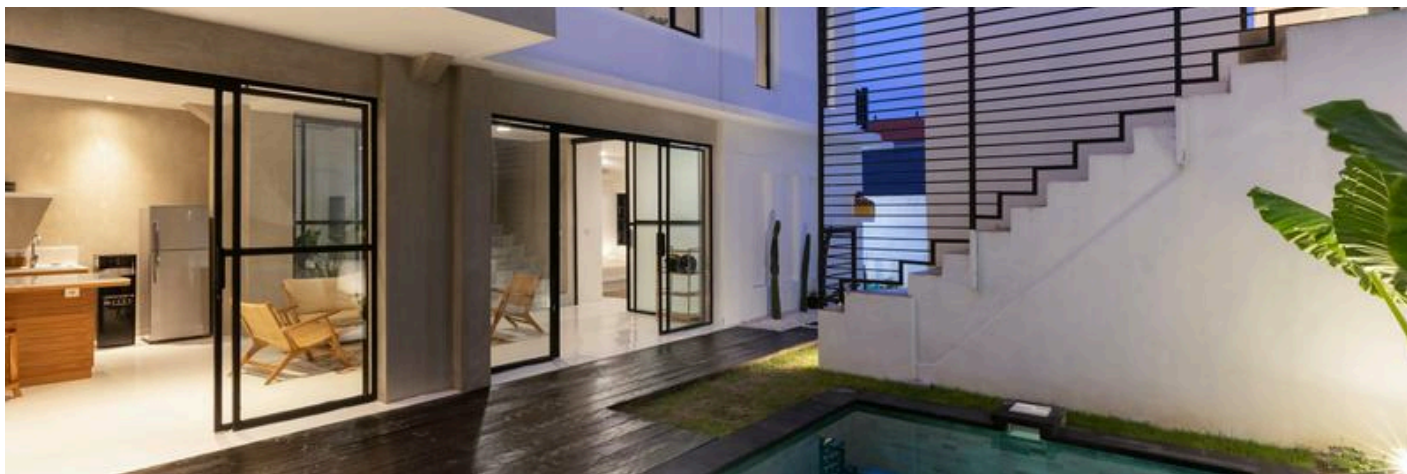




RENDEMENT · TYPE DE BIEN

Maison de ville à vendre à Bali : ce que change un mur mitoyen pour le prix et le loyer

5 octobre 2026 · 11 min de lecture · Rendements

Une maison de ville partage un mur avec sa voisine, et ce seul fait pèse sur son prix, sur ses papiers et sur le profil de ses locataires. Nous avons comparé les maisons de ville de notre catalogue aux villas et vérifié les règles qui s'appliquent à un acquéreur étranger.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/maison-de-ville-bali/>

EN BREF

Une maison de ville (townhouse) à Bali est une maison en rangée : elle partage au moins un mur, a sa propre entrée et se trouve le plus souvent dans un ensemble géré. Dans l'échantillon de notre catalogue d'octobre 2026, les prix vont de Rp 2,64 à 9,06 Md, tous en leasehold (bail de longue durée). Le prix médian atteint Rp 47,3 M le m², au-dessus de la médiane des villas, à Rp 42,1 M.

Rp 47,3 M

médiane au m², maisons de ville de notre catalogue, octobre 2026

Rp 42,1 M

médiane au m², villas du même catalogue

100 %

des maisons de ville de notre échantillon sont en leasehold

20 ans

durée de validité d'un SLF pour une maison individuelle ou en rangée

DANS CE RAPPORT

01 Qu'est-ce qu'une maison de ville à Bali ?

02 Maison de ville ou villa à Bali : qu'est-ce qui change ?

03 Quel droit un étranger peut-il détenir sur une maison de ville ?

04 Combien coûte une maison de ville à Bali ?

05 Qui loue une maison de ville, et qu'est-ce qui fait varier le rendement ?

06 Que couvrent les charges d'une maison de ville ?

07 Quels permis et quelles clauses du contrat vérifier ?

08 Est-il facile de revendre une maison de ville ?

09 Où chercher en premier ?

10 Ce que cela signifie pour les acheteurs

11 Questions fréquentes

12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Qu'est-ce qu'une maison de ville à Bali ?

Une maison de ville à vendre à Bali est une maison en rangée. La loi indonésienne sur le logement distingue trois formes d'habitat : la maison individuelle, la maison en rangée (rumah deret) et l'immeuble d'appartements. Une maison en rangée est un ensemble de logements accolés par les côtés, chacun sur sa propre parcelle.

Les vendeurs de Bali emploient le mot au sens très large. Dans notre catalogue, il désigne des maisons en rangée avec piscine privée, en bordure de rizière. D'autres vont par deux autour d'un mur mitoyen, avec un jardin plutôt qu'une piscine, entourent une piscine gérée par un hôtel ou forment une rangée de maisons à l'intérieur d'un complexe d'appartements. Ce sont les documents fonciers et l'acte de bail qui disent ce que vous achetez, pas la brochure.

