



COÛTS · ENTRETIEN

Charges d'une villa à Bali : électricité, eau, piscine, personnel et entretien

24 septembre 2026 · 12 min de lecture · Rendements · Étape 4 sur 4

Le personnel coûte plus cher que l'électricité. Un jardinier et un gardien de nuit reviennent à Rp 6 à 8 M par mois, alors que 1 000 kWh d'électricité font Rp 1,7 M. Nous chiffrons ci-dessous chaque ligne de la facture mensuelle d'une villa avec piscine, ainsi que les réparations qui apparaissent vers la troisième année.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/charges-entretien-villa-bali/>

EN BREF

Faire tourner une villa de une à trois chambres avec piscine à Bali coûte environ Rp 10,5 à 18,2 M par mois, hors frais de gestion (Alpha Partner Bali, mai 2026). Le personnel est le premier poste. L'électricité coûte Rp 1 699,53 le kWh pour les raccordements de 3 500 VA ou plus (PLN, troisième trimestre 2026).

Rp 10,5 à 18,2 M

budget mensuel de fonctionnement, villa de 1 à 3 chambres avec piscine

Rp 1 699,53

le kWh pour un raccordement résidentiel de 3 500 VA ou plus, PLN T3 2026

Rp 3 791 002

salaire minimum mensuel à Badung, 2026

77–82 %

humidité relative à Denpasar, toute l'année

DANS CE RAPPORT

01 La facture mensuelle, poste par poste

02 Électricité : c'est la puissance du raccordement qui fixe le prix, pas la surface

03

Eau : le tarif change dès que vous commencez à louer

04

Le personnel : le premier poste de la facture

05

La piscine, mois après mois

06

Humidité et moisissures

07

Les réparations des années 3 à 5

08

Impôts, déchets et assurance

09

Comment intégrer les charges dans un modèle de rendement

10

Ce que cela signifie pour les acheteurs

11

Questions fréquentes

12

D'où viennent nos informations

La facture mensuelle, poste par poste

Séparez la facture en deux. D'un côté, les abonnements, comptés au compteur et tarifés par l'État : électricité, eau et internet. De l'autre, tout le reste, c'est-à-dire la main-d'œuvre, fixée par le marché et par ce que vous convenez avec les personnes qui s'occupent de la villa. Cette seconde moitié est presque toujours la plus lourde.

Le tableau montre une villa de deux à trois chambres avec piscine, gérée par son propriétaire. Les estimations du secteur situent l'ensemble du budget mensuel, réparations comprises, entre Rp 10,5 et 18,2 M. Si une société de gestion exploite la villa en location, une partie du coût du personnel passe dans ses honoraires, comme l'explique notre guide des frais de gestion.

Charges mensuelles d'une villa de 2 à 3 chambres avec piscine

LIGNE	PAR MOIS	BASE
Gardien de nuit	Rp 3,1 à 4,0 M	tarif du marché, de 20 h à 6 h
Jardinier ou technicien piscine, à temps plein	Rp 3,0 à 4,0 M	tarif du marché
Employé de maison	Rp 3,5 à 4,5 M	tarif du marché
Électricité, 1 000 kWh	Rp 1,70 M	tarif R-2 de PLN
Entretien de la piscine, une visite par semaine	Rp 1,5 à 2,0 M	grille tarifaire du prestataire
Eau, 50 m³	Rp 0,40 M	tarif résidentiel de Badung
Internet, 300 Mbps	Rp 0,38 M	Biznet Home
Budget total, réparations comprises	Rp 10,5 à 18,2 M	estimation du secteur

Source : Bali Villa Hub, February 21, 2026; Solar Property Bali, June 3, 2026; PLN tariff for July–September 2026; Perumda Tirta Mangutama 2026 tariff; Biznet Home price sheet, April 23, 2026; Alpha Partner Bali, May 5, 2026

Électricité : c'est la puissance du raccordement qui fixe le prix, pas la surface

PLN, l'opérateur public, tarife l'électricité selon la puissance de votre raccordement en voltampères. Les logements à 1 300 ou 2 200 VA paient Rp 1 444,70 le kWh. À partir de 3 500 VA, le tarif est de Rp 1 699,53, soit 18 % de plus. Le gouvernement a laissé les deux tarifs inchangés pour juillet-septembre 2026, et les tarifs résidentiels n'ont pas bougé depuis 2022.

