LES CONSEILS IMMOBILIERS SAVIKAM

Guide pratique — construire à l'île Maurice

ÉTAPES · TERRAIN · COÛTS · PERMIS

Édition d'octobre 2026. Un guide d'information générale pour préparer un projet de maison individuelle : suivre les étapes dans le bon ordre, calculer la superficie du terrain, comprendre les niveaux de construction, bâtir un budget complet et connaître les autorisations.



Document d'information publié par Savikam Properties & Developments. Ce n'est ni un document officiel ni un avis juridique, technique ou financier. Illustration de maison : dessin, pas un projet réel.

Les étapes, dans l'ordre

Une feuille de route simplifiée, du terrain à l'emménagement. En pratique, certaines étapes se chevauchent ou se répètent : le budget s'affine pendant la conception et la consultation des contractors.

1

ÉTAPE 1

Vérifier le terrain

Titre de propriété, plan d'arpentage et limites, superficie (page 3), accès, zonage et règles d'urbanisme, état du sol, drainage et risques d'inondation, réseaux disponibles.

2

ÉTAPE 2

Définir le budget

Pas seulement le prix au pied carré : études, honoraires, permis, raccordements, extérieurs, réserve pour imprévus et financement.

3

ÉTAPE 3

Préparer les plans et études

Constituer l'équipe (architecte, ingénieur, arpenteur ; métreur et géotechnicien selon le projet), puis esquisse, plans, détails techniques et devis quantitatif (BOQ).

4

ÉTAPE 4

Obtenir les autorisations nécessaires

BLUP auprès du conseil, et autres autorisations seulement si le projet les exige, avant tout travail réglementé.

5

ÉTAPE 5

Choisir le contractor

Mêmes plans et même descriptif pour chaque offre. Expérience, références, contrat écrit, échéancier de paiement, assurances, planning, levée des réserves.

6

ÉTAPE 6

Construire et suivre les travaux

Fondations, structure, maçonnerie, toiture et étanchéité, réseaux, finitions. Inspections, avenants écrits, paiements liés à l'avancement réel.

7

ÉTAPE 7

Effectuer les vérifications finales

Réception avec liste des réserves, essais, raccordements définitifs, déclaration d'achèvement et formalités d'occupation applicables (certificat d'occupation) avant d'emménager.

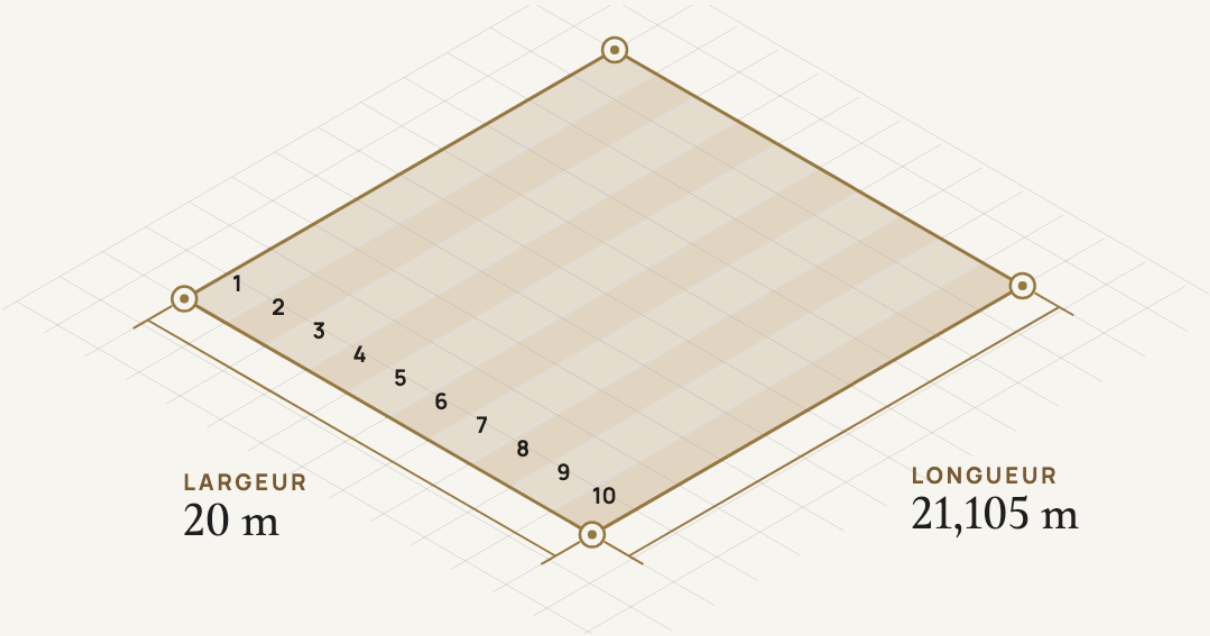
Comment calculer la superficie de votre terrain ?

