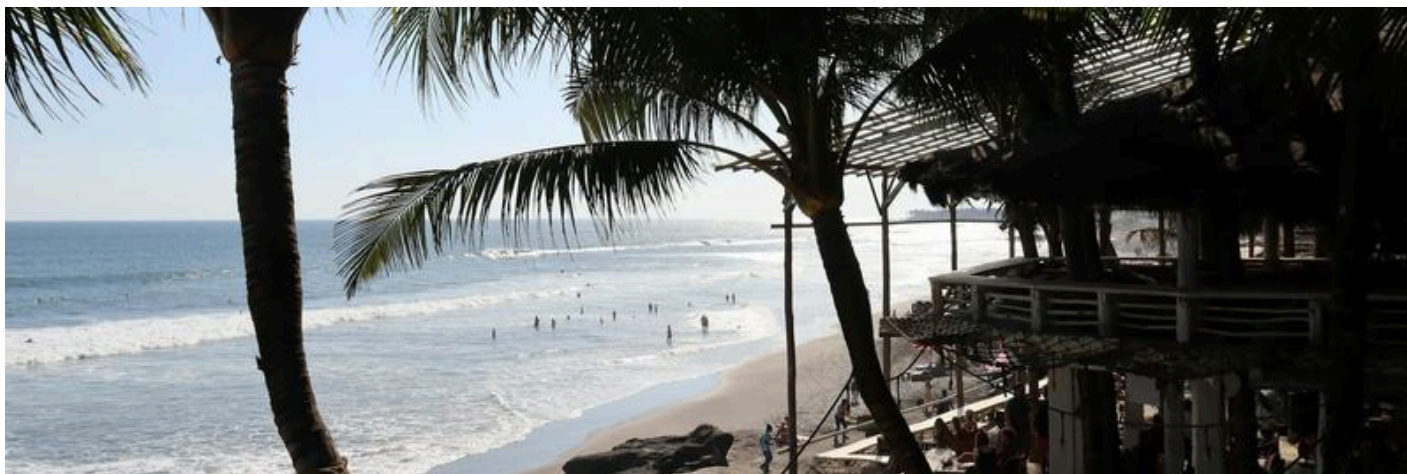




INVESTISSEMENT · BALI OU PHUKET

Bali ou Phuket : où l'investissement immobilier rapporte le plus en net

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

· Étape 1 sur 4

Le même budget n'achète pas la même chose sur les deux îles : un condo (appartement en copropriété) à Phuket, une villa avec piscine à Bali. Nous les comparons sur le prix au mètre carré, le titre de propriété, la fiscalité et le loyer qui arrive réellement sur votre compte.

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

EN BREF

Bali rapporte en général plus en net ; Phuket donne en général le titre le plus solide. Une villa gérée à Bali rend de 6 à 10 % net dans notre modèle, contre 4 à 6 % net annoncés par les agences pour les condos de Phuket. En revanche, en Thaïlande, un étranger peut détenir un condo en pleine propriété (freehold) dans la limite du quota étranger de 49 % de l'immeuble, alors qu'à Bali la voie habituelle est un leasehold (bail de longue durée) de 25 à 30 ans.

6–10 %

rendement net d'une villa gérée à Bali, selon notre modèle

4–6 %

rendement net annoncé par les agences pour les condos de Phuket, 2026

49 %

part d'un immeuble en copropriété thaïlandais que les étrangers peuvent détenir en pleine propriété

30 ans

durée maximale d'un bail enregistré en droit thaïlandais, sans renouvellement exécutoire

DANS CE RAPPORT

01

Ce que le même budget achète sur chaque île

02

Propriété : quota de pleine propriété en Thaïlande, leasehold à Bali

03

Rendements locatifs : brut à Phuket, net à Bali

04

Impôts à l'achat, pendant la détention et à la location

05

Offre et demande en 2026

06

Résidence : la Thaïlande la vend à part

07

Quelle île pour quel acheteur

08

Comparez une vraie villa de Bali à votre sélection de Phuket

09

Ce que cela signifie pour les acheteurs

10

Questions fréquentes

11

D'où viennent nos informations

01 / 08

Ce que le même budget achète sur chaque île

Prenons Rp 4 Md. À Canggu, cela finance une villa de deux chambres en leasehold, avec la piscine dans le jardin. À Phuket, c'est à peu près un condo d'une chambre de 50 m² (≈ 540 pieds carrés). Les condos neufs de Phuket se sont vendus à un prix médian de 144 000 THB par m² (C9 Hotelworks, mai 2025), soit environ Rp 78 M aux taux de change de septembre 2026.

