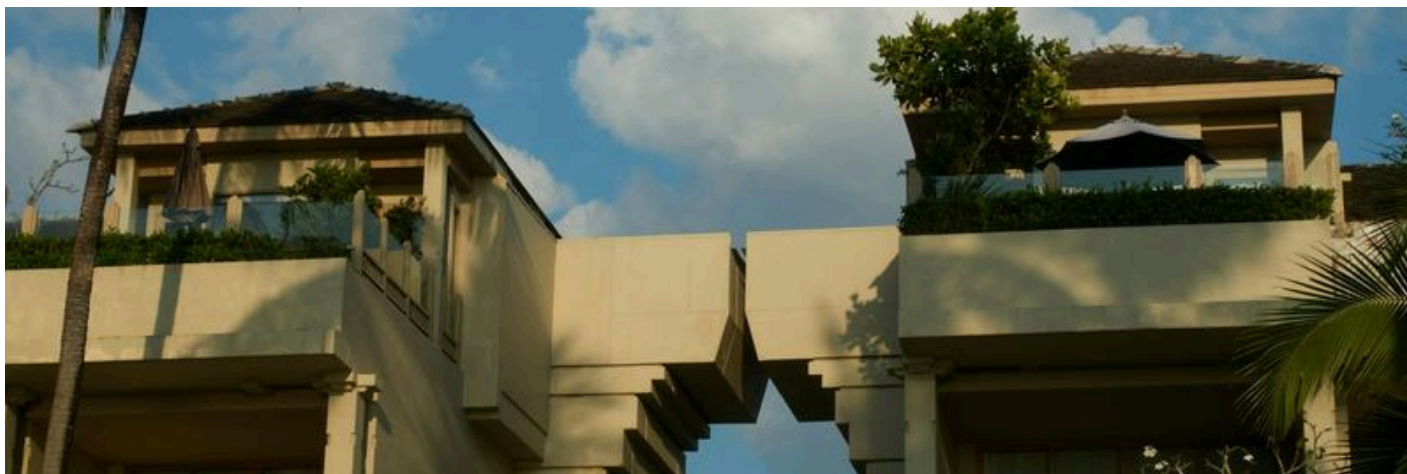




RENDEMENT · APPARTEMENTS

Appartements à vendre à Bali : ce que vous possédez, ce qu'ils rapportent et comment en sortir

5 octobre 2026 · 12 min de lecture · Rendements

La plupart des appartements vendus à des étrangers à Bali sont en leasehold (bail de longue durée), et leurs revenus dépendent davantage du contrat de l'exploitant que de l'immeuble. Voici ce qu'ils coûtent, ce que rapportent un studio et un appartement d'une chambre, et comment en sortir.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/investir-appartement-bali/>

EN BREF

Investir dans un appartement à Bali coûte environ moitié moins qu'une villa : Rp 2,51 Md en médiane contre Rp 5,46 Md dans notre catalogue d'octobre 2026. Presque tous les lots sont en leasehold, et le strata title (titre de copropriété) d'un étranger commence à Rp 2 Md. Notre modèle donne à un studio géré un rendement net de 5 à 9 % par an, selon l'occupation.

Rp 2,51 Md

prix médian d'un appartement dans notre catalogue, octobre 2026

Rp 2 Md

prix minimum d'un lot en strata title pour un étranger à Bali

Rp 60,6 M

prix médian au m² des appartements, contre Rp 43,1 M pour les villas

5–9 %

rendement net de notre modèle pour un studio géré, avec 40 à 70 % d'occupation

DANS CE RAPPORT

01 En quoi un appartement à Bali diffère-t-il d'une villa ?

02 Un étranger peut-il détenir un appartement à Bali en strata title ?

- 03 Pourquoi presque tous les appartements de Bali sont-ils en leasehold ?
- 04 Comment les programmes d'appartements gérés rémunèrent-ils le propriétaire ?
- 05 Studio ou appartement d'une chambre : lequel rapporte le plus ?
- 06 Que coûtent les charges communes et le fonds de travaux ?

