



RENDEMENT · PAR QUARTIER

Rendement locatif d'une villa à Bali par quartier : brut et net

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

Une villa de Bali rapporte ce que permettent son tarif par nuit et son taux d'occupation, et le propriétaire en garde environ 60 %. Nous avons pris ce que cinq quartiers ont rapporté sur la dernière année et nous l'avons comparé au prix des villas qui s'y trouvent.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/rendement-locatif-villa-bali/>

EN BREF

Une villa bien gérée à Bali rapporte 6 à 10 % net par an, et 8 à 12 % dans les meilleurs emplacements, même quand la brochure annonce 15 à 20 % brut. Sur les 12 mois jusqu'en septembre 2026, l'annonce moyenne de Seminyak a généré environ Rp 514 M (AirROI). Environ 60 % du chiffre d'affaires revient au propriétaire après la gestion, l'entretien, les nuits vides et l'impôt.

Rp 4,9 M

tarif moyen par nuit à Seminyak, le plus élevé de l'île (AirROI, 2026)

46,2 %

taux d'occupation à Uluwatu, le meilleur des cinq quartiers suivis

Environ 60 %

part du chiffre d'affaires que garde le propriétaire dans notre modèle

6–10 %

rendement net que nous jugeons réaliste pour une villa gérée

DANS CE RAPPORT

01 Rendement brut, rendement net et l'écart entre les deux

02 Ce qu'a rapporté chaque quartier sur la dernière année

03 Le prix auquel une annonce moyenne atteint 8 % net

- 04 Un exemple chiffré : villa de deux chambres avec piscine à Canggu
- 05 Pourquoi 60 % d'occupation et non les 36 % du marché
- 06 Où l'offre progresse le plus vite

- 07 Vérifier la projection de rendement d'un promoteur
- 08 Faites le calcul sur une vraie villa
- 09 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 10 Questions fréquentes
- 11 D'où viennent nos informations

01 / 08

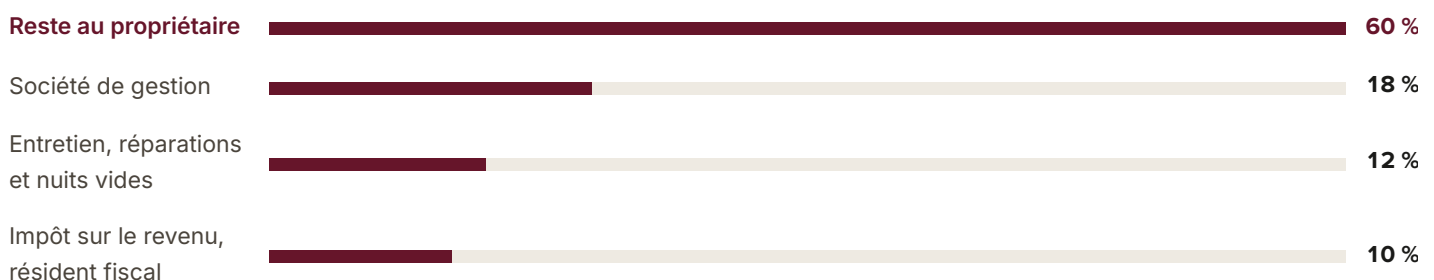
Rendement brut, rendement net et l'écart entre les deux

Le rendement brut est une année de revenus locatifs divisée par le prix d'achat. C'est le chiffre de la brochure. Il ignore tout ce qui se passe entre la carte du voyageur et votre compte bancaire.

Le rendement net est ce qui reste après les charges d'exploitation et l'impôt, divisé par le même prix. Pour une villa gérée à Bali, notre modèle affecte 18 % du chiffre d'affaires à la société de gestion et 12 % à l'entretien, aux réparations et aux nuits vides. Encore 10 % partent en impôt sur le revenu si vous êtes résident fiscal indonésien. Il reste environ 60 % au propriétaire.

Les non-résidents subissent une retenue à la source de 20 % sur le loyer brut (PPh 26) au lieu de l'impôt libératoire de 10 % (PP 34/2017) : leur part tombe à environ 50 %. Sur une villa type, cette question de résidence fait varier le rendement net d'un à deux points. Tranchez-la avant d'acheter.

Où va 100 % du chiffre d'affaires d'une villa, selon notre modèle



Un propriétaire non-résident subit une retenue de 20 %, ce qui laisse environ 50 %. Un exploitant de resort facture plus, autour de 23 %, et laisse environ 55 %.

Source : Rise Real Bali yield model; PP 34/2017; Income Tax Law, Article 26; Ortax on villa rental income of non-residents, June 2026

02 / 08

Ce qu'a rapporté chaque quartier sur la dernière année

Le revenu par annonce résulte de deux chiffres multipliés : le tarif par nuit et la part de nuits réservées. Seminyak facture le plus cher la nuit. Uluwatu facture moins mais remplit huit points

de plus du calendrier : les deux quartiers finissent à environ Rp 23 M d'écart sur une année de revenus.

Canggu et Pererenan se situent au milieu, à environ Rp 380 M par annonce. Ubud rapporte à peu près moitié moins. Les prix d'entrée y sont aussi plus bas, et il s'agit de moyennes sur toutes les annonces de location courte durée de chaque quartier, du studio à la villa de cinq chambres.

Performance de la location courte durée par quartier, 12 mois glissants

QUARTIER	TARIF PAR NUIT	TAUX D'OCCUPATION	REVENU PAR ANNONCE	REVENU, SUR UN AN
Seminyak	Rp 4,92 M	38,0 %	Rp 514 M	-18,1 %
Uluwatu	Rp 4,32 M	46,2 %	Rp 491 M	—
Pererenan	Rp 3,68 M	40,2 %	Rp 386 M	-27,9 %
Canggu	Rp 3,79 M	36,2 %	Rp 376 M	-23,1 %
Ubud	Rp 2,00 M	36,6 %	Rp 206 M	-19,3 %

Source : AirROI, trailing 12 months, data checked September 2026; year-on-year change for August 2025 to July 2026. Figures converted to rupiah at the rate our site uses.

03 / 08

Le prix auquel une annonce moyenne atteint 8 % net

Nous faisons un test rapide sur chaque quartier. On prend le revenu de l'annonce moyenne, on en garde 60 % pour le propriétaire et l'on cherche quel prix d'achat donnerait 8 % de rendement net. On compare ensuite avec le prix réel des villas du quartier.

À Canggu et à Pererenan, les deux chiffres sont proches : une villa ordinaire peut atteindre 8 % si son prix est voisin de la médiane. À Uluwatu, le prix demandé médian se situe nettement au-dessus de la ligne. Pour justifier son prix, une villa doit y battre l'annonce moyenne sur le tarif ou sur le taux d'occupation. Les bonnes y parviennent. Ubud affiche le plus grand écart : son annonce moyenne est souvent une chambre de guesthouse, alors que notre catalogue d'Ubud compte surtout des villas avec piscine.

Revenu net du propriétaire par annonce moyenne et prix qui donne 8 % net

QUARTIER	NET PROPRIÉTAIRE, PAR AN	PRIX POUR 8 % NET	PRIX DEMANDÉ MÉDIAN DANS NOTRE CATALOGUE
Seminyak	Rp 308 M	Rp 3,86 Md	Rp 2,64 Md
Uluwatu	Rp 294 M	Rp 3,68 Md	Rp 5,68 Md
Pererenan	Rp 231 M	Rp 2,89 Md	Rp 3,36 Md
Canggu	Rp 226 M	Rp 2,82 Md	Rp 3,38 Md
Ubud	Rp 123 M	Rp 1,54 Md	Rp 3,43 Md

Ne divisez pas le revenu moyen d'un quartier par le prix d'un seul bien pour appeler cela un rendement. La moyenne mélange studios et grandes villas, et c'est ainsi que les brochures arrivent à 20 %. Modélisez plutôt le bien précis.

Source : AirROI revenue per listing; Rise Real Bali model at 60% owner share; Rise Real Bali catalog medians of published listings, September 2026

04 / 08

Un exemple chiffré : villa de deux chambres avec piscine à Canggu

Supposons que vous achetiez une villa de deux chambres avec piscine à Canggu pour Rp 4 Md. Nous fixons son tarif à Rp 2,5 M la nuit, sous la moyenne du quartier de Rp 3,79 M, car celle-ci inclut des villas de trois et quatre chambres. Le taux d'occupation fait varier le résultat plus que toute autre donnée : nous calculons donc trois cas.

