



RENDEMENT · BAIL À L'ANNÉE

Investir à Bali en location longue durée : baux annuels et mensuels

8 octobre 2026 · 12 min de lecture · Rendements

La location longue durée sacrifie un peu de rendement pour la prévisibilité : un locataire, un paiement par an, peu de rotations. Nous l'avons chiffrée sur une villa de Canggu et comparée aux réservations à la nuit.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/location-longue-duree-bali/>

EN BREF

Une villa de Bali louée à l'année rapporte environ 8 % brut et 5 à 6,5 % net dans notre modèle. Le propriétaire paie 10 % d'impôt libératoire sur le loyer brut, ou 20 % s'il est non-résident, et le locataire règle les charges. La location à la nuit peut faire mieux, mais avec plus de vacance et de travail.

Rp 36,0 M

loyer demandé médian par mois, villa de deux chambres à Canggu, au mois (notre échantillon, septembre 2026)

-22 %

baisse médiane du loyer demandé pour un engagement d'un an (même échantillon)

10 % / 20 %

impôt libératoire sur le loyer brut pour un propriétaire résident et non-résident

5,2–6,4 %

rendement net d'un propriétaire résident dans notre exemple à Rp 4 Md

DANS CE RAPPORT

01 La location longue durée à Bali est-elle un bon investissement ?

02 Combien une villa de Bali rapporte-t-elle en bail annuel ?

03 Que garde le bailleur d'un bail annuel ?

04 Location longue ou courte durée : laquelle rapporte le plus ?

05 Quel impôt le bailleur paie-t-il sur un loyer longue durée à Bali ?

06 Que doit dire le bail d'une villa à Bali ?

07 Qui loue en longue durée à Bali, et où cela rapporte-t-il ?

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

La location longue durée à Bali est-elle un bon investissement ?

C'est un placement régulier, pas un placement élevé. Sur une villa de Canggu à Rp 4 000 000 000 louée un an à la fois, nous modélisons environ 8 % brut et 5 à 6,5 % net pour un résident fiscal. Un locataire qui signe pour douze mois paie en général l'année d'avance : la villa reste rarement vide.

Les chiffres publiés vont dans les deux sens. Global Property Guide a placé le rendement brut moyen des villas de Bali à 4,24 % au troisième trimestre 2026, à partir de loyers et de prix affichés. Bali Villa Realty, une agence, cite 7 à 11 % net sur les locations mensuelles en août 2026. Notre modèle se situe entre les deux. L'écart tient aux villas que l'on moyenne et aux charges que l'on compte.

Les trois sources utilisent des prix demandés, pas des baux signés.

Source : Global Property Guide, rendements locatifs bruts en Indonésie, T3 2026, mis à jour en août 2026 (données d'annonces de Lamudi) ; Bali Villa Realty, Bali rental yield 2026, 25 août 2026 ; modèle de Rise Real Bali

02 / 07

Combien une villa de Bali rapporte-t-elle en bail annuel ?

Au mois, les loyers demandés pour deux chambres affichent une médiane de Rp 36,0 M à Canggu, et de Rp 37,2 M à Pererenan. Nous les avons tirés de 480 annonces relevées le 7 septembre 2026. S'engager pour une année pleine a réduit le loyer demandé de 22 % en médiane. À Canggu, cela laisse environ Rp 28 M par mois, soit Rp 337 M sur l'année.

D'autres sources donnent des fourchettes plus larges. La plateforme de location Inivie situe les contrats de 12 mois sur l'île à Rp 15–35 M par mois, Canggu et Seminyak en haut. Le tableau met ses loyers mensuels à côté des rendements nets publiés par une agence.

Des analyses du secteur placent la remise du contrat annuel plus bas, à 10–17 % (Propertia et Knowmads Bali, 2026). Modélisez votre villa à 10–22 % et demandez un vrai devis.

Loyer mensuel d'une villa à piscine standard de deux à trois chambres, et rendement net longue durée annoncé par l'agence

QUARTIER	LOYER MENSUEL	RENDEMENT NET LONGUE DURÉE ANNONCÉ
Canggu	Rp 20–40 M	9–11 % (Canggu et Berawa)
Seminyak	Rp 20–34 M	8–10 %
Uluwatu	Rp 17–33 M	8–10 % (avec Bingin)
Ubud	Rp 25–40 M	7–9 %
Sanur	Rp 15–30 M	6–9 %

Source : Notre relevé de septembre 2026 de 480 annonces de longue durée, des prix demandés et non des baux signés ; Inivie, Monthly villa rental in Bali, 25 septembre 2026 ; Bali Villa Realty, Bali rental yield 2026, 25 août 2026 ; Propertia et Knowmads Bali, 2026

03 / 07

Que garde le bailleur d'un bail annuel ?

