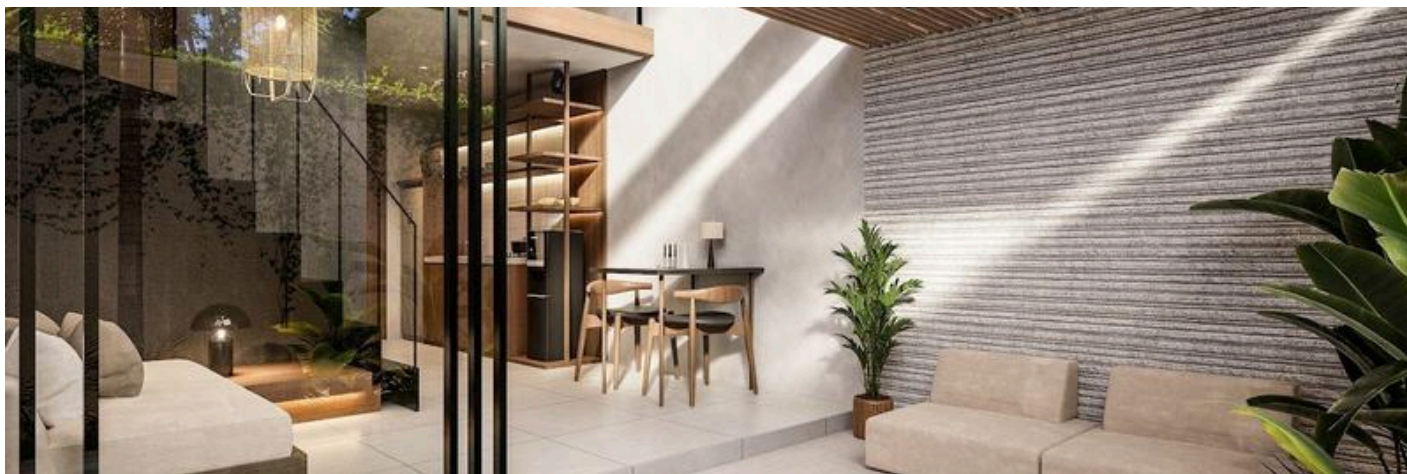




COÛTS · CONSTRUCTION

Coût de construction d'une villa à Bali : prix au m² et postes qui s'additionnent

24 septembre 2026 · 12 min de lecture · Études de marché

Les entrepreneurs indonésiens annoncent Rp 5,5 à 28 M le m² pour construire une villa, selon le niveau de prestation et selon qui chiffre. Le prix au mètre carré n'est que la plus petite partie de l'histoire. La piscine, l'architecte, les permis, le mobilier et un terrain en pente peuvent alourdir la note de moitié.

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

EN BREF

Construire une villa à Bali coûte environ Rp 5,5 à 15 M le m² chez les entrepreneurs indonésiens et Rp 15 à 44 M le m² chez les sociétés à direction occidentale, hors terrain (barèmes 2026). Fondations et gros œuvre représentent 30 à 35 % du budget. Le mobilier ajoute encore 20 à 35 %, et les matériaux de construction ont renchéri de 9,52 % sur un an à août 2026 (BPS).

Rp 5,5 à 15 M

coût de construction au m², entrepreneurs indonésiens, 2026

30–35 %

part du budget en fondations et gros œuvre

+9,52 %

matériaux de construction, août 2026 sur un an (BPS)

10 à 16 mois

pour construire une villa, des fondations à la remise des clés

DANS CE RAPPORT

01 Pourquoi le prix au m² en dit si peu

02 Comment le budget se répartit par étape

03	La piscine est un poste à part
04	L'architecte, les permis et le calendrier
05	Prix de la main-d'œuvre et des matériaux
06	Un budget détaillé : villa de 200 m² sur terrain en leasehold à Pererenan

07	Payer l'entrepreneur, et où les budgets dérapent
08	Construire ou acheter
09	Ce que cela signifie pour les acheteurs
10	Questions fréquentes
11	D'où viennent nos informations

01 / 08

Pourquoi le prix au m² en dit si peu

Demandez un prix au mètre carré à cinq constructeurs : vous aurez cinq réponses. Un entrepreneur indonésien affiche l'entrée de gamme à Rp 5,5 à 7,5 M le m², le milieu de gamme à Rp 7,5 à 10 M et le haut de gamme à partir de Rp 10 M. Un autre annonce Rp 9 à 12 M, 13 à 18 M et 19 à 28 M pour les mêmes trois niveaux.

