoire toulousain en analysant différentes sources de données (naissances, effectifs scolaires, allocataires Caf, transactions immobilières, constructions, etc.). **Les premiers résultats ont permis d'éloigner la piste d'un exode urbain de grande ampleur et conduisent plutôt vers une intensification de phénomènes déjà existants** dont seul le temps pourra dire s'ils sont conjoncturels à une période de crise ou de nature à perdurer.

Une hausse des départs vers le périurbain conjoncturelle à la pandémie

En 2023, l'AUAT a mené l'enquête pour comprendre les causes de la baisse inattendue des naissances dans la ville de Toulouse depuis la pandémie de Covid-19[6]. Après avoir exploré différentes hypothèses (effet de génération, moindre vie en couple, etc.), celle d'une intensification du phénomène de périurbanisation semblait être la plus probable.

L'analyse des effectifs scolaires en primaire permet de confirmer cette hypothèse. Car si la baisse des naissances depuis la pandémie interroge, elle ne se répercute pas encore entièrement sur les effectifs scolaires, qui pourtant montrent des diminutions équivalentes depuis 2020. Rencontré dans le cadre d'un entretien, le rectorat de l'académie de Toulouse confirme que la baisse des effectifs scolaires observée à Toulouse, depuis 2020 a surpris par son intensité. Ils relient cette baisse à de moindres arrivées de familles et à une augmentation de leurs départs par rapport à la période précédente. Ce ressenti semble se confirmer par l'analyse du taux de maintien.

Le taux de maintien permet d'approcher la mobilité résidentielle des familles. Il se calcule en rapportant le nombre d'élèves scolarisés en petite section de maternelle par le nombre de naissances comptabilisées trois ans plus tôt sur un territoire donné. 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, ce taux de maintien est déficitaire depuis de nombreuses années et traduit les départs de familles déjà évoqués dans cette étude. Toutefois, ce taux était stable jusqu'en 2020, date à laquelle il a commencé à se dégrader traduisant une intensification des départs de familles avec de jeunes enfants. Cette dégradation s'observe aussi dans les communes situées à 10 km de Toulouse, équivalent de sa proche banlieue. Jusqu'en 2022, la banlieue toulousaine comptait un taux de maintien positif, traduisant l'arrivée de familles toulousaines mais aussi de nouveaux Haut-Garonnais ayant choisi de s'y installer. Depuis 2022, ce taux est devenu déficitaire à l'image de la situation toulousaine. L'étude AUAT (2023) a permis de montrer que l'évolution récente des prix de l'immobilier dans ces communes se rapprochait de celle de Toulouse, ne permettant déjà plus, à une partie des familles d'accéder à la propriété.

Ainsi, depuis la pandémie de Covid-19, une partie de la redistribution des ménages familiaux se fait avec des territoires plus éloignés, situés entre 10 et 50 km de Toulouse. Le taux de maintien dans ces communes a connu des évolutions très marquées dès la rentrée 2021, reflétant l'arrivée de nombreuses familles avec enfant(s) dans les années qui ont suivi la pandémie. Les communes situées à 10-30 km de Toulouse, bénéficiaient déjà d'un taux de maintien positif avant la pandémie mais ce dernier s'est fortement intensifié par la suite. Elles correspondent aux intercommunalités Val'Aïgo, Frontonnais, Hauts-Tolosans, Bassin Auterivain Haut-Garonnais et Terres du Lauragais. Dans les communes situées à 30-50 km de Toulouse, l'évolution est d'autant plus marquante, qu'elles ne bénéficiaient pas d'un taux de maintien positif avant la pandémie mais qu'il l'est devenu sous l'effet de nouvelles arrivées. Elles correspondent aux intercommunalités Cœur de Garonne, Volvestre et Aux sources du Canal du Midi.

