



Bienvenue à Trajectoires, la matinale des observatoires

14 avril 2026 / 9h-9h30

Vous pourrez poser vos questions via le
module de discussion



Marie Molinier et Sylvain Alasset
Pôle cohésion sociale et attractivités

Démographie : qui sont les nouveaux habitants en Haute-Garonne ?

#attractivité #population #accueil #migrations

Trajectoires, la matinale des observatoires

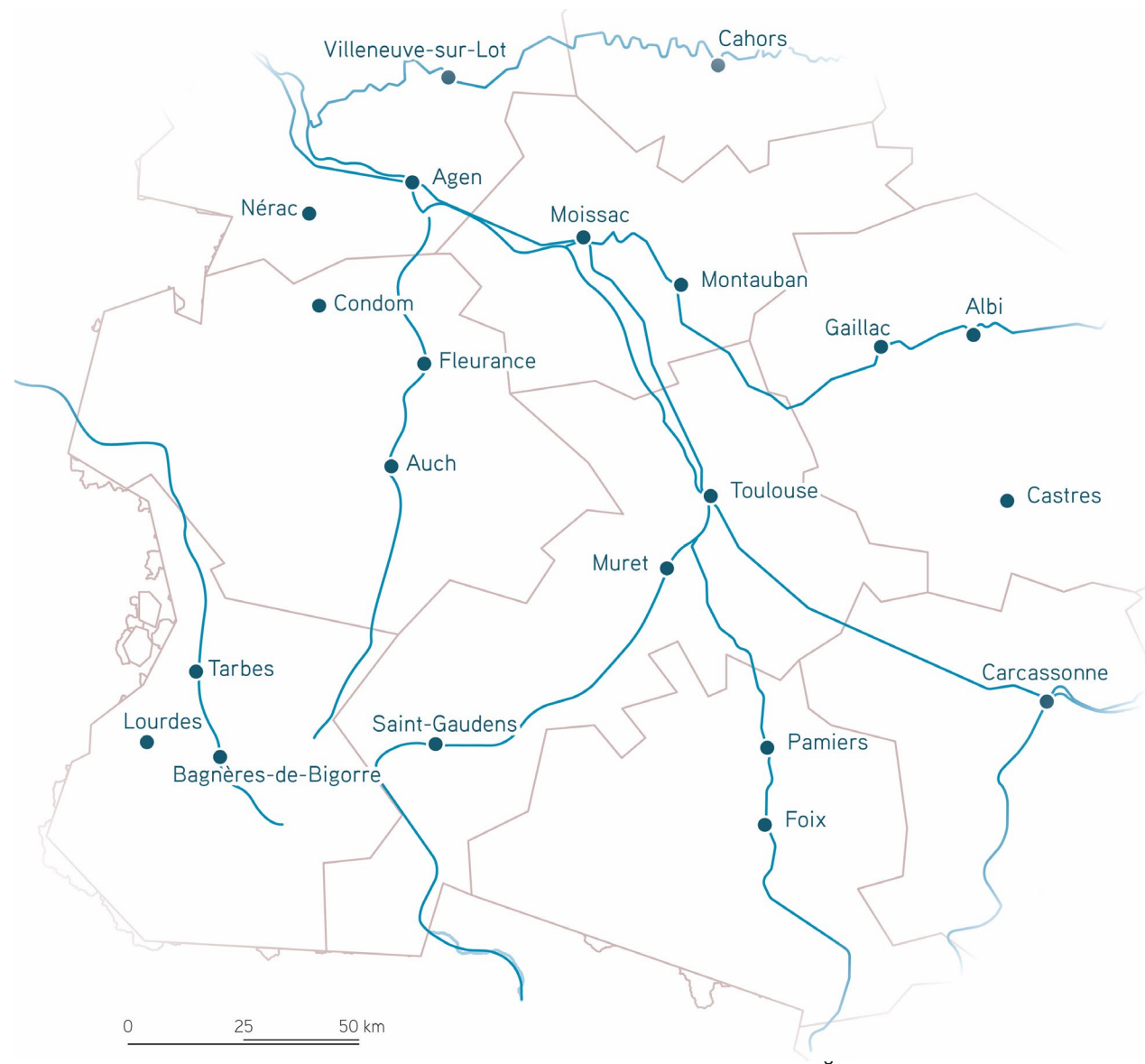


L'agence d'urbanisme de l'aire toulousaine

En bref

L'association AUAT, créée en 1972, c'est :

- Un tiers de confiance qui travaille sur l'aménagement du territoire, avec un ancrage territorial dans l'aire toulousaine
- Un modèle mutualisé d'ingénierie territoriale
- Une expertise pluridisciplinaire au service des transitions des territoires urbains et ruraux.



83 membres

Membres adhérents



Membres de droit



Partenaires associés



Trois modes d'intervention au service de projets publics



Eclairer les dynamiques

Aider à concevoir et planifier
des politiques publiques

Mobiliser les acteurs

+ de 100

projets communaux et
intercommunaux par an



Marie Molinier et Sylvain Alasset
Pôle cohésion sociale et attractivités

Démographie : qui sont les nouveaux habitants en Haute-Garonne ?

#attractivité #population #accueil #migrations

Trajectoires, la matinale des observatoires

Améliorer la connaissance des dynamiques de peuplement

Des travaux menés en 2024-2025 qui viennent alimenter les réflexions du **Conseil départemental de Haute-Garonne** sur l'aménagement du territoire.