- 07 Faut-il acheter un appartement pas cher à Bali ?
- 08 Un appartement à Bali, est-ce facile à revendre ?
- 09 Faites le calcul sur un vrai appartement
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

En quoi un appartement à Bali diffère-t-il d'une villa ?

Un appartement à Bali, c'est un lot dans un immeuble en copropriété ; une villa, c'est une maison sur sa propre parcelle. Les annonces emploient « apartment » ou « condo » pour le premier, et « condotel » quand un exploitant hôtelier loue le lot à votre place.

L'appartement médian de notre catalogue coûte Rp 2,51 Md pour environ 43 m². La villa médiane coûte Rp 5,46 Md pour environ 142 m². Au mètre carré, l'appartement est plus cher : Rp 60,6 M contre Rp 43,1 M. Les villas sont détaillées dans notre guide des prix d'une villa à Bali.

Appartement ou villa : ticket d'entrée, propriété, charges, moteurs de rendement, revente

	APPARTEMENT	VILLA
Ticket d'entrée	Rp 2,51 Md pour environ 43 m²	Rp 5,46 Md pour environ 142 m²
Propriété	Leasehold dans environ 97 % des annonces. Strata title à partir de Rp 2 Md	Leasehold dans environ 91 %. Hak Pakai (droit d'usage) à partir de Rp 5 Md, ou PT PMA avec HGB (droit de bâtir)
Charges courantes	Charges communes, fonds de travaux (sinking fund), frais de l'exploitant	Personnel, piscine et jardin à votre charge, Rp 10,5 à 18,2 M par mois
Moteurs du rendement	Taux d'occupation, avec un prix de nuit bas	Un prix de nuit plus élevé, avec des charges qui continuent quand la villa est vide
Revente	Ticket plus petit. Les années de bail restantes font le prix	Ticket plus élevé. Les années de bail restantes font toujours le prix

Source : Rise Real Bali catalog (published listings), October 2026; Decree 1241/2022; Alpha Partner Bali, May 2026 (owner-run one- to three-bedroom pool villa)

02 / 09

Un étranger peut-il détenir un appartement à Bali en strata title ?

Oui, mais seulement sur un lot et au-dessus d'un prix plancher. Selon le règlement gouvernemental 18/2021, un étranger en règle au regard de l'immigration peut détenir en strata title un lot

d'appartement (HMSRS). À Bali, le lot doit coûter au moins Rp 2 Md (décret ministériel 1241/2022), contre Rp 5 Md pour une maison.

L'immeuble doit reposer sur un terrain en HGB (droit de bâtir) ou en Hak Pakai (droit d'usage), selon l'article 17 de la loi 20/2011. Sur un terrain de l'État, ce droit court 30 ans, se prolonge de 20 ans puis se renouvelle pour 30 ans, et le titre du lot ne peut pas lui survivre (Hukumonline, août 2025).

Les textes présentent aussi ces achats comme des logements : l'article 69 parle de résidence ou d'habitation. Si vous comptez louer le lot, demandez à votre notaire de confirmer par écrit que votre montage l'autorise. Les maisons sont traitées dans notre guide du Hak Pakai.

Le plancher de Rp 2 Md porte sur le prix de la transaction : vérifiez l'acte, pas la brochure.

Source : Government Regulation 18/2021, Articles 69–71; ATR/BPN Decree 1241/SK-HK.02/IX/2022; Law 20/2011, Article 17; Hukumonline, February 2023 and August 2025; Bisnis.com, August 2023

03 / 09

Pourquoi presque tous les appartements de Bali sont-ils en leasehold ?

Le leasehold n'impose ni prix plancher, ni visa, ni nouveau titre foncier, ce qui explique en partie ce choix. Environ 97 % des annonces d'appartements de notre catalogue sont en leasehold (notre décompte, octobre 2026), et les rares qui évoquent le strata title le présentent comme une étape ultérieure ou une question ouverte.

Vous achetez des années d'usage, pas un terrain. La durée de base est le plus souvent de 27 ans, et environ la moitié des annonces mentionnent une prolongation.

