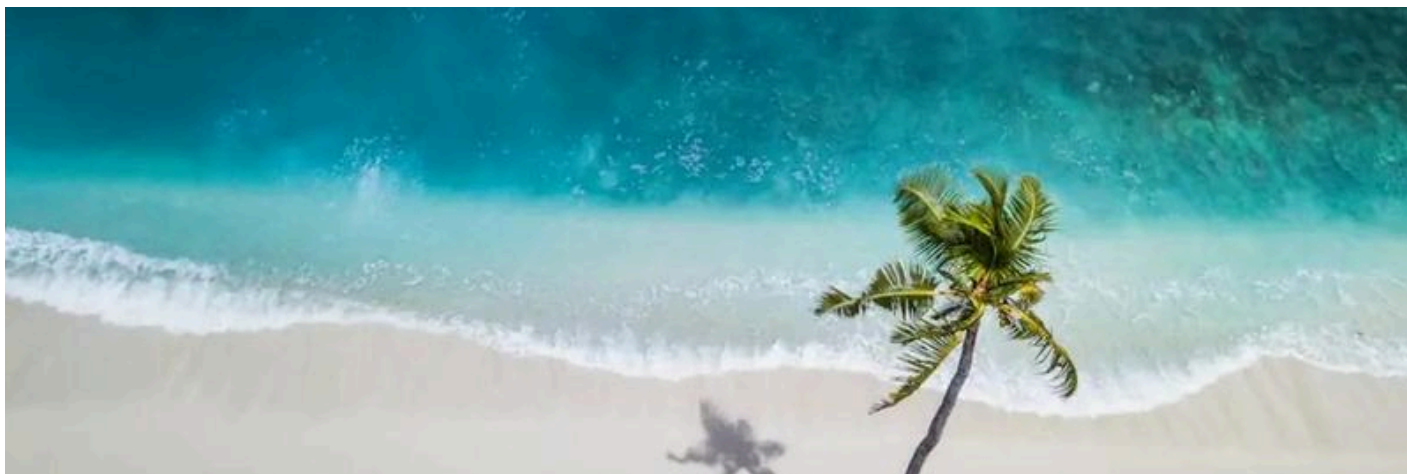




INVESTISSEMENT · BALI OU DUBAÏ

Immobilier à Bali ou à Dubaï : rendement net, frais et sortie

25 septembre 2026 · 11 min de lecture · Études de marché

· Étape 1 sur 4

Dubaï vend un titre de propriété permanent dans un marché sans impôt sur le revenu. Bali vend un rendement de trésorerie plus élevé sur un bail qui s'érode. Nous avons placé Rp 4 Md dans chaque marché et suivi chaque roupie à travers les frais, l'impôt et l'érosion du bail, jusqu'à ce qui reste réellement au propriétaire.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/investir-a-dubai-ou-a-bali/>

EN BREF

Bali verse plus de trésorerie chaque année, et Dubaï préserve mieux votre capital. Dans notre comparaison, Rp 4 Md rapportent environ 8 % net dans une villa à Canggu, contre environ 5 % dans un 1 chambre à Jumeirah Village Circle. Retranchez l'érosion du bail à Bali, environ 3,3 % par an sur 30 ans, et les deux se retrouvent proches.

Environ 8 %

rendement net d'une villa à Rp 4 Md à Canggu, propriétaire résident, notre modèle

Environ 5 %

rendement net d'un appartement à Rp 4 Md à JVC, notre estimation

-1,7 %

prix des logements à Dubaï, août 2026 sur un an (Cavendish Maxwell)

0 %

impôt sur le revenu des particuliers aux Émirats sur le loyer d'une location longue durée sans licence