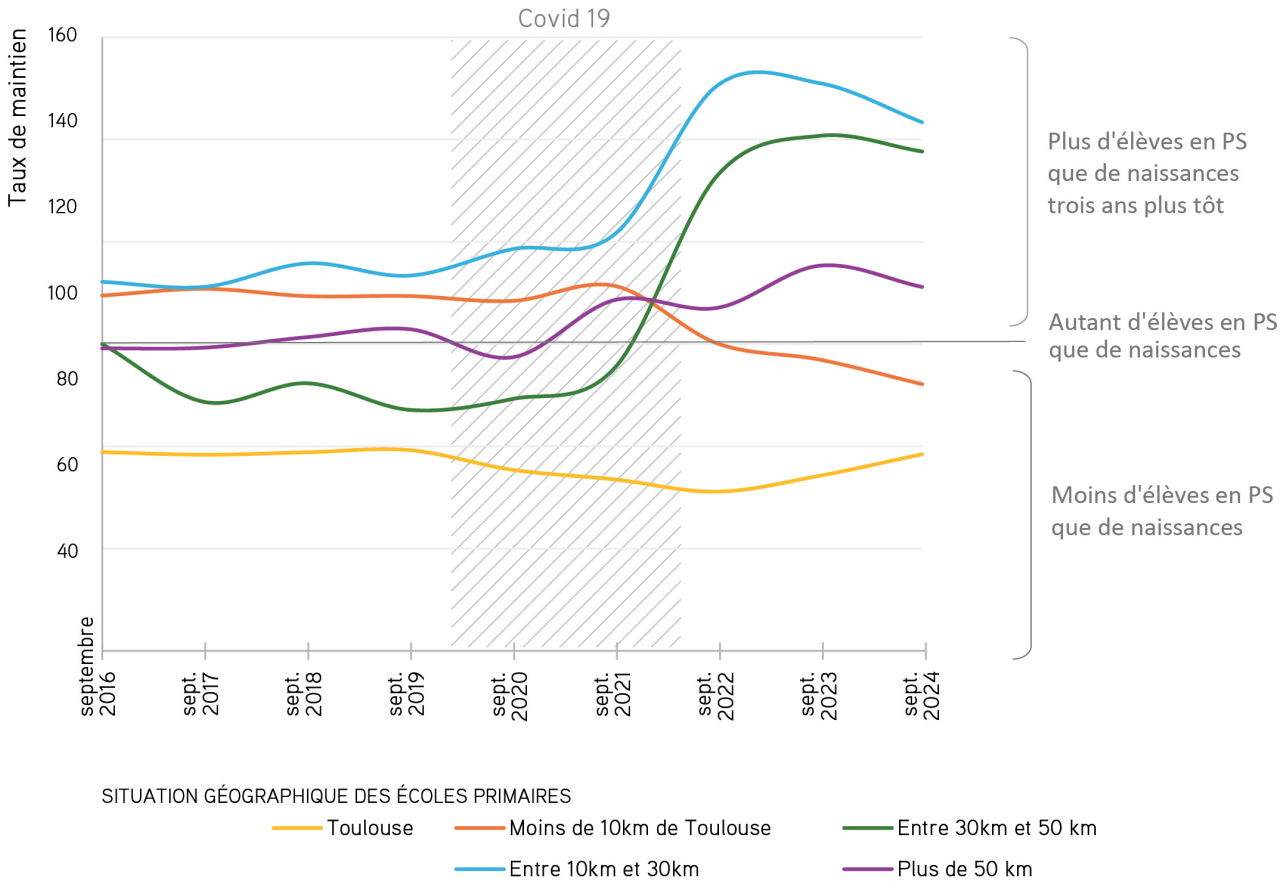
6 AUAT, Vrai ou Faux - Les familles toulousaines déménagent-elles en périphérie ? (2023)

Dans les communes situées à plus de 50 km de Toulouse qui correspondent aux trois intercommunalités du sud du département, les évolutions sont moins marquées. Le taux de maintien était relativement équilibré jusqu'en 2020, traduisant soit une faible mobilité des familles du territoire, soit autant de départs que d'arrivées. À partir de la rentrée 2021, le taux de maintien semble être devenu bénéficiaire mais ces évolutions sont à analyser avec un peu de prudence au regard des moindres effectifs associés.

Toutefois, les données les plus récentes, portant sur la rentrée 2024/2025, peuvent laisser penser que ces évolutions seraient conjoncturelles à une période de crise. Lors de cette dernière rentrée, le taux de maintien à Toulouse est redevenu celui qu'il était avant la pandémie. Dans les communes situées à 10-50 km, le plus fort des arrivées a eu lieu entre 2021 et 2022, depuis la tendance semble s'être stabilisée, voire amorce une baisse conduisant à la dégradation du taux de maintien. Ces évolutions seront à suivre lors des prochaines rentrées afin de confirmer le caractère conjoncturel, ou pas, de ces nouvelles mobilités.

Evolution du taux de maintien dans les écoles primaires du département

Source : Insee Etat Civil, Rectorat de l'Académie de Toulouse, CC AUAT
Champ = Département de la Haute-Garonne
Taux de maintien = nombre d'élèves en petite section de maternelle divisé par le nombre de naissances trois ans plus tôt.