Deux publications :

- 1) Etat des lieux des disparités sociales entre et au sein des intercommunalités
- 2) **Profil des nouveaux arrivants et évolutions depuis la pandémie de Covid-19**



Novembre 2024



Mai 2025

L'attractivité du département, principal moteur de sa croissance

1,46 million d'habitants au 1^{er} janvier 2022,
soit **+18 000 habitants par an** depuis 2016

⇒ Le rythme le plus élevé de son histoire

Deux moteurs à l'origine de cette croissance :

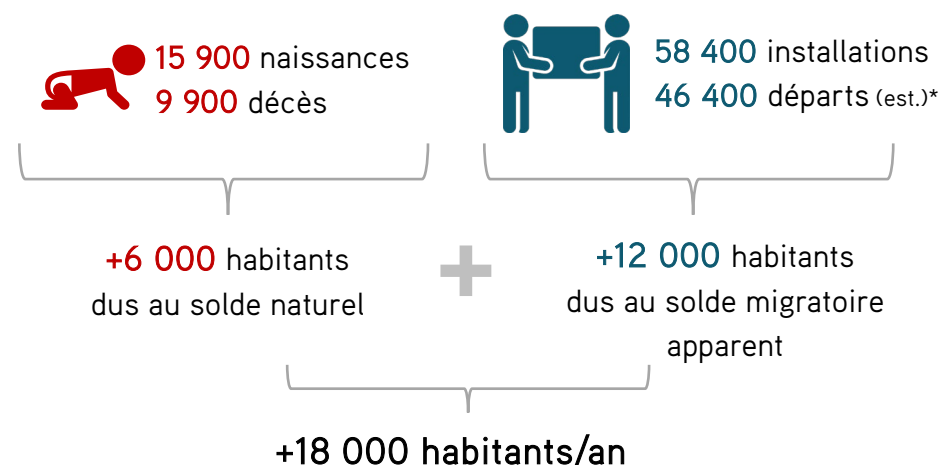
- **Solde naturel** (1/3 de la croissance)

⇒ Tendance à la dégradation sous l'effet de la baisse des naissances et du vieillissement de la population

- **Solde migratoire** (2/3 de la croissance)

⇒ Des flux de grandes intensités jamais atteints auparavant

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

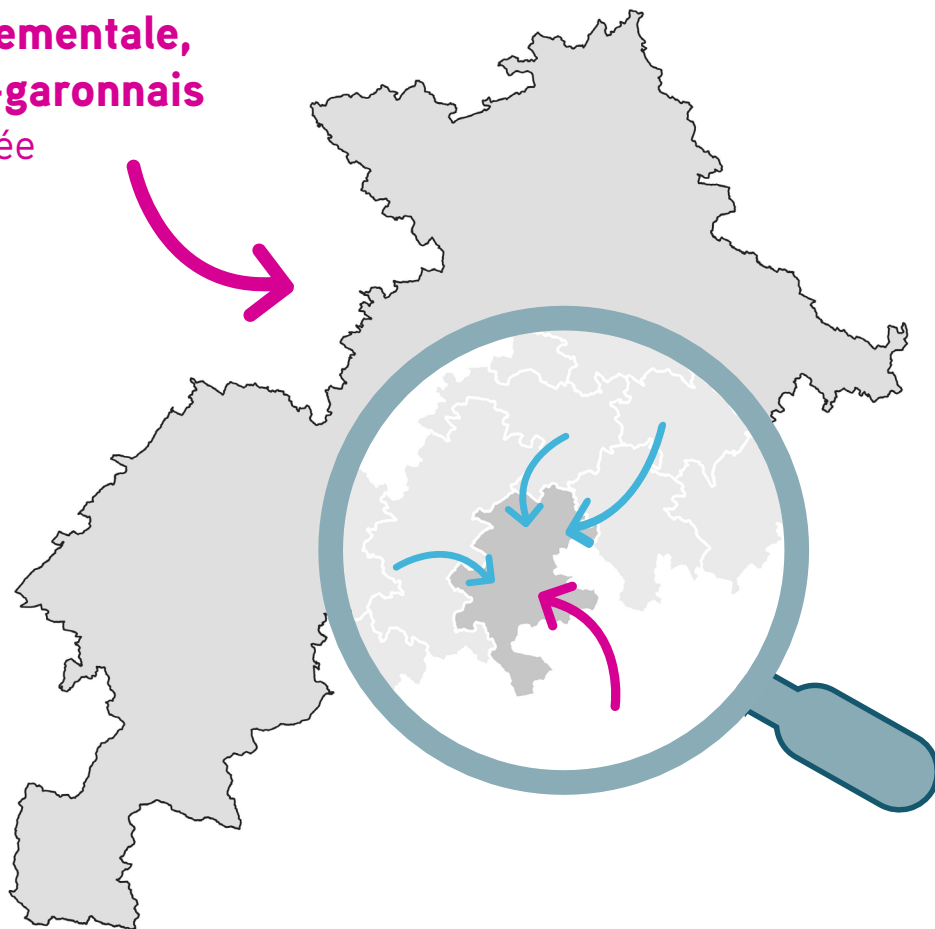


Source : Insee, recensements. Moyenne annuelle entre 2016 et 2022. Traitements AUAT

* 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 ».

Zoom sur le terme « nouveau arrivant »

A l'échelle départementale,
58 400 néo hauts-garonnais
chaque année



Rappel des flux annuels (moyenne 2016-2022) :

+	15 900 naissances	}	+18 000 hab/an
	58 400 arrivées		
-	9 900 décès	}	
	46 400 départs		

A l'échelle intercommunale, des
nouveaux arrivants qui intègrent aussi
les mobilités internes

Le néo haut-garonnais, un profil jeune et actif

Ceux qui s'installent dans le département alors qu'ils n'y résidaient pas l'année précédente.

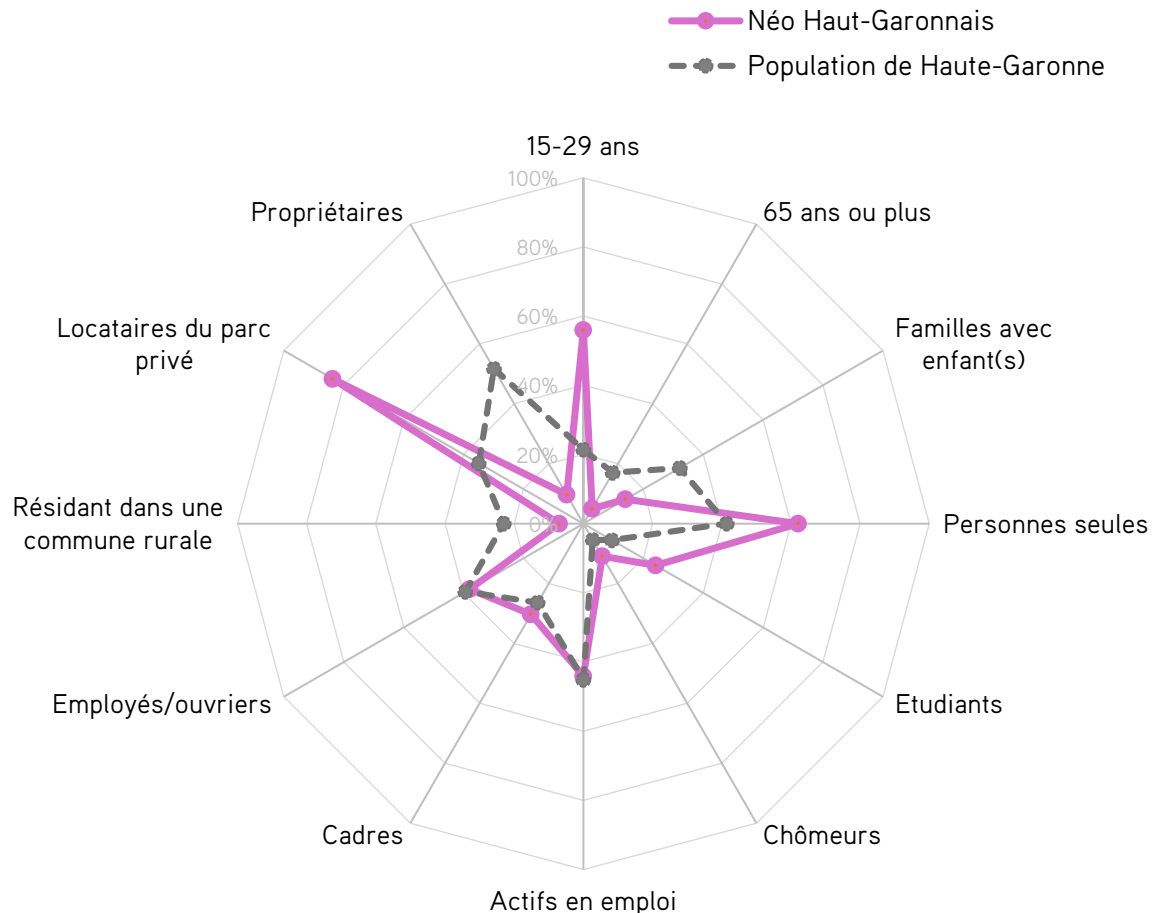
Un profil spécifique :

- Jeune adulte
- Actif ou étudiant
- Vivant seul
- Locataire du parc privé
- Dans des communes (très) urbaines

Profil des néo Haut-Garonnais comparé à la population du département

Source : Insee, recensement 2021, arrivées au cours de l'année. CC AUAT 2025

"Communes rurales" identifiées à partir de la grille de densité de l'Insee.



Toulouse Métropole capte puis redistribue les entrants

73% des néo hauts-garonnais s'installent à Toulouse Métropole alors qu'elle représente **57% de la population** départementale

D'autant plus marqué à Toulouse

57% des néo hauts-garonnais

35% de la population

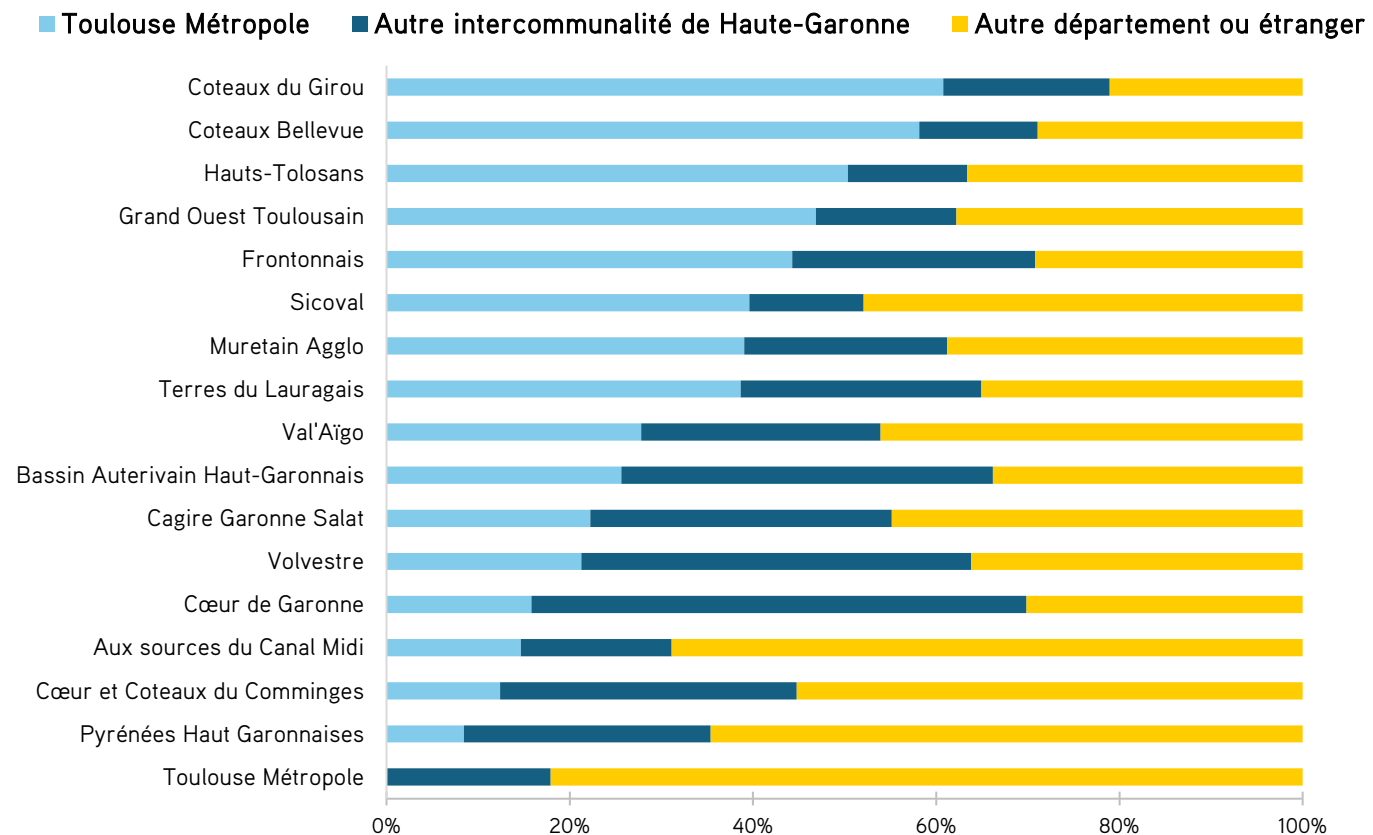
Mais **Toulouse Métropole redistribue** une partie de ses ménages et alimente la croissance des autres intercommunalités

⇒ Notamment les celles de la moitié nord du département

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

Source : Insee, recensement 2021, arrivées au cours d'une année. CC AUAT 2025

Origine des arrivants :

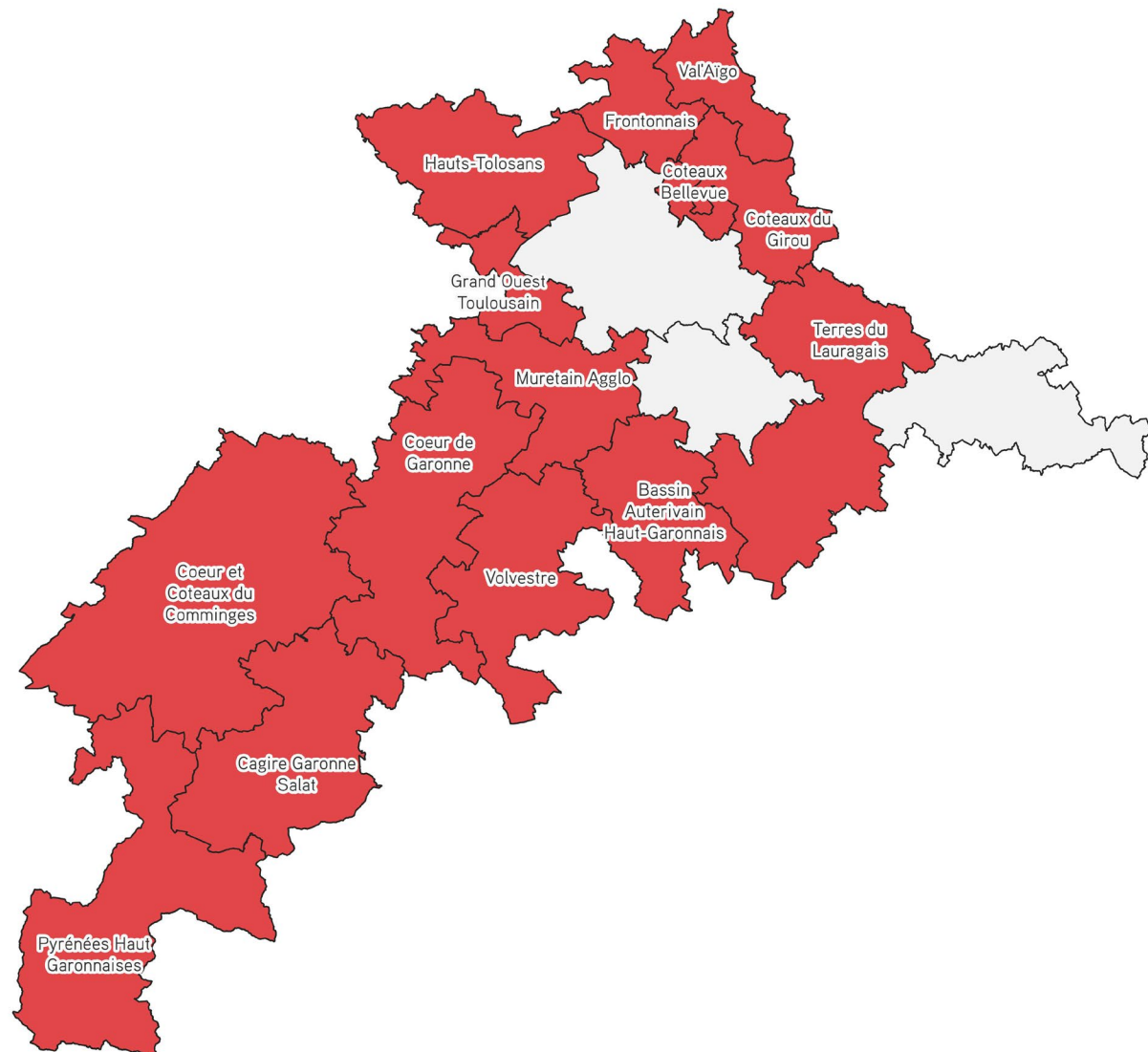


Des profils de nouveaux arrivants différents selon les territoires

Profil prédominant parmi les nouveaux arrivants

Familles avec enfant(s)