Notre catalogue de Bali revient moins cher au mètre carré : Rp 41,8 M par m² pour la villa médiane et Rp 61,4 M pour l'appartement médian. La qualité n'explique pas l'écart. La Thaïlande vend surtout des condos aux étrangers, parce que c'est là qu'ils peuvent acquérir en pleine propriété ; or le prix d'une tour inclut le hall, les ascenseurs et la piscine commune.

Prix au mètre carré, prix demandés

CRITÈRE	BALI	PHUKET
Condo ou appartement neuf, médiane	Rp 61,4 M	Environ Rp 78 M
Villa, médiane	Rp 41,8 M	Pleine propriété fermée aux étrangers
Ce que Rp 4 Md permettent d'acheter	Villa 2 chambres avec piscine	Condo 1 chambre, environ 50 m²

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026; C9 Hotelworks via Thaiger, May 13, 2025; baht converted at about Rp 540 (Trading Economics, September 23–24, 2026)

02 / 08

Propriété : quota de pleine propriété en Thaïlande, leasehold à Bali

La Thaïlande offre à un étranger ce que l'Indonésie ne permet pas : un titre de pleine propriété à son nom. Le revers, c'est le Condominium Act. Ensemble, les acheteurs étrangers ne peuvent détenir plus de 49 % de la surface vendable d'un immeuble, et les fonds doivent venir de l'étranger, justifiés par un formulaire de change délivré par une banque. Un projet de relèvement du quota à 75 % reste à l'étude depuis fin 2024 et n'est pas devenu loi.

Pour les terrains et les villas, c'est une autre histoire. Un étranger ne peut pas posséder de terrain en Thaïlande ; les vendeurs proposent donc des villas sur bail, et la loi thaïlandaise n'enregistre un bail que pour 30 ans au maximum. En mars 2025, la Cour suprême (arrêt 4655/2566) a jugé que les tribunaux n'imposeraient pas les renouvellements promis à la signature, le fameux « 30+30+30 », au-delà de la première période. Le gouvernement a mis de côté en septembre 2025 un projet de baux de 99 ans.

À Bali non plus, un étranger ne possède pas de terrain. La plupart achètent un leasehold de 25 à 30 ans, avec une prolongation inscrite au contrat. Un résident peut enregistrer un Hak Pakai, le droit d'usage, sur une maison à partir de Rp 5 Md ; il se renouvelle selon la loi. Pour une location commerciale, une PT PMA, société indonésienne à capitaux étrangers, détient le terrain par un droit de bâtir (HGB).

Phuket

- Condo en pleine propriété (freehold) à votre nom, tant que les acheteurs étrangers restent dans le quota de 49 % de l'immeuble
- Villas et terrains sous bail de 30 ans maximum
- Aucun renouvellement exigible en justice
- Fonds de l'achat virés depuis l'étranger

Bali

- Leasehold de 25 à 30 ans, prolongation par contrat
- Hak Pakai (droit d'usage) pour les résidents, sur les maisons à partir de Rp 5 Md
- Une PT PMA titulaire d'un droit de bâtir (HGB), pour une activité de location
- Pas de terrain en pleine propriété pour les étrangers

Source : Thai Condominium Act, section 19; Civil and Commercial Code, section 540; Supreme Court judgment 4655/2566 of March 18, 2025, via Addleshaw Goddard and Siam Legal; Nation Thailand, September 2025; PP 18/2021; Kepmen ATR/BPN 1241/2022