Sur une villa à Rp 4 Md louée Rp 28 M par mois, un propriétaire résident garde environ Rp 231 M par an. C'est un rendement net de 5,8 %, avec un mois vide entre deux locataires. Le loyer brut atteint Rp 308 M, soit 7,7 %.

Nous avons retranché trois charges. L'impôt libératoire est de 10 % du loyer brut. L'entretien de la piscine et du jardin coûte environ Rp 1,5 M par mois, selon notre estimation. Les réparations, les remplacements et la taxe foncière ajoutent Rp 28 M par an. Le locataire paie l'électricité, l'eau et internet : les charges restent bien plus légères que sur une villa louée à la nuit.

Un propriétaire non-résident paie 20 % au lieu de 10 %, et le rendement net baisse d'environ 0,8 point.

Villa de Canggu à Rp 4 Md louée Rp 28 M par mois en bail annuel, notre illustration

MOIS VIDES	LOYER BRUT	RENDEMENT BRUT	NET PROPRIÉTAIRE, RÉSIDENT	RENDEMENT NET, RÉSIDENT	RENDEMENT NET, NON - RÉSIDENT
0	Rp 336 M	8,4 %	Rp 256 M	6,4 %	5,6 %
1	Rp 308 M	7,7 %	Rp 231 M	5,8 %	5,0 %
2	Rp 280 M	7,0 %	Rp 206 M	5,2 %	4,5 %

Le loyer de Rp 28 M est le prix demandé médian de Canggu après la remise annuelle, pas un devis pour une villa précise. Remplacez-le par une vraie offre avant de vous fier au résultat.

Source : Calcul de Rise Real Bali, hypothèses illustratives ; notre guide des charges d'exploitation, 2026

Location longue ou courte durée : laquelle rapporte le plus ?

La location à la nuit rapporte plus une bonne année, et demande beaucoup plus de travail. Notre modèle courte durée sur la même villa de Canggu à Rp 4 Md, à 60 % d'occupation, donne 8,2 % net pour un résident fiscal. Un bail annuel donne 5 à 6,5 % net. Cet écart de deux à trois points paie moins de voyageurs, moins de ménage et un revenu prévisible.

Tout dépend de l'occupation. À 50 %, le modèle à la nuit tombe à 6,8 %, près d'un bail long. AirROI a mesuré 36,2 % d'occupation sur les annonces de Canggu pour les 12 mois jusqu'en juillet 2026. Dans notre pratique, une villa bien gérée tient 60 à 75 %, mais une villa neuve met six à neuf mois à y arriver. Un locataire annuel supprime ce délai.

L'exemple chiffré d'une agence place les deux formules à 0,1 point l'une de l'autre, vers 8,8–8,9 % net (Bali Villa Realty, août 2026). Notre modèle montre un écart plus large. Le calcul complet à la nuit se trouve dans notre guide du rendement locatif, et Airbnb ou réservations directes montre ce que prennent les frais de plateforme.

La location à la nuit exige aussi une licence touristique, que traite notre guide de la licence. La campagne de retrait des annonces du ministère, lancée le 1er août 2026, vise l'hébergement vendu sur les plateformes de réservation. Un bail d'un an à un seul foyer n'y est pas vendu, mais confirmez votre projet avec un avocat.

Source : Modèle de rendement de Rise Real Bali ; AirROI, Canggu, 12 mois jusqu'en juillet 2026 ; Bali Villa Realty, 25 août 2026 ; ministère indonésien du Tourisme, Permenpar 6/2025

Quel impôt le bailleur paie-t-il sur un loyer longue durée à Bali ?

Un propriétaire résident fiscal paie un impôt libératoire fixe de 10 % sur le loyer brut (règlement gouvernemental 34/2017), et un non-résident 20 % selon l'article 26 de la loi sur l'impôt sur le revenu. Aucun des deux taux n'autorise de déduction. L'entretien, la sécurité et les charges de service entrent dans le brut, même quand le bail les facture sur une ligne à part.

