

Baromètre du terrain en région toulousaine

Prix, surfaces et secteurs pour préparer votre projet de maison.

Commencer par les bons repères

Le choix d'un terrain engage votre quotidien, les possibilités de la maison et l'équilibre de votre budget. Ce baromètre vous aide à élargir ou à préciser votre recherche avant d'étudier une parcelle avec CELIA.

Votre parcours de lecture

Situer votre recherche · pages 2 à 4

Comprendre les évolutions et les surfaces · pages 5 et 6

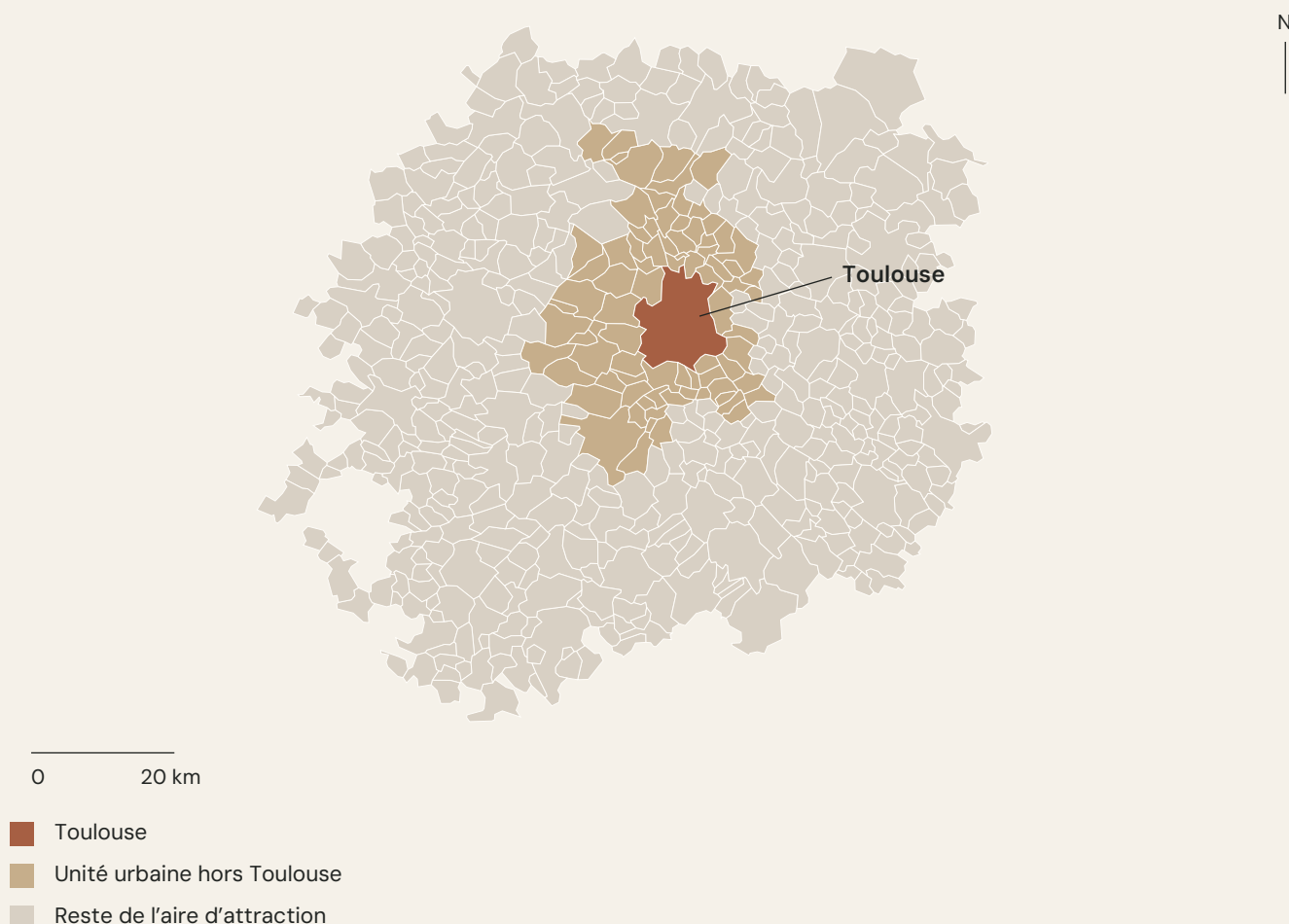
Préparer le budget et vos critères · pages 7 et 8

Avancer avec CELIA · page 9

Édition septembre 2026. Données EPTB 2024 et éclairage local historique 2014-2023. Ces repères ne constituent ni une estimation de parcelle ni un relevé des prix de 2026.