1 perche ≈ 42,21 m²

La perche est l'unité de surface couramment utilisée à Maurice.

10 perches ≈ 422,1 m²

10 × 42,21 m² = 422,1 m²



Pour un terrain rectangulaire

Superficie = longueur × largeur. Exemple : 21,105 m × 20 m = **422,1 m²**, puis 422,1 ÷ 42,21 ≈ **10 perches**. Chaque bande de 2 m × 21,105 m vaut exactement une perche.

Exemple illustratif — dimensions non contractuelles. Un terrain de 10 perches peut avoir bien d'autres formes et dimensions.

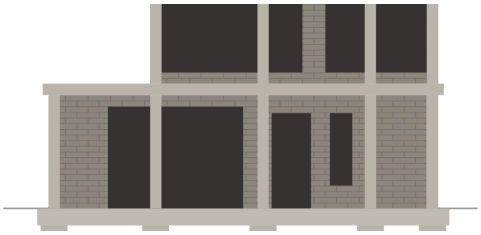
Pour un terrain carré ou irrégulier

Un terrain carré se calcule côté × côté. Un terrain irrégulier ne se calcule pas en multipliant deux côtés : sa superficie se détermine à partir de la géométrie relevée par l'arpenteur. **Vérifiez toujours la superficie indiquée sur le plan d'arpentage et le titre de propriété.**

Superficie du terrain ≠ surface construite. La maison n'occupe qu'une partie du terrain. Son emprise au sol et sa surface de plancher (sur un ou plusieurs niveaux) sont définies par les plans, pas par la superficie du terrain.

Au gris, clé en main, haut de gamme

Les prix de construction se discutent souvent « au pied carré » (pi²). C'est un point de départ utile, mais jamais un budget complet : le coût final dépend de la surface, du terrain, du dessin de la maison, des matériaux et surtout de ce que le contractor inclut réellement.



Construction au gris

Surtout la structure : préparation du site et fondations, poteaux et poutres en béton armé, dalles, maçonnerie et structure du toit. Enduits, fenêtres ou étanchéité peuvent être inclus… ou non.



Maison clé en main

La structure plus les finitions : enduits et peinture, carrelage, électricité, plomberie, menuiseries, sanitaires, cuisine, étanchéité, essais. Mur d'enceinte, portail, aménagements extérieurs, raccordements, climatisation ou mobilier sont souvent exclus.

Aucun de ces deux termes n'a de définition standard. Exigez un descriptif écrit des travaux et un devis quantitatif et estimatif (Bill of Quantities, BOQ).

Prix indicatifs relevés en 2026

NIVEAU	FOURCHETTE	SOURCE ET DATE
Au gris	Rs 1 400 – 2 000 / pi²	Le Défi Media, 24 janv. 2026 (opérateurs cités ; certains annoncent Rs 1 600 – 1 800)
Clé en main	Rs 2 000 – 3 500 / pi²	Le Défi Media, 24 janv. 2026 ; jusqu'à Rs 4 200 / pi² avec portail et mur d'enceinte
Recoupement : gros œuvre	≈ Rs 1 400 / pi²	PropertyMap, 23 oct. 2026 (projection d'après les indices de Statistics Mauritius)
Recoupement : fini, non meublé	≈ Rs 2 650 / pi²	PropertyMap, 23 oct. 2026

Ces chiffres sont des repères privés, pas des prix officiels. Leur périmètre (taxes, exclusions, base de surface) n'est pas toujours précisé. Selon l'indice des prix de la construction de Statistics Mauritius (via la presse), une maison individuelle coûtait environ 4,5 % de plus en mars 2026 qu'un an plus tôt. 1 m² ≈ 10,764 pi².