À 60 % d'occupation, la villa génère environ Rp 548 M par an, soit 13,7 % de rendement brut. Le propriétaire garde environ Rp 329 M, soit 8,2 % net. À 50 %, le net tombe à 6,8 %. Un propriétaire non-résident perd encore 1,1 à 1,6 point, selon le cas.

Villa à Rp 4 Md louée Rp 2,5 M la nuit : notre illustration

TAUX D'OCCUPATION	CHIFFRE D'AFFAIRES BRUT	RENDEMENT BRUT	NET PROPRIÉTAIRE (60 %)	RENDEMENT NET
50 %	Rp 456 M	11,4 %	Rp 274 M	6,8 %
60 %	Rp 548 M	13,7 %	Rp 329 M	8,2 %
70 %	Rp 639 M	16,0 %	Rp 383 M	9,6 %

Source : Rise Real Bali calculation; inputs are illustrative, not a listing

05 / 08

Pourquoi 60 % d'occupation et non les 36 % du marché

Les moyennes d'AirROI incluent toutes les annonces, bien ou mal gérées. Dans notre pratique, les villas dotées d'une gestion professionnelle, d'une licence et d'un ménage régulier tiennent 60 à 75 % d'occupation dans des quartiers où la moyenne est de 36 à 46 %. C'est la fourchette que nous modélisons.

Deux réserves. Une villa neuve met six à neuf mois à récolter des avis et à atteindre son taux d'occupation prévu : nous réduisons donc la première année. Et le flux touristique ne progresse pas : Bali a reçu un record de 6,95 millions d'arrivées étrangères en 2025 (BPS Bali), et le premier semestre 2026 est inférieur de 2,4 %. La demande est sur un plateau, à un niveau record, et les villas neuves se la partagent.

6,95 Marrivées d'étrangers en 2025,
un record**-2,4 %**arrivées de janvier à juin 2026,
sur un an**6 à 9 mois**pour qu'une villa neuve atteigne
son taux d'occupation prévu

Source : BPS Bali, 2025 annual release and 2026 monthly releases; Rise Real Bali practice, 2024–2026

06 / 08

Où l'offre progresse le plus vite

Le revenu par annonce a baissé dans tous les quartiers qui publient un chiffre sur un an. La cause est partout la même : les annonces ont augmenté plus vite que les voyageurs. Pererenan a gagné 45,6 % d'annonces en un an et perdu 27,9 % de revenu par annonce. Ubud en a gagné 43,2 % et perdu 19,3 %.

Canggu est un cas à part. Son offre a reculé de 8 %, et pourtant le revenu par annonce a quand même chuté de 23,1 % : moins d'annonces n'a pas amené plus de voyageurs à chacune. Uluwatu a tenu. C'est le seul quartier suivi où le revenu par annonce n'a pas baissé, et c'est celui qui réserve le plus de nuits des cinq. Nous modélisons désormais Pererenan et Ubud sur l'occupation de cette année plutôt que celle de l'an dernier, et nous supposons une compression supplémentaire.

Source : AirROI, August 2025 to July 2026; Rise Real Bali model assumptions, September 2026

07 / 08

Vérifier la projection de rendement d'un promoteur

La plupart des projections que nous voyons sont une arithmétique honnête appliquée à des hypothèses optimistes. Demandez les hypothèses, puis confrontez chacune aux données de marché ci-dessus.

Une projection exploitable

- Utilise le prix de la nuit propre au bien
- Présente trois scénarios d'occupation, du prudent à l'optimiste
- Déduit la gestion, l'entretien et l'impôt
- Minore la première année, le temps que la villa récolte ses premiers avis

Une projection à revoir

- Divise le revenu moyen du secteur par le prix du bien
- Applique le tarif d'août aux 365 nuits
- Annonce le rendement brut comme s'il s'agissait du rendement
- Suppose une occupation complète dès le premier mois après la livraison

Source : Rise Real Bali practice

Faites le calcul sur une vraie villa

Commencez par le quartier. Nos pages Uluwatu, Canggu et Ubud donnent les tarifs, le taux d'occupation et les prix d'entrée. Passez ensuite un bien précis dans le calculateur de rendement, ou choisissez-en un dans notre catalogue, où la plupart des annonces portent notre estimation de rendement net.