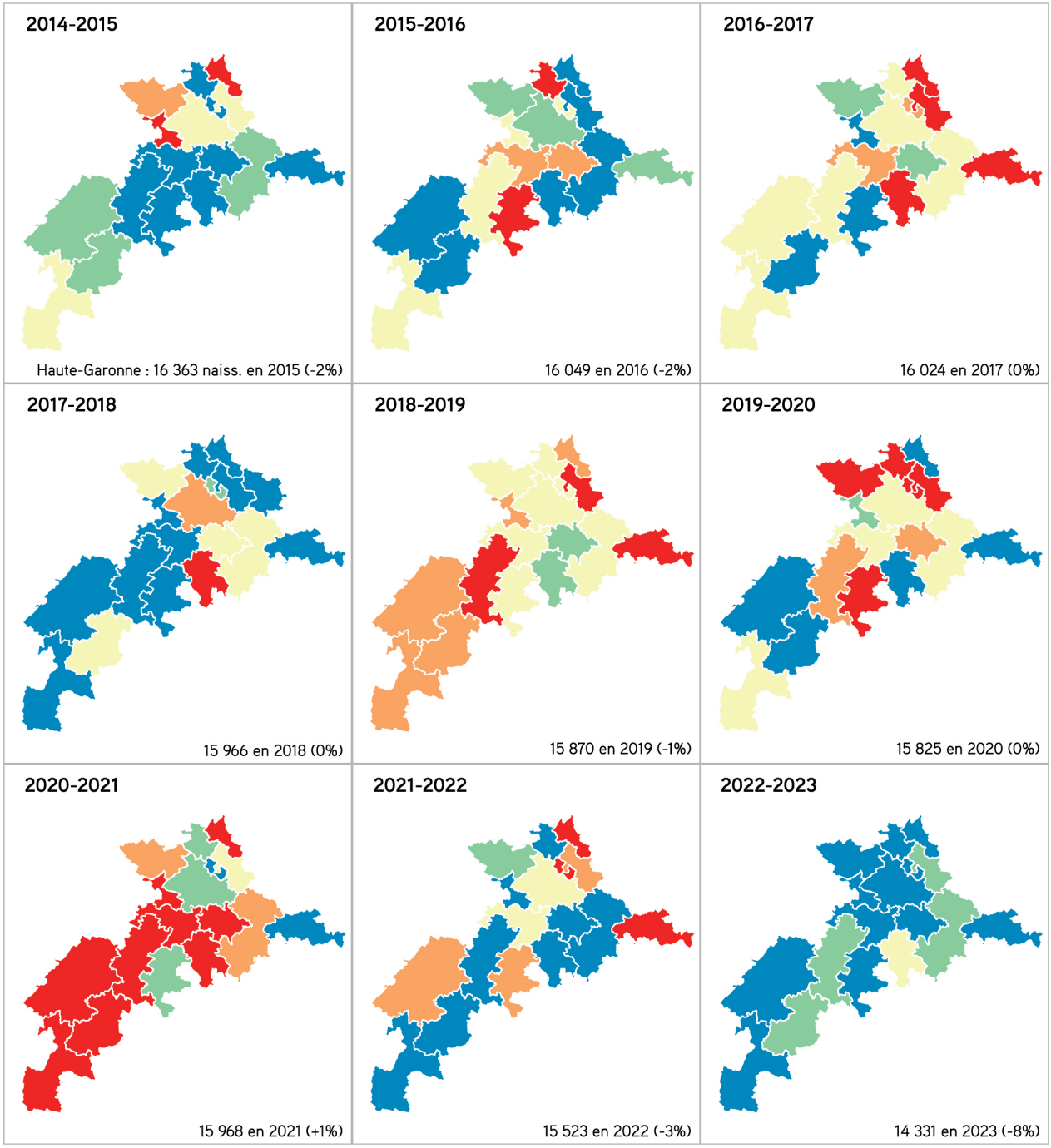
Un contexte de baisse de la natalité qui s'installe

Qu'elles soient conjoncturelles ou structurelles, ces évolutions de mobilité n'ont toutefois pas permis d'enrayer la baisse des naissances qui s'observe à l'échelle nationale et départementale. C'est en 2014 que la Haute-Garonne a connu sa plus forte natalité avec 16 600 naissances. Depuis, elle s'était stabilisée autour de 16 000 naissances annuelles avant de connaitre une forte baisse après la pandémie de Covid-19 et d'atteindre 14 300 naissances en 2023, soit le niveau que connaissait le département en 2005. Cette évolution de la natalité en Haute-Garonne s'inscrit dans un contexte national de baisse amorcée depuis plus de vingt ans. En 2024, la France métropolitaine a compté moins de 627 000 naissances, soit le niveau le plus bas depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale. Elle est le résultat d'un double effet : le pays compte moins de femmes en âge d'avoir des enfants et le nombre d'enfants par femme est plus faible qu'auparavant (1,62 enfant par femme en 2024, niveau le plus bas depuis 1919).