Ce qui fait grimper un projet haut de gamme

Architecture complexe et grandes portées, grandes baies vitrées et menuiseries aluminium sur mesure, finitions importées, cuisine et salles de bains haut de gamme, menuiserie sur mesure, domotique, piscine, étanchéité spécialisée, aménagement paysager, terrain difficile ou peu accessible. Il n'existe pas de prix fixe pour ce niveau.

4 · EXEMPLE DE BUDGET

Une maison de 1 500 pi² (≈ 139,35 m²)

NIVEAU	CALCUL	MONTANT
Au gris	1 500 × Rs 1 400	Rs 2 100 000
	1 500 × Rs 2 000	Rs 3 000 000
Clé en main	1 500 × Rs 2 000	Rs 3 000 000
	1 500 × Rs 3 500	Rs 5 250 000
Recoupement fini (PropertyMap)	1 500 × Rs 2 650	Rs 3 975 000

≠ Au gris et clé en main sont deux niveaux d'avancement de la même maison. Leurs montants ne s'additionnent pas : le clé en main inclut déjà la structure.

Distinguez toujours trois montants : le coût pour atteindre la structure (au gris), le coût supplémentaire pour la finir, et le coût total de la maison livrée. Comparez-les sur la même surface et le même descriptif.

Ce que ces montants ne comprennent généralement pas

- Achat du terrain
- Honoraires d'architecte et d'ingénieur structure
- Métreur (quantity surveyor)
- Levé topographique, étude de sol
- Permis et frais administratifs
- Raccordements (électricité, eau, eaux usées)
- Mur d'enceinte, portail, allée
- Aménagement paysager
- Fosse septique ou assainissement
- Terrassements importants, murs de soutènement
- Financement et assurances
- Mobilier et électroménager
- Réserve pour imprévus

Ne comptez pas deux fois un poste déjà inclus dans un devis détaillé.

Construire un budget global

> **Budget global** = travaux de construction + frais professionnels et administratifs exclus + travaux extérieurs et raccordements + réserve pour imprévus + terrain et financement, le cas échéant.

Exemple de réserve

Pour un devis de travaux de Rs 3 000 000, une réserve illustrative de 10 % ajoute Rs 300 000, soit **Rs 3 300 000**. C'est une hypothèse de planification, pas une obligation légale : fixez la réserve avec vos professionnels selon l'état d'avancement des études et les risques du terrain.

Estimations indicatives, pas des devis. Sources des taux : voir page 4 et page 9.

5 · L'ÉQUIPE DU PROJET

Qui fait quoi, et qui est obligatoire ?

PROFESSIONNEL	RÔLE	OBLIGATOIRE ?
Arpenteur (land surveyor)	Limites du terrain, plan de situation, implantation	Souvent nécessaire pour les plans de site et l'implantation exacte.
Architecte enregistré	Conception, plans, dossier de permis, suivi esthétique	D'après le guide officiel du permis, les plans des bâtiments de **plus de 150 m²** doivent être conçus et signés par un architecte enregistré auprès du Professional Architects Council.
Ingénieur civil / structure	Calcul de la structure, détails de fondations, poteaux, poutres, dalles	Signature requise, d'après le même guide, notamment si les portées atteignent 5 m, les porte-à-faux 1,2 m, plus de 2 niveaux, ou une pente du terrain supérieure à 1:20.
Métreur (quantity surveyor)	Devis quantitatif (BOQ), comparaison des offres, suivi des coûts	Recommandé pour la maîtrise du budget.
Géotechnicien	Étude de sol, recommandations de fondations	Recommandé selon le terrain (remblais, pente, sol argileux…).
Contractor	Exécution des travaux selon plans et contrat	Vérifiez son inscription auprès de la Construction Industry Authority (conseil relayé par la presse) ainsi que ses références et assurances.