03 / 08

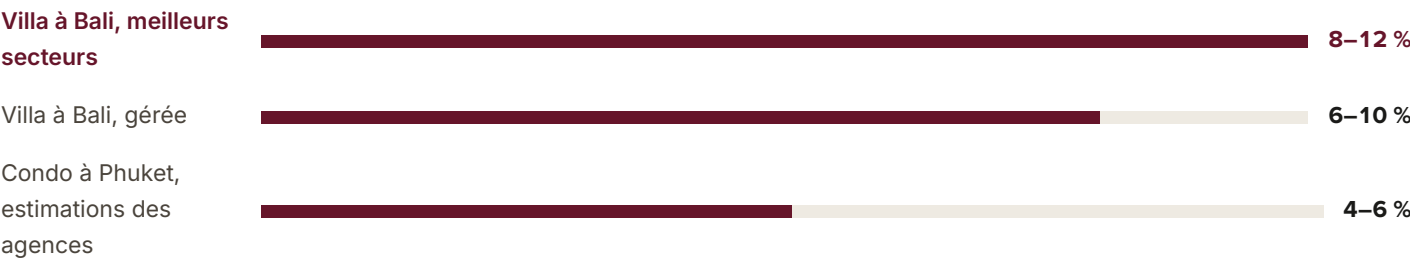
Rendements locatifs : brut à Phuket, net à Bali

La plupart des rendements affichés pour Phuket sont bruts. Global Property Guide donne 6,49 % brut en moyenne pour la Thaïlande au premier trimestre 2026, et les agences qui vendent à Phuket annoncent 5 à 8 % brut et 4 à 6 % net pour les condos. Personne ne publie de taux d'occupation mesuré pour les logements de particuliers à Phuket : considérez chaque chiffre isolé avec prudence.

Notre chiffre pour Bali est net : de 6 à 10 % par an pour une villa gérée, après gestion, entretien, nuits vides et impôt, et de 8 à 12 % dans les meilleurs secteurs. C'est la comparaison qui compte. Notre guide du rendement locatif détaille le calcul, quartier par quartier.

Beaucoup de condos neufs à Phuket sont vendus avec un rendement garanti pendant les premières années. Cette garantie est un engagement contractuel du promoteur, pas une mesure du marché, et elle s'arrête à une date fixe. Demandez ce que rapportent des logements comparables sans garantie.

Rendement net : ce qui revient au propriétaire



Les chiffres de Bali viennent de notre modèle. Ceux de Phuket sont des estimations publiées par des agences, pas des données mesurées.

Source : Global Property Guide, Thailand rental yields, Q1 2026; Phuket agency estimates, 2026; Rise Real Bali yield model, September 2026

04 / 08

Impôts à l'achat, pendant la détention et à la location

Acheter en Thaïlande coûte 2 % de frais de transfert sur la valeur d'expertise, en général partagés entre les parties. Le vendeur paie ensuite soit 3,3 % de taxe professionnelle (business tax) s'il détient le bien depuis moins de cinq ans, soit 0,5 % de droit de timbre. Le fameux taux de 0,01 % de frais de transfert, prolongé jusqu'au 30 juin 2027, ne concerne que les particuliers thaïlandais.

C'est sur les loyers que les deux systèmes divergent le plus. La Thaïlande retient 15 % du loyer brut d'un non-résident. Un résident fiscal thaïlandais paie un barème progressif de 0 à 35 % après un abattement forfaitaire de 30 %. L'Indonésie prélève un impôt libératoire à taux fixe de 10 % pour les résidents et une retenue de 20 % pour les non-résidents, sans déclaration à déposer pour ces revenus.

Ce que paie un propriétaire étranger

TAXE	BALI	PHUKET
À l'achat	Droits de mutation jusqu'à 5 % sur les titres, aucun sur un bail	Frais de transfert de 2 %, souvent partagés
À la vente	Impôt libératoire de 2,5 % sur les titres	3,3 % de taxe professionnelle ou 0,5 % de droit de timbre
Chaque année	Taxe foncière sur le terrain et le bâti : jusqu'à 0,5 % de la valeur imposable	0,02 à 0,10 % pour l'habitation
Loyers, résident	10 % libératoire	0 à 35 % après abattement de 30 %
Loyers, non-résident	20 % de retenue à la source	15 % de retenue à la source

Source : Tilleke & Gibbins and Nation Thailand, July 2026; HLB Thailand, 2026; Thai Revenue Department; Law 1/2022, Articles 46-47; PP 34/2017; PP 34/2016; Income Tax Law, Article 26

Offre et demande en 2026

Les deux îles absorbent une vague de nouvelle offre. Colliers a recensé 44 % des lancements de condos de Phuket en 2025 dans un seul secteur, Bang Tao. Le taux d'occupation des hôtels de Phuket a reculé de 6 % en 2025, tandis que les tarifs des chambres augmentaient de 5 % (C9 Hotelworks, mars 2026).

