



RENDEMENT · DÉCOMPOSITION SUR DIX ANS

ROI d'une villa à Bali sur dix ans : loyers, hausse des prix, érosion du bail et revente

3 octobre 2026 · 11 min de lecture · Rendements

Le ROI d'une brochure compte les loyers et oublie le bail. Nous avons décomposé le rendement sur dix ans d'une villa en ses éléments, pour que vous voyiez lesquels vous rapportent et lesquels reprennent votre argent.

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

EN BREF

Une villa en leasehold (bail de longue durée) à Rp 4 Md restitue environ 1,5 fois les Rp 4,4 Md investis sur dix ans, soit un TRI (taux de rentabilité interne) proche de 5,2 % (notre modèle). Les loyers apportent Rp 3,36 Md, mais un tiers du bail s'éteint et emporte Rp 1,33 Md avec lui. Une hausse des prix de 2,5 % par an en récupère Rp 0,75 Md.

5,2 %

TRI sur dix ans, leasehold à Rp 4 Md à Canggu, scénario central (notre modèle)

7,7 % contre 5,2 %

rendement de trésorerie de l'année 2 face au TRI sur dix ans, même villa

Rp 1,33 Md

valeur du bail qui s'éteint en dix ans

3,4 % par an

hausse annuelle des prix nécessaire pour égaler le taux directeur de 5,75 % de Bank Indonesia

DANS CE RAPPORT

01 Que signifie le ROI pour une villa à Bali ?

02 D'où vient le rendement ? Décomposition sur dix ans

03	Pourquoi un rendement de trésorerie de 7,7 % devient-il un rendement de 5,2 % ?
04	Combien de temps faut-il garder une villa à Bali ?
05	Quel poids a la hausse des prix ?
06	Quel rendement faut-il battre ?
07	Dans quelle mesure la durée du bail acheté modifie-t-elle le rendement ?

08	Comment chiffrer une villa que vous envisagez d'acheter ?
09	Testez une vraie villa
10	Ce que cela signifie pour les acheteurs
11	Questions fréquentes
12	D'où viennent nos informations

01 / 09

Que signifie le ROI pour une villa à Bali ?

Le ROI n'a pas de définition unique à Bali, et les vendeurs retiennent la plus flatteuse. Trois chiffres se cachent derrière l'étiquette. Le rendement net est une année de revenu du propriétaire divisée par le prix. Le rendement sur fonds investis (cash-on-cash) divise le même revenu par l'argent réellement versé, soit plus que le prix une fois les frais ajoutés. Seul le taux de rentabilité interne (TRI) prend en compte la revente.

Ce dernier compte le plus en leasehold, parce que l'actif s'amenuise chaque année. Nous annonçons le TRI avec un horizon. Notre guide du rendement locatif compare les quartiers, et le guide de l'investissement teste trois cas d'occupation. Cette page décortique une seule villa.

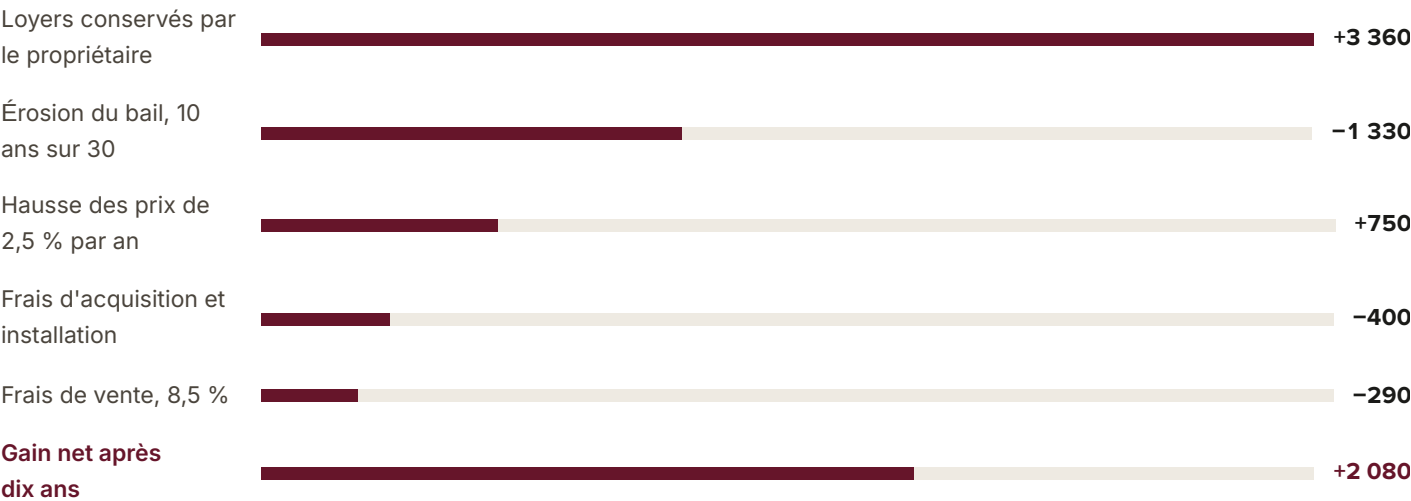
02 / 09

D'où vient le rendement ? Décomposition sur dix ans

Imaginez une villa de deux chambres avec piscine à Canggu, à Rp 4 Md, avec 30 ans de bail restants. Les frais d'acquisition et l'installation ajoutent 10 % (notaire, vérifications juridiques, mobilier, réserve de trésorerie) : la mise de fonds atteint Rp 4,4 Md. Sur dix ans, le scénario central rapporte Rp 3,36 Md de loyers, après gestion, entretien, nuits vides et impôt. La villa se revend ensuite, avec 20 ans de bail restants, Rp 3,41 Md. Après frais de vente, cela fait Rp 3,12 Md.

Le total récupéré est de Rp 6,48 Md, soit un gain de Rp 2,08 Md. Les loyers en ont rapporté Rp 3,36 Md, et le bail a repris un tiers du prix. Le graphique montre chaque pièce.

Décomposition sur dix ans pour une mise de fonds de Rp 4,4 Md, en Rp Md, notre modèle



Propriétaire résident fiscal indonésien, 60 % d'occupation, tarif de Rp 2,5 M la nuit en hausse de 2,5 % par an. Les revenus ne sont pas réinvestis.

Source : Rise Real Bali ten-year villa model, run September 2026; inputs match our investment guide

03 / 09

Pourquoi un rendement de trésorerie de 7,7 % devient-il un rendement de 5,2 % ?

La deuxième année, la villa verse au propriétaire environ Rp 337 M, soit 7,7 % des Rp 4,4 Md investis. C'est le chiffre qu'afficherait une brochure. Sur dix ans, pourtant, le rendement est de 5,2 %. L'écart, c'est le bail.

Répartissez Rp 4 Md sur 30 ans : chaque année de bail coûte environ Rp 133 M. Chaque année où la villa génère des loyers, une année de bail disparaît. Cela représente 3 % de votre mise chaque année, et aucun relevé ne le montre. Retranchez ces 3 % du rendement de trésorerie et vous arrivez près du TRI. Pour le même calcul sur une villa en pleine propriété, voyez notre guide leasehold ou pleine propriété.

7,7 %	-3,0 pts	5,2 %
rendement de trésorerie de l'année 2, sur la mise de fonds totale	érosion du bail sur un an, rapportée à la même mise de fonds	TRI sur dix ans, revente comprise

Source : Rise Real Bali ten-year villa model, run September 2026

Combien de temps faut-il garder une villa à Bali ?

Plus longtemps que la plupart ne le prévoient. Vous payez environ 10 % à l'entrée et 8,5 % à la sortie, et une détention courte ne les récupère jamais. Si vous revendez après trois ans, le TRI est d'environ 0,5 %. À cinq ans, il atteint 3,3 %. Le rendement ne dépasse 5 % que vers la dixième année, quand les loyers ont eu le temps de s'accumuler.