Ces années s'épuisent. En ligne droite, un studio à Rp 2,3 Md sur un bail de 27 ans perd environ Rp 85 M de valeur par an (notre calcul). Avec Rp 176 M nets (le cas à 60 % ci-dessous), une fois cet amortissement retranché, il reste environ 4 % du prix. Voir leasehold ou pleine propriété (freehold) et prolongation du bail.

Source : Rise Real Bali catalog, October 2026; our straight-line run-off calculation

04 / 09

Comment les programmes d'appartements gérés rémunèrent-ils le propriétaire ?

La plupart reversent une part des revenus, et certains ajoutent une garantie fixe pour les premières années. L'exploitant loue le lot, garde ses frais et vous reverse le reste. Une garantie verse un pourcentage fixe du prix, quel que soit le revenu réel du lot.

Dans notre modèle, une société de gestion prélève 18 % des revenus et un exploitant de resort environ 23 %. L'entretien, les réparations et les nuits vides en retirent 12 %, et l'impôt sur le revenu 10 % pour un résident. Le propriétaire conserve environ 60 %, ou 55 % avec un exploitant de resort. Un non-résident subit une retenue à la source de 20 % (PPh 26) et garde environ 50 % (Ortax, juin 2026).

Le nombre de nuits propriétaire fixe vos séjours gratuits, et les exploitants bloquent souvent juillet, août et le Nouvel An. Dans les contrats que nous voyons, les garanties durent de deux à cinq ans, et l'occupation réelle ne se vérifie qu'ensuite. Le reste est détaillé dans notre guide des frais de gestion.

Source : Rise Real Bali yield model and our reviews of operator agreements, 2023–2026; Ortax, June 19, 2026; Bukitvista, updated March 2026

05 / 09

Studio ou appartement d'une chambre : lequel rapporte le plus ?

Dans notre modèle, un appartement d'une chambre affiche environ 0,3 point de rendement net en plus : presque une égalité. Le revenu, c'est le prix de la nuit multiplié par les nuits réservées, et le propriétaire en garde environ 60 %. La chambre supplémentaire rapporte surtout par un tarif plus élevé.

Le studio médian coûte Rp 2,3 Md pour 33 m², l'appartement d'une chambre Rp 2,5 Md pour 49 m². Nos modèles de rendement les évaluent à Rp 1,34 M et Rp 1,52 M la nuit. La moyenne de l'île est de 36,0 % d'occupation à Rp 2,85 M la nuit, villas comprises (AirROI, 12 mois jusqu'au 12 septembre 2026).

Studio ou appartement d'une chambre, le propriétaire garde 60 % (notre illustration)

TAUX D'OCCUPATION	STUDIO, BRUT	STUDIO, NET	1 CHAMBRE, BRUT	1 CHAMBRE, NET
40 %	8,5 %	5,1 %	8,9 %	5,3 %
60 %	12,8 %	7,7 %	13,3 %	8,0 %
70 %	14,9 %	8,9 %	15,5 %	9,3 %

L'occupation pèse plus que le type de lot : passer de 40 % à 70 % ajoute 3,8 points au studio, alors que le changement de format n'en ajoute que 0,3.

Source : Rise Real Bali catalog and yield models, October 2026; AirROI Bali market page, 12 months to September 12, 2026, converted at the rate our site uses

Que coûtent les charges communes et le fonds de travaux ?

Comptez des charges communes mensuelles facturées au mètre carré, plus une réserve pour les gros travaux. Le fonds de travaux (sinking fund) finance ascenseurs, pompes et peintures, à hauteur d'environ 10 à 15 % des charges (OCBC Indonesia, janvier 2025 ; Mamikos).

Les guides consacrés à Jakarta ne s'accordent pas sur ces charges : Rp 20 000 à 25 000 par m² et par mois (detikProperti, septembre 2023) contre Rp 10 000 à 15 000 (Mamikos, sans date). Les immeubles de Bali fixent les leurs. À Rp 25 000, chiffre donné à titre d'illustration, un studio de 33 m² paie Rp 9,9 M par an, ce qui retire 0,4 point de rendement net. Notre ligne d'entretien à 12 % ne les couvre pas forcément : demandez qui paie.