L'attractivité du département auprès d'une population jeune a longtemps participé à freiner la baisse de la natalité observée au niveau national. Il n'est d'ailleurs pas concerné par la baisse du nombre de femmes en âge d'avoir des enfants. Toutefois, la baisse de la fécondité (nombre d'enfants par femme) s'y observe dans les mêmes proportions qu'à l'échelle nationale ayant pour conséquence directe, la baisse du nombre de naissances. Cette baisse de la fécondité résulte de plusieurs facteurs de différentes natures.

L'allongement de la durée des études et l'essor de la carrière professionnelle des femmes sont depuis longtemps identifiés comme des marqueurs de recul de la fécondité. A ces éléments s'ajoutent une hausse de l'infertilité, dont les causes sont multiples (sociétales, médicales, environnementales, etc.), mais qui toucherait un couple sur quatre en France (Ined/Inserm 2022, rapport sur l'infertilité - Samir Hamamah). Parallèlement, les éléments de conjoncture économique, climatique et politique continuent d'alimenter le sentiment d'incertitude quant à l'avenir conduisant certains jeunes ménages à repenser, voire renoncer à leur projet de parentalité.

A l'échelle des intercommunalités, l'observation des évolutions annuelles confirme cette baisse amorcée depuis 2015. Avant la pandémie de Covid-19, l'intensité de la baisse était moins importante et concernait alternativement différentes intercommunalités. En 2021, comme partout en France, la natalité a augmenté sous l'effet des reports des projets de naissances mis en attente en 2020 en lien avec l'incertitude liée à la pandémie. Cet effet report ne s'est pas observé à Toulouse Métropole qui a été confrontée à l'intensification des départs de familles vers le périurbain évoquée précédemment. Mais ce rebond de natalité n'a duré qu'une seule année avant de repartir à la baisse, selon des intensités plus importantes, jamais observées dans le département depuis le début des années 2000. **Pour la première fois, en 2023, toutes les intercommunalités sont concernées par une baisse des naissances, dépassant pour certaines -10 % en un an** (Hauts-Tolosans, Coteaux de Bellevue, Aux Sources du Canal du Midi, Muretain Agglo, Pyrénées Haut Garonnaises, Cœur et Coteaux du Comminges, Frontonnais).



Evolution annuelle des naissances (au 31/12)

- Augmentation : +5 % par an ou plus
- Augmentation : entre +2 % et +5 %
- Stabilité : entre -2 % et +2 %
- Diminution : entre -2 % et -5 %
- Diminution : -5 % ou moins

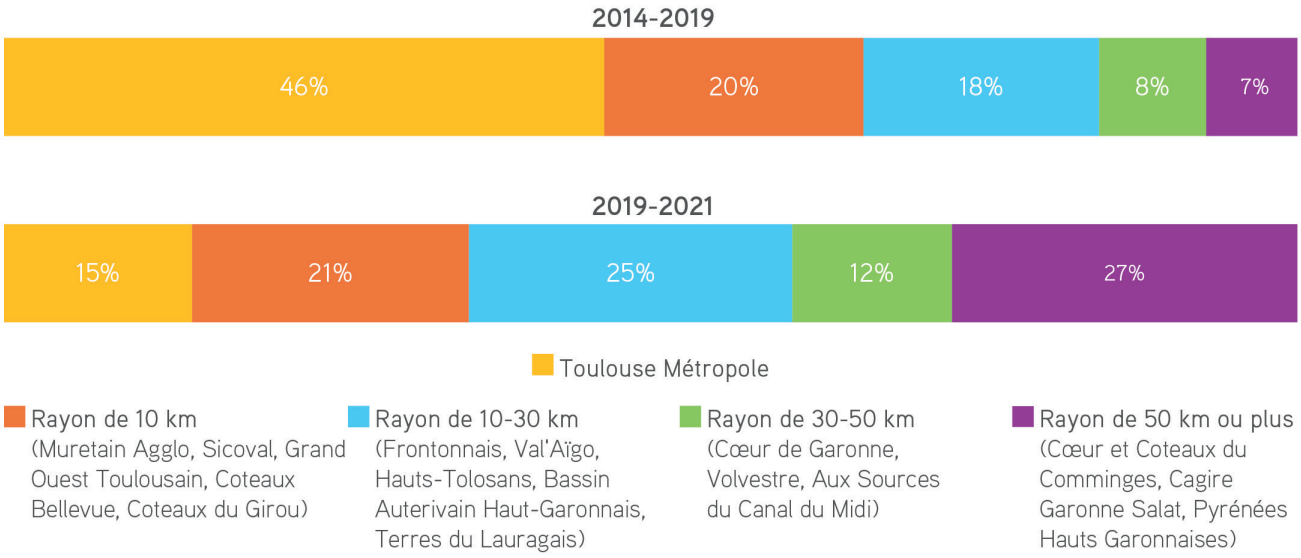
Source : Insee, Etat Civil. CC AUAT

Un marché immobilier qui alimente l'hypothèse d'une intensification de la périurbanisation