- Le profil le plus représenté dans les mobilités intercommunales
- Trajectoires résidentielles « classiques », portées par la recherche d'un logement et d'un autre cadre de vie

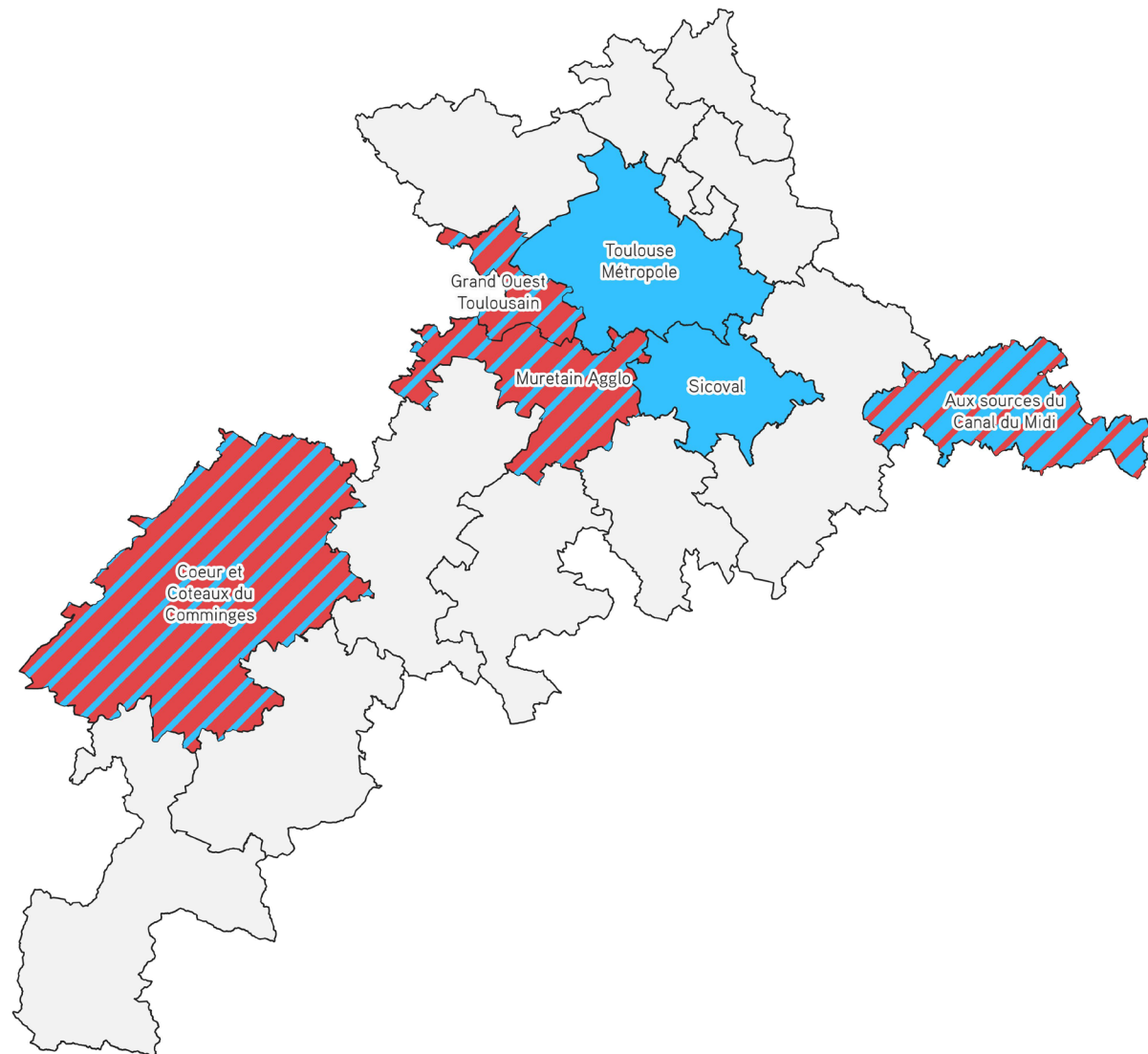


Des profils de nouveaux arrivants différents selon les territoires

Profil prédominant parmi les nouveaux arrivants

Jeunes adultes vivant seuls

- Profil d'habitants le plus mobile, en lien avec le passage vers l'âge adulte
- Mais attirés par des territoires dotés d'une offre d'enseignement et d'un bassin d'emploi développés