Les seuils ci-dessus proviennent du *Building and Land Use Permit Guide* du ministère des Collectivités locales (version de juin 2013, la plus récente trouvée). Vérifiez la liste à jour sur la plateforme NELS ou auprès de votre conseil.

Bien concevoir la maison

- **Climat :** lumière naturelle et ventilation traversante ; débords de toit, varangue ou brise-soleil sur les façades exposées au soleil de l'après-midi.
- **Terrain :** accès, pente, drainage, servitudes et reculs. Placez la maison selon la vue, le vent et l'ensoleillement.
- **Plan fonctionnel :** chaque mètre carré se paie. Évitez les couloirs inutiles, pensez rangements, buanderie et espace extérieur couvert.
- **Cyclones et pluie :** résistance au vent, étanchéité des toitures-terrasses, pentes, gouttières et évacuation des eaux pluviales.
- **Bord de mer :** matériaux et quincaillerie résistant à la corrosion saline (menuiseries, fixations, armatures bien protégées).
- **Réseaux anticipés :** prises, éclairage, gaines pour climatisation, internet et caméras ; emplacement d'un chauffe-eau solaire ou de panneaux photovoltaïques.
- **Économies d'eau et d'énergie :** isolation de la toiture, récupération d'eau de pluie, réservoir et surpresseur si nécessaire.
- **Évolution future :** si un étage ou une extension est envisagé, faites-le prévoir dès le départ par l'ingénieur (fondations, poteaux, escalier).
- **Accessibilité :** une chambre et une salle d'eau au rez-de-chaussée facilitent la vie à tout âge.
- **Entretien :** privilégiez des matériaux durables et faciles à entretenir. Décidez les grands choix avant le chantier pour limiter les modifications coûteuses.

Le parcours habituel d'une maison individuelle

Le Building and Land Use Permit (BLUP, anciennement « BLP »)

- **Qui le délivre :** le conseil municipal ou de district où se trouve le terrain, pas un bureau national unique.
- **Comment :** en ligne, sur le National E-Licensing System (NELS / Business Licensing Platform).
- **Délai légal :** décision dans les **14 jours ouvrables** suivant la *date effective*, c'est-à-dire la date à laquelle toutes les informations et pièces demandées sont fournies. Si le conseil demande des compléments (dans les 8 jours ouvrables), une nouvelle date effective s'applique. Certains cas n'ont aucun délai (accord ministériel préalable, réserves de montagne ou de rivière, zones patrimoniales…).
- **Validité :** 2 ans à compter de la délivrance (Building Control Act 2012, art. 18).
- **Avant les travaux :** ne commencez pas les travaux réglementés sans permis, et informez le conseil du démarrage (art. 17).

Pièces habituellement demandées (guide officiel, résidentiel)

- Copie du titre de propriété (ou bail sur terrain de l'État)
- Pièce d'identité ou passeport ; procuration le cas échéant
- Plans de situation (1:2500) et de masse (1:200)
- Plans, coupes et façades ; surfaces par niveau
- Détails de structure (fondations, poteaux, poutres, dalles, escalier)
- Détails de la fosse septique ou de l'assainissement
- Autorisations CEB et CWA ; WMA selon le cas*
- Autres autorisations selon le site (forêts, routes, aviation civile)

*Le guide précise que les autorisations CEB, CWA et WMA ne sont pas exigées dans un morcellement approuvé. La liste exacte dépend du projet et de la version en vigueur sur NELS.