Situer votre recherche

Le bassin toulousain dépasse les limites de Toulouse et de son agglomération. La carte fixe le périmètre de lecture utilisé pour l'éclairage local.



Trois espaces à distinguer

L'aire d'attraction regroupe Toulouse et les communes liées à son influence en matière d'emploi. L'unité urbaine décrit la continuité du bâti. Les repères départementaux de la page suivante portent, eux, sur la totalité de chaque département.

Carte de situation, sans classement des secteurs par prix. Fond Insee, géographie au 1er janvier 2026. La carte ne délimite pas les parcelles constructibles.

Les repères départementaux

Ces moyennes donnent un contexte pour trois départements de la région toulousaine. Elles ne décrivent pas le prix d’une commune ni celui d’un terrain proposé aujourd’hui.

DÉPARTEMENTS ENTIERS · ENQUÊTE 2024

	Prix moyen au m²		Surface moyenne
Haute-Garonne	117 €		1 034 m²
Tarn	55 €		1 224 m²
Tarn-et-Garonne	44 €		1 397 m²

Lire le chiffre avec sa surface

Le prix moyen au mètre carré et la surface moyenne sont deux indicateurs complémentaires. Le premier est calculé en divisant les montants cumulés par les surfaces cumulées. Il ne correspond pas au prix médian des terrains.

Passer du département à la parcelle

Évitez de multiplier la moyenne départementale par la surface souhaitée pour fixer votre budget. Demandez des éléments comparables : même secteur, surfaces proches, accès, équipements et contraintes identifiés.

Source : DREAL Occitanie, EPTB 2024, publication janvier 2026. Champ : terrains des projets de maisons individuelles de particuliers couverts par l’enquête. Moyennes arrondies ; aucun prix total départemental reconstitué.

Comprendre les écarts locaux

À l'intérieur du bassin toulousain, une seule valeur au mètre carré masque des situations très différentes. Le secteur et la taille de la parcelle doivent être lus ensemble.

MÉDIANE · MOINS DE 500 M² · HORS UNITÉ URBAINE

148 €/m²

2014

→

179 €/m²

2023

Un repère historique bien délimité

Hors de l'unité urbaine, dans l'aire d'attraction de Toulouse, l'AUAT relève cette évolution pour les parcelles de moins de 500 m². Elle ne donne pas le prix actuel d'un lot de cette taille.

Comparer des terrains comparables

L'étude distingue les parcelles de moins de 500 m², de 500 à 1 000 m² et de plus de 1 000 m². Pour votre recherche, ajoutez les déplacements, les services, l'environnement immédiat et les conditions d'implantation de la maison.

Préciser votre secteur avec CELIA

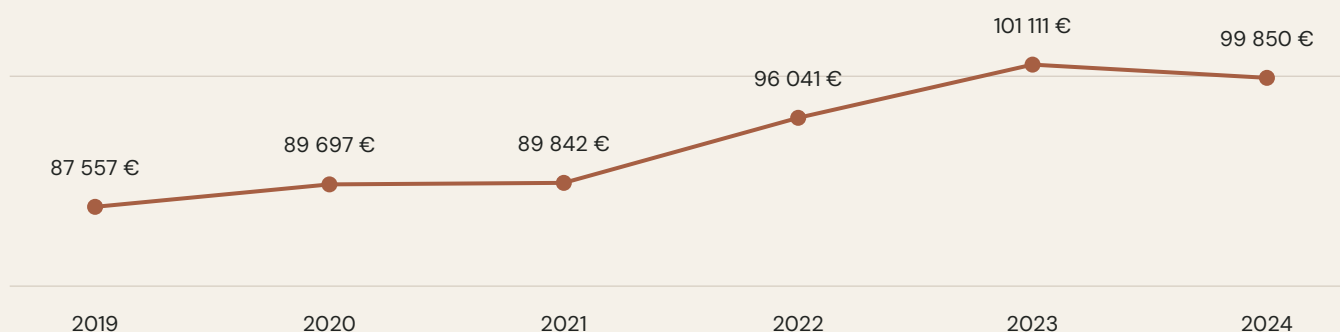
Deux communes voisines peuvent correspondre à des quotidiens très différents. Commencez par quelques secteurs compatibles avec vos habitudes, puis confrontez chaque opportunité au projet complet.

