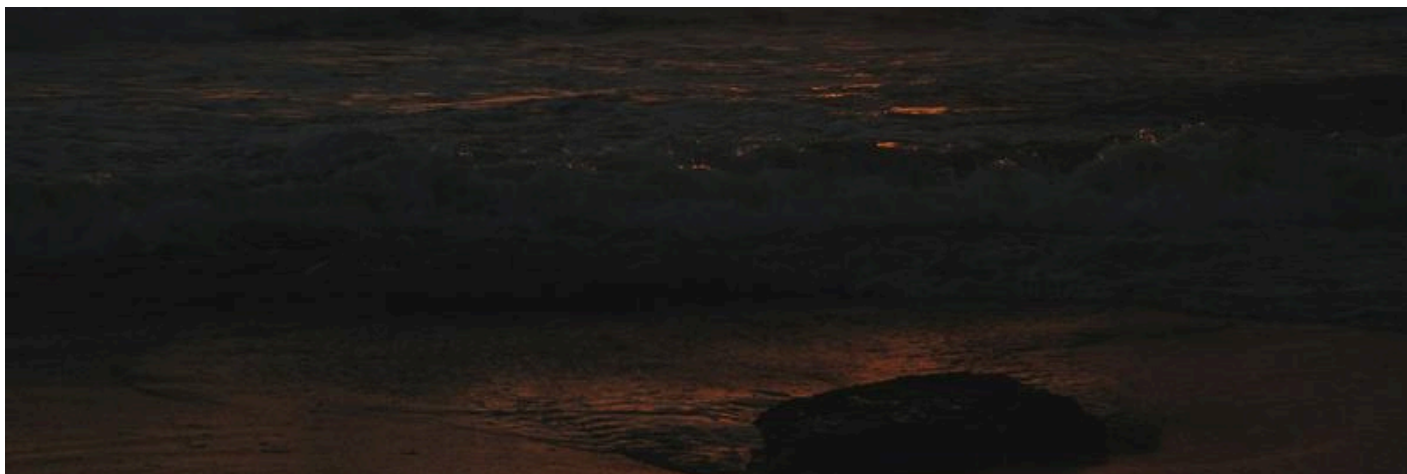




ÉTUDE · BALI OU TURQUIE

Investir à Bali ou en Turquie : propriété, rendement et citoyenneté

29 septembre 2026 · 10 min de lecture · Études de marché

La Turquie vend un titre de propriété permanent et, à partir d'un certain prix, un second passeport. Bali ne vend ni l'un ni l'autre, et l'emporte pourtant sur le rendement locatif. Nous avons placé Rp 4 Md dans chaque marché pour regarder ce que l'acheteur reçoit réellement.

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

EN BREF

La Turquie accorde la pleine propriété (freehold) et une voie vers la citoyenneté à partir d'un achat d'environ 19,6 millions de livres turques (TRY, taux de septembre 2026) ; Bali n'offre aucune voie vers la citoyenneté, quel que soit le prix, et aucune pleine propriété. Avec Rp 4 Md, on achète une villa de deux chambres à Canggu ou environ 190 m² à Istanbul au prix moyen de la ville. Les villas de Bali rapportent 6 à 10 % net ; Istanbul, plutôt 5 % net.

≈ 19,6 M TRY

seuil d'achat immobilier pