



RENDEMENT · SAISONNALITÉ

Taux d'occupation d'une villa à Bali et saisonnalité

24 septembre 2026 · 10 min de lecture · Rendements · Étape 4 sur 4

Une annonce de location courte durée moyenne à Bali se remplit environ une nuit sur trois, tandis que les hôtels classés remplissent bien plus de la moitié de leurs chambres. Une villa gagne l'essentiel de son revenu entre mai et octobre ; février et mars en rognent une partie.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/taux-occupation-villas-bali/>

EN BREF

Sur les 12 mois jusqu'en septembre 2026, une location courte durée moyenne à Bali a été occupée 36 % des nuits (AirROI), et les grands quartiers de villas affichaient 36 à 46 %. Les hôtels classés ont oscillé de 46,6 % en mars 2025 à 69,5 % en août de la même année (BPS Bali). Les villas bien gérées atteignent 60 à 75 % sur l'année. Février et mars sont les mois les plus faibles.

36,0 %

taux d'occupation moyen d'une annonce de location courte durée à Bali (AirROI, 2026)

69,5 %

taux d'occupation des hôtels classés en août 2025, pic de l'année

46,6 %

taux d'occupation des hôtels classés en mars 2025, point bas de l'année

60–75 %

taux d'occupation que nous retenons pour une villa gérée par un professionnel

DANS CE RAPPORT

01 Trois taux d'occupation, et lequel retenir

02 Mois par mois : le taux d'occupation des hôtels en 2025 et 2026

03 Qui remplit la haute saison

04 La saison des pluies en chiffres

05 Les tarifs suivent aussi la saison

01 / 08

Trois taux d'occupation, et lequel retenir

On cite trois taux d'occupation pour Bali, et chacun mesure autre chose. Le premier vient d'AirROI, qui suit toutes les annonces de location courte durée des plateformes de réservation : sa moyenne pour l'île est de 36,0 %, et les principaux quartiers de villas vont de 36,2 % à Canggu à 46,2 % à Uluwatu.

Le deuxième est le relevé mensuel du BPS Bali pour les hôtels classés, qui se situe entre 46 % et 70 % selon le mois. Le troisième est ce que réalise réellement une villa dotée d'un gestionnaire à plein temps : dans notre pratique, 60 à 75 % sur l'année.

Prenez la moyenne des plateformes comme plancher et la fourchette des villas gérées comme scénario central. Le taux d'occupation hôtelier n'a pas sa place dans un modèle de villa. Un hôtel remplit ses mois creux avec des groupes et des séminaires ; une villa privée n'a pas ce canal.

36,0 %

toutes les annonces de
Bali, AirROI

36–46 %

principaux quartiers de
villas, AirROI

60–75 %

villa gérée, notre pratique

Source : AirROI, trailing 12 months as of September 12, 2026; BPS Bali monthly tourism releases; Rise Real Bali practice, 2024–2026

02 / 08

Mois par mois : le taux d'occupation des hôtels en 2025 et 2026

Les données hôtelières sont la seule série mensuelle publiée pour Bali : c'est donc la meilleure lecture publique de la saison. En 2025, les hôtels classés sont tombés à 46,6 % en mars et ont culminé à 69,5 % en août, soit 23 points d'écart entre le mois le plus faible et le plus fort.

Le creux de 2026 est moins profond : 52,5 % en mars et 67,3 % en juillet, selon le communiqué du BPS du 1er septembre. Une villa privée varie davantage que tous ces chiffres hôteliers, faute de groupes ou de séminaires pour combler l'écart.

Taux d'occupation des hôtels classés à Bali, par mois

MOIS	2025	2026
Janvier	60,3 %	56,7 %
Février	51,6 %	55,4 %
Mars	46,6 %	52,5 %
Avril	57,2 %	57,9 %
Mai	58,1 %	61,2 %
Juin	64,7 %	64,9 %
Juillet	67,8 %	67,3 %
Août	69,5 %	—
Septembre	68,2 %	—
Octobre	64,6 %	—
Novembre	58,0 %	—
Décembre	60,9 %	—