DANS CE RAPPORT

01 Ce que Rp 4 Md achètent dans chaque marché

02 Rendement brut à Dubaï, rendement net à Bali

03 Le bail fait la vraie différence

04 Frais d'entrée et de location courte durée

05 Les deux marchés se tassent en 2026

06 La résidence par l'immobilier

07 Quel marché pour quel acheteur

08 Comparez votre projet à Dubaï avec une villa à Bali

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Ce que Rp 4 Md achètent dans chaque marché

À Dubaï, les logements se sont vendus en moyenne AED 1 636 le pied carré en août 2026 (Cavendish Maxwell), soit environ Rp 86 M le m² au taux de change de septembre. L'indice de ValuStrat est plus bas, à AED 1 513, soit Rp 79 M. La villa médiane de notre catalogue de Bali est demandée à Rp 41,8 M le m², et l'appartement médian à Rp 61,4 M.

À ce taux, Rp 4 Md valent environ AED 820 000. À Jumeirah Village Circle (JVC), l'un des quartiers locatifs les plus actifs de Dubaï, les appartements étaient demandés à AED 1 470 le pied carré au premier semestre 2026 (Bayut) : cette somme achète donc un 1 chambre d'environ 52 m². À Canggu, elle achète une villa de deux chambres avec piscine.

Prix au mètre carré, 2026

MARCHÉ	PRIX AU M ²	SOURCE
Dubaï, appartements de Dubai Marina	Environ Rp 111 M	Bayut, S1 2026, prix demandés
Dubaï, moyenne de la ville	Rp 79 à 86 M	ValuStrat et Cavendish Maxwell, août 2026
Dubaï, appartements de JVC	Environ Rp 77 M	Bayut, S1 2026, prix demandés
Bali, appartement médian	Rp 61,4 M	Catalogue Rise Real Bali, septembre 2026
Bali, villa médiane	Rp 41,8 M	Catalogue Rise Real Bali, septembre 2026

Source : Cavendish Maxwell via Khaleej Times, September 7, 2026; ValuStrat, August 2026; Bayut Dubai Sales Market Report H1 2026; dirham converted at about Rp 4,874 (Bank Indonesia JISDOR, September 24, 2026)

02 / 08

Rendement brut à Dubaï, rendement net à Bali

À Dubaï, les rendements sont presque toujours cités en brut : un an de loyer divisé par le prix. Les estimations pour l'ensemble de la ville en 2026 se situent entre 6,3 et 6,7 % selon la source. Bayut

donne 7,15 % pour les appartements de JVC et 5,88 % pour Dubai Marina, dans les deux cas sur des prix demandés.

Pour comparer équitablement, retirez les frais. Le 1 chambre de JVC se loue environ AED 59 000 par an. Il supporte des charges de service d'environ AED 12 à 18 le pied carré, soit près de AED 8 400 pour ce bien, plus environ un mois de vacance et 5 % de frais de mise en location. Il reste environ 5 % net, et aucun impôt sur le revenu sur une location longue durée.

Louée Rp 2,5 M la nuit pendant 60 % des nuits, la villa de Canggu garde environ 8,2 % net pour un résident fiscal indonésien, après gestion, entretien, nuits vides et impôt libératoire de 10 %. Un non-résident, y compris un résident des Émirats, paie à la place une retenue de 20 % et tombe près de 6,8 %.

Rp 4 Md dans chaque marché : un an de loyer après frais

LIGNE	DUBAÏ, 1 CHAMBRE À JVC, LOCATION LONGUE DURÉE	BALI, VILLA DE 2 CHAMBRES À CANGGU
Loyer annuel	Rp 286 M (7,15 % brut)	Rp 548 M (13,7 % brut)
Charges de service ou gestion	Rp 41 M de charges de service	Rp 99 M, 18 % du chiffre d'affaires
Vacance, mise en location, entretien	Rp 38 M	Rp 66 M
Taxe	Aucun	Rp 55 M résident, Rp 110 M non-résident
Net pour le propriétaire	Environ Rp 207 M, 5,2 %	Environ Rp 329 M, 8,2 % (6,8 % pour un non-résident)