Un locataire société retient l'impôt et le reverse à votre place. Un locataire particulier ne le fait pas : vous payez vous-même. Le paiement est dû avant le 15 du mois suivant le loyer, et la déclaration avant le 20 dans l'e-Bupot de Coretax. L'administration fiscale a indiqué en août 2026 qu'il ne s'agit pas d'un nouvel impôt pour 2027.

La résidence fixe le taux. Vous êtes résident dès que vous passez plus de 183 jours ici sur 12 mois, comme l'explique notre guide de la résidence fiscale. Les conventions fiscales laissent en général les loyers d'un bien au pays où il se trouve : elles ne baissent donc pas le taux. Sur Rp 336 M de loyer, cela fait Rp 33,6 M contre Rp 67,2 M. La location à la nuit et la taxe régionale figurent dans notre guide de l'impôt sur les revenus locatifs.

Source : Règlement gouvernemental 34/2017 et loi sur l'impôt sur le revenu 7/1983 (article 26(1) (c)) ; Ortax, impôt libératoire sur la location de terrains et de bâtiments ; DDTC, précision de la DGT, 18 août 2026 ; DDTC, charges de service dans l'assiette de l'impôt locatif, 16 mai 2024 ; PwC Worldwide Tax Summaries, Indonésie, revu le 11 juin 2026

06 / 07

Que doit dire le bail d'une villa à Bali ?

Fixez six points par écrit : la durée, l'échéancier de paiement, le dépôt de garantie, qui paie les charges, ce qui se passe en cas de départ anticipé et ce qui se passe si vous vendez.

Le dépôt vaut un mois de loyer, parfois deux pour une villa neuve ou très meublée. Les locataires annuels paient en général six à douze mois d'avance, et cette avance est du loyer, pas un dépôt. Écrivez que la part inutilisée est rendue au prorata si l'une des parties met fin au bail plus tôt, et gardez le dépôt sur une ligne à part.

Vendre une villa louée laisse le bail en place. L'article 1576 du Code civil reprend l'ancienne règle selon laquelle une vente ne rompt aucun bail, sauf clause contraire (Hukumonline, 14 décembre 2025). L'acheteur d'une villa occupée hérite du locataire. Si vous pouvez vendre en cours de bail, prévoyez une clause de sortie dès la signature.

Ajoutez le passeport du locataire et son permis de séjour valide, ainsi qu'une interdiction de sous-louer et de louer à la nuit. L'électricité est facturée au compteur et se place hors loyer. PLN facture Rp 1 699,53 par kWh au-delà de 3 500 VA ce trimestre, et les estimations du secteur situent une facture mensuelle à Rp 2–4 M pour une villa avec climatisation et piscine. Notre guide des charges d'exploitation détaille la facture, et la liste de contrôle de remise des clés fournit un inventaire à joindre à l'emménagement.

Source : Pratique des baux de Rise Real Bali, septembre 2026 ; Bali Management Villas, glossaire du contrat de location annuelle ; Hukumonline, koop breekt geen huur, 14 décembre 2025 ; tarif PLN, juillet–septembre 2026 ; Kompas, 4 juin 2026

07 / 07

Qui loue en longue durée à Bali, et où cela rapporte-t-il ?

Dans notre pratique, les locataires sont des télétravailleurs, des expatriés et des familles qui veulent une base pour un an ou deux. Ils se concentrent là où les loyers ci-dessus sont les plus élevés. Canggu et Pererenan sont les marchés les plus profonds, avec des médianes de Rp 36,0 M et Rp 37,2 M pour deux chambres. Notre guide Canggu ou Pererenan compare les deux, et les pages quartier Canggu, Pererenan, Seminyak, Ubud et Sanur donnent les prix actuels.

Sur une villa en leasehold, le loyer n'est pas tout le rendement, car le droit sur le terrain s'érode chaque année. Une villa avec 25 ans restants rapporte le même loyer la première et la dixième année, mais sa valeur de revente diminue. Voyez leasehold ou pleine propriété et les prolongations avant de comparer les rendements.

Un gestionnaire qui s'occupe des locataires et des réparations coûte moins cher que celui qui gère des séjours à la nuit, mais c'est quand même un coût ; notre guide des frais donne les fourchettes. Testez une villa précise dans le calculateur de rendement, ou parcourez le catalogue. Le prix est celui du promoteur ou du vendeur, et ils paient notre commission : la recherche ne vous coûte rien.

Source : Pratique de Rise Real Bali, 2023–2026 ; notre relevé de loyers de septembre 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Un bail annuel sur une villa de Canggu à Rp 4 Md rapporte environ 8 % brut et 5 à 6,5 % net à un résident fiscal.
- 02 S'engager pour un an a réduit le loyer demandé de 22 % en médiane dans notre échantillon de Canggu et de Pererenan.
- 03 L'impôt libératoire est de 10 % du loyer brut pour les résidents et de 20 % pour les non-résidents, sans aucune charge déductible.
- 04 Une vente ne met pas fin au bail : convenez d'abord des conditions de sortie.

Questions fréquentes

Vaut-il mieux louer une villa en longue ou en courte durée à Bali ?

La courte durée peut rapporter deux à trois points net de plus, mais seulement si l'occupation tient près de 60 %, alors que les annonces de Canggu ont affiché 36,2 % en moyenne (AirROI). Un bail annuel donne un revenu fixe et des charges plus légères. Sur une villa de Canggu à Rp 4 Md, nous modélisons 8,2 % net à la nuit contre 5 à 6,5 % en bail annuel.

Combien coûte la location d'une villa à l'année à Bali ?

Pour deux chambres à Canggu, comptez environ Rp 28 M par mois en contrat annuel, Rp 337 M au total (échantillon de Rise Real Bali, septembre 2026). Inivie situe les contrats de 12 mois sur Bali à Rp 15–35 M par mois. Les analyses du secteur ajoutent que la plupart des propriétaires veulent toute l'année réglée avant l'emménagement, ce qui fait un premier chèque important.

Quel impôt paie-t-on sur un revenu locatif longue durée à Bali ?

Un propriétaire résident fiscal paie un impôt libératoire de 10 % du loyer brut selon le PP 34/2017. Un non-résident subit une retenue de 20 % selon l'article 26. L'assiette inclut les charges de service et l'entretien, et rien n'est déductible. Un locataire société retient l'impôt et le reverse, alors qu'un locataire particulier vous en laisse le paiement.

Les locataires paient-ils les charges dans une location longue durée de villa ?

En général oui. L'électricité est facturée au compteur et se place hors loyer, à Rp 1 699,53 le kWh de PLN à partir de 3 500 VA (juillet–septembre 2026). L'eau et internet suivent la même logique. Réglez dans le bail l'entretien de la piscine et du jardin.

Puis-je vendre une villa occupée par un locataire ?

Oui. Le Code civil (article 1576) maintient le bail après une vente, sauf clause contraire. L'acheteur reprend le locataire et la durée restante. Si vous pouvez vendre tôt, inscrivez au contrat une clause de sortie et un préavis avant de signer.

D'où viennent nos informations

Les loyers viennent de notre propre relevé de 480 annonces demandées de septembre 2026, plus des fourchettes d'Inivie et de Bali Villa Realty. Ce sont des prix demandés et des estimations d'agences, pas des baux signés. Le tableau de rendement à Rp 4 Md est notre illustration, construite sur le loyer médian de Canggu après la remise annuelle de 22 %. Des analyses du secteur citent 10–17 % : nous montrons les deux. Les règles fiscales ont été vérifiées en octobre 2026 auprès du PP 34/2017, de l'article 26, d'Ortax et de DDTC.

- Global Property Guide, rendements locatifs bruts en Indonésie, T3 2026 (données Lamudi), mis à jour en août 2026
- Bali Villa Realty, Bali rental yield 2026, 25 août 2026
- Inivie, Monthly villa rental in Bali: prices by area for 2026, 25 septembre 2026
- Notre relevé de septembre 2026 de 480 annonces de longue durée
- Propertia et Knowmads Bali, analyses des loyers, 2026
- Règlement gouvernemental 34/2017 sur l'impôt libératoire des baux de terrains et de bâtiments ; note explicative d'Ortax
- Loi sur l'impôt sur le revenu 7/1983, article 26(1)(c)
- DDTC, précision de la DGT sur l'impôt locatif, 18 août 2026, et DDTC sur les charges de service dans l'assiette, 16 mai 2024
- PwC, résumés fiscaux, Indonésie, revue du 11 juin 2026
- Hukumonline, koop breekt geen huur et article 1576 du Code civil, 14 décembre 2025
- Tarif PLN pour les ménages, juillet–septembre 2026 ; Kompas, 4 juin 2026
- Rapport AirROI sur Canggu, 12 mois jusqu'en juillet 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/location-longue-duree-bali/