Source : BPS Bali, monthly tourism releases for 2025 and January–July 2026

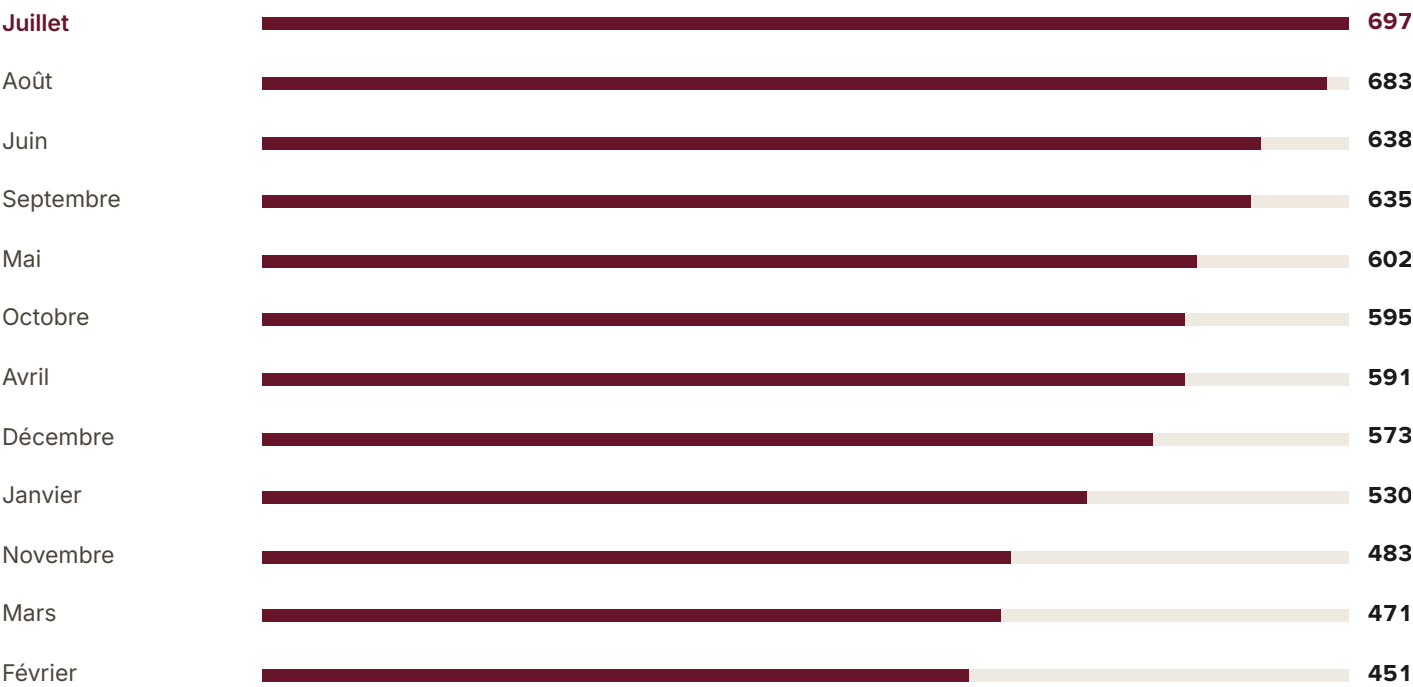
03 / 08

Qui remplit la haute saison

La saison de Bali suit les calendriers scolaires d'autres pays plus que sa propre météo. En 2025, l'Australie a envoyé 1,63 million des 6,95 millions d'arrivées étrangères de l'île, un record : près d'un quart. Ses vacances de juillet font le plus gros mois de l'année.

Les arrivées vont de 451 000 en février à 697 000 en juillet. Les quinze jours de Noël et du Nouvel An ajoutent un second pic, court, aux tarifs nocturnes les plus élevés de l'année.

Arrivées d'étrangers à Bali par mois, 2025, en milliers



Arrivées directes d'étrangers. Le total de 2025, 6,95 millions, est un record pour l'île.

Source : BPS Bali, direct foreign arrivals, January–December 2025, released February 2, 2026

04 / 08

La saison des pluies en chiffres

La saison humide va de novembre à mars, avec les pluies les plus fortes de décembre à février. Selon la normale climatique 1991-2020 de Denpasar, janvier reçoit environ 350 mm sur 19 jours de pluie, contre 15 mm sur trois jours pour août. D'autres jeux de données placent janvier plus bas, vers 280 mm, mais l'allure de l'année reste la même.