Les lignes les plus longues appellent une réserve. Notre modèle revend le bail restant à un prix linéaire, alors que les vrais acheteurs décotent davantage les baux courts. Sous 20 ans de bail restants environ, les prix baissent plus vite à Bali et les ventes ralentissent (voir notre guide des prix des terrains). Considérez la ligne à 15 ans comme un meilleur cas.

Rendement selon la durée de détention, villa à Rp 4 Md, 30 ans de bail restants à l'achat, scénario central

DÉTENTION	BAIL RESTANT À LA REVENTE	ARGENT RÉCUPÉRÉ POUR RP 1 INVESTI	TRI
3 ans	27 ans	Rp 1,01	0,5 %
5 ans	25 ans	Rp 1,15	3,3 %
7 ans	23 ans	Rp 1,25	3,9 %
10 ans	20 ans	Rp 1,47	5,2 %
15 ans	15 ans	Rp 1,87	6,4 %

Revendre une villa en leasehold en moins de cinq ans, c'est perdre face aux frais. Achetez pour garder, ou n'achetez pas.

Source : Rise Real Bali ten-year villa model, run September 2026; straight-line exit value at the purchase price per year of lease, grown 2.5% a year

Quel poids a la hausse des prix ?

À peu près autant qu'un écart de 20 points d'occupation, et rien n'y est garanti. Nous gardons la hausse du tarif par nuit à 2,5 % par an et faisons varier la hausse des prix contre l'occupation. À 60 % d'occupation, des prix stables donnent 3,8 % et une hausse de 5 % donne 6,8 %.

Que disent donc les données ? L'enquête de Bank Indonesia donne une hausse de 0,69 % des prix des logements neufs à l'échelle nationale sur l'année jusqu'au deuxième trimestre 2026. Les estimations d'agences pour les terrains de Bali sont bien plus fortes, de 15 à 30 % sur 2024-2026 (Magnum Estate, juin 2026), mais elles portent sur des prix demandés pour des terrains, pas pour des villas en leasehold. Nous retenons 2,5 % comme scénario central, en ligne avec le milieu de la cible d'inflation de Bank Indonesia.

TRI sur dix ans selon le taux d'occupation et la hausse annuelle des prix, tarifs en hausse de 2,5 % par an

TAUX D'OCCUPATION	HAUSSE DE 0 %	HAUSSE DE 2,5 %	HAUSSE DE 5 %	HAUSSE DE 8 %
50 %	2,2 %	3,8 %	5,4 %	7,5 %
60 %	3,8 %	5,2 %	6,8 %	8,7 %
70 %	5,3 %	6,7 %	8,1 %	10,0 %

Source : Rise Real Bali ten-year villa model; Bank Indonesia residential property price survey, second quarter 2026; Magnum Estate, June 2026; Bank Indonesia inflation target 2.5% ± 1%

06 / 09

Quel rendement faut-il battre ?

Comparez les 5,2 % à ce que rapportent les actifs en roupies. Le taux directeur de Bank Indonesia est resté à 5,75 % après la réunion du 23 septembre 2026. L'obligation d'État à 10 ans rendait 7,29 % le 30 juillet 2026. L'inflation s'établissait à 3,19 % en août. Une villa du scénario central reste en dessous de ces deux taux : l'argument en sa faveur repose donc sur un potentiel de hausse de l'occupation ou des prix.

Le seuil de rentabilité est simple à énoncer. À 60 % d'occupation, les prix doivent monter de 3,4 % par an pour égaler le taux directeur et de 5,8 % par an pour égaler l'obligation. À 70 % d'occupation, ces chiffres tombent à 0,8 % et 3,6 %. C'est pourquoi nous conseillons de ne retenir 70 % d'occupation que si la villa a la piscine, le parking et l'emplacement pour les mériter.