L'analyse des transactions immobilières permet d'alimenter l'hypothèse d'une évolution des trajectoires résidentielles qui serait conjoncturelle à la pandémie de Covid-19.
En lien avec sa croissance démographique, le marché immobilier en Haute-Garonne est assez dynamique. Il atteint son plus haut niveau en 2021 avec près de 26 000 transactions (appartements, maisons et terrains à bâtir), soit 39 % de plus qu'en 2014. Toutefois, la pandémie semble avoir joué un rôle dans les dynamiques du marché immobilier et notamment dans sa répartition territoriale. Entre 2014 et 2019, les deux tiers de la croissance des transactions en Haute-Garonne étaient portés par Toulouse Métropole et les intercommunalités situées à 10 km aux alentours (Muretain Agglo, Sicoval, Grand Ouest Toulousain, Coteaux Bellevue et Coteaux du Girou). Suite à la pandémie, entre 2019 et 2021, ces territoires n'expliquaient plus qu'un tiers de la hausse des transactions alors que l'on observe un important rebond de la contribution des territoires plus éloignés.
Par sa taille, Toulouse Métropole continue de représenter la majorité des transactions du département (56% des transactions en 2021), mais depuis la pandémie, elle joue un rôle moins important dans leur hausse, au profit des communes du périurbain et même au-delà.
L'importante augmentation des transactions dans les trois intercommunalités du sud du département (Cœur et Coteaux du Comminges, Cagire Garonne Salat et Pyrénées Hauts Garonnaises) traduit en partie l'achat de résidences secondaires, notamment de biens à rénover, faisant suite au besoin de « grand air » généré par les périodes de confinement chez certains ménages urbains et plus aisés.

Contribution des intercommunalités à la hausse des transactions immobilières en Haute-Garonne

Source : DV3F, version 2024.2. Rayon autour de la ville de Toulouse. CC AUAT
Aide à la lecture : Entre 2014 et 2019, Toulouse Métropole a expliqué 46% de la hausse des transactions observée en Haute-Garonne contre 15% entre 2019 et 2021 (moyenne annuelle)