Concrètement, un jour de pluie signifie une ou deux averses de 40 à 90 minutes, le plus souvent l'après-midi ou la nuit. Les matinées restent en général exploitables. Les voyageurs viennent quand même, mais en moins grand nombre.

Les chiffres le confirment. Le taux d'occupation des hôtels classés est passé de 60,9 % en décembre à 56,7 % en janvier 2026. Les hôtels non classés et les autres hébergements ont reculé plus nettement, de 39,6 % à 32,7 %. L'enquête de Bank Indonesia relève des prix de chambre inférieurs de 5,85 % au premier trimestre 2026 par rapport au quatrième trimestre 2025.

350 mm précipitations de janvier, normale de Denpasar	32,7 % taux d'occupation des hébergements non classés, janvier 2026	-5,85 % prix des chambres, T1 2026 par rapport au T4 2025
--	---	--

Source : climatestotravel.com, Denpasar 1991–2020 normal; BPS Bali release of March 2, 2026; Bank Indonesia commercial property survey via JPNN Bali, May 21, 2026

05 / 08

Les tarifs suivent aussi la saison

Les tarifs baissent avec le taux d'occupation. Horwath HTL situe le prix moyen d'une chambre d'hôtel à Bali en 2025 autour de Rp 2,4 M, avec environ 17 % de plus en juillet et août. En février et mars, le revenu par chambre disponible (RevPAR) tombe à Rp 1,3 à 1,4 M, soit près de la moitié du mois de pointe.

L'erreur la plus fréquente dans un argumentaire de rendement consiste donc à multiplier le tarif d'août par 365. Sur les seules données hôtelières, cela gonfle le revenu annuel d'environ un tiers ; pour une villa, dont les variations sont plus fortes, l'écart est plus grand.

Modélisez l'année avec le tarif moyen annuel et le taux d'occupation annuel. Vérifiez ensuite que la villa tient deux mois sous 50 % sans que le propriétaire n'ait à compléter les charges courantes.

Source : Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026; C9 Hotelworks monthly data; Rise Real Bali calculation from BPS monthly occupancy

06 / 08

Les dates qui bousculent le calendrier

Nyepi, le jour du silence balinaï, paralyse l'île pendant 24 heures. En 2026, l'aéroport a fermé de 6 h le 19 mars à 6 h le 20 mars, et les compagnies ont suspendu 440 vols. Personne n'arrive ni ne part ce jour-là, et les voyageurs restent dans la villa.

Galungan et Kuningan suivent un cycle balinaï de 210 jours : leurs dates changent chaque année et déplacent la demande locale. Vérifiez-les avant de fixer une date d'ouverture ou un calendrier tarifaire.

FÉVRIER

Nouvel An chinois

Un bref pic d'arrivées depuis la Chine, suivi d'un mois de mars calme.

MARS

Nyepi

Aéroport fermé pendant 24 heures. Bloquez les dates à l'avance.

JUILLET

Vacances scolaires australiennes

Le plus gros mois de l'année, tant pour les arrivées que pour le taux d'occupation et les tarifs nocturnes.

FIN DÉCEMBRE

Noël et Nouvel An

Deux semaines aux tarifs nocturnes les plus élevés de l'année.

Source : ANTARA News and Tempo, March 2026; Balinese Pawukon calendar

07 / 08

Choisir la date de lancement d'une villa neuve

Le mois d'ouverture façonne la première année d'une villa. Celle qui démarre la location en avril récolte des avis avant le pic de juillet. Celle qui ouvre en novembre passe ses premiers mois dans le trimestre le plus lent, sans aucun avis pour la porter.

Nous planifions la livraison et le lancement entre avril et juin quand le calendrier de chantier le permet. De novembre à mars, on fait les réparations, on change de société de gestion ou on refait un shooting photo. C'est aussi le moment où les propriétaires qui occupent leur villa devraient placer leurs séjours.

- ✓ Bâissez le modèle de rendement sur le tarif moyen annuel, pas sur le tarif de pointe
- ✓ Prévoyez deux mois sous 50 % d'occupation
- ✓ Demandez à la société de gestion ce qu'elle fait en février et en mars
- ✓ Placez vos propres séjours en basse saison
- ✓ Visez un lancement entre avril et juin si vous achetez sur plan

Source : Rise Real Bali practice

08 / 08

Intégrer ces chiffres dans un modèle

Le taux d'occupation n'est qu'une donnée parmi d'autres. Le tarif par nuit, les frais de gestion et l'impôt font le reste, et notre guide du rendement locatif compare les cinq principaux quartiers en brut et en net. Les pages quartier d'Uluwatu, de Pererenan et de Canggu indiquent le taux d'occupation local.