Une réserve : tout est ici en roupies. Si votre monnaie d'origine évolue face à elle sur dix ans, votre propre rendement évolue avec, à la hausse ou à la baisse.

5,75 %	7,29 %	3,19 %
taux directeur de Bank Indonesia, 23 septembre 2026	rendement de l'obligation d'État à 10 ans, 30 juillet 2026	inflation, août 2026, sur un an

Source : Bank Indonesia rate decision, September 23, 2026, via Bisnis and Investortrust; CNBC Indonesia, August 3, 2026; Rise Real Bali model

07 / 09

Dans quelle mesure la durée du bail acheté modifie-t-elle le rendement ?

Plus que le marché locatif. Gardez le prix à Rp 4 Md et le prix de sortie par année de bail à Rp 133 M, le niveau du marché : c'est alors la durée du bail à l'achat qui fait la réponse. Si vous payez Rp 4 Md pour 20 ans restants, l'acheteur qui vient dix ans plus tard paie pour les dix qui restent. Votre TRI tombe à 1,6 %.

Payez le même prix pour un bail de 40 ans et il monte à 7,9 %. Peu de vendeurs fixent si bas le prix d'un long bail, mais le tableau montre pourquoi un acheteur doit diviser le prix par le nombre d'années avant de comparer deux villas. Si le contrat prévoit une prolongation à prix fixé, le calcul change à nouveau ; les clauses à vérifier figurent dans notre guide de la prolongation du leasehold. Le volet fiscal, y compris le taux des non-résidents, se trouve dans le guide de l'impôt sur les revenus locatifs.

Même prix de Rp 4 Md, durées de bail différentes, revente à Rp 133 M par année de bail : notre illustration

BAIL RESTANT À L'ACHAT	VOUS PAYEZ PAR ANNÉE DE BAIL	TRI SUR DIX ANS
20 ans	Rp 200 M	1,6 %
25 ans	Rp 160 M	3,6 %
30 ans	Rp 133 M	5,2 %
40 ans	Rp 100 M	7,9 %

Les propriétaires non-résidents perdent encore 1,4 point. La retenue de 20 % sur le loyer brut fait passer le TRI du scénario central de 5,2 % à 3,8 %.

Source : PP 34/2017 on rental income tax; Article 26 of the Income Tax Law; Rise Real Bali ten-year villa model, September 2026 run

08 / 09

Comment chiffrer une villa que vous envisagez d'acheter ?

Quatre étapes donnent un rendement honnête en une heure. Le calculateur de rendement fait le reste.

- 01

Partez du chiffre d'affaires brut du vendeur

Gardez-en 60 % si vous êtes résident fiscal, 50 % sinon.
- 02

Ajoutez 10 % au prix

Notaire, mobilier, réserve.
- 03

Valorisez la sortie selon les années restantes

Prix par année de bail, moins 8,5 % de frais de vente.
- 04

Calculez le TRI à 50 % et à 70 % d'occupation

Si seul le cas à 70 % franchit votre seuil, vous pariez.

Source : Rise Real Bali practice, 2023–2026

Testez une vraie villa

Choisissez une villa à Canggu, Uluwatu ou Ubud dans le catalogue, ou envoyez-nous une annonce. Nous la passerons dans cette décomposition, avec votre résidence fiscale et votre durée de détention, avant que vous versiez un acompte.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Ce sont les loyers qui produisent le rendement. Le bail reprend un tiers du prix, et la hausse des prix n'en récupère qu'une partie.
- 02 Un rendement de trésorerie de 7,7 % en année 2 devient un TRI de 5,2 % sur dix ans, parce que l'érosion du bail coûte environ 3 points par an.
- 03 Prévoyez dix ans. Si vous revendez avant cinq ans, les 18,5 % de frais d'entrée et de sortie mangent le rendement.
- 04 Divisez le prix par les années restantes avant de comparer des villas. Le bail à l'achat fait bouger le TRI plus que le taux d'occupation.

Questions fréquentes

Quel est un bon ROI pour une villa à Bali ?