Bali montre le même schéma dans ses quartiers de villas. Pererenan a vu son offre de location courte durée progresser de 45,6 % en un an, tandis que chaque annonce rapportait 27,9 % de moins (AirROI, septembre 2026). Les arrivées plafonnent des deux côtés : celles de visiteurs étrangers en Thaïlande reculent de 3,08 % de janvier à août 2026, celles de Bali de 1,98 % de janvier à juillet.

44 %

part des lancements de condos de Phuket en 2025 à Bang Tao (Colliers)

-6 %

taux d'occupation des hôtels de Phuket, 2025 contre 2024 (C9 Hotelworks)

+45,6 %

annonces de location courte durée à Pererenan sur un an (AirROI)

3,90 M

arrivées de visiteurs étrangers à Bali, de janvier à juillet 2026 (BPS)

Source : Colliers Thailand, March 25, 2026; C9 Hotelworks, Phuket Hotel & Tourism Market Update, March 2026; Ministry of Tourism and Sports of Thailand via Nation Thailand, September 3, 2026; BPS Bali via Antara, September 1, 2026; AirROI

Résidence : la Thaïlande la vend à part

En Thaïlande, acheter un bien ne donne pas de visa. La résidence est un produit à part. L'adhésion Thailand Privilege va de 900 000 THB pour cinq ans (Gold) à 1,5 million de THB pour dix ans (Platinum), et la formule Bronze se ferme le 30 septembre 2026. Le visa LTR de 10 ans pour les candidats fortunés exige un patrimoine d'environ Rp 18 Md, dont environ la moitié investie en Thaïlande.

En Indonésie, le lien va dans l'autre sens. Un droit d'usage suppose d'abord un titre de séjour, comme un KITAS ou le visa Second Home. Détenir un leasehold n'exige aucun permis, et c'est pourquoi la plupart des acheteurs étrangers commencent par là.

Source : Thailand Privilege, tier comparison, 2026; Emerhub and HLB Thailand on LTR, 2026; PP 18/2021

Quelle île pour quel acheteur

Décidez d'abord ce que l'argent doit faire : produire des loyers ou acheter un titre permanent.

Phuket vous convient si

- Vous voulez un titre en pleine propriété
- Vous préférez détenir un appartement plutôt que gérer une villa, avec son personnel, sa piscine et ses réservations
- Un rendement net plus bas est un prix acceptable pour un titre permanent

Bali vous convient si

- Vous voulez une villa avec piscine pour un budget moyen
- Votre objectif est un revenu locatif net supérieur à 6 %
- La durée du bail est intégrée au prix que vous payez

Source : Rise Real Bali buyer practice, 2023–2026

08 / 08

Comparez une vraie villa de Bali à votre sélection de Phuket

Envoyez-nous le bien de Phuket qui vous intéresse et votre budget. Nous le confronterons à des villas de notre catalogue au même prix et ferons les deux calculs en net, durée du bail intégrée. Si Bali ne l'emporte pas en net, nous vous le dirons. Notre modèle sur 10 ans, dans L'immobilier à Bali est-il un bon investissement ?, montre comment nous traitons la sortie.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Avec Rp 4 Md, on achète une villa 2 chambres avec piscine à Canggu ou un condo 1 chambre d'environ 50 m² à Phuket.
- 02 Bali rapporte davantage en net : 6 à 10 % pour une villa gérée, contre 4 à 6 % annoncés par les agences pour les condos de Phuket.
- 03 La Thaïlande propose des condos en pleine propriété dans la limite d'un quota étranger de 49 %, mais les baux de villa s'arrêtent à 30 ans, sans renouvellement exécutoire.
- 04 Ne comparez que le rendement net, et chiffrez l'effet de la durée du bail à Bali dans l'opération.