Les revenus varient aussi d'un mois à l'autre, comme le montre notre guide du taux d'occupation. Pour le côté des coûts, voyez les frais de gestion et les commissions de réservation.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Comptez 6 à 10 % net sur une villa gérée, 8 à 12 % dans les meilleurs emplacements. Un chiffre de 15 à 20 % est presque toujours un brut.
- 02 Environ 60 % du chiffre d'affaires revient à un propriétaire résident fiscal, environ 50 % à un non-résident.
- 03 Uluwatu égale presque Seminyak en revenu, car elle remplit plus de nuits.
- 04 Pererenan et Ubud ont accru leur offre de 43 à 46 % en un an, et le revenu par annonce a baissé.

Questions fréquentes

Quel rendement locatif est réaliste pour une villa à Bali ?

Net de gestion, d'entretien, de vacance et d'impôt, 6 à 10 % par an pour une villa bien gérée, et 8 à 12 % dans les meilleurs emplacements. Les brochures affichent des rendements bruts de 15 à 20 %, mais ils sont calculés avant qu'environ 40 % du chiffre d'affaires parte en frais et en impôt.

Quel quartier de Bali offre les revenus locatifs les plus élevés ?

Seminyak, avec environ Rp 514 M par annonce sur les 12 derniers mois, suivi de près par Uluwatu à Rp 491 M (AirROI). Uluwatu facture moins la nuit mais réserve 46,2 % des nuits, le meilleur score des cinq quartiers suivis.

Quelle part des revenus locatifs le propriétaire garde-t-il ?

Dans notre modèle, environ 60 % si vous êtes résident fiscal indonésien : 18 % vont à la gestion, 12 % à l'entretien et aux nuits vides, et 10 % à l'impôt. Un non-résident subit une retenue de 20 % et garde environ 50 %.

Pourquoi le revenu par villa baisse-t-il à Bali ?

L'offre a progressé plus vite que la demande. Pererenan a gagné 45,6 % d'annonces en un an et Ubud 43,2 %, tandis que les arrivées d'étrangers du début 2026 restaient légèrement sous celles de 2025. Les mêmes voyageurs se répartissent sur davantage de villas.

Un rendement garanti de 15 % est-il réaliste ?

En net, rarement. Vérifiez si le taux est brut ou net, quel taux d'occupation il suppose et qui paie la garantie. Notre [guide de la gestion et des garanties](/guides/frais-gestion-locative-bali/) détaille les clauses du contrat.

D'où viennent nos informations

Les tarifs par nuit, le taux d'occupation et le revenu par annonce proviennent des données AirROI sur 12 mois glissants pour chaque quartier, consultées en septembre 2026. Les variations sur un an et la croissance de l'offre viennent de la même source, d'août 2025 à juillet 2026. AirROI publie dans une autre devise : nous avons converti en roupies au taux utilisé par notre site. La part de 60 % du propriétaire est notre modèle : 18 % de gestion, 12 % d'entretien et de vacance, 10 % d'impôt pour un résident. Les médianes du catalogue sont issues des annonces publiées sur ce site en septembre 2026 et couvrent tous les types de biens. L'exemple de villa à Canggu repose sur des hypothèses illustratives que nous avons choisies, pas sur une annonce. Les arrivées proviennent du BPS Bali. Ceci ne constitue pas un conseil en investissement.

- AirROI, données de location courte durée à Bali par quartier, 12 mois glissants, septembre 2026
- BPS Bali, arrivées d'étrangers 2025 et janvier à juillet 2026
- Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 sur l'impôt sur le revenu des locations de terrains et de bâtiments
- Loi sur l'impôt sur le revenu, article 26, retenue à la source sur les non-résidents
- Ortax, revenus locatifs de villas à Bali perçus par des non-résidents, juin 2026
- Modèle de rendement et catalogue de Rise Real Bali, septembre 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/rendement-locatif-villa-bali/