



ARGENT · FINANCER UN ACHAT

Crédit immobilier à Bali : un étranger peut-il emprunter ? Les financements qui existent vraiment

25 septembre 2026 · 10 min de lecture · **Propriété et fiscalité**

· **Étape 3 sur 4**

Presque aucun acheteur étranger ne finance une villa à Bali avec un crédit immobilier indonésien. La raison n'est pas votre passeport : une banque exige un titre enregistré pour garantir le prêt, et un leasehold n'en est pas un.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/credit-immobilier-bali/>

EN BREF

En pratique, non. Les banques indonésiennes prêtent contre un titre enregistré, et la plupart des étrangers achètent leurs villas à Bali en leasehold (bail de longue durée), qui ne peut pas être mis en garantie. Un étranger résident titulaire d'un KITAS ou d'un KITAP peut financer un bien en Hak Pakai (droit d'usage) par quelques programmes, comme le financement conforme à la charia de Permata pour les travailleurs étrangers. La plupart des acheteurs recourent aux paiements échelonnés des promoteurs ou empruntent dans leur pays.

5,75 %

taux directeur de Bank Indonesia, maintenu le 23 septembre 2026

11 %

taux variable du crédit immobilier de BCA après la période fixe

Rp 5 Md

prix minimum d'une maison à Bali qu'un étranger peut détenir

30 %

premier versement le plus courant dans les paiements échelonnés de notre catalogue

DANS CE RAPPORT

01 Pourquoi un leasehold ne peut pas être hypothéqué

02 Le prix plancher pour un étranger propriétaire

03 Crédits pour les étrangers qui vivent et travaillent ici

04 À quoi ressemblent les taux des crédits immobiliers indonésiens

05 Ce que les acheteurs utilisent à la place : le paiement échelonné du promoteur

06 Emprunter dans votre pays

07 Bâissez l'achat autour de votre trésorerie et d'un échéancier

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

01 / 07

Pourquoi un leasehold ne peut pas être hypothéqué

Un crédit immobilier indonésien est garanti par le Hak Tanggungan, une sûreté inscrite sur un titre foncier. La loi 4/1996 liste les droits sur lesquels elle peut porter : la pleine propriété (Hak Milik), le HGU, le droit de bâtir (HGB) et un Hak Pakai enregistré et transmissible. Le PP 18/2021 confirme qu'un Hak Pakai à durée déterminée peut être donné en garantie.

Un bail ne figure pas sur cette liste. C'est un contrat entre vous et le propriétaire du sol, signé chez un notaire et jamais inscrit au registre foncier. La villa construite sur un terrain loué peut tout au plus garantir un prêt par une fiducie (fiducia), un nantissement sur des biens meubles, qu'aucune banque n'utilise pour financer un achat de logement.

La plupart des villas de notre catalogue sont vendues en leasehold : pour celles-là, la question du crédit s'arrête ici.

Source : Law 4/1996 on Hak Tanggungan, Article 4; PP 18/2021; Hukumonline, June 25, 2024; ILS Law Firm

02 / 07

Le prix plancher pour un étranger propriétaire

Un étranger ne peut détenir un logement à Bali en Hak Pakai qu'au-dessus d'un prix minimum. Le décret ministériel ATR/BPN 1241/2022 fixe le plancher à Rp 5 000 000 000 pour une maison avec terrain. Pour un appartement, c'est Rp 2 000 000 000. Tout bien moins cher ne peut pas être enregistré à votre nom : il n'y a donc aucun titre que la banque puisse prendre en garantie.

Dans notre catalogue, environ quatre villas sur dix sont affichées sous Rp 5 Md, et environ un tiers des appartements sous Rp 2 Md. Ces acheteurs concluent par un leasehold ou par une société, et le financement par une banque locale est exclu dès le départ. Notre guide du Hak Pakai explique qui peut y prétendre.