Si l'immeuble est enregistré comme rumah susun (immeuble en copropriété), demandez à voir son association de copropriétaires (P3SRS). En juin 2026, l'ATR/BPN a prévenu que l'absence de cette association, ou des droits fonciers expirés, peut rendre un lot invendable et impossible à hypothéquer.

Source : OCBC Indonesia, January 15, 2025; detikProperti, September 20, 2023; Mamikos; ATR/BPN via iNews and RCTI+, June 1, 2026; Rise Real Bali calculation

Faut-il acheter un appartement pas cher à Bali ?

Cela peut valoir le coup : bon marché signifie en général petit, pas bail court. Environ un tiers des annonces d'appartements coûtent moins de Rp 2 Md, avec une médiane de Rp 1,74 Md pour 30,5 m² (notre décompte, octobre 2026). Les moins chers démarrent autour de Rp 1,2 Md. Leur bail de base médian est de 28,5 ans, un peu plus long que les 27 ans des lots plus chers.

Au mètre carré, l'écart est faible aussi : Rp 56,4 M contre Rp 62,7 M. Sous le plancher de Rp 2 Md, un étranger ne peut pas prendre de strata title à Bali ; ces opérations se font donc en leasehold. Vérifiez les années de bail restantes et l'avancement du chantier, car la plupart des annonces portent sur des programmes encore en construction.

Source : Rise Real Bali catalog, October 2026; Ministerial Decree 1241/2022

Un appartement à Bali, est-ce facile à revendre ?

Cela dépend des années de bail restantes et des documents. À notre connaissance, aucun indice public ne corrige les prix de revente des appartements de Bali en fonction des années de bail restantes : votre valeur de sortie reste donc une hypothèse.

Un leasehold change de mains par cession : l'acheteur reprend votre contrat, et le propriétaire du terrain peut devoir donner son accord. Un lot en strata title se vend comme n'importe quel titre enregistré, avec des droits de mutation à la charge de l'acheteur (BPHTB) jusqu'à 5 % et un impôt libératoire de 2,5 % sur le revenu du vendeur (loi 1/2022 ; PP 34/2016).

Deux limites réduisent le nombre d'acheteurs. Un lot en strata title revendu sous Rp 2 Md ne peut pas passer à un acheteur étranger en strata title selon le décret, et un immeuble sans association de copropriétaires active peut être très difficile à vendre. Calculez la sortie sur la valeur du bail restant.

Source : Rise Real Bali practice; Law 1/2022; PP 34/2016; Hukumonline and Pajakku on property transfer taxes; ATR/BPN, June 1, 2026

09 / 09

Faites le calcul sur un vrai appartement

Les annonces d'appartements se concentrent à Canggu et Seseh, avec d'autres autour d'Ungasan et de Nusa Dua. Testez un lot dans le simulateur de rendement, puis parcourez le catalogue pour les durées de bail et nos estimations de rendement.

Envoyez-nous la liste de prix et le projet de contrat de l'exploitant, nous modéliserons le lot. Notre commission est payée par le promoteur ou le vendeur. Le calcul pour les villas figure dans notre guide du rendement locatif.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Un appartement coûte environ moitié moins qu'une villa, mais chaque mètre carré revient plus cher.
 - 02 Le strata title d'un étranger commence à Rp 2 Md, et presque toutes les annonces fonctionnent en leasehold.
 - 03 Un studio géré rapporte 5 à 9 % net dans notre modèle. L'occupation fait bouger ce chiffre plus que le type de lot.
 - 04 Chiffrez votre sortie sur les années de bail restantes, et renseignez-vous d'abord sur les charges communes.
-

Questions fréquentes

Un étranger peut-il acheter un appartement à Bali ?