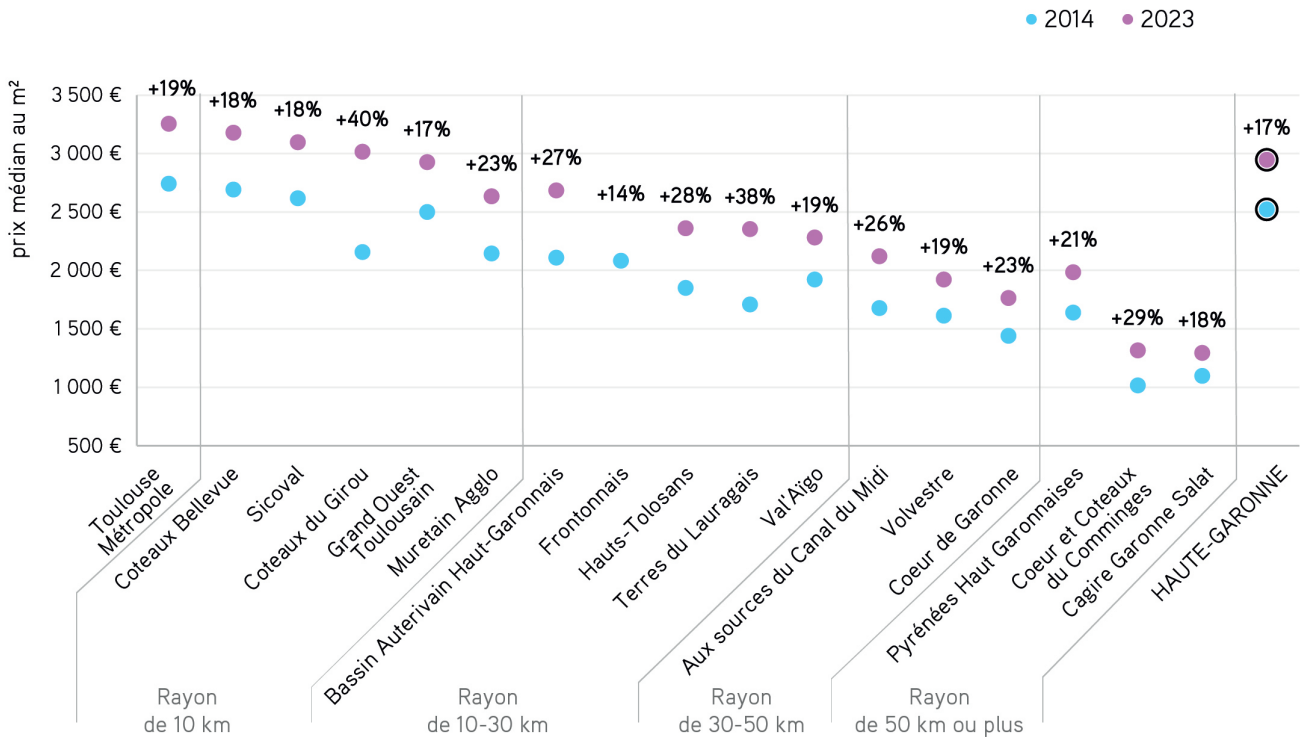


Néanmoins, la période récente (2022-2023) semble venir mettre un terme à ce dynamisme de hausse des transactions. En 2023, le département compte près de 19 000 transactions, soit une baisse de 7 000 ventes en deux ans, le ramenant à son niveau de 2014. Cette baisse s'inscrit dans un durcissement du contexte économique (forte inflation, hausse des taux d'intérêt), facteur d'incertitude pour les ménages.
L'offre de biens à la vente s'est également réduite, résultat de la baisse historique de la construction et d'une forme de paralysie des parcours résidentiels liés à ces incertitudes. Tout cela s'inscrit également dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier. Entre 2014 et 2023, le prix de vente médian au m² des appartements et maisons en Haute-Garonne a augmenté de +17 % pour atteindre 2 944 € du m². L'augmentation des prix de l'immobilier concerne toutes les intercommunalités mais est particulièrement importante dans les territoires situés à plus de 10 km de Toulouse Métropole, ayant notamment bénéficié des regains d'arrivées suite à la pandémie.

On observe également un phénomène de « rattrapage » pour les territoires proches de la Métropole mais où les prix de vente demeuraient plus faibles que leurs voisins. C'est le cas notamment des Coteaux du Girou (+40 % du prix au m²) et du Muretain Agglo bien que dans une moindre mesure (+23 %). Ces hausses participent à l'accroissement des disparités internes ainsi qu'aux difficultés pour les habitants « natifs » d'accéder à la propriété. En effet, au cours de la dernière décennie, le revenu médian des habitants a plus fortement augmenté au nord du département, notamment dans l'agglomération toulousaine alors que l'augmentation a été plus faible dans les parties centrale et sud du département. Autrement dit, dans les territoires où le prix de l'immobilier a le plus augmenté, le revenu des ménages n'a pas suivi le même rythme, alors même qu'il se situait déjà dans le bas du classement départemental.

Evolution des prix médians au m² des ventes d'appartements et de maisons en Haute-Garonne

Source : DV3F, version 2024.2. CC AUAT



Une crise du logement qui dépasse les effets de la pandémie

Afin de compléter l'analyse statistique des effets de la pandémie de Covid-19 sur les dynamiques démographiques, une série d'entretiens a été menée auprès d'élus et d'acteurs du territoire. Trois intercommunalités ont été sélectionnées pour refléter la diversité des territoires du département : le Bassin Auterivain Haut-Garonnais, le Frontonnais et les Pyrénées Haut Garonnaises. Les personnes rencontrées ont été interrogées sur leur ressenti quant à l'évolution de la population dans l'intercommunalité, le profil des nouveaux arrivants et les éventuelles évolutions depuis la pandémie. Cette approche par entretien reflète le point de vue des personnes interrogées sans exclure l'existence d'autres ressentis.

Toutes les personnes rencontrées partagent un même constat : **la pandémie de Covid-19 n'a pas entrainé de révolution dans les dynamiques de croissance, ni dans le profil des ménages accueillis.** Les nouveaux arrivants restent majoritairement des ménages familiaux et actifs auxquels s'ajoutent des ménages seniors dans les Pyrénées Hauts Garonnaises. Dans le Frontonnais, l'éventuel regain d'arrivées après la pandémie est passé « inaperçu » car il s'est inscrit dans un contexte de forte croissance installée depuis plusieurs années. Selon les enquêtés, la pandémie a surtout accéléré des projets de mobilité déjà existants chez certains ménages de l'agglomération toulousaine, plutôt que créer un mouvement migratoire inédit. Si le développement du télétravail a facilité certaines de ces installations, il est resté marginal et n'a pas permis de changer en profondeur les logiques d'installation. Le Bassin Auterivain Haut-Garonnais et le Frontonnais bénéficiaient déjà de l'effet redistributeur de la Métropole et des autres intercommunalités environnantes. Leur croissance démographique repose majoritairement sur l'arrivée de ménages à la recherche d'un foncier plus accessible et d'un cadre de vie différent tout en bénéficiant d'une desserte de mobilité leur permettant de conserver un emploi autour de Toulouse, Montauban, Muret ou Pamiers.