Prix planchers pour les étrangers à Bali et notre catalogue

BIEN	MINIMUM POUR UN HAK PAKAI	PART DE NOTRE CATALOGUE SOUS LE PLANCHER
Maison avec terrain	Rp 5 Md	Environ 43 % des villas
Appartement	Rp 2 Md	Environ 34 % des appartements

Source : Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022; Hukumonline, February 8, 2023; KF Map, October 13, 2023; Rise Real Bali catalog, published listings at list price

03 / 07

Crédits pour les étrangers qui vivent et travaillent ici

Les banques indonésiennes prêtent bel et bien aux étrangers résidents, à des conditions strictes. Permata Bank a lancé le 4 juin 2025 un financement immobilier conforme à la charia pour les étrangers, une formule de location avec option d'achat (IMBT) destinée aux titulaires d'un KITAS ou d'un KITAP employés en Indonésie, avec un financement allant jusqu'à Rp 15 000 000 000. Il a démarré avec un projet d'appartements à Jakarta.

D'autres banques figurent sur les listes des comparateurs mais ne publient aucune condition pour les étrangers. Les conditions citées sur le marché sont un NPWP (numéro fiscal indonésien), un KITAS ou un KITAP, un justificatif de revenus indonésiens, un apport de 30 à 50 % et une durée de 10 à 15 ans. Voyez-y un point de départ pour discuter avec une banque, pas une offre.

Ce que demande une banque

- Un KITAS ou un KITAP, pas un visa de visiteur
- Un numéro fiscal indonésien (NPWP)
- Des revenus perçus en Indonésie, relevés à l'appui
- Un titre qui peut être donné en garantie : Hak Pakai (droit d'usage), ou HGB (droit de bâtir) détenu par une société

Ce qui vous exclut

- Vivre à l'étranger, sans revenu en Indonésie
- A leasehold villa
- Une maison à moins de Rp 5 Md ou un appartement à moins de Rp 2 Md
- Compter sur le taux promotionnel de la première année

Source : Permata Bank, PermataKPR iB IMBT product page; BisnisUpdate, June 2025; market terms from Pashouses and Lamudi, 2025–2026, marked as secondary

04 / 07

À quoi ressemblent les taux des crédits immobiliers indonésiens

Bank Indonesia a maintenu son taux directeur à 5,75 % lors de sa réunion des 22 et 23 septembre 2026, après l'avoir relevé d'un point entier en mai et juin (ANTARA et CNBC Indonesia, 23 septembre 2026). Le taux moyen de l'ensemble des prêts bancaires était de 8,86 % en juillet 2026, selon le rapport de Bank Indonesia sur la masse monétaire.

Les grilles de taux des crédits immobiliers paraissent d'abord moins chères. Celle de BCA, valable jusqu'au 31 octobre 2026, démarre à 1,23 % fixe sur un an et à 3,81 % sur cinq ans. Ensuite, le prêt passe à un taux variable de 11 %, révisé tous les six mois. La promotion vise les logements neufs de promoteurs partenaires, et la page de BCA ne dit rien des emprunteurs étrangers. Calculez tout prêt indonésien au taux variable.

La réglementation autorise des prêts jusqu'à 100 % de la valeur du bien jusqu'au 31 décembre 2026. Chez BCA, les prêts sans apport représentaient moins de 1 % des nouveaux crédits immobiliers sur le marché du neuf au T3 2025 (Kontan).

Grille de taux de crédit immobilier BCA, valable jusqu'au 31 octobre 2026

PÉRIODE FIXE	TAUX PROMOTIONNEL	TAUX FIXE STANDARD
1 an	1,23 %	7,00 %
2 ans	2,35 %	7,50 %
3 ans	2,75 %	8,00 %
5 ans	3,81 %	8,50 %
Après la période fixe	11 % variable	Révisé tous les 6 mois

Source : Bank Indonesia, September 23, 2026; ANTARA; CNBC Indonesia; Kontan, August 2026 and December 2, 2025; BCA, rumahsaya.bca.co.id