Les sociétés à direction occidentale chiffrent en devise étrangère. Converties, leurs gammes tournent autour de Rp 15 à 19 M, 21 à 28 M et 32 à 44 M le m². Personne n'explique cet écart du simple au double, voire au triple. Les frais généraux et la gestion de projet en expliquent une partie, les finitions importées davantage. Le reste tient à l'identité du client.

Une société de gestion de Bali refuse même de publier un tarif. Son argument : il n'existe pas de moyenne vérifiable pour toute l'île en 2026, seulement des bordereaux de quantités et des appels d'offres concurrents. Nous sommes d'accord. N'utilisez le prix au mètre que pour l'ordre de grandeur.

Qui annonce quoi, coût de construction au m² hors terrain

SOURCE	ENTRÉE DE GAMME	MILIEU DE GAMME	HAUT DE GAMME
Entrepreneur indonésien A	Rp 5,5 à 7,5 M	Rp 7,5 à 10 M	à partir de Rp 10 M
Entrepreneur indonésien B	Rp 9 à 12 M	Rp 13 à 18 M	Rp 19 à 28 M
Sociétés à direction occidentale, converties	Rp 15 à 19 M	Rp 21 à 28 M	Rp 32 à 44 M et plus

Source : PT Casa Sinergi Abadi, October 27, 2025; JasaBangunVilla, June 26, 2026; Balitecture and Bukit Vista cost guides, March–June 2026; converted to rupiah at the rate our site uses

02 / 08

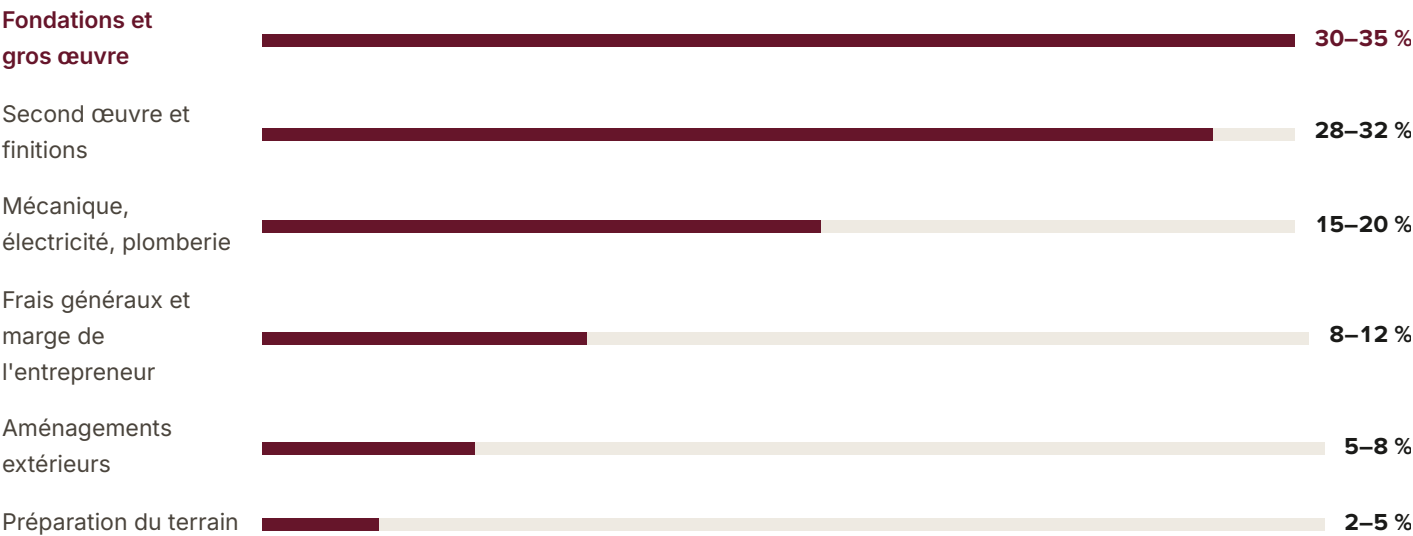
Comment le budget se répartit par étape

Les parts par étape sont plus stables que le prix au mètre : c'est la meilleure façon de contrôler un devis. Le chiffrage indonésien standard place la préparation du terrain à 2 à 5 %, les fondations et le gros œuvre à 30 à 35 %, le second œuvre et les finitions à 28 à 32 % et la mécanique,

l'électricité et la plomberie à 15 à 20 %. Les aménagements extérieurs prennent 5 à 8 % et les frais généraux et la marge de l'entrepreneur 8 à 12 %, auxquels s'ajoute une provision pour imprévus de 5 à 10 %.

