« Combien coûte une maison neuve ? » Prix du terrain ou pas, raccordements ou pas, cuisine ou pas, taxe ou pas? Cet article part des chiffres officiels, puis détaille tous les postes d'un budget de construction, pour que vous sachiez ce que recouvre un prix au mètre carré, et surtout ce qu'il oublie.

Sommaire

- Les chiffres de référence : 1 914 € le mètre carré en moyenne
- Pourquoi une petite maison coûte plus cher au mètre carré
- Tous les postes d'un budget de construction
  - 1. Le terrain et les frais d'achat
  - 2. L'étude de sol
  - 3. Les raccordements et la viabilisation
  - 4. Les études et le permis de construire
  - 5. La construction elle-même
  - 6. L'assurance dommages-ouvrage
  - 7. La taxe d'aménagement
  - 8. Ce qui reste à prévoir après les clés
- Comment réduire la facture sans rogner sur la qualité
- Chez Woodyloft : des maisons compactes, chiffrées lot par lot
- FAQ
  - Le prix au mètre carré inclut-il le terrain ?
  - Quel budget pour une maison de 100 m² ?
  - Quels frais oublie-t-on le plus souvent ?
  - Faut-il un architecte pour faire construire ?
- Sources

Les chiffres de référence : 1 914 € le mètre carré en moyenne

Chaque année, le service statistique du ministère de la Transition écologique (SDES) interroge les particuliers qui ont obtenu un permis pour une maison individuelle. Pour les permis de 2024, il relève :

Indicateur (France, 2024)	Valeur moyenne
Prix de la maison (hors terrain)	225 500 €
Prix au m² de la maison	1 914 €/m²
Surface de la maison	118 m²
Prix du terrain	95 000 €
Prix au m² du terrain	102 €/m²
Surface du terrain	932 m²
Coût total moyen (maison + terrain)	313 700 €

Ces moyennes nationales sont utiles pour se situer, avec trois limites. Elles mélangent toutes les régions, du rural à la périphérie des grandes villes. Elles reposent sur le prix déclaré par les particuliers au moment du permis, avant les éventuels dépassements. Et elles ne précisent pas toujours ce qui est inclus : la cuisine, l'aménagement extérieur ou les raccordements sont souvent à part.

Pourquoi une petite maison coûte plus cher au mètre carré

C'est un piège fréquent : diviser par deux la surface ne divise pas le budget par deux. Certains postes coûtent à peu près la même chose quelle que soit la taille de la maison : la salle d'eau, la cuisine, le tableau électrique, le chauffe-eau, les raccordements, les études et le dossier de permis. Sur une petite surface, ces coûts fixes pèsent plus lourd dans chaque mètre carré.

Une maison de 65 m² affichera donc, à qualité égale, un prix au m² supérieur à la moyenne nationale de 118 m². Son prix total reste en revanche bien plus bas. C'est ce total qu'il faut comparer, pas le prix au mètre carré.

Tous les postes d'un budget de construction

1. Le terrain et les frais d'achat

Le terrain représente environ 30 % du coût total moyen (95 000 € sur 313 700 €). S'y ajoutent les frais de notaire et, selon les cas, les frais de bornage. Un terrain « viabilisé » est déjà relié aux réseaux en limite de parcelle ; un terrain non viabilisé demande des travaux supplémentaires.

2. L’étude de sol

Depuis la loi Élan, dans les zones où le sol argileux présente un risque moyen ou fort de gonflement et de retrait, le vendeur d’un terrain constructible doit fournir une **étude géotechnique préalable**. Avant la construction, une **étude de conception** adaptée au projet est ensuite nécessaire, sauf si le constructeur applique des techniques réglementaires précises. Attention : la carte de ces zones a été mise à jour, et elle s’applique aux ventes et contrats signés depuis le 1er juillet 2026. Les zones à risque moyen ou fort couvrent désormais 55 % du territoire métropolitain.

L’étude de sol peut révéler un besoin de fondations renforcées : c’est le premier poste imprévu des budgets de construction.

3. Les raccordements et la viabilisation

Eau, électricité, télécom, évacuation des eaux usées, et assainissement individuel si la commune n’a pas de tout-à-l’égout. Ces travaux se font en deux parties : sur votre parcelle, et sur le domaine public jusqu’au réseau. La seconde partie est facturée par les gestionnaires de réseaux et n’est presque jamais comprise dans le prix d’une maison.

4. Les études et le permis de construire

Plans, dossier de permis, étude thermique RE2020 (obligatoire pour toute maison neuve dont le permis est déposé depuis 2022), parfois étude sismique. L’architecte n’est obligatoire qu’au-delà de 150 m² de surface de plancher.

5. La construction elle-même

Fondations, structure, toiture, menuiseries, isolation, cloisons, électricité, plomberie, chauffage, revêtements. C’est le cœur du prix. Deux formules existent souvent :

- **clé en main** : la maison est terminée, prête à habiter ;
- **hors d’eau, hors d’air** : structure, toiture et menuiseries posées, finitions intérieures à votre charge. Moins cher à l’achat, mais il faut chiffrer honnêtement le temps et les fournitures des finitions.