Source : Bayut H1 2026 for JVC yield and price; Driven Properties and Luxhabitat on 2026 service charges; Rise Real Bali yield model; PP 34/2017; Income Tax Law, Article 26

03 / 08

Le bail fait la vraie différence

Dans les zones de pleine propriété désignées de Dubaï, un étranger possède le bien en pleine propriété et peut le transmettre à ses héritiers. À Bali, la plupart des étrangers achètent en leasehold (bail de longue durée), et chaque année de bail que vous consommez est une année que le prochain acheteur ne paiera pas. Sur un bail de 30 ans, cela représente environ 3,3 % du prix par an.

Retranchez-le du rendement de Bali et l'écart se referme. Un propriétaire résident dégage environ 8,2 % moins 3,3 %, soit 4,9 %, contre 5,2 % à JVC. Un non-résident termine près de 3,5 %. Bali gagne sur la trésorerie encaissée chaque année. Dubaï gagne sur ce qui reste à la fin, si les prix tiennent.

Tout n'est pas leasehold à Bali. Les résidents disposent aussi d'une option enregistrée, le Hak Pakai, un droit d'usage qui se renouvelle selon la loi et s'ouvre pour les maisons à partir de

Rp 5 Md. Notre guide de la propriété pour les étrangers détaille chaque voie.

Rendement net après érosion du bail, bail de 30 ans à Bali



La hausse des prix est laissée de côté des deux côtés. Les prix de Dubaï peuvent baisser, comme en août 2026, et la valeur des baux à Bali peut monter avec le prix des terrains.

Source : Rise Real Bali model, September 2026

04 / 08

Frais d'entrée et de location courte durée

Dubaï prélève 4 % de frais de transfert au Dubai Land Department, plus environ 2 % de commission d'agent avec 5 % de TVA dessus et plusieurs frais administratifs fixes. Prévoyez 7 à 10 % en plus du prix. Bali arrive aussi à environ 10 % en leasehold, surtout le notaire, le mobilier et une réserve de trésorerie, sans droits de mutation, car un bail n'est pas enregistré comme un titre.

La location courte durée change le calcul à Dubaï. Une maison de vacances exige un permis du Department of Economy and Tourism, et les voyageurs paient un Tourism Dirham de AED 10 à 15 par chambre occupée et par nuit pendant les 30 premières nuits. Dès que le chiffre d'affaires dépasse AED 375 000, il faut s'enregistrer à la TVA à 5 %. Un revenu professionnel supérieur à AED 1 million par an entraîne un impôt sur les sociétés de 9 % sur la part des bénéfices au-delà de AED 375 000.

À Bali aussi, la location courte durée exige une licence. Depuis le 1er août 2026, les plateformes de réservation retirent les locations sans licence. Notre guide de la licence détaille ce qu'il faut à une villa.

4 %	7–10 %	Environ 10 %
frais de transfert du Dubai Land Department	total des frais d'achat à Dubaï en plus du prix	frais annexes du leasehold à Bali : notaire, mobilier, réserve

Source : Property Finder, July 3, 2026; Pearlshire, 2026; Mazeed, January 21, 2026; Houst, 2026; Federal Tax Authority, guide CTGREI1, October 2024; Ministry of Tourism of Indonesia

Les deux marchés se tassent en 2026

À Dubaï, les prix ont reculé de 1,7 % sur un an en août 2026, première baisse annuelle depuis début 2021 (Cavendish Maxwell). ValuStrat mesure une baisse de 3,1 %. CBRE a compté 29 % de transactions en moins au deuxième trimestre qu'un an plus tôt, et les loyers ont glissé de 6,2 % sur le trimestre, alors que les promoteurs ont livré environ 18 000 logements neufs au premier semestre.