Une villa équipée de deux ou trois climatiseurs, d'un chauffe-eau et d'une pompe de piscine demande 3 500 à 5 500 VA : elle tombe donc dans le tarif le plus élevé. Passer un raccordement de 2 200 VA à 5 500 VA coûte environ Rp 3,2 M, une seule fois. Une villa louée à titre commercial peut relever du groupe professionnel B-2 (6 600 VA et plus) à Rp 1 444,70, moins cher que le tarif résidentiel.

Les jetons prépayés et la facturation postpayée coûtent le même prix au kWh. La différence est ailleurs. Un compteur postpayé facture un minimum de 40 heures à pleine puissance : une villa vide à 3 500 VA paie donc quand même Rp 237 934 par mois, et un abonnement à 5 500 VA exige un dépôt de garantie unique de Rp 863 500. Par-dessus la facture, le kabupaten peut ajouter une taxe locale sur l'électricité (PBJT) pouvant aller jusqu'à 10 %. Denpasar applique les 10 % pleins.

Factures d'électricité au tarif R-2 (3 500 à 5 500 VA), notre calcul

CONSUMMATION MENSUELLE	FACTURE
300 kWh	Rp 509 859
600 kWh	Rp 1 019 718
1 000 kWh	Rp 1 699 530
Villa vide, minimum postpayé	Rp 237 934

Source : PT PLN, tariff adjustment for July–September 2026, signed July 1, 2026; ANTARA and RRI, September 2026; PLN customer deposit rates; AstraPay and Kompas.com on connection upgrades, August 2026; PP 4/2023 and Denpasar Perda 5/2023 on PBJT

Eau : le tarif change dès que vous commencez à louer

Le service des eaux de Badung, Perumda Tirta Mangutama, facture par tranches selon la catégorie de clientèle. Une maison particulière à gros raccordement paie Rp 4 749 le m³ pour les 10 premiers m³, Rp 8 165 pour les 10 suivants et Rp 8 743 au-delà, plus un forfait fixe de Rp 13 000 par mois. Un paiement après le 25 entraîne Rp 25 000 de pénalité de retard.

Dès que la maison est louée, elle peut passer dans une catégorie professionnelle, où la tranche la plus haute pour l'hébergement, les cafés et les spas coûte Rp 16 290 le m³. Sur les mêmes 50 m³,

la facture double presque. Demandez au vendeur dans quelle catégorie se trouve le compteur.

L'eau du réseau en Indonésie est certifiée eau propre, non eau potable : les villas la font donc bouillir, la filtrent ou achètent des bonbonnes de 19 litres. Un osmoseur domestique est affiché à partir de Rp 5,28 M. Un puits privé exige une autorisation au titre de la loi sur les ressources en eau, renouvelée tous les cinq ans. À Badung, l'usage non domestique des eaux souterraines est taxé à 20 % de la valeur de l'eau, alors que l'usage domestique en est exempté.

Les mêmes 50 m³ par mois selon trois catégories tarifaires de Badung, notre calcul

CATÉGORIE DE CLIENTÈLE	FACTURE MENSUELLE
Résidentiel (Rumah Tangga IV)	Rp 404 430
Location jusqu'à 10 chambres (Usaha I)	Rp 428 200
Hébergement, café, spa (Usaha III)	Rp 741 760

Source : Perumda Air Minum Tirta Mangutama, 2026 tariff under Badung Regent Decree 1058/01/HK/2025, published January 2, 2026; Regent Decree 1060/01/HK/2022; Law 17/2019 and PP 30/2024; Badung Perda 1/2011 on groundwater tax; Permenkes 2/2023

04 / 09

Le personnel : le premier poste de la facture

Le salaire minimum de Badung pour 2026 est de Rp 3 791 002 par mois, le plus élevé de Bali. Denpasar est à Rp 3 499 879 et Tabanan à Rp 3 287 679. Gianyar, qui couvre Ubud, est à Rp 3 316 798. Les salaires du marché pour le travail en villa partent du minimum et montent avec l'expérience et la maîtrise de l'anglais.