6. L’assurance dommages-ouvrage

Elle se souscrit **avant le début des travaux** et couvre pendant dix ans les malfaçons graves, sans attendre qu’un tribunal désigne un responsable. Elle est obligatoire. Le particulier qui fait construire pour y habiter n’encourt pas de sanction pénale s’il ne la prend pas, mais il se prive d’une protection précieuse, et la revente dans les dix ans en sera compliquée.

7. La taxe d’aménagement

Elle se paie une fois, après le permis. En 2026, la valeur forfaitaire est de **892 € par m²** hors Île-de-France (1 011 € en Île-de-France). Pour une résidence principale, un abattement de 50 % s’applique sur les 100 premiers mètres carrés. On multiplie ensuite par les taux communal et départemental.

Exemple pour une maison de 65 m² en résidence principale, avec des taux fictifs de 5 % (commune) et 2,5 % (département) : 65 × 892 € × 50 % × 7,5 % = **2 174 €** environ. S’y ajoute la taxe d’archéologie préventive.

8. Ce qui reste à prévoir après les clés

Cuisine équipée si elle n’est pas comprise, aménagements extérieurs, clôture, allée, terrasse, éventuel poêle. Ce sont les postes que l’on rogne en fin de budget, et que l’on regrette ensuite.

Comment réduire la facture sans rogner sur la qualité

1. **Construire la bonne surface.** Chaque mètre carré inutile se paie à la construction, puis au chauffage, à l’entretien et à la taxe foncière.
2. **Choisir une forme simple.** Un rectangle de plain-pied avec une toiture simple coûte moins cher qu’un plan découpé à surface égale.
3. **Regrouper les pièces d’eau** pour raccourcir les réseaux.
4. **Partir d’un modèle déjà étudié.** Un plan déjà dessiné et chiffré évite de payer la conception à chaque projet et réduit les surprises.
5. **Exiger un devis détaillé lot par lot**, avec la liste écrite de ce qui n’est pas inclus. C’est la meilleure protection contre les dépassements.

Chez Woodyloft : des maisons compactes, chiffrées lot par lot

Woodyloft propose trois maisons à ossature bois de plain-pied : la maison 40 m² 1 chambre, la maison 65 m² 2 chambres et la maison 80 m² 3 chambres. Ossature bois isolée en fibres de bois, bardage bois.

Les prix sont établis **sur devis**, parce qu'ils dépendent de votre terrain, de vos raccordements et de l'étude de sol. Le devis distingue clairement ce qui est compris (études, permis, étude thermique, réseaux sur la parcelle, fondations, structure, finitions dans la version clé en main) et ce qui ne l'est pas (terrain, étude de sol, réseaux hors parcelle et raccordements, maîtrise d'œuvre, assurance dommages-ouvrage, extérieurs). Le détail est sur la page maisons clé en main.

Pour aller plus loin : comment construire une petite maison au meilleur prix et comment financer votre maison en bois. Woodyloft intervient dans un rayon de 100 à 150 km autour de Nantes ; pour un premier échange, utilisez le formulaire de contact.

FAQ

Le prix au mètre carré inclut-il le terrain ?

Non. Le chiffre de 1 914 €/m² relevé par le SDES pour 2024 concerne la maison seule. Le terrain est compté à part : 95 000 € en moyenne, soit 102 €/m² de terrain.

Quel budget pour une maison de 100 m² ?

En appliquant la moyenne nationale de 1 914 €/m², une maison de 100 m² représente environ 191 000 € hors terrain. C'est un ordre de grandeur, pas un devis : la région, le sol, la forme du plan et les finitions le font varier fortement, dans les deux sens.

Quels frais oublie-t-on le plus souvent ?

Les raccordements jusqu'au réseau public, les fondations renforcées révélées par l'étude de sol, la taxe d'aménagement, l'assurance dommages-ouvrage, la cuisine et les extérieurs. Demandez qu'ils figurent noir sur blanc dans la liste des

exclusions de votre devis.

Faut-il un architecte pour faire construire ?

Seulement si la surface de plancher dépasse 150 m². En dessous, un constructeur ou un maître d'œuvre peut établir les plans et le dossier de permis.

Sources

- SDES (ministère de la Transition écologique), « Le prix des terrains et du bâti pour les maisons individuelles en 2024 » : https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-prix-des-terrains-et-du-bati-pour-les-maisons-individuelles-en-2024
- Ministère de la Transition écologique, « Retrait-gonflement des argiles dans la construction » (étude géotechnique, nouveau zonage applicable au 1er juillet 2026) : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/retrait-gonflement-argiles-construction
- Légifrance, loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (Élan), article 68 : https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000037639571
- service-public.gouv.fr, « Assurance dommages-ouvrage » (F2032) : https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2032
- service-public.gouv.fr, « Taxe d'aménagement » (F23263), vérifié le 1er janvier 2026 — 892 €/m², 1 011 €/m² en Île-de-France, abattement de 50 % : https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F23263
- service-public.gouv.fr, « Permis de construire » (F1986), vérifié le 13 février 2026 — architecte au-delà de 150 m² : https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1986
- Ministère de la Transition écologique, « Réglementation environnementale RE2020 » : https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/reglementation-environnementale-re2020