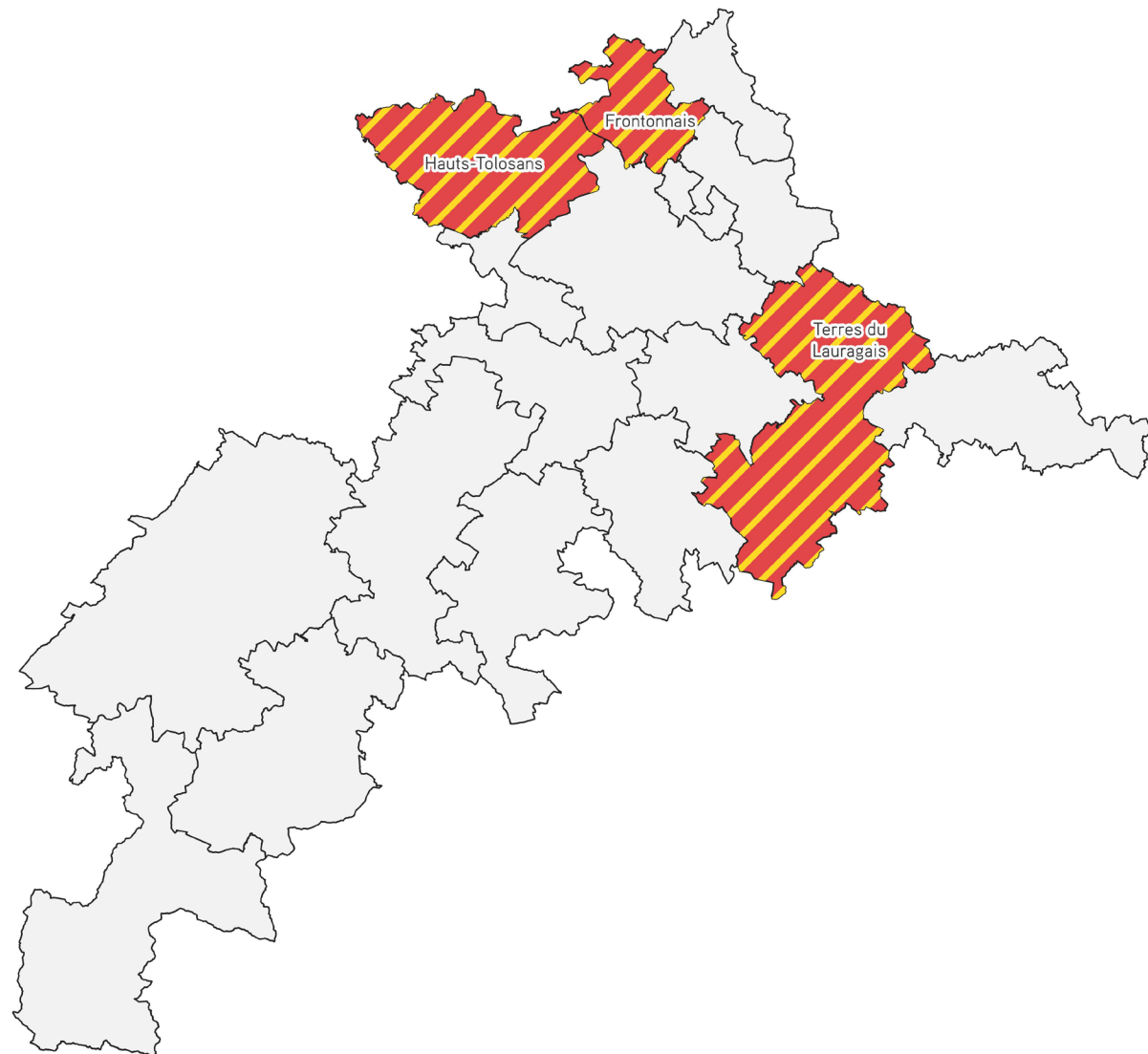


Des profils de nouveaux arrivants différents selon les territoires

Profil prédominant parmi les nouveaux arrivants

Couples sans enfant

- S'inscrivent dans la même logique que la mobilité des familles
- Concentrés autour de Toulouse Métropole avec laquelle ils entretiennent des rapports réguliers
- En recherche d'un logement plus grand, à acheter, pour poursuivre leur vie de famille