Oui. La plupart achètent en leasehold. Un étranger en règle au regard de l'immigration peut aussi détenir en strata title (HMSRS) un lot affiché à Rp 2 Md ou plus à Bali, si l'immeuble se trouve sur un terrain en HGB ou en Hak Pakai. Vérifiez d'abord ce droit foncier et les années qu'il lui reste.

Un condo à Bali est-il en pleine propriété (freehold) ?

Non. La pleine propriété (freehold, ou Hak Milik) est réservée aux citoyens indonésiens. Un condo à Bali est un leasehold ou un lot en strata title sur un terrain en HGB ou en Hak Pakai : les années qu'il reste à ce droit foncier fixent la durée pendant laquelle vous le conservez.

Combien coûte un appartement à Bali ?

L'appartement médian de notre catalogue coûte Rp 2,51 Md pour environ 43 m² (octobre 2026). Les studios tournent autour de Rp 2,3 Md et les appartements d'une chambre autour de Rp 2,5 Md. Demandez ce que le prix comprend.

Appartement ou villa : lequel choisir pour investir à Bali ?

Dans notre modèle, les rendements nets se chevauchent, autour de 5 à 10 %. Un appartement demande à peu près moitié moins de capital et moins de suivi au quotidien, mais ses revenus reposent sur le contrat de l'exploitant. Une villa coûte plus cher et rapporte plus par nuit, avec le personnel, la piscine et le jardin à votre charge.

Les appartements à Bali avec garantie locative valent-ils le coup ?

Une garantie verse chaque année au propriétaire une part fixe du prix d'achat, pendant deux à cinq ans dans les contrats que nous voyons. L'occupation réelle n'apparaît qu'à son terme. Demandez qui la finance et combien coûterait le lot sans elle.

D'où viennent nos informations

Les chiffres du catalogue sont des médianes des annonces publiées à la date du 5 octobre 2026, converties au taux de Bank Indonesia du 25 septembre 2026. Les prix par nuit viennent de nos propres modèles de rendement, qui ajustent les données de zone d'AirROI selon le type de lot. Les 60 % du propriétaire correspondent au revenu moins 18 % de gestion, 12 % d'usure et de vacance, et 10 % d'impôt de résident. Les charges communes de Rp 25 000 sont une illustration tirée de guides sur Jakarta. Hukumonline, Bisnis.com et detikProperti donnent Rp 2 Md comme plancher

pour les appartements à Bali. Un article de 2023 évoquait Rp 3 Md ; nous retenons donc le chiffre commun. Ceci n'est pas un conseil juridique, fiscal ou d'investissement.

- Règlement gouvernemental n° 18 de 2021 sur les droits fonciers, articles 69 à 71
- Décret ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, prix minimaux pour les acheteurs étrangers
- Loi n° 20 de 2011 sur les copropriétés (rumah susun), articles 17 et 46
- Hukumonline, prix minimaux pour les étrangers, février 2023, et statut de propriété des appartements, 11 août 2025
- Bisnis.com, prix minimaux pour les acheteurs étrangers, 3 août 2023 ; detikProperti, propriété immobilière des étrangers, 21 décembre 2024
- Avis de l'ATR/BPN sur les droits fonciers des appartements, relayé par iNews et RCTI+, 1er juin 2026
- AirROI, page marché de Bali, 12 mois jusqu'au 12 septembre 2026
- Ortax, revenus locatifs de villas des non-résidents, 19 juin 2026 ; Bukitvista, guide de la fiscalité locative, version de mars 2026
- OCBC Indonesia, charges communes et fonds de travaux (sinking fund), 15 janvier 2025 ; detikProperti, 20 septembre 2023 ; Mamikos
- Hukumonline et Pajakku, impôts du vendeur et de l'acheteur lors des transferts immobiliers ; PP 34/2016 ; loi 1/2022
- Alpha Partner Bali, charges courantes d'une villa, mai 2026
- Catalogue et modèles de rendement de Rise Real Bali, octobre 2026 ; nos analyses de contrats d'exploitants, 2023-2026

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 indonésiens. 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/investir-appartement-bali/