

# Quels sont les frais annexes à la construction de votre maison ?

Faire construire sa maison est souvent le projet d'une vie. Pour concrétiser ce rêve sans y laisser des plumes, il est important de bien choisir les intervenants (Architecte, maître d'œuvre, constructeur...) et de bien estimer le budget global du projet. Faisons un tour d'horizon des frais annexes à la construction.



## 1 | Le terrain

---

### L'acquisition

La première étape est l'acquisition d'un terrain. Les prix varient fortement selon la région dans laquelle vous souhaitez faire construire. Généralement, il est conseillé de ne pas dépasser un tiers de votre budget pour l'achat du terrain.

Au prix du terrain, vous devez ajouter les frais de notaire soit environ 8% du prix d'achat. *Coût : variable*

### Le bornage *(si non réalisé par le vendeur)*

Le bornage du terrain permet de fixer les limites séparatives entre votre terrain et ceux de vos voisins. Il doit obligatoirement être réalisé par un géomètre-expert qui vous remettra un plan de bornage. Le plan de bornage est un document à valeur juridique. *Coût : environ 1250€*

### La viabilisation *(selon le terrain)*

La viabilisation consiste à raccorder votre terrain aux réseaux existants : eau, électricité, assainissement, télécoms,... *Coût : environ 10% à 20% du prix du terrain.* Si vous faites l'acquisition d'un terrain de lotissement, le lotisseur se charge des formalités. Le coût de la viabilisation sera alors directement répercuté sur le prix d'achat du terrain.

### La démolition *(selon le terrain)*

Dans certains cas, vous devrez prévoir un budget démolition. Hangar, garage, habitation délabrée... d'anciennes constructions présentent sur le terrain peuvent gêner votre projet et nécessiteront un permis de démolition.

*Coût de la démolition : environ 155€ le m<sup>2</sup>.*

À cela s'ajoute d'éventuels diagnostics avant démolition (amiante, plomb, termites) selon la date du permis de construire.

*Coût des diagnostics : environ 500 à 1000 € pour une maison.*

### L'étude de sol

L'étude de sol (G2AVP pour les constructions eKiHO) réalisée par un géotechnicien est indispensable pour garantir la qualité des fondations de votre future construction.

*Coût : environ 1700 €.*



## 2 | Le financement

---



### Les frais liés au financement

Si vous souscrivez un crédit pour financer votre achat, cela entraîne des dépenses supplémentaires :

- Les frais de dossier  
*Coût : entre 500 € et 1500 €*
- Les frais d'assurance emprunteur  
*Coût : variable selon certains critères : état de santé, âge...*
- Les frais de garantie  
*Coût : entre 150 € et 1000€ selon la solution choisit : l'hypothèque, le nantissement, le cautionnement...*

Ces frais diffèrent selon les banques et selon la complexité de votre projet.

## 3 | Les honoraires, taxes et assurances

---

### Les honoraires

Si vous faites appel à un professionnel pour la construction de votre bien, architecte, Maître d'Œuvre, société de construction, les honoraires s'élèvent en moyenne à 10% du prix de la construction.

*Coût : environ 10% du prix de la construction*

## La Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement est réévaluée chaque année et s'applique au moment du dépôt du permis de construire. Le calcul est réalisé selon la formule suivante :

***Surface taxable X valeur forfaitaire X taux fixé par la collectivité territoriale.***

Vous pouvez simuler l'estimation du coût de la taxe d'aménagement en suivant ce lien : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>

## L'Assainissement collectif

La participation au financement de l'Assainissement Collectif (PAC) dans les communes possédant le tout-à-l'égout. Son montant, fixé par la commune, est plafonné à 80% du coût de la fourniture et de la pose de l'installation.

*Coût : prévoir 3 000€ selon commune*

Si votre maison ne peut être reliée au tout-à-l'égout, vous devez faire installer un dispositif d'assainissement.