Questions fréquentes

Vaut-il mieux investir à Bali ou à Phuket ?

Pour le revenu locatif net, Bali l'emporte en général : 6 à 10 % net pour une villa gérée dans notre modèle, contre 4 à 6 % net annoncés par les agences pour les condos de Phuket. Pour la propriété, c'est Phuket, car un étranger peut détenir un condo en pleine propriété dans la limite du quota étranger de 49 % de l'immeuble.

Un étranger peut-il acheter une villa à Phuket ?

Pas en pleine propriété. Le foncier thaïlandais est fermé aux étrangers : les vendeurs proposent donc des villas sur des baux enregistrés de 30 ans maximum. En mars 2025, la Cour suprême a jugé (arrêt 4655/2566) que les tribunaux n'imposeraient pas les renouvellements convenus à la signature au-delà de cette première période.

Quel impôt sur les loyers un étranger paie-t-il à Phuket et à Bali ?

La Thaïlande retient 15 % du loyer brut des non-résidents ; les résidents paient 0 à 35 % après un abattement de 30 %. L'Indonésie applique aux résidents fiscaux un impôt libératoire de 10 % et retient 20 % pour les non-résidents.

Combien coûte le mètre carré d'un condo à Phuket ?

Les condos neufs se sont vendus à un prix médian de 144 000 THB par m² (C9 Hotelworks, mai 2025), soit environ Rp 78 M aux taux de change de septembre 2026. L'appartement médian de notre catalogue de Bali est proposé à Rp 61,4 M par m².

Acheter un bien en Thaïlande donne-t-il droit à un visa ?

Non. La Thaïlande vend la résidence à part, avec les adhésions Thailand Privilege à partir de 900 000 THB pour cinq ans, ou le visa LTR de 10 ans. En Indonésie, il faut d'abord un titre de séjour pour obtenir un droit d'usage ; un leasehold n'en demande aucun.

D'où viennent nos informations

Les prix de Bali au mètre carré sont des médianes de notre catalogue d'annonces publiées en septembre 2026. Les prix de Phuket viennent de C9 Hotelworks ; nous les convertissons à environ Rp 540 le baht, taux croisé du marché des 23 et 24 septembre 2026. Le rendement net de Bali est celui de notre modèle : tarif de la nuit multiplié par le taux d'occupation, moins 18 % de gestion, 12 % d'entretien et de vacance, et l'impôt du propriétaire. Les rendements de Phuket sont ceux publiés par Global Property Guide et par des agences locales ; il n'existe pas de mesure indépendante de l'occupation des logements de particuliers sur place. Les points juridiques s'appuient sur le Condominium Act, le Code civil et commercial et l'arrêt 4655/2566 de la Cour suprême de Thaïlande, ainsi que sur le PP 18/2021 indonésien. Considérez les taux d'imposition comme des ordres de grandeur. Votre cas dépend de votre situation de résidence et de la convention fiscale entre l'Indonésie ou la Thaïlande et votre pays.

— C9 Hotelworks, notes de marché sur Phuket, mai 2025 et mars 2026

— Colliers Thailand, table ronde sur l'immobilier résidentiel de Phuket, 25 mars 2026

— Global Property Guide, rendements locatifs en Thaïlande, T1 2026

— Condominium Act thaïlandais, section 19 ; Code civil et commercial, section 540

- Cour suprême de Thaïlande, arrêt 4655/2566, 18 mars 2025, d'après Addleshaw Goddard et Siam Legal
- Tilleke & Gibbins et Nation Thailand sur les frais de transfert, juillet 2026 ; HLB Thailand sur l'impôt sur les revenus locatifs, 2026
- Thailand Privilege, formules d'adhésion, 2026
- Ministère du Tourisme et des Sports de Thaïlande, arrivées de janvier à août 2026 ; BPS Bali, arrivées de janvier à juillet 2026
- PP 18/2021 ; Kepmen ATR/BPN 1241/2022 ; PP 34/2017 ; loi sur l'impôt sur le revenu, article 26
- AirROI, données de location courte durée à Bali, septembre 2026 ; catalogue et modèle de rendement de Rise Real Bali

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/bali-ou-phuket-investir/