Pour tester un bien à 50, 60 et 70 %, utilisez le calculateur de rendement ou envoyez-nous une annonce du catalogue : nous la modéliserons.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 L'annonce moyenne de Bali est occupée 36 % de l'année. Une villa bien gérée atteint 60 à 75 %.
 - 02 Le taux d'occupation hôtelier a oscillé de 46,6 % en mars 2025 à 69,5 % en août. Les villas varient davantage.
 - 03 Multiplier le tarif d'août par 365 gonfle le revenu d'un tiers ou plus.
 - 04 Lancez une villa neuve entre avril et juin pour qu'elle ait des avis avant le pic de juillet.
-

Questions fréquentes

Quel est le taux d'occupation moyen d'une villa à Bali ?

Selon AirROI, l'annonce de location courte durée moyenne a été occupée 36,0 % des nuits sur les 12 mois jusqu'en septembre 2026. Les principaux quartiers de villas vont de 36,2 % à Canggu à 46,2 % à Uluwatu. Les villas gérées par des professionnels atteignent 60 à 75 % dans notre pratique.

Comment évolue le taux d'occupation pendant la saison des pluies à Bali ?

Nettement plus bas. Le taux d'occupation des hôtels classés est tombé à 46,6 % en mars 2025 et à 56,7 % en janvier 2026, contre 69,5 % en août 2025 (BPS Bali). Les hébergements non classés sont descendus à 32,7 % seulement en janvier 2026, et les prix des chambres sur l'île ont reculé de 5,85 % au premier trimestre.

Quand est la haute saison pour la location de villas à Bali ?

Juillet et août sont le pic, pour le taux d'occupation comme pour les tarifs, porté par les vacances scolaires australiennes. Mai, juin, septembre et octobre sont solides. Les deux dernières semaines de décembre apportent un second pic, bref.

Quels mois sont les pires pour les revenus locatifs ?

Février et mars. Les arrivées tombent à environ 450 000 à 470 000 par mois, les pluies atteignent leur maximum et Nyepi ferme l'aéroport une journée en mars. Le revenu par chambre descend à environ la moitié de celui du mois de pointe.

Faut-il éviter d'acheter juste avant la basse saison ?

On peut acheter n'importe quel mois. Ce qui compte, c'est la date de lancement : une villa qui démarre la location entre avril et juin récolte des avis avant le pic, alors que celle qui ouvre en novembre commence dans le trimestre le plus faible.

D'où viennent nos informations

Le taux d'occupation des annonces provient des données AirROI sur 12 mois glissants, consultées en septembre 2026. Le taux d'occupation hôtelier mensuel est le comptage du BPS Bali pour les hôtels classés, tiré de ses communiqués mensuels sur le tourisme de 2025 et de janvier à juillet 2026. Les arrivées sont les arrivées directes d'étrangers du BPS Bali. Les tarifs hôteliers et le revenu par chambre viennent du rapport 2026 de Horwath HTL et de C9 Hotelworks. Les précipitations sont la normale 1991-2020 de Denpasar. La fourchette de 60 à 75 % pour les villas gérées relève de notre pratique, pas d'une statistique publiée. L'occupation hôtelière et celle des villas mesurent des marchés différents : nous les gardons séparées au lieu d'en faire la moyenne.

— AirROI, données de location courte durée à Bali, 12 mois glissants au 12 septembre 2026

— BPS Bali, communiqués mensuels sur le tourisme, 2025 et janvier à juillet 2026

— BPS Bali, arrivées d'étrangers de janvier à décembre 2025, 2 février 2026

— Horwath HTL, Bali Hotel & Branded Residences 2026

— C9 Hotelworks, rapport sur les hôtels et les résidences de marque à Bali

— Enquête de Bank Indonesia sur l'immobilier commercial, via JPNN Bali, mai 2026

— climatestravel.com, normale climatique de Denpasar 1991-2020

— ANTARA News et Tempo, fermeture de l'aéroport pour Nyepi, mars 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/taux-occupation-villas-bali/