Un jardinier ou technicien piscine à temps plein gagne Rp 3 à 4 M, ou Rp 1,5 à 2 M pour trois jours par semaine. Un gardien de nuit gagne Rp 3,1 à 4 M, un employé de maison Rp 3,5 à 4,5 M et un responsable de villa Rp 8 à 12 M. Deux coûts s'ajoutent pour chaque salarié. Chaque année, vous versez la THR, une prime de fête équivalant à un mois de salaire après douze mois de service. Les employeurs déclarés versent aussi environ 10 à 11,7 % des salaires aux régimes d'assurance santé et emploi BPJS.

Rp 3,1 à 4,0 M gardien de nuit, par mois	1 mois prime de fête THR, une fois par an	10–11,7 % cotisations patronales BPJS sur les salaires
--	---	--

Source : Governor of Bali Decree 1021/03-M/HK/2025; Kompas, January 1, 2026; Bali Villa Hub, February 21, 2026; Solar Property Bali, June 3, 2026; Absenia and IDN Times on BPJS rates, 2026

La piscine, mois après mois

Un prestataire piscine facture selon la fréquence des visites. Une fois par semaine coûte Rp 1,5 à 2 M par mois, deux fois par semaine Rp 2,5 à 3,5 M et trois fois Rp 4 à 6 M. Si votre propre personnel s'en charge, vous ne payez que les produits, environ Rp 300 000 à 600 000 par mois.

La pompe est facile à chiffrer. Une pompe de 750 W qui tourne six heures par jour consomme 135 kWh par mois, soit environ Rp 229 500 au tarif de la villa. Deux projecteurs sous-marins de 12 W allumés douze heures ajoutent Rp 14 700. Pour un bassin de 3 × 7 m, cela fait environ Rp 244 000 d'électricité par mois.

Source : Kontraktor Kolam Renang Bali, April 7, 2026; Raga Pool, June 15, 2026; our arithmetic at the PLN R-2 rate

Humidité et moisissures

L'humidité relative à Denpasar est en moyenne de 77 à 82 % tous les mois de l'année, et janvier apporte environ 350 mm de pluie. La moisissure met 24 à 48 heures seulement à s'installer sur une surface mouillée, et l'Agence américaine de protection de l'environnement (EPA) recommande de garder l'humidité intérieure sous 60 %. Ventilation, climatisation ou déshumidificateur doivent combler cet écart.

Un déshumidificateur de 12 litres par jour coûte environ Rp 2,5 M. À 250 W en continu, il consomme 6 kWh par jour, soit environ Rp 260 000 par mois au tarif résidentiel, ce qui reste moins cher que de remplacer un matelas. Un prestataire de Bali publie un traitement antimoisissure à Rp 8 000 le m³ de volume de pièce, avec un minimum de Rp 800 000. Une toiture en chaume alang-alang coûte environ Rp 350 000 le m² à poser et doit être remplacée tous les 5 à 10 ans.

Bons signes lors d'une visite

- Une ventilation traversante, avec un extracteur dans chaque salle de bains et dans la cuisine
- Stainless fittings
- Toiture et gouttières en bon état, sans traces sous les avant-toits
- Un vendeur qui vous montre le carnet d'entretien

Signaux d'alerte

- Une odeur de moisi dans les pièces fermées
- Des taches sombres au plafond, sous le toit ou autour des climatiseurs
- Une peinture fraîche sur une trace d'humidité
- Aucun extracteur dans les pièces d'eau

Source : Climates to Travel, Denpasar airport normals 1991–2020; US EPA, A Brief Guide to Mold, Moisture and Your Home, February 18, 2026; mybest Indonesia; Mr. Biocid price list; Pablo Luna Studio, July 5, 2024

Les réparations des années 3 à 5

Les tropiques usent une maison plus vite que ne le supposent la plupart des tableurs. Aux années 2 et 3, les changements de filtres des climatiseurs deviennent de vraies révisions. Entre les années 3 et 5, on remplace des unités split, on refait l'étanchéité et le revêtement de la piscine, et ces factures tombent souvent en même temps.