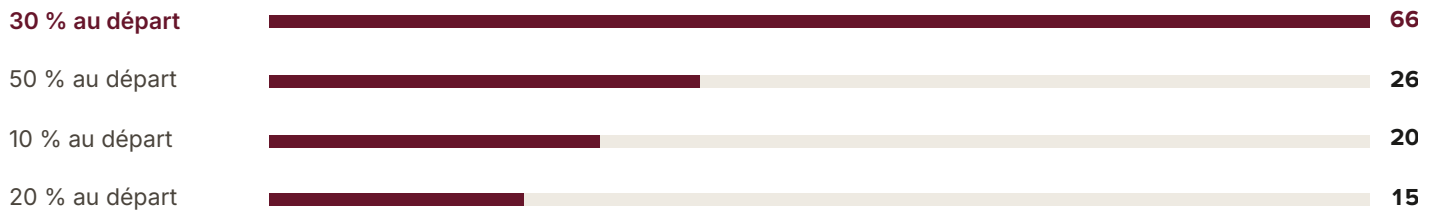
05 / 07

Ce que les acheteurs utilisent à la place :
le paiement échelonné du promoteur

Pour une villa sur plan, l'échéancier du promoteur joue le rôle d'un crédit immobilier. Dans notre catalogue, 157 annonces publient la répartition des paiements en pourcentages. Le premier versement le plus courant est de 30 % (66 annonces), suivi de 50 % (26), 10 % (20) et 20 % (15). Les versements suivants accompagnent le chantier sur 12 à 24 mois, liés aux fondations, à la structure, à la toiture et à la livraison.

Ces échéanciers ne sont pas de l'argent gratuit. L'analyse 2026 d'Anteyac situe la majoration par rapport au prix comptant à 5 à 15 %. Une majoration de 10 % étalée sur 18 mois revient à environ 6,7 % par an, contre un crédit à taux variable de 11 %. La comparaison est grossière, car la majoration porte sur le prix total et l'intérêt sur le capital restant dû. Elle montre quand même pourquoi les acheteurs choisissent l'échéancier. Il n'exige en outre ni KITAS, ni NPWP, ni titre mis en garantie.

Premier versement dans les paiements échelonnés de notre catalogue, nombre d'annonces



157 annonces publiées qui indiquent la répartition en pourcentages. La longueur des barres est relative au plan le plus courant.

Source : Rise Real Bali catalog, published listings; Anteyac, Bali villa cash vs financed buyer, 2026; our calculation

06 / 07

Emprunter dans votre pays

Les banques de votre pays n'accepteront pas une villa de Bali comme garantie. UOB, OCBC et DBS, à Singapour, financent des biens à l'étranger dans une courte liste de marchés, et l'Indonésie ne figure sur aucune. Le crédit immobilier à l'étranger de Maybank, en Malaisie, couvre le Royaume-Uni, l'Australie, Singapour et le Japon.

Ce qui fonctionne, c'est d'emprunter en garantie d'un bien que vous possédez déjà et d'acheter comptant à Bali. Cela prend la forme d'un remortgage ou d'un equity release au Royaume-Uni, d'un equity loan en Australie ou d'une home equity line of credit aux États-Unis, ou de l'équivalent dans votre pays. Votre maison reste la garantie : chiffrez cette exposition, ainsi que le risque de change entre votre prêt et un contrat en roupies.

Source : UOB, OCBC and DBS overseas property loan pages; Maybank2u, overseas mortgage loan scheme; MoneySmart; GMG, 2026

07 / 07

Bâissez l'achat autour de votre trésorerie et d'un échéancier

Partez de la trésorerie dont vous disposerez à chaque étape, puis choisissez les villas dont l'échéancier s'y adapte. Notre guide de l'achat sur plan détaille ce qu'il faut vérifier avant de s'engager sur un échéancier, et le transfert d'argent vers l'Indonésie explique comment chaque paiement circule.