Les villas de location de Bali penchent vers les finitions et la piscine. Un devis typique de villa affiche le gros œuvre à 18 à 22 %, les finitions à 25 à 30 % et la piscine avec l'aménagement paysager à 8 à 12 %. Si un devis reçu montre le gros œuvre à 15 % et les finitions à 45 %, on ne vous trompe pas forcément. Demandez ce que contient la ligne finitions et si la plomberie y a été déplacée.

Parts standard par étape, milieu de chaque fourchette



Une provision pour imprévus de 5 à 10 % s'ajoute à ces parts.

Source : Asia Arsitek, RAB Rumah Lengkap 2026, August 1, 2026; JasaBangunVilla, June 26, 2026

03 / 08

La piscine est un poste à part

La plupart des devis au mètre carré excluent la piscine. Les barèmes indonésiens 2026 facturent au mètre carré de surface de bassin : Rp 3,5 à 4 M pour une piscine à skimmers de base, Rp 4 à 5,5 M pour un skimmer haut de gamme, Rp 5,5 à 7 M pour une piscine à débordement et Rp 7 à 12 M pour un bord infini.

Une piscine à skimmers de 4 × 8 m, soit 32 m² d'eau, revient à Rp 155 à 200 M. Une piscine à débordement de 5 × 12 m coûte Rp 400 à 530 M. Les sociétés à direction occidentale chiffrent la même piscine de 4 × 8 m à environ Rp 265 à 390 M. Le système à débordement ajoute aussi un bac tampon et de la plomberie supplémentaire, que vous entretiendrez pendant toute la vie de la villa.

Rp 155 à 200 M

piscine à skimmers 4 × 8 m

Rp 400 à 530 M

piscine à débordement 5 × 12 m

11 semaines

pour construire une piscine à débordement

Source : Kontraktor Kolam Renang Bali, price list, July 26, 2026; PT Casa Sinergi Abadi, October 27, 2025; Western estimates from Bukit Vista, 2026

04 / 08

L'architecte, les permis et le calendrier

Les architectes de Bali facturent 5 à 12 % du coût de construction, et 8 % est l'hypothèse habituelle. La conception initiale représente environ 40 % des honoraires, les plans d'exécution 30 % et le suivi de chantier 30 %. La section de Bali de l'Institut indonésien des architectes publie un barème qui va de 6,5 à 8 % sur les petits budgets jusqu'à 1 à 1,5 % sur les très gros.

Il vous faut une autorisation de construire (PBG) avant le début des travaux et un certificat de conformité (SLF) à la fin. La régence facture une redevance PBG selon une formule, à partir de la surface plancher, d'un indice de localisation et d'un coût de construction standard ; les consultants annoncent Rp 3 à 12 M pour une maison. Selon le PP 16/2021, l'examen technique doit se terminer en 28 jours ouvrés, mais un dossier résidentiel prend en pratique 20 à 45 jours ouvrés. Le SLF ajoute Rp 2 à 5 M et reste valable 20 ans pour une maison.

Prévoyez environ trois mois de conception, un à deux mois pour les permis et 10 à 16 mois de construction. L'ensemble du projet dure 12 à 18 mois, sans aucun revenu locatif pendant ce temps. Notre guide PBG et SLF traite des démarches, et le guide du zonage montre si la parcelle autorise seulement la construction d'un bien destiné à la location.

Source : IAI Bali fee scale; Bali Zero, February 17, 2026; PP 16/2021 on buildings; Kaizen Enjiniring, December 2025; Izin Gedung, April 23, 2026

05 / 08

Prix de la main-d'œuvre et des matériaux

La main-d'œuvre reste bon marché, même avec la hausse du salaire minimum. Le minimum de Badung en 2026 est de Rp 3 791 002 par mois, en hausse de 7,26 % sur 2025, et le plus élevé de Bali. Les tarifs journaliers indonésiens standard sont de Rp 80 000 à 100 000 pour un manœuvre, de Rp 110 000 à 140 000 pour un maçon et de Rp 125 000 à 185 000 pour un chef de chantier.

Certains devis de Bali citent plutôt Rp 500 000 à 1 M par jour. Il s'agit très probablement d'un tarif d'équipe, pas d'un ouvrier seul, mais les sources ne le précisent pas : nous montrons donc les deux. Les matériaux sont le coût qui bouge le plus vite. Selon le BPS, les prix de gros des matériaux de construction ont augmenté de 9,52 % en août 2026 sur un an, tirés par l'asphalte, l'acier à béton, les graviers, le sable et le ciment. Faites rechiffrer un devis vieux d'un an plutôt que de le majorer au jugé.