Autorisations selon le cas seulement

SITUATION	PROCÉDURE	À RETENIR
Terrain agricole destiné à un autre usage	Permis de conversion (Ministère de l'Agro-Industrie, via NELS)	Distinct du BLUP. Une exemption ne doit jamais être supposée : vérifiez le statut du terrain avant d'acheter.
Division d'un terrain en plusieurs lots	Permis de morcellement (Ministère du Logement et des Terres)	Pas nécessaire pour construire une maison sur un terrain résidentiel existant et régulier.
Projets ou sites sensibles	Rapport PER ou étude EIA (Environment Act 2024)	Selon le type, l'ampleur et la localisation. Pas automatique pour une maison individuelle ordinaire.
Fin des travaux	Déclaration d'achèvement, certificat d'occupation / de conformité	Le bâtiment ne doit pas être occupé avant sa délivrance (Building Control Act, art. 19). À ne pas confondre avec l'*Occupation Permit*, qui est un permis de travail et de séjour.

7 · AVANT DE SIGNER

Checklist contractor

- ☐ L'offre repose sur vos plans et votre descriptif, avec quantités et prix unitaires.
- ☐ Les inclusions et les exclusions sont écrites : enduits, menuiseries, étanchéité, cuisine, extérieurs, raccordements.
- ☐ Main-d'œuvre seule ou fourniture et pose ? Transport, évacuation des déchets et taxes sont précisés.
- ☐ La durée de validité du prix et la règle de révision sont indiquées.
- ☐ Le planning et les étapes de paiement sont liés à l'avancement réel des travaux.
- ☐ Une procédure écrite encadre les modifications (avenants).
- ☐ Les assurances et l'inscription professionnelle sont vérifiées, les références contactées.
- ☐ Une retenue ou une garantie couvre la levée des réserves, et l'obligation de corriger les défauts est écrite.
- ☐ Le contrat est écrit et signé par les deux parties.

Les erreurs les plus courantes

ERREUR	CONSÉQUENCE POSSIBLE	BONNE PRATIQUE
Commencer sans autorisations	Arrêt des travaux, sanctions, difficultés pour occuper, vendre ou financer	Permis obtenu et conseil informé avant le démarrage
Comparer des devis incomplets	L'offre « la moins chère » exclut des postes qui reviennent plus tard	Même descriptif pour tous, BOQ détaillé
Oublier les frais annexes et les imprévus	Budget dépassé, chantier interrompu	Budget global et réserve fixée avec les professionnels
Acheter sans vérifier le terrain	Terrain agricole, accès ou réseaux problématiques	Vérifications avant l'achat (pages 2 et 3)
Changer les plans pendant le chantier	Surcoûts, délais, reprises	Décider avant le démarrage, avenants écrits

8 · SOURCES ET RÉFÉRENCES

Où vérifier l'information

Sources officielles

- Ministère des Collectivités locales, *The Building and Land Use Permit Guide* (juin 2013) : localgovernment.govmu.org
- Economic Development Board, « Getting started » (consulté le 29 oct. 2026) : edbmauritius.org/getting-started
- MCCI, « Obtaining the Building and Land Use Permit » : mcci.org
- District Council of Moka, « Land use and planning » : mokadc.mu
- Building Control Act 2012 (art. 17, 18, 19) ; Local Government Act 2011 (art. 117) ; Environment Act 2024 (Act No. 3 of 2024)
- Statistics Mauritius, Construction Price Index : statsmauritius.govmu.org
- Votre conseil municipal ou de district (Land Use and Planning Department)

Repères de prix (sources privées, indicatives)

- Le Défi Media, « Construire une maison : entre Rs 1,4 million et Rs 3,5 millions », 24 janv. 2026
- PropertyMap, « Cost to Build a House in Mauritius 2026 », mis à jour le 23 oct. 2026

Avertissement. Informations générales et estimations indicatives. Les coûts, procédures et autorisations dépendent de chaque projet. Consultez les professionnels et autorités compétents. Ce guide n'est pas un document officiel et ne remplace pas un avis juridique, technique ou financier. Savikam Properties & Developments n'y présente aucun service d'architecture, d'ingénierie ou de démarches administratives.

SAVIKAM PROPERTIES & DEVELOPMENTS

Vous avez un projet immobilier à Maurice ?

Informez-vous avant de vous lancer.

WhatsApp +230 5773 5524 · savikamproperties.com