Source : Law 1/2011, Article 22; Hukumonline Klinik, 2012; Regulation 11/2008; Rise Real Bali catalog, October 2026

02 / 09

Maison de ville ou villa à Bali : qu'est-ce qui change ?

La maison de ville se place entre les deux autres. Comme une villa, elle a sa propre porte d'entrée et, le plus souvent, un jardin ou une piscine. Comme un appartement, elle partage ses murs et paie des charges d'ensemble.

Maison de ville, villa et appartement : comparaison

CRITÈRE	VILLA	MAISON DE VILLE	APPARTEMENT
Murs	Maison indépendante	Partagés avec un voisin	Partagés sur plusieurs côtés
Terrain	Parcelle propre	Parcelle propre ou quote-part du terrain de l'ensemble	Quote-part du terrain de l'immeuble
Piscine	Privée	Privée, partagée ou absente	Partagée
Charges communes	Uniquement les vôtres	Frais d'ensemble	Charges de service, fonds de travaux
Droit accessible aux étrangers	Leasehold ; Hak Pakai (droit d'usage) à partir de Rp 5 Md	Leasehold dans notre échantillon	Leasehold ; strata title à partir de Rp 2 Md

Choisissez une maison de ville si vous voulez un ticket d'entrée plus bas et une sécurité, des voies et des jardins mutualisés. La villa l'emporte quand l'intimité et la liberté de modifier la maison comptent davantage. L'appartement convient aux budgets plus serrés.

Source : Law 1/2011; Law 20/2011; Decree ATR/BPN 1241/2022; Hukumonline Klinik, 2025

03 / 09

Quel droit un étranger peut-il détenir sur une maison de ville ?

La plupart des étrangers détiennent une maison de ville en leasehold (bail de longue durée, Hak Sewa) : un bail notarié portant sur la maison et la parcelle, pour une durée fixe. Toutes les maisons de ville de notre échantillon sont en leasehold, avec des durées de base de 22 à 30 ans ; plusieurs s'accompagnent d'une prolongation annoncée par le promoteur.

Le Hak Pakai (droit d'usage) est l'alternative enregistrée pour les résidents étrangers. Lorsque le terrain appartient en pleine propriété à un Indonésien (Hak Milik), il dure 30 ans et ne se renouvelle que par un nouvel acte. Un acquéreur étranger doit respecter un seuil minimal à Bali : Rp 5 Md pour une maison avec terrain, Rp 2 Md pour un appartement. Nous n'avons trouvé aucun seuil distinct pour les maisons en rangée : demandez à votre notaire lequel s'applique. Un peu plus de la moitié de notre échantillon se situe sous Rp 5 Md.

Le strata title concerne les lots d'immeubles d'appartements, que la loi définit comme des bâtiments à étages avec parties et terrain communs. Aucune maison de ville de notre échantillon n'est vendue sous ce régime. Nos guides leasehold ou pleine propriété et Hak Pakai détaillent chaque régime.

Source : Decree ATR/BPN 1241/2022 via Hukumonline Klinik and KFMMap; Smartlegal, April 2021; Hukumonline Klinik, 2025

04 / 09

Combien coûte une maison de ville à Bali ?

Dans l'échantillon de notre catalogue, les maisons de ville coûtent de Rp 2,64 à 9,06 Md. Le prix médian au mètre carré s'établit à Rp 47,3 M, contre Rp 42,1 M pour les villas ; notre guide du prix d'une villa les détaille par quartier. Plus de la moitié des maisons de ville dépassent cette médiane des villas au m² : le mur mitoyen ne vous vaut donc aucune remise.

Maisons de ville du catalogue Rise Real Bali, octobre 2026

MAISON DE VILLE	QUARTIER	SURFACE	PRIX	PAR M ²	BAIL
Ecoverse 2 chambres	Nyanyi	128 m ²	Rp 6,75 Md	Rp 52,8 M	28 ans
Umalas Oasis 2 chambres	Umalas	137 m ²	Rp 6,64 Md	Rp 48,4 M	28 + 25 ans
Ecoverse 3 chambres	Nyanyi	190 m ²	Rp 9,06 Md	Rp 47,7 M	28 ans
Ramada Encore 1 chambre	Pandawa	80,5 m ²	Rp 3,81 Md	Rp 47,3 M	30 + 20 ans
Sol 2 chambres	Nusa Dua	76 m ²	Rp 2,64 Md	Rp 34,7 M	25 + 25 ans
Bingin 1 chambre, vue mer	Bingin	132,6 m ²	Rp 3,47 Md	Rp 26,2 M	22 ans
The Grey House 3 chambres	Cemagi	145 m ²	Rp 3,54 Md	Rp 24,4 M	Jusqu'en 2052 + 25 ans

En haut du tableau, on trouve des piscines privées, un club-house ou un exploitant de marque. En bas, le bail le plus court et un jardin à la place de la piscine. Un échantillon aussi réduit ne prouve rien, mais le prix semble suivre les équipements et la durée du bail plus que le mur.