À Bali, la pression se lit dans les loyers plutôt que dans les prix. En un an, le revenu par annonce de location courte durée a reculé de 23,1 % à Canggu et de 27,9 % à Pererenan : le nombre d'annonces a augmenté plus vite que celui des voyageurs (AirROI). Les arrivées restent proches de leur record, avec 3,90 millions de visiteurs de janvier à juillet 2026, soit 1,98 % de moins.

-29 %

transactions à Dubaï, T2 2026
contre T2 2025 (CBRE)

-6,2 %

loyers à Dubaï, T2 2026
par rapport au trimestre
précédent (CBRE)

-23,1 %

revenu par annonce à Canggu,
sur un an (AirROI)

Source : Cavendish Maxwell via The Week, September 8, 2026; ValuStrat, August 2026; CBRE UAE Real Estate Market Review Q2 2026 via Gulf News; AirROI, September 2026; BPS Bali via Antara, September 1, 2026

La résidence par l'immobilier

Dubaï relie directement les deux. Un bien de 2 millions d'AED, soit environ Rp 9,7 Md, ouvre droit au Golden Visa de 10 ans. Pour le visa immobilier de deux ans, un propriétaire unique n'a plus à justifier d'une valeur minimale (Middle East Briefing, mai 2026).

En Indonésie, c'est l'inverse. Il faut d'abord un titre de séjour, un KITAS ou le visa Second Home, pour pouvoir détenir un droit d'usage. Un leasehold, lui, n'exige aucun permis.

Source : Middle East Briefing, May 29, 2026; PP 18/2021

Quel marché pour quel acheteur

Le rendement tranche rarement la question. Demandez-vous d'abord si vous achetez un titre à garder pendant des décennies ou des revenus que vous pouvez dépenser dès maintenant.

Dubaï vous convient si

- Vous voulez un titre permanent, transmis à vos héritiers
- L'absence d'impôt sur le revenu est votre priorité
- Vous comptez utiliser l'achat pour obtenir la résidence
- Un appartement vous convient

Bali vous convient si

- Vous voulez une villa avec piscine pour un budget moyen
- Vous voulez dégager plus de revenus chaque année
- Vous utiliserez la villa vous-même une partie de l'année
- Vous intégrez la durée du bail dans le prix

Source : Rise Real Bali buyer practice, 2023–2026

08 / 08

Comparez votre projet à Dubaï avec une villa à Bali

Envoyez-nous le bien de Dubaï que vous hésitez à acheter, avec ses charges de copropriété et le loyer attendu. Nous le placerons à côté de villas de notre catalogue au même budget et comparerons les deux en chiffres nets, amortissement du bail compris. Pour la vision complète sur dix ans, consultez notre modèle sur 10 ans.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Avec Rp 4 Md, on achète un appartement 1 chambre d'environ 52 m² à JVC ou une villa 2 chambres avec piscine à Canggu.
- 02 Avant amortissement du bail, Bali rapporte environ 8 % net à un résident, et JVC environ 5 %.
- 03 Comptez le bail à 3,3 % par an : les deux marchés se rejoignent.
- 04 À Dubaï, les prix sont passés en négatif sur un an en août 2026 ; à Bali, le revenu par annonce a baissé à mesure que l'offre augmentait.

Questions fréquentes

Bali ou Dubaï : quel est le meilleur investissement immobilier ?

Bali verse plus de revenus courants, Dubaï conserve mieux le capital. Rp 4 Md rapportent environ 8 % net dans une villa à Canggu pour un propriétaire résident, contre environ 5 % dans un appartement à JVC. Une fois l'amortissement du bail déduit, soit environ 3,3 % par an sur 30 ans, les deux marchés se rejoignent (Rise Real Bali, septembre 2026).

Quel est le rendement locatif à Dubaï en 2026 ?

Les rendements bruts tournent autour de 6,3 à 6,7 % pour l'ensemble de la ville, 7,15 % à JVC et 5,88 % à Dubai Marina (Bayut, S1 2026, et fournisseurs d'indices). Après charges de copropriété, vacance et frais de mise en location, un appartement 1 chambre à JVC rapporte environ 5 % net, selon notre estimation.