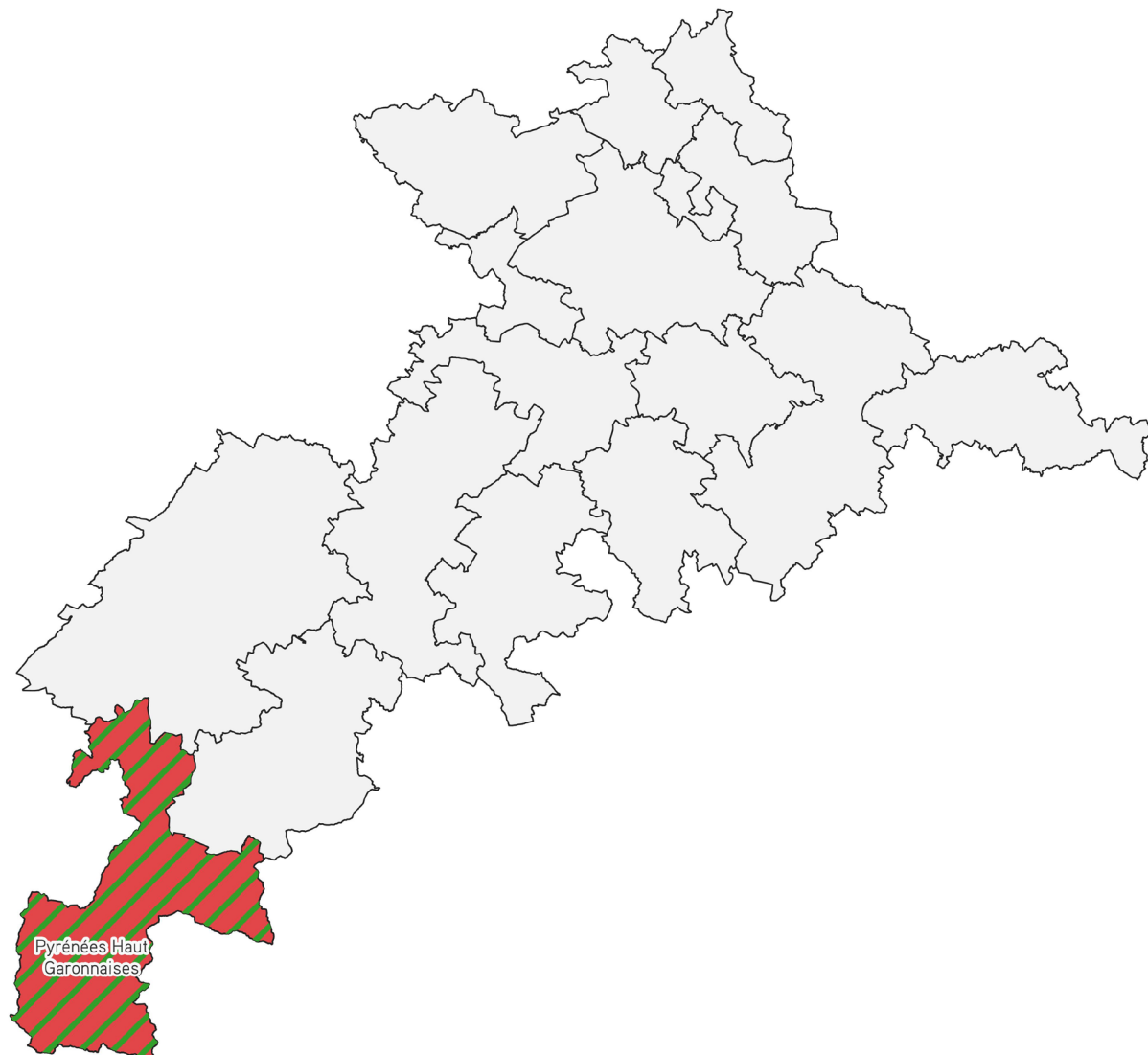


Des profils de nouveaux arrivants différents selon les territoires

Profil prédominant parmi les nouveaux arrivants

Personnes âgées de 65 ans ou plus

- Le profil d'habitants le moins mobile
- Mobilité souvent motivée par des contraintes liées aux conditions de vie (logements adaptés, se rapprocher de ses enfants, rejoindre une structure, etc.)
- Biais lié au faible effectif d'entrants dans l'intercommunalité



Intensification des départs de familles depuis la pandémie de Covid-19



De premiers travaux menés par l'AUAT ont permis de conclure à une intensification des départs de familles vers le périurbain depuis la pandémie.

Hypothèse confirmée par l'analyse du taux de maintien



vs.



⇒ Intensification des départs au profit des territoires situés entre 10 et 50km de Toulouse Métropole

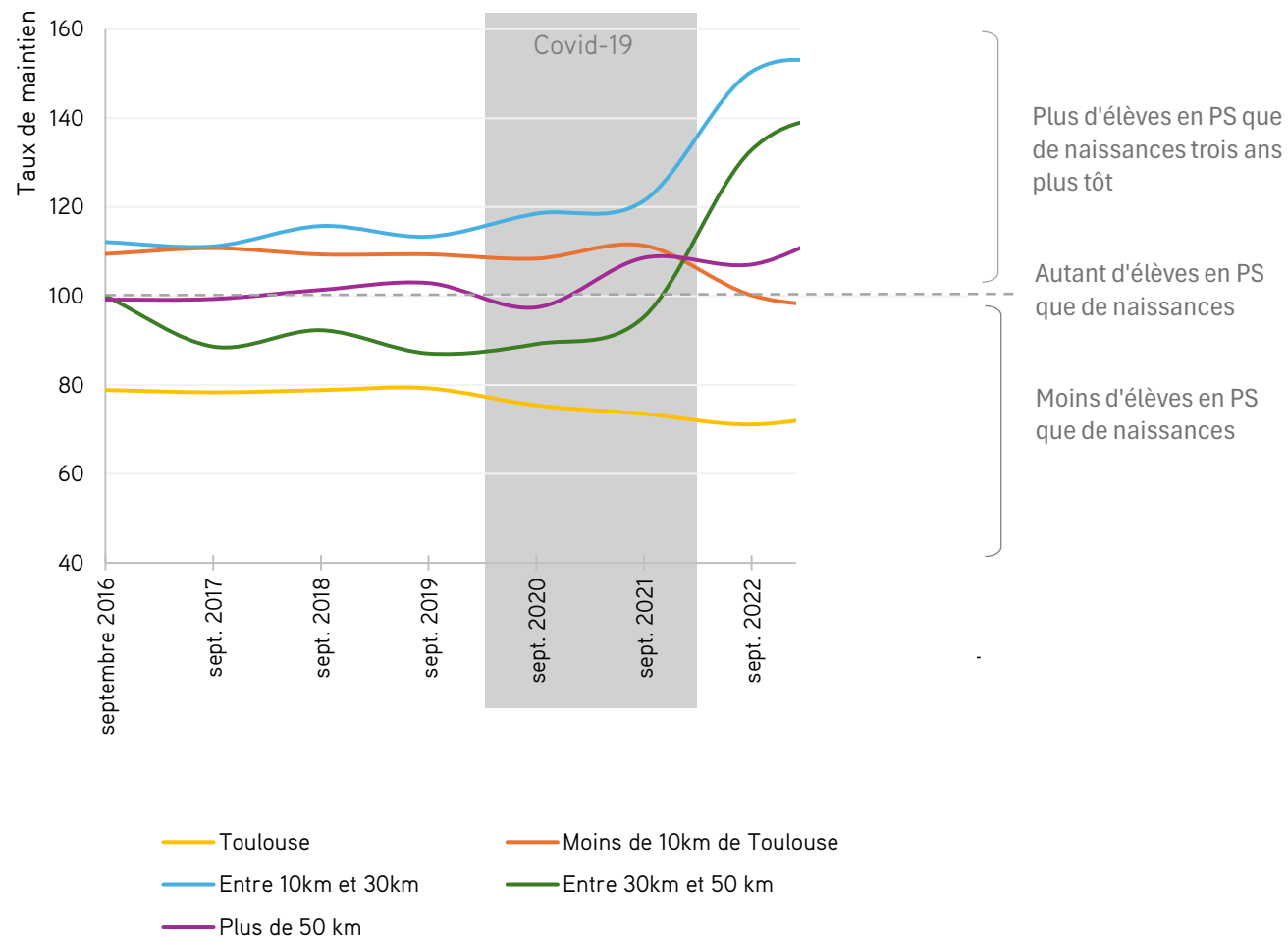
⇒ Sentiment d'une stabilisation en cours

Evolution du taux de maintien dans les écoles primaires du département

Source : Insee Etat Civil, Rectorat de l'Académie de Toulouse. CC AUAT 2025

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.