AUAT, mai 2026, p. 27 : médianes DV3F de terrains avec droits à construire selon la méthode de l'étude, champ plus large que les lots viabilisés pour maisons. Effectif de ce sous-ensemble non précisé. Année 2024 écartée en raison de l'anomalie signalée par l'AUAT.

Lire les évolutions avec recul

Occitanie, enquête EPTB : le prix moyen total du terrain évolue aussi avec la taille des terrains observés. Ce contexte régional ne permet pas de prédire le marché d'une commune.

OCCITANIE · PRIX MOYEN TOTAL DU TERRAIN



Axe vertical : 80 000 à 110 000 € · échelle resserrée

Trois mesures pour une même année

En 2024, l'enquête régionale indique 99 850 € par terrain en moyenne, 1 073 m² de surface moyenne et 93 €/m². En 2023 : 101 111 €, 1 106 m² et 91 €/m². Le prix moyen au mètre carré peut donc augmenter alors que le montant moyen par terrain diminue.

Le nombre observé ne suffit pas à conclure

Le champ régional de l'enquête représente 3 789 terrains en 2024, contre 5 277 en 2023. Ces effectifs ne comptent pas toutes les transactions foncières. Ils ne suffisent pas à déterminer le pouvoir de négociation sur une parcelle.

SDES, EPTB, série régionale téléchargée le 14 septembre 2026. Montants courants, sans correction de l'inflation ; données révisables. L'Auat signale des réserves sur les données locales récentes : aucune baisse locale 2024 n'est présentée ici comme certaine.

Choisir une surface utile

La surface recherchée part de votre manière de vivre et de la maison envisagée. Un nombre de mètres carrés, seul, ne décrit pas ce que vous pourrez réellement faire du terrain.

Commencer par les usages

Notez les espaces qui comptent : jardin, terrasse, stationnement, jeux, potager, accès pratique ou entretien limité. Classez vos besoins entre indispensables et souhaitables. Une grande parcelle peut ajouter des usages, mais aussi du travail et des dépenses.

Relier le terrain à la maison

La forme, la pente, l'orientation et la position des accès influencent l'implantation. Une parcelle allongée ou irrégulière ne se raisonne pas comme un rectangle de même superficie. La surface totale et l'espace utilisable pour votre projet sont deux informations distinctes.

Étudier les possibilités avant de choisir

Demandez à CELIA de mettre en regard la parcelle et les premières intentions de maison : plain-pied ou étage, relation au jardin, pièces de vie, intimité et évolutions envisagées. Les règles et contraintes propres au terrain doivent être vérifiées dans cette étude.

Repère de décision CELIA : retenir une surface adaptée aux usages et aux possibilités vérifiées du terrain. Aucune surface minimale universelle n'est proposée.

Raisonner en coût global

Une comparaison utile additionne les postes nécessaires au projet et identifie ceux qui restent à chiffrer. Le prix affiché du terrain ne suffit pas à arbitrer entre deux opportunités.

Terrain et frais liés à son acquisition

Études et adaptations au terrain

Accès, viabilisation et raccordements

Maison et prestations du contrat

Taxes, financement et assurances à prévoir

Aménagements extérieurs et marge adaptée au projet

Identifier ce qui est compris

Pour chaque poste, notez « compris », « à chiffrer » ou « sans objet », puis indiquez dans quel document le montant figure. Cette méthode évite d'oublier un poste ou de le compter deux fois.