Toutefois, les trois territoires rencontrés évoquent un rebond de transactions immobilières à partir du second semestre 2020 qui se poursuit en 2021. Ils partagent le sentiment que **tout s'est vendu durant cette période, y compris des biens jusque-là peu attractifs (logements anciens, granges à rénover, etc.).**

Dans les Pyrénées Haut Garonnaises, par exemple, même des biens nécessitant de lourds travaux ont trouvé preneurs, tandis que dans le Frontonnais et le Bassin Auterivain, la période s'est traduite par une accélération des ventes et une raréfaction de l'offre disponible. Si dans ces deux dernières intercommunalités les achats avaient pour vocation d'occuper les logements en tant que résidences principales, dans le sud du département, les transactions ont plus souvent porté sur des résidences secondaires. Ces nouvelles arrivées, principalement de jeunes retraités et de familles, ont alimenté les difficultés liées au logement dans ce territoire où six logements sur dix sont des résidences secondaires, des meublés de tourisme ou des logements vacants. De plus, le vieillissement de la population particulièrement marqué dans ce territoire où un habitant sur trois a plus de 65 ans, ne participe pas entièrement au renouvellement du parc. Les enquêtés constatent qu'après le décès des résidents, leurs héritiers préfèrent conserver le bien mais en le laissant vide afin de ne pas être soumis aux impôts liés à l'occupation. Ainsi, seule une partie des biens est remise sur le marché tandis que les autres viennent alimenter le parc vacant du territoire.

Ces acheteurs, pour la plupart en provenance de Toulouse Métropole, sont arrivés avec un pouvoir d'achat supérieur à celui des « locaux » suite à la vente de leur précédent logement, dans un contexte où les taux d'intérêt demeuraient bas. Ces arrivées ont contribué à augmenter les prix de l'immobilier accentuant la tension déjà existante en raison d'une offre limitée. Certaines communes, grâce à leurs aménités notamment en matière de transports, ont été particulièrement concernées par ces arrivées et leurs conséquences sur les prix. Dans le Bassin Auterivain Haut-Garonnais il s'agit essentiellement des communes du nord telles que Venerque, Le Vernet, Lagardelle-sur-Lèze et Grépiac, accueillant des ménages actifs continuant de travailler dans la Métropole ou dans le Muretain. Ces arrivées ont participé à modifier l'ordre des communes en matière de niveau de vie, reléguant Auterive vers le bas du classement suite à l'augmentation des ressources des ménages dans les communes les plus attractives. Ce sont également les communes du nord des Pyrénées Haut Garonnaises qui ont été particulièrement attractives, en raison de leur proximité avec les zones d'activités de Gourdan-Polignan et de Saint-Gaudens. Dans le Frontonnais, ces arrivées s'inscrivent dans la continuité des dynamiques passées et alimentent le décalage entre l'offre d'emplois du territoire (plutôt orientée vers les catégories employés et ouvriers) et le profil des résidents (principalement cadres et professions intermédiaires).

Ceux qui travaillent dans le Frontonnais, notamment dans la plateforme Eurocentre, ont du mal à s'y loger à cause du prix du foncier et du manque d'offre locative, et ceux qui y vivent travaillent ailleurs, notamment à Toulouse, Blagnac et Montauban.

Sans être en mesure de le quantifier, les personnes rencontrées dans le Bassin Auterivain Haut-Garonnais et dans le Frontonnais évoquent le début d'un retour en arrière pour certains ménages ayant emménagé après la pandémie. Selon eux, ces ménages auraient sous-estimé l'impact en termes de temps et de fatigue de ces allers-retours quotidiens. **Ils constatent donc un phénomène récent de retour vers la Métropole visant à réduire les temps de trajets quotidiens pour les rendre plus compatibles avec une vie de famille récemment créée (principalement des naissances qui ont eu lieu après le confinement).** Mais ces parcours sont désormais plus contraints en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'amorce d'une baisse des prix de l'immobilier qui ne leur permet plus de rentrer dans leurs frais en cas de revente.