Le mobilier souple et les matelas s'usent plus vite qu'en climat sec. Meubler une villa de deux à trois chambres de 140 m² coûte Rp 175 à 290 M : gardez donc un fonds de remplacement. Nous modélisons l'usure et le remplacement à 3 % de la valeur par an. La défaillance de l'étanchéité est la cause la plus fréquente des dégradations précoces que relèvent les inspecteurs : vérifiez-la avant d'acheter.

Source : Paradyse Homes, villa maintenance calendar, 2026; Miraland furniture budget, August 7, 2025; VillaAudit, June 16, 2026; Rise Real Bali cost model

Impôts, déchets et assurance

La taxe foncière sur le terrain et le bâti, PBB-P2, est plafonnée à 0,5 % d'une base imposable que le kabupaten fixe entre 20 et 100 % de la valeur officielle (loi 1/2022). Badung a réévalué les valeurs en 2025 pour la première fois depuis 2020, et les factures ont surtout augmenté sur les terrains commerciaux. La collecte des déchets n'est plus une facture communale à Badung, car la Perda 7/2023 a supprimé la redevance du kabupaten. Vous payez directement le collecteur, le banjar ou un centre de recyclage local (TPS3R).

L'assurance habitation suit le tarif du régulateur financier. Pour une maison de trois étages au plus, la prime de base va de 0,294 à 0,558 pour mille du capital assuré, selon la classe de construction. La garantie séisme est tarifée à part : interrogez l'assureur sur la zone de Bali.

Source : Law 1/2022 (HKPD); Badung Perda 7/2023; Bali Post citing Bapenda Badung, August 18, 2025; SE OJK 6/SEOJK.05/2017

Comment intégrer les charges dans un modèle de rendement

Dans notre modèle de location, l'entretien, les réparations et les nuits vides prennent 12 % du chiffre d'affaires, la gestion 18 % et l'impôt sur le revenu 10 % pour un résident fiscal : le propriétaire garde donc environ 60 %. Prenons une villa qui génère Rp 548 M par an. La ligne de 12 % représente environ Rp 66 M, soit Rp 5,5 M par mois, pour l'électricité et l'eau, les petites réparations et l'usure. Le personnel en contact avec les voyageurs est compris dans les honoraires du gestionnaire.

Si la projection d'un vendeur fixe les charges à 5 % du chiffre d'affaires, demandez ce qui manque. Le tableau complet, commissions comprises, figure dans notre guide du rendement locatif. Pour tester une villa précise, utilisez le calculateur de rendement ou choisissez-en une dans le catalogue, en commençant par des quartiers comme Canggu et Ubud.

Source : Rise Real Bali yield model, median of the models in our catalog, September 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Prévoyez Rp 10,5 à 18,2 M par mois pour une villa avec piscine gérée par son propriétaire. Le personnel en représente la plus grosse part.
- 02 Demandez la puissance du raccordement en VA avant d'acheter : elle fixe votre tarif d'électricité.
- 03 Demandez dans quelle catégorie tarifaire de l'eau se trouve le compteur. La location peut presque doubler la tranche la plus haute.
- 04 Gardez une réserve pour la climatisation, l'étanchéité et la piscine aux années 3 à 5.

Questions fréquentes

Combien coûte l'entretien d'une villa à Bali par mois ?

Environ Rp 10,5 à 18,2 M pour une villa de une à trois chambres avec piscine, réparations comprises, avant tout frais de gestion (Alpha Partner Bali, mai 2026). Un gardien de nuit et un jardinier coûtent à eux seuls Rp 6 à 8 M.

Combien coûte l'électricité à Bali ?

PLN facture Rp 1 444,70 le kWh sur les raccordements de 1 300 à 2 200 VA et Rp 1 699,53 à partir de 3 500 VA, pour juillet-septembre 2026. Une villa qui consomme 1 000 kWh par mois paie environ Rp 1,7 M avant toute taxe locale.

L'eau du robinet est-elle potable à Bali ?

Non. L'eau du réseau est certifiée eau propre, pas eau potable, et elle peut se contaminer dans les canalisations. Les villas la font bouillir ou la filtrent, installent un osmoseur ou utilisent des bonbonnes de 19 litres.