Des entretiens qui complètent l'analyse des effets de la pandémie

- La pandémie de Covid-19 n'a pas révolutionné les dynamiques de croissance ni les profils de ménages accueillis
- Toutefois, constat d'une intensification des transactions à la sortie de la pandémie, y compris sur des biens peu attractifs jusqu'alors
- Des arrivées qui ont contribué à la hausse des prix de l'immobilier, accentuant la tension préexistante liée à une offre limitée
- Sentiment d'un phénomène récent de retour vers la Métropole lié à la sous-estimation de l'impact des trajets domicile-travail
- Au-delà des effets de la pandémie, la crise du logement reste le principal enjeu pour les territoires

3 territoires -11 enquêtes

Frontonnais
Bassin Auterivain Haut-Garonnais
Pyrénées Haut Garonnaises

INSEE
Agences immobilières
Rectorat de l'Académie de Toulouse

Trajectoires en 2026, c'est 3 rendez-vous

Deux autres matinales seront proposées pour aborder d'autres enjeux des territoires :

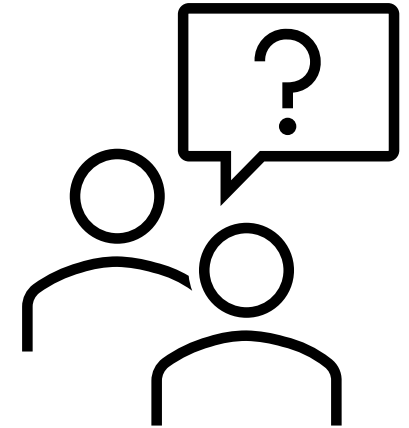
**Mardi 7 juillet
de 9h à 9h30**

**Mardi 27 octobre
de 9h à 9h30**

Nous vous invitons à noter ces dates dans vos agendas dès à présent.
Les programmes seront annoncés sur notre site et via notre infolettre

**Merci
de votre attention**

Questions / réponses



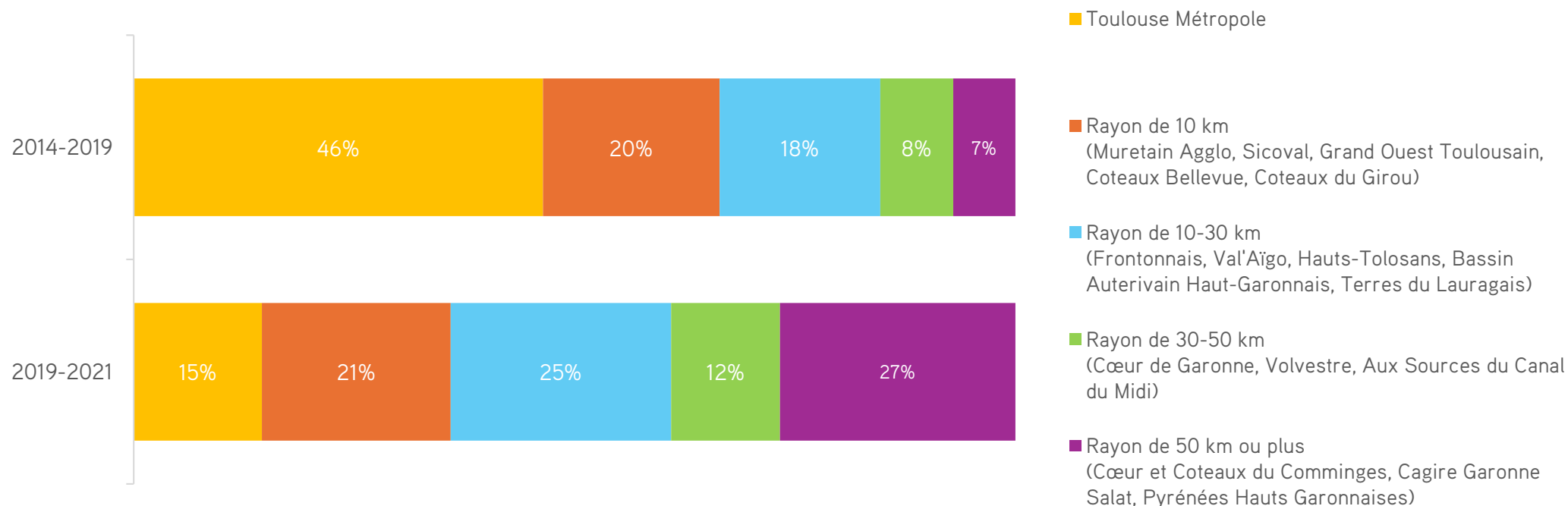
ICI . ENSEMBLE . DEMAIN

Un marché immobilier qui corrobore l'hypothèse de l'intensification de la périurbanisation

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

Source : DV3F, version 2024.2. Rayon autour de la ville de Toulouse. Traitements 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.



Après 2021, forte baisse des transactions sur l'ensemble du territoire, en lien avec le contexte d'inflation.