Les entretiens ont surtout permis de montrer **qu'au-delà des effets de la pandémie, le principal enjeu reste de permettre aux ménages de réaliser leurs souhaits de parcours résidentiels, désormais contraints par la crise du logement,** déjà présente avant 2020 et exacerbée depuis. Multifactorielle, elle concerne à la fois la forte baisse de la construction amorcée depuis 2017, une difficile adéquation entre les typologies de biens existants et les besoins des ménages, une offre locative privée et sociale limitée et une décorrélation entre l'évolution des prix de l'immobilier et des revenus des ménages. En participant à l'essor des prix dans des territoires jusqu'alors accessibles pour les locaux, les arrivées post pandémie ont accentué les tensions existantes. Tous les territoires s'accordent pour dire que ces évolutions récentes ont compliqué les parcours résidentiels des ménages et notamment la décohabitation ou le retour des « enfants du pays » soit parce qu'ils n'ont plus les moyens d'acheter, soit parce que l'offre locative est trop faible, les contraignant à s'éloigner. L'agence immobilière du Frontonnais évoque l'exemple de la commune de Cépet, qui connait une forte croissance démographique en raison de sa proximité avec la Métropole et pour laquelle le parc locatif est restreint, se traduisant par une cinquantaine de demandes de visites par logement de type T4 avec petit extérieur. Les ménages sont de plus en plus captifs de leur logement, faute de pouvoir le vendre au prix qu'ils souhaitent ou d'arriver à se loger ailleurs, ce qui alimente un sentiment de paralysie des parcours résidentiels.

Tous les territoires ont fait écho d'un ralentissement de l'activité immobilière qui s'est parfois traduite par des fermetures d'agences immobilières, voire de faillite de notaires dans les Pyrénées Haut Garonnaises. **Parallèlement, le contexte économique s'est traduit par une précarisation d'une partie de la population, des vulnérabilités sociales qui s'accroissent et par une intensification de la demande de logements sociaux,** et donc des délais d'attribution aux dires des acteurs rencontrés. Le Frontonnais et les Pyrénées Haut Garonnaises évoquent leurs difficultés à attirer des opérateurs immobiliers en vue de développer leur parc social. Malgré son rythme de croissance le plus élevé du département, le Frontonnais a le sentiment que la dynamique récente ralentit en raison des difficultés liées au logement. **La crise du logement aurait freiné les effets potentiels de la pandémie de Covid-19 sur les trajectoires des ménages.**

Approche qualitative

L'approche qualitative a permis de collecter des informations sur la perception des dynamiques à l'œuvre dans les territoires. Elle est complémentaire à l'analyse des données statistiques.

Trois intercommunalités ont été sélectionnées pour tenter de représenter au mieux la diversité des territoires en Haute-Garonne : le Frontonnais, le Bassin Auterivain Haut-Garonnais et les Pyrénées Haut Garonnaises. Au sein de chacun d'eux, des binômes élus / techniciens ont été questionnés sur leur perception des dynamiques démographiques à l'œuvre dans le territoire, le profil des nouveaux arrivants et les éventuelles évolutions constatées depuis la pandémie de Covid-19. Pour compléter ces récits, d'autres entretiens ont été menés avec un agent immobilier, la direction prospective et performance du rectorat de l'Académie de Toulouse et l'Insee.

À RETENIR

- La Haute-Garonne est le onzième département le plus peuplé de France (1,46 million d'habitants) mais le premier en matière de croissance de la population (+18 000 habitants par an soit +1,35 %/an)
- Le solde migratoire explique les deux tiers de la croissance : 58 000 arrivées et 46 000 départs chaque année.
- Des néo Haut-Garonnais au profil spécifique : plus jeunes que la population du département, vivant seuls, plus souvent étudiants, locataires du parc privé et privilégiant les grands centres urbains.
- Toulouse Métropole capte la majorité des nouveaux arrivants (73%) puis les redistribue aux autres intercommunalités, notamment celles de la moitié nord du département.
- Au sein des nouveaux arrivants, les familles avec enfant(s) sont majoritaires dans la plupart des intercommunalités. Mais Toulouse Métropole, le Sicoval et Aux sources du Canal du Midi accueillent principalement des jeunes adultes vivant seuls alors que les Hauts-Tolosans, le Frontonnais et les Terres du Lauragais voient s'installer une plus grande part de jeunes couples sans enfant.
- Les années qui ont suivi la pandémie de Covid-19 se sont traduites par un regain d'attractivité pour les territoires situés entre 10 et 50 km de Toulouse. Ces évolutions dans les parcours n'ont pas transformé les équilibres territoriaux mais ont eu pour effet une hausse des transactions immobilières et des effectifs scolaires.
- Ces évolutions dans les trajectoires résidentielles semblent conjoncturelles à la période de crise. Les dernières données disponibles laissent entrevoir un retour à la situation d'avant crise. Les entretiens auprès d'élus et d'acteurs des territoires d'accueil évoquent l'amorce d'un retour vers la Métropole pour une partie des ménages ayant déménagé après la pandémie. Tendance qui sera à confirmer avec les futurs millésimes du recensement.
- Au-delà des effets de la pandémie, le principal enjeu reste la crise du logement qui entrave une partie des parcours résidentiels et limite les potentialités de développement des territoires.

La réalisation de cette publication a été permise par la mutualisation des moyens engagés par les membres de l'AUAT.

AUAT BY-NC-SA 4.0, sauf mention contraire.

AUAT Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org