Garder les inconnues visibles

Un montant inconnu reste « à chiffrer ». Ne le remplacez pas par zéro. Faites préciser les travaux d'accès, les raccordements et les éventuelles adaptations nécessaires au terrain avant de comparer les totaux.

À utiliser avec le guide CELIA consacré au terrain pour détailler les vérifications. Cette page organise les questions ; elle ne constitue pas un devis ni une estimation des frais.

Votre fiche de recherche

Complétez ce qui est déjà clair. Vous pouvez laisser les autres cases vides et les reprendre avec CELIA. La fiche se remplit dans un lecteur PDF compatible ou à la main.

Secteur 1 · communes et atouts

Secteur 2 · communes et atouts

Secteur 3 · communes et atouts

Déplacements · lieux habituels et temps acceptable

Maison et extérieur · usages indispensables

Enveloppe du projet · éléments connus et montants à préciser

Questions à confier à CELIA · prochaine étape souhaitée

Les informations saisies restent dans votre fichier. Le PDF ne les transmet pas à CELIA. Enregistrez une copie après saisie ; vous choisissez ensuite si vous souhaitez la partager.

Avancer avec CELIA

Vous pouvez confier à CELIA la recherche du terrain et l'ensemble des démarches liées à votre projet. Vous disposez ainsi d'un accompagnement pour relier le choix de la parcelle, la maison et le budget.

Définir la recherche ensemble

Vous partagez vos secteurs préférés, vos habitudes, vos besoins et votre enveloppe. CELIA vous aide à préciser ces critères et à orienter la recherche de terrains adaptés au projet.

Faire étudier les opportunités

Une annonce vous intéresse ou un terrain vous est proposé : CELIA peut prendre en charge les démarches et coordonner les vérifications nécessaires pour en étudier les possibilités, les contraintes et les incidences sur le projet.

Garder une vision du projet complet

L'accompagnement permet de faire avancer le terrain et la maison ensemble. CELIA vous explique les étapes et les choix à faire. Vous pouvez commencer par un échange, même si vous n'avez encore ni terrain ni dossier constitué.

Définir ma recherche de terrain avec CELIA

celia-creation.fr/contact

Le rôle de chacun et les prestations prises en charge sont précisés avec CELIA selon le projet. Certaines décisions et signatures restent les vôtres ; les études et démarches conservent leurs conditions et délais propres.

Sources et méthode

Cette édition rassemble des sources publiques de périmètres différents. Les valeurs sont attribuées à leur territoire et à leur période pour permettre une lecture vérifiable.

Ce que mesurent les chiffres

EPTB : enquête sur les terrains et le bâti des projets de maisons individuelles de particuliers, avec corrections de non-réponse et révisions. AUAT : analyse locale de transactions DV3F croisées avec les documents d'urbanisme. Les deux champs ne sont pas additionnés.

Moyenne médiane et prix affiché

La médiane partage les observations en deux groupes de même effectif. La moyenne résume l'ensemble selon la méthode précisée par la source. Le prix d'annonce est celui demandé par le vendeur ; il ne prouve pas le montant finalement signé.

Limites de cette édition

Aucune annonce, estimation automatique ou donnée privée CELIA n'alimente les chiffres. Aucun classement chiffré par commune n'est déduit de graphiques sans tableau exploitable. Les montants ne sont pas ajustés de l'inflation. Les données locales 2024 incertaines sont exclues des repères chiffrés.

DREAL Occitanie · EPTB 2024 · tableau départemental

SDES · EPTB · données régionales 2019 à 2024

SDES · méthode EPTB · novembre 2025

AUAT · panorama de mai 2026 · pages 6 et 26 à 29

Insee · aire d'attraction 2020 · géographie au 1er janvier 2026

Insee · unité urbaine 2020 · géographie au 1er janvier 2026

Consultation des sources : 14 septembre 2026. Édition CELIA v1.0. Les liens ci-dessus donnent accès aux sources ; les prochaines éditions devront vérifier les nouvelles publications et leurs éventuelles révisions.