*Coût : environ 12 000€*

## L'Assurance Dommage-Ouvrage

En faisant construire votre bien, vous devenez Maître d'Ouvrage. Vous êtes alors dans l'obligation de souscrire une assurance Dommage-Ouvrage qui vous couvre en cas de désordres relevant de la garantie décennale.

*Coût : 2% à 3% du prix de la construction suivant la compagnie d'assurance*



## 4 | Les Aménagements

### Les aménagements intérieurs

Certains constructeurs proposent des prestations réduites avec des matériaux d'entrée de gamme. Chez ekiHO le prix au m<sup>2</sup> inclus déjà les revêtements de sol, les faïences murales et les équipements de salle de bain haut de gamme, un enduit par ratissage, une sous-couche + 2 couches de peintures. Reste à prévoir la cuisine et l'aménagement des placards.

- La cuisine  
*Coût : en moyenne 15 000 €*
- L'aménagement des placards  
*Coût : prévoir 2 000 € (très variable selon le nombre, la gamme, la qualité, les dimensions...)*
- La salle de bain (pour les constructions non équipées autres que les constructions ekiHO)  
*Coût : en moyenne 10 000 € pour des équipements de bonne qualité*
- Les revêtements (pour les constructions non équipées autres que les constructions ekiHO)  
*Coût : de 50 à 300 €/m<sup>2</sup> selon le revêtement choisi*



### Les aménagements extérieurs

Généralement, les aménagements extérieurs (terrasse, portail, clôtures, plantations, allée...) ne sont pas compris dans le prix de construction. Il faut également prévoir un éventuel budget pour le débroussaillage, l'abattage des arbres sur la surface d'implantation de la construction.

*Coût : compter 7% à 10% du coût de la construction*

## 5 | VRD (Voiries et Réseaux Divers)

Les travaux de VRD désignent la réalisation des voies d'accès, la mise en œuvre des réseaux d'alimentation en eau, en électricité, en télécommunications... Le coût des travaux varie selon l'éloignement de la maison pour le raccordement aux réseaux, la longueur de la voie d'accès, les revêtements sélectionnés (enrobés, pavés drainants, graviers...), la quantité de terre à évacuer...

*Coût : variable selon projet*

## 6 | Récapitulatif en chiffres

Prenons l'exemple d'un terrain acheté dans les Hauts de France dans la commune de Mouvaux sur lequel une maison de 130 m<sup>2</sup> habitables sera construite. Le terrain est viabilisé et il n'y a pas de démolition à prévoir. La commune possède le tout-à-l'égout.

Coût de la construction : 350 000 €

Montant emprunté : 540 000 €

| Description                          | Prix TTC         | Commentaires   |
|--------------------------------------|------------------|--|
| Terrain                              | 240 000 €        | Exemple  |
| Frais de notaire                     | 19 200 €         | 8% du prix du terrain  |
| Bornage                              | 1 250 €          | Estimation   |
| Viabilisation                        | -                | -  |
| Démolition                           | -                | -  |
| Étude de sol                         | 1 700 €          | Estimation   |
| Frais financement                    | 4 000 €          | Estimation selon le montant d'emprunt  |
| Honoraires                           | 35 000 €         | Environ 10% du coût de construction  |
| Taxe d'aménagement                   | 4 335 €          | Estimation   |
| Assainissement collectif             | 3 000 €          | Estimation   |
| Assurance Dommage-Ouvrage            | 8 700 €          | Estimation   |
| Aménagements intérieurs              | 20 000 €         | Estimation pour : cuisine, aménagements des placards, suppléments électriques...                 |
| Aménagements extérieurs              | 25 000 €         | Estimation pour : portail coulissant, terrasse de 40 m <sup>2</sup> , clôtures, engazonnement... |
| VRD                                  | 23 000 €         | Estimation pour voie d'accès, parking, raccordements...  |
| <b>TOTAL FRAIS ANNEXES</b>           | <b>385 185 €</b> | <b>Frais annexes à la construction</b>   |
| <b>TOTAL PROJET (terrain inclus)</b> | <b>735 185 €</b> | <b>Budget global du projet</b>   |