

# RECREA.

CONSTRUCTION

## Guide des coûts de construction Riviera Maya 2026

Prix réels au m<sup>2</sup> · Terrains · Permis · Délais · Erreurs à éviter  
Données de 196+ projets construits depuis 2008

18+ ans

196+ projets

Prix fixe

## 1. Coût au m<sup>2</sup> selon le niveau de finitions (2026)

Niveau	MXN/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>	Maison 150 m <sup>2</sup>
<b>Économique</b> — finitions de base, sans piscine	\$12,000- \$14,000	\$650-\$780	\$97,500- \$117,000
<b>Milieu de gamme</b> — bonnes finitions, petite piscine	\$15,000- \$19,000	\$830-\$1,050	\$124,500- \$157,500
<b>Premium</b> — matériaux importés, toit-terrasse	\$20,000- \$25,000	\$1,100- \$1,400	\$165,000- \$210,000
<b>Luxe</b> — architecte, domotique, piscine à débordement	\$25,000+	\$1,400+	\$210,000+

Inclut : fondations, structure, murs, toiture, électricité et plomberie, sols, cuisine et bains, menuiseries.

N'inclut pas : terrain, plans d'architecte, permis, meubles, solaire.

## 2. Coût par emplacement

Zone	MXN/m <sup>2</sup>	Note
Playa del Carmen	\$12,000-\$25,000	Meilleure infrastructure, permis les plus rapides
Tulum	\$14,000-\$30,000	Permis SEMA obligatoire (+10-20 %)
Puerto Aventuras	\$15,000-\$28,000	Communauté avec marina, finitions premium
Cancún	\$12,000-\$24,000	Zone hôtelière plus chère ; périphérie économique
Akumal / Puerto Morelos	\$12,000-\$28,000	Zones protégées, permis spéciaux
Bacalar	\$10,000-\$18,000	Marché émergent

## 3. Prix des terrains (2026)

Zone	Prix au m <sup>2</sup>	Lot 200 m <sup>2</sup>
Ejido / périphérie PDC	\$1,500-\$3,000 MXN	\$16,000-\$33,000 USD
Zone résidentielle PDC	\$4,000-\$8,000 MXN	\$44,000-\$88,000 USD
Playacar / bord de mer	\$15,000-\$30,000 MXN	\$166,000-\$333,000 USD
Tulum (La Veleta, Región 15)	\$2,800-\$7,500 MXN	\$31,000-\$83,000 USD

**Important :** vérifiez toujours que le terrain n'est PAS ejidal. Les étrangers achètent via fideicomiso bancaire (mise en place 1 500-3 000 USD, 500-800 USD/an).

## 4. Budget complet : exemple réel

Maison milieu de gamme de 150 m<sup>2</sup> avec piscine à Playa del Carmen :

Terrain (200 m <sup>2</sup> , zone résidentielle)	\$65,000 USD
Plans d'architecte	\$5,000 USD
Permis et frais juridiques	\$3,500 USD
Construction (150 m <sup>2</sup> × 950 USD/m <sup>2</sup> )	\$142,500 USD
Piscine (4×8 m)	\$12,000 USD
Mur d'enceinte	\$4,000 USD
<b>TOTAL</b>	<b>\$232,000 USD</b>

## 5. Permis et délais

Étape	Durée
Conception et architecture	4-8 semaines
Permis municipaux (+ SEMA à Tulum)	4-12 semaines (Tulum : jusqu'à 16)
Fondations et structure	8-12 semaines
Murs, toiture, installations	8-12 semaines
Finitions et détails	6-10 semaines
<b>Total clé en main</b>	<b>12-18 mois</b>

## 6. Comment économiser 15-20 %

1. **Construisez en basse saison** (mai-septembre) : main-d'œuvre et matériaux 10-15 % moins chers.
2. **Matériaux locaux** : chukum, pierre locale, bois tropicaux plutôt qu'importés (jusqu'à 40 % d'économie).
3. **Un seul entrepreneur intégré** plutôt que 5 sous-traitants avec chacun sa marge.
4. **Géométrie simple** : un plan rectangulaire coûte 20 % de moins que les formes en L.
5. **Pas de sous-sol** : la nappe phréatique haute le rend hors de prix ici.

## 7. Les 5 erreurs qui coûtent 20 000+ USD

1. **Pas d'étude de sol** — roche ou cénote sous les fondations = 5 000-15 000 USD de plus.
2. **Choisir le devis le moins cher** — économies cachées sur l'armature et l'étanchéité.
3. **Pas de contrat écrit à prix fixe** — les coûts dérivent de 15-25 %.
4. **Ignorer les normes anticycloniques** — renforcer après coûte 3 fois plus.

5. **Changer les plans en cours de chantier** — déplacer un mur coulé = démolir et refaire.

## 8. Check-list avant de signer avec un constructeur

---

- RFC et Acta Constitutiva (société enregistrée)
- Ouvriers déclarés à l'IMSS
- Visiter 3+ projets terminés en personne
- Parler à 2+ anciens clients
- Contrat écrit avec périmètre, calendrier, jalons
- Devis détaillé poste par poste
- Paiements liés à l'avancement (jamais plus de 15-20 % d'acompte)
- Architecte licencié / DRO sur le projet
- Garantie structurelle écrite (minimum 1 an)

### Prêt à chiffrer votre projet ?

Devis détaillé gratuit sous 48 h · Contrats à prix fixe · Rapports hebdomadaires

**WhatsApp: +52 984 452 5333** · [constructionrecrea@gmail.com](mailto:constructionrecrea@gmail.com)

[construction-recrea.com](http://construction-recrea.com) · Calculateur : [construction-recrea.com/calculateur/](http://construction-recrea.com/calculateur/)

© 2008-2026 Recrea Construction. Prix moyens du marché en juillet 2026, sujets à variation. Document indicatif, ne constitue pas un devis formel.