Les loyers sont-ils imposés à Dubaï ?

Pas pour une location longue durée classique : les Émirats arabes unis n'ont pas d'impôt sur le revenu des particuliers. Une activité de location saisonnière sous licence (« holiday home ») dont le chiffre d'affaires dépasse 1 million d'AED paie 9 % d'impôt sur les sociétés sur la part du bénéfice au-delà de 375 000 AED. Les séjours courts supportent 5 % de TVA dès que le chiffre d'affaires dépasse 375 000 AED.

Les prix de l'immobilier baissent-ils à Dubaï ?

Cavendish Maxwell a relevé une baisse de 1,7 % sur un an en août 2026, la première depuis début 2021 ; ValuStrat mesure 3,1 %. CBRE a compté 29 % de transactions en moins au deuxième trimestre 2026 qu'un an plus tôt.

Un étranger peut-il posséder un bien à Bali à perpétuité ?

Pas en pleine propriété (freehold). Un étranger achète un leasehold (bail de longue durée), en général de 25 à 30 ans avec une prolongation prévue au contrat. Un résident peut détenir un Hak Pakai (droit d'usage), renouvelable selon la loi. Dans les zones désignées de Dubaï, les étrangers acquièrent en pleine propriété.

D'où viennent nos informations

Les deux marchés partent de Rp 4 Md, convertis à environ Rp 4 874 pour un dirham (JISDOR de Bank Indonesia, 24 septembre 2026). Le bien de Dubaï est un appartement 1 chambre à JVC, au prix demandé du premier semestre 2026 selon Bayut, soit 1 470 AED par pied carré, loué à l'année avec le rendement brut de 7,15 % de Bayut. Les coûts comprennent des charges de copropriété de 15 AED par pied carré, au milieu de la fourchette 2026 pour JVC, un mois de vacance et 5 % de frais de mise en location. La villa de Bali suit notre modèle de rendement : tarif de Rp 2,5 M la nuit, 60 % de nuits réservées, 18 % de gestion, 12 % pour l'entretien et les nuits vides, et 10 % d'impôt libératoire pour un résident ou 20 % de retenue à la source pour un non-résident. L'amortissement du bail suppose 30 ans restants, répartis de façon linéaire. Nous excluons la hausse des prix des deux côtés. Les chiffres de Dubaï reposent sur des rapports de marché publiés, dont plusieurs s'appuient sur des prix demandés. Les points fiscaux suivent le guide CTGREI1 de la Federal Tax Authority des Émirats et le droit indonésien. Il s'agit d'une estimation, pas d'une promesse de revenu.

- Cavendish Maxwell, point sur le marché de Dubaï, août 2026, relayé par Khaleej Times et The Week, 7 et 8 septembre 2026
- ValuStrat, indice des prix de Dubaï, août 2026
- Bayut, Dubai Sales Market Report, S1 2026
- CBRE, UAE Real Estate Market Review, T2 2026
- Property Finder, frais du DLD, 3 juillet 2026 ; Driven Properties et Luxhabitat, charges de copropriété, 2026
- Federal Tax Authority, Real Estate Investment for Natural Persons (CTGREI1), octobre 2024
- Mazeed et Houst sur le Tourism Dirham et les licences de holiday home, 2026
- Middle East Briefing, visa d'investisseur immobilier à Dubaï, 29 mai 2026
- Bank Indonesia, taux JISDOR, 24 septembre 2026
- PP 34/2017 ; loi sur l'impôt sur le revenu, article 26 ; PP 18/2021
- AirROI, données de location courte durée à Bali, septembre 2026 ; BPS Bali, arrivées de janvier à juillet 2026
- Catalogue et modèle de rendement 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 indonésiens. 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/investir-a-dubai-ou-a-bali/