Source : Governor of Bali Decree 1021/03-M/HK/2025 on 2026 minimum wages; Radar Bali and Kompas, December 2025; BPS wholesale price index release, September 1, 2026, via CNBC Indonesia

06 / 08

Un budget détaillé : villa de 200 m² sur terrain en leasehold à Pererenan

Voici comment les postes s'additionnent pour une villa de deux à trois chambres de 200 m² en milieu de gamme. Prenons Rp 9 M le m² pour la construction, une piscine à skimmers de 4 × 8 m, l'architecte à 8 % et le mobilier à 25 % du coût de construction, plus 10 % d'imprévus. La maison elle-même revient à environ Rp 2,8 Md avant le terrain.

Ajoutons maintenant le terrain. Un bail de 25 ans sur 3 ares à Rp 35 M l'are par an coûte environ Rp 2,6 Md payés d'avance. Le total atteint près de Rp 5,4 Md. Une maison de trois chambres terminée à Canggu s'affiche en médiane à Rp 7,51 Md dans notre catalogue : construire fait donc économiser un peu plus du quart, sur le papier. Cette économie se paie en 12 à 18 mois de votre temps, en risque de chantier et en un an et demi sans loyer.

Notre illustration, villa de 200 m², milieu de gamme

LIGNE	BASE	COÛT
Construction	200 m² × Rp 9 M	Rp 1,80 Md
Piscine 4 × 8 m, à skimmer	milieu de la fourchette des barèmes	Rp 0,18 Md
Architecte	8 % de la construction	Rp 0,14 Md
PBG, SLF et frais de dossier	devis de consultants	Rp 0,02 Md
Mobilier et électroménager	25 % de la construction	Rp 0,45 Md
Imprévus	10 % de la construction	Rp 0,18 Md
Sous-total maison		Rp 2,77 Md
Bail du terrain, 3 ares sur 25 ans	Rp 35 M par are et par an	Rp 2,63 Md
Total		Rp 5,40 Md

Les entrepreneurs affirment que construire revient 30 à 40 % moins cher qu'acheter un bien fini. Ils sont juge et partie, mais ce chiffre donne un plafond raisonnable pour la marge d'un promoteur. Notre illustration aboutit à environ 28 %.

Source : Rise Real Bali illustration using the rates above; Brighton ground-rent range for Canggu and Pererenan, February 2026; Rise Real Bali catalog, September 2026

Payer l'entrepreneur, et où les budgets dérapent

Un contrat classique prévoit une avance de 10 à 20 %, puis des paiements d'étape sur des jalons vérifiés. Une retenue de garantie de 5 % reste entre vos mains jusqu'à la correction des malfaçons, avec une garantie de 3 à 12 mois. Sur les constructions sur plan à Bali, un échéancier courant est de 20 % à la signature, puis 20 % à chacun des trois jalons (fondations, gros œuvre, finitions), 15 % à l'achèvement des travaux et 5 % après la levée des réserves.

À la remise des clés, la retenue de garantie est le seul levier qu'il vous reste : ne la libérez jamais trop tôt. Les budgets dérapent presque toujours aux mêmes endroits. Sur un terrain en pente, les murs de soutènement peuvent absorber 15 à 25 % du budget. Acheminer les matériaux sur le Bukit ou dans les collines coûte un supplément. Le mobilier, un groupe électrogène et le traitement de l'eau sortent du prix au mètre, et la provision pour imprévus de 5 à 10 % finit presque toujours dépensée.

Avant de signer avec un constructeur

- Avance de 20 % maximum
- Retenue de garantie de 5 %, conservée jusqu'à la correction des malfaçons
- Provision pour imprévus sur une ligne distincte
- Un certificat d'entrepreneur SBU en cours de validité, au niveau correspondant au montant de votre projet
- Mobilier, groupe électrogène et traitement de l'eau chiffrés à part

Signaux d'alerte dans un devis

- La moitié du contrat payée d'avance
- Aucune clause de retenue de garantie
- Un montant forfaitaire unique, sans devis quantitatif
- Aucune mention des permis

Source : Nikifour, August 24, 2026; Bali Zero, February 17, 2026; Perizinan Usaha on SBU certification, April 9, 2026

Construire ou acheter

Construire a du sens si vous détenez déjà le terrain, pouvez passer du temps sur l'île et n'avez pas besoin de revenus locatifs pendant un an et demi. Sinon, comparez d'abord avec les villas terminées et sur plan. Pour les villas terminées, ce que coûte une villa donne les prix par quartier et par nombre de chambres, les prix des terrains traitent de la parcelle, et acheter sur plan explique comment l'échéancier d'un promoteur déplace le risque de construction. Ou parcourez le catalogue.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Un prix au m² donne l'ordre de grandeur. Budgétisez à partir d'un bordereau de quantités.