Source : Rise Real Bali catalog, October 5, 2026; our calculation

05 / 09

Qui loue une maison de ville, et qu'est-ce qui fait varier le rendement ?

Les maisons de ville de deux chambres conviennent aux familles, aux deux couples qui voyagent ensemble et aux séjours longs, car chacun dispose de sa propre chambre. À taux d'occupation égal, un 2 chambres rapporte aussi un tarif nocturne plus élevé qu'un 1 chambre : c'est la raison principale de le préférer à deux petits biens.

Quatre éléments font bouger les chiffres : le nombre de chambres, la piscine (privée, partagée ou absente), les avis obtenus par le gestionnaire et les charges de service. La durée de bail restante compte aussi, puisqu'elle plafonne vos années de revenus. Nous n'avons trouvé aucune donnée publique qui isole les maisons de ville : les moyennes des plateformes mélangent tous les types de biens.

Le tableau retient un tarif situé dans la fourchette de Rp 1,9 à 3,0 M de nos modèles de maisons de ville à deux chambres, avec leurs hypothèses d'occupation de 55 à 75 %. La dernière colonne déduit les charges de service évoquées dans la section suivante. Notre guide du rendement locatif explique la part de 60 % revenant au propriétaire.

Maison de ville de deux chambres à Rp 3,5 Md, louée Rp 2,2 M la nuit : notre illustration

TAUX D'OCCUPATION	RENDEMENT BRUT	NET PROPRIÉTAIRE (60 %)	RENDEMENT NET	NET APRÈS CHARGES
55 %	12,6 %	Rp 265 M	7,6 %	6,9 %
65 %	14,9 %	Rp 313 M	8,9 %	8,3 %
75 %	17,2 %	Rp 361 M	10,3 %	9,6 %

Source : Rise Real Bali calculation. Owner share: management 18%, upkeep 12%, tax 10%.
Fee: Rp 24 mn a year

06 / 09

Que couvrent les charges d'une maison de ville ?

Un ensemble facture des frais mensuels pour la sécurité, les voies, l'éclairage, le drainage, les jardins et les déchets. Les résidences indonésiennes parlent d'IPL (iuran pengelolaan lingkungan) et appliquent souvent un tarif au m² multiplié par la surface. Un exemple publié retient Rp 20 000 le m². À ce tarif, une maison de 100 m² paie Rp 2 M par mois, soit Rp 24 M par an (Cermati, juin 2026, calcul de notre part). Nous n'avons trouvé aucune référence pour Bali, et chaque ensemble fixe son propre tarif.

Sur une maison de ville à Rp 3,5 Md, cela représente 0,7 % du prix, soit environ 0,7 point de rendement net si votre ligne d'entretien ne les couvre pas déjà. Notre guide des charges d'une villa chiffre le reste des coûts d'une maison à Bali. Avant de signer, demandez :

- ✓ qui paie le nettoyage de la piscine et de la façade
- ✓ comment le tarif évolue
- ✓ si un fonds de travaux couvre les grosses réparations
- ✓ ce que le banjar (la communauté villageoise) facture en plus, en général de Rp 50 000 à 300 000 par mois

Source : Cermati, June 18, 2026; Rise Real Bali banjar guide, 2026

07 / 09

Quels permis et quelles clauses du contrat vérifier ?

Avant de verser un acompte, demandez le numéro du permis de construire (PBG) de l'ensemble et de votre lot. Le PBG a remplacé l'IMB en 2021 et passe par le système en ligne SIMBG. Deux autres documents suivent : la promesse de vente (PPJB) et le certificat de conformité (SLF). Notre guide de l'achat sur plan présente les échéanciers de paiement.

01 PBG

Si le PBG n'est pas encore délivré, le contrat doit préciser à quelle date il le sera.

02 PPJB

Une promesse de vente de logement exige un statut foncier clair, un PBG, des routes et des réseaux en place et 20 % de la construction réalisée (PP 12/2021, article 22). Ces règles visent les ventes de logements : demandez à votre notaire comment elles s'appliquent à un leasehold.

03 SLF

Il atteste que le bâtiment achevé est apte à l'usage. Pour une maison individuelle ou en rangée, il est valable 20 ans, et on le renouvelle au moins 60 jours avant son expiration. Faites-en une condition de la remise des clés.

Source : Hukumonline Klinik, March 2021; Hukumproperti, September 2025; Smartlegal, October 2025

08 / 09

Est-il facile de revendre une maison de ville ?