Dans notre modèle, une villa en leasehold à Rp 4 Md à Canggu dégage un TRI d'environ 5,2 % sur dix ans à 60 % d'occupation, et d'environ 6,7 % à 70 %. Le taux directeur de Bank Indonesia est de 5,75 % : une bonne villa doit donc le dépasser avec une certaine marge.

En quoi le ROI diffère-t-il du rendement locatif d'un bien à Bali ?

Le rendement locatif est une année de revenus divisée par le prix. Le ROI, mesuré en TRI, compte aussi les frais d'achat, le renouvellement du mobilier, les années de bail que vous consommez et la revente finale. En leasehold, le second chiffre est en général inférieur de deux à trois points.

Les villas de Bali prennent-elles de la valeur ?

Selon les estimations des agences, les terrains ont fortement monté, de 15 à 30 % sur 2024-2026, mais une villa en leasehold perd de la valeur chaque année où le bail s'amenuise. Même avec des prix en hausse de 2,5 % par an dans notre scénario central, une revente après dix ans rapporte moins que le prix d'achat.

Combien de temps faut-il garder une villa à Bali ?

Prévoyez dix ans. Après trois ans de détention, notre modèle donne un TRI d'environ 0,5 %, car les frais d'entrée et de sortie totalisent environ 18,5 % du prix. À sept ans, on atteint 3,9 %, et à dix ans 5,2 % dans le scénario central.

L'immobilier à Bali rapporte-t-il plus que les obligations indonésiennes ?

Pas dans le scénario central. L'obligation d'État à 10 ans rendait 7,29 % le 30 juillet 2026, contre un TRI de 5,2 % pour notre villa du scénario central. Une villa ne l'égale qu'avec une hausse des prix proche de 6 % par an à 60 % d'occupation, ou de 4 % à 70 %.

D'où viennent nos informations

Nous suivons sur dix ans une villa de deux chambres avec piscine à Canggu. Elle coûte Rp 4 Md, avec 30 ans de bail restants, plus 10 % de frais d'acquisition et d'installation. Le revenu est de Rp 2,5 M la nuit, multiplié par 365, multiplié par le taux d'occupation, et la première année tourne à 70 % du plan. Un propriétaire résident en garde 60 % ; le reste couvre la gestion à 18 %, l'entretien et les nuits vides à 12 %, et l'impôt libératoire de 10 %. Pour un non-résident, la part est de 50 %. La sixième année, un renouvellement du mobilier à Rp 200 M est prélevé sur la trésorerie. À la sortie, nous valorisons le bail restant au prix d'achat par année de bail, majoré de l'hypothèse de hausse des prix, moins 8,5 % de commission, de notaire et d'impôt. Le TRI repose sur des flux de trésorerie annuels, et les revenus ne sont pas réinvestis. Le scénario central est celui de notre guide de l'investissement ; les taux de référence viennent de Bank Indonesia et de CNBC Indonesia. Les chiffres de hausse des prix proviennent d'agences et d'annonces qui décrivent des prix demandés, non des ventes enregistrées. Ceci est un modèle, pas une prévision ni un conseil.

— Modèle de villa sur dix ans et modèle de rendement de Rise Real Bali, calculés en septembre 2026

— Bank Indonesia, décision sur le BI-Rate du 23 septembre 2026, via Bisnis.com et Investortrust ; cible d'inflation 2,5 % $\pm$ 1 %

— CNBC Indonesia, rendements des obligations d'État indonésiennes, 3 août 2026

— Bank Indonesia, enquête sur les prix de l'immobilier résidentiel, deuxième trimestre 2026

— Magnum Estate, prix des terrains à Bali, juin 2026, tel que cité dans notre guide des prix des terrains

— BPS, inflation en Indonésie, août 2026, via Bisnis.com

— PP 34/2017 sur l'impôt sur les revenus locatifs ; loi sur l'impôt sur le revenu, article 26

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/retour-investissement-villa-bali/