- 02 Contrôlez un devis par parts d'étape : gros œuvre 30 à 35 %, second œuvre et finitions 28 à 32 %.
- 03 La piscine, le mobilier, le groupe électrogène et le traitement de l'eau sortent du prix au m².
- 04 Les matériaux ont renchéri de 9,52 % en un an. Faites rechiffrer une vieille estimation, ne l'indexez pas.

Questions fréquentes

Combien coûte la construction d'une villa à Bali au mètre carré ?

Les entrepreneurs indonésiens annoncent environ Rp 5,5 à 15 M le m² selon le niveau de prestation, et certains montent jusqu'à Rp 28 M. Les sociétés à direction occidentale tournent autour de Rp 15 à 44 M le m². Le terrain, la piscine, les permis et le mobilier sont en supplément.

Que ne comprend pas le prix au mètre carré ?

Le terrain, les permis, l'architecte, la piscine, l'aménagement paysager, le traitement de l'eau, un groupe électrogène, le mobilier et l'électroménager. Le mobilier et l'électroménager ajoutent à eux seuls 20 à 35 % au coût de construction.

Combien coûte la construction d'une piscine à Bali ?

Une piscine à skimmers de 4 × 8 m coûte Rp 155 à 200 M selon les barèmes indonésiens de 2026. Une piscine à débordement de 5 × 12 m revient à Rp 400 à 530 M. Les bords infinis coûtent Rp 7 à 12 M le m² de bassin, l'option la plus chère.

Combien de temps faut-il pour construire une villa à Bali ?

Environ 10 à 16 mois des fondations à la remise des clés, et 12 à 18 mois en comptant la conception et les permis. L'examen de l'autorisation de construire (PBG) doit prendre jusqu'à 28 jours ouvrés selon le PP 16/2021, et 20 à 45 jours ouvrés est courant en pratique.

Est-il moins cher de construire ou d'acheter une villa à Bali ?

Sur le papier, construire revient en général 25 à 40 % moins cher qu'acheter une villa terminée comparable. Cette économie s'accompagne de 12 à 18 mois sans revenu locatif, d'un risque de chantier et de beaucoup de votre propre temps.

D'où viennent nos informations

Les prix au m² viennent de six sources : barèmes 2026 d'entrepreneurs indonésiens et guides de coûts de sociétés à direction occidentale. L'écart du simple au double, voire au triple, entre les deux est montré, pas moyenné. Les parts par étape suivent deux guides indépendants fondés sur des bordereaux de quantités. Les prix des piscines viennent de barèmes d'entrepreneurs de Bali datés d'octobre 2025 à juillet 2026. Les délais de permis suivent le PP 16/2021 et l'expérience publiée de praticiens. L'inflation des matériaux est l'indice des prix de gros de la construction du BPS, publié le 1er septembre 2026. Les salaires minimaux sont ceux de l'arrêté du gouverneur de Bali pour 2026. Les tarifs journaliers apparaissent en deux versions, car les sources n'indiquent pas leur base. Le budget détaillé est notre illustration, et une vraie parcelle exige son propre bordereau de quantités. Les devis en devise étrangère apparaissent en roupies au taux standard de notre site. Aucun entrepreneur n'est noté ici.

- BPS, indice des prix de gros des matériaux de construction, publication du 1er septembre 2026, relayée par CNBC Indonesia
- Arrêté du gouverneur de Bali 1021/03-M/HK/2025 sur les salaires minimums 2026
- PP 16/2021 sur les bâtiments et le système SIMBG
- IAI Bali, barème des honoraires d'architectes
- Asia Arsitek, RAB Rumah Lengkap 2026, 1er août 2026
- PT Casa Sinergi Abadi, 27 octobre 2025 ; JasaBangunVilla, 26 juin 2026
- Balitecture et Bukit Vista, guides des coûts de construction à Bali, 2026
- Kontraktor Kolam Renang Bali, barèmes de prix des piscines, 2026
- Bali Zero, 17 février 2026 ; Kaizen Enjiniring, décembre 2025

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/cout-construction-villa-bali/