Une maison de ville se revend sur la durée de bail qu'il lui reste, davantage que sur son mur mitoyen. Les leaseholds courants à Bali durent de 25 à 30 ans. Quand il reste moins de 10 à 15 ans, le prix chute nettement, car l'acheteur suivant devra payer la prolongation.

Un ensemble peut mettre plusieurs lots identiques en vente en même temps : le vôtre se retrouve en concurrence avec celui d'un voisin sur le prix et le bail. Les acheteurs qui veulent une maison indépendante écartent d'emblée un mur partagé. Un bail plus long, une piscine et des papiers en règle jouent en votre faveur.

Source : Bali Villa Realty, February 2026

09 / 09

Où chercher en premier ?

Les maisons de ville de notre catalogue se trouvent à Umalas, Nyanyi, Nusa Dua, Cemagi, Pandawa et Bingin. Parcourez-les dans le catalogue, puis demandez-nous l'acte de bail, le numéro de PBG et le barème des charges avant de verser un acompte.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Une maison de ville est une maison en rangée : mur partagé, entrée propre, parcelle propre en droit. Lisez les documents, pas l'étiquette.
-

-
- 02 Notre catalogue ne montre aucune décote au m² : Rp 47,3 M pour les maisons de ville, Rp 42,1 M pour les villas.
 - 03 Les étrangers détiennent surtout leurs maisons de ville en leasehold : la durée de bail restante détermine le prix et la sortie.
 - 04 Avant tout acompte, obtenez le numéro de PBG, le barème des charges et l'acte de bail.
-

Questions fréquentes

Qu'est-ce qu'une maison de ville à Bali ?

Une maison en rangée qui partage au moins un mur et possède sa propre entrée. Le droit indonésien parle de rumah deret, chaque maison étant sur sa propre parcelle. À Bali, l'appellation recouvre aussi des maisons de résidences fermées avec piscines communes : vérifiez donc les documents fonciers.

Combien coûte une maison de ville à Bali ?

Dans l'échantillon de notre catalogue d'octobre 2026, de Rp 2,64 Md pour un 2 chambres de 76 m² à Nusa Dua à Rp 9,06 Md pour un 3 chambres de 190 m² à Nyanyi. La médiane est de Rp 47,3 M le m², et notre commission est payée par le vendeur ou le promoteur.

Une maison de ville est-elle moins chère qu'une villa à Bali ?

Moins chère à l'entrée, pas au mètre carré. Notre plus petite maison de ville coûte Rp 2,64 Md, mais la médiane au m² des maisons de ville (Rp 47,3 M) dépasse celle des villas (Rp 42,1 M). Les totaux sont plus bas uniquement parce que la maison et la parcelle sont plus petites : comparez la durée du bail et les charges avant le prix.

Un étranger peut-il acheter une maison de ville à Bali ?

Oui, le plus souvent en leasehold, régime de toutes les maisons de ville de notre échantillon. Le Hak Pakai (droit d'usage) convient aux résidents étrangers, avec un seuil de Rp 5 Md pour une maison avec terrain à Bali. Le décret ne fixe aucun seuil distinct pour les maisons en rangée : faites confirmer le point par un notaire.

Quels frais prévoir avec une maison de ville à Bali ?

Des frais mensuels d'ensemble pour la sécurité, les voies, les jardins et les déchets, souvent avec un fonds de travaux pour les réparations, plus les cotisations du banjar. Nous n'avons trouvé aucune référence publiée pour Bali. Un exemple indonésien, à Rp 20 000 le m², donne Rp 2 M par mois pour 100 m². Demandez le barème.

D'où viennent nos informations

Les chiffres du catalogue proviennent des annonces de maisons de ville et des villas (surface indiquée unique, 30 m² ou plus) publiées sur notre site le 5 octobre 2026, converties en roupies au taux de notre site. Les valeurs au m² et le tableau de rendement sont nos calculs. Nous avons vérifié chaque point juridique auprès de deux sources indonésiennes. L'échantillon est réduit et l'exemple de frais vient de l'extérieur de Bali. Ceci ne constitue ni un conseil juridique ni un conseil en investissement.

- Loi n° 1 de 2011 sur le logement, article 22 ; règlement ministériel 11/2008
- Décret ATR/BPN 1241/2022, via Hukumonline Klinik (février 2023) et KMap (octobre 2023)
- Smartlegal, avril 2021 et octobre 2025 ; Hukumonline Klinik, 2012, 2021 et 2025 ; SIP Law Firm, février 2024 ; Hukumproperti, septembre 2025
- Cermati, juin 2026 ; Bali Villa Realty, février 2026 ; catalogue et modèles d'annonces de Rise Real Bali, octobre 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/maison-de-ville-bali/