Comment lutter contre les moisissures dans une villa à Bali ?

Gardez l'humidité intérieure sous 60 % avec la ventilation, la climatisation ou un déshumidificateur, et séchez tout ce qui est mouillé sous 24 à 48 heures. Un déshumidificateur de 12 litres par jour coûte environ Rp 2,5 M, et environ Rp 260 000 par mois en fonctionnement.

Combien coûte le personnel d'une villa à Bali ?

Un jardinier ou technicien piscine gagne Rp 3 à 4 M par mois, un gardien de nuit Rp 3,1 à 4 M et un responsable de villa Rp 8 à 12 M. Ajoutez une prime THR d'un mois de salaire par an et environ 10 à 11,7 % pour l'assurance BPJS.

D'où viennent nos informations

Les tarifs de l'électricité proviennent du document tarifaire de PLN pour juillet-septembre 2026, signé le 1er juillet 2026, le dernier publié au moment de notre vérification. Les factures des tableaux sont des calculs (consommation multipliée par le tarif), pas des factures mesurées. Les tarifs de l'eau suivent la grille 2026 du service des eaux de Badung et l'arrêté du bupati (chef du kabupaten) qui la fonde, abonnement fixe compris. La taxe locale sur l'électricité n'est confirmée que pour Denpasar : pour Badung, nous donnons le plafond national. Les salaires viennent de l'arrêté 2026 du gouverneur de Bali et de deux guides salariaux 2026 du secteur, et les parts BPJS de deux sources de paie 2026. L'humidité est la normale 1991-2020 de l'aéroport de Denpasar, et les seuils de moisissure proviennent des recommandations de l'EPA américaine. Le budget global d'une villa est une estimation du secteur, et les prix des traitements viennent d'une seule liste publiée par un prestataire : lisez-les comme une indication, pas comme une norme du marché.

- PT PLN, ajustement tarifaire pour juillet-septembre 2026, 1er juillet 2026
- Perumda Air Minum Tirta Mangutama, Tarif Air Minum 2026, et arrêté du bupati de Badung 1058/01/HK/2025
- Arrêté du gouverneur de Bali 1021/03-M/HK/2025 sur les salaires minimums 2026
- Bali Villa Hub, Villa Staff Pay in Bali 2026, 21 février 2026 ; Solar Property Bali, 3 juin 2026
- Alpha Partner Bali, coûts de fonctionnement d'une villa, 5 mai 2026
- EPA américaine, A Brief Guide to Mold, Moisture and Your Home, 18 février 2026
- Loi 1/2022 (HKPD) ; PP 4/2023 ; Perda 7/2023 de Badung ; Perda 5/2023 de Denpasar
- SE OJK 6/SEOJK.05/2017 sur les tarifs de l'assurance des biens
- Kontraktor Kolam Renang Bali et Raga Pool, prix de l'entretien de piscine, 2026

Rise Real Bali est une agence immobilière à Bali. Nous écrivons à partir des transactions que nous traitons et de données publiques, et nous citons nos sources.

Par Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Avertissement

Ce document est fourni à titre d'information uniquement. Il ne constitue ni une offre, ni un conseil en investissement personnalisé, ni une promesse de revenus. Les rendements sont nos propres estimations, fondées sur les hypothèses indiquées dans le texte ; le résultat réel dépend du marché, de la gestion, de la saisonnalité et de l'évolution de la réglementation. Les prix, les plans et les conditions peuvent changer sans préavis et ne font partie d'aucun contrat. Avant de verser une réservation, faites vérifier les documents, la structure de propriété et la fiscalité par un avocat et un conseiller fiscal indonésien. Les prix sont exprimés en roupies indonésiennes (IDR, Rp), conformément à la loi n° 7 de 2011 sur la monnaie et au règlement de Bank Indonesia n° 17/3/PBI/2015, article 11. Avertissement complet : <https://riserealbali.com/fr/mentions-legales/avertissement/>

Une question sur ce guide ?

Écrivez-nous sur WhatsApp : +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Ce guide en ligne : riserealbali.com/fr/guides/charges-entretien-villa-bali/