Dites-nous votre budget et votre calendrier. Nous sélectionnerons dans le catalogue et dans chaque quartier les villas dont les échéanciers correspondent, et nous demanderons le prix comptant pour que vous voyiez le coût réel de l'échéancier.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Un leasehold ne peut pas être donné en garantie : une banque indonésienne n'a donc rien sur quoi prêter.
 - 02 Un étranger ne peut pas prendre un Hak Pakai sur une maison à Bali sous Rp 5 Md, ni sur un appartement sous Rp 2 Md.
 - 03 Les étrangers résidents disposant de revenus indonésiens peuvent financer un Hak Pakai par une poignée de programmes.
 - 04 Calculez tout prêt indonésien au taux variable.
 - 05 La plupart des acheteurs recourent à l'échéancier d'un promoteur ou empruntent en garantie d'un bien qu'ils possèdent déjà.
-

Questions fréquentes

Un étranger peut-il obtenir un crédit immobilier à Bali ?

Rarement. Les banques ne prêtent que contre un titre enregistré comme le Hak Pakai, et seulement à des étrangers titulaires d'un KITAS ou d'un KITAP et disposant de revenus indonésiens. Une villa en leasehold, qui est la façon dont la plupart des étrangers achètent, ne peut pas garantir un crédit.

Quel apport les banques indonésiennes demandent-elles aux étrangers ?

Les sources du marché citent 30 à 50 %. Les prêts durent 10 à 15 ans, mais les banques ne publient pas de conditions pour les étrangers : prenez ces chiffres comme indicatifs. La réglementation autorise des prêts à 100 % jusqu'à fin 2026, mais moins de 1 % des crédits immobiliers de BCA sur le marché du neuf en ont profité.

Quels sont les taux des crédits immobiliers en Indonésie ?

La grille de BCA démarre à 1,23 % fixe sur un an, puis passe à un taux variable de 11 %. Le taux directeur de Bank Indonesia est de 5,75 %, et le taux moyen de l'ensemble des prêts bancaires était de 8,86 % en juillet 2026.

Puis-je acheter une villa à Bali avec un paiement échelonné ?

Oui, et c'est la voie habituelle pour les villas sur plan, avec des échéanciers de 12 à 24 mois liés aux étapes du chantier. Dans notre catalogue, le premier versement le plus courant est de 30 %, et ces échéanciers coûtent en général 5 à 15 % de plus que le prix comptant.

Puis-je utiliser un crédit immobilier de mon pays pour acheter à Bali ?

Pas en garantie du bien de Bali. La voie pratique consiste à emprunter en garantie d'un bien que vous possédez déjà, par un remortgage, un equity loan ou une home equity line, et à payer la villa comptant.

D'où viennent nos informations

Ce qui peut garantir un crédit immobilier découle de la loi 4/1996 et du PP 18/2021, lus avec le commentaire de Hukumonline. Les prix planchers suivent le Kepmen ATR/BPN 1241/2022, confirmé par deux sources indonésiennes. Les taux viennent de Bank Indonesia, d'ANTARA, de CNBC Indonesia, de Kontan et de la grille publiée par BCA. Le programme de Permata provient de la page produit de la banque. Les conditions des autres banques pour les étrangers n'apparaissent que sur des comparateurs, et nous les signalons comme telles. Les parts du catalogue ont été comptées sur l'ensemble des annonces publiées, au prix affiché, au moment de la rédaction de ce guide. La comparaison des majorations est un calcul simplifié de notre part. Ceci n'est ni une offre de prêt ni un conseil financier.

- Loi n° 4 de 1996 sur le Hak Tanggungan, article 4 ; règlement gouvernemental n° 18 de 2021
- Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 ; Hukumonline, 8 février 2023
- Bank Indonesia, réunion du conseil des gouverneurs, 22 et 23 septembre 2026 ; ANTARA et CNBC Indonesia, 23 septembre 2026
- BCA, grille de taux de crédit immobilier sur rumahsaya.bca.co.id, valable jusqu'au 31 octobre 2026 ; Kontan, sur la règle prolongée du prêt à 100 % de la valeur, 2 décembre 2025
- Permata Bank, PermataKPR iB IMBT pour les ressortissants étrangers, juin 2025
- UOB, OCBC et DBS, prêts pour biens immobiliers à l'étranger ; Maybank2u, formule de crédit immobilier à l'étranger
- Anteyac, acheteurs de villas à Bali au comptant ou financés, 2026 ; catalogue Rise Real Bali, annonces publiées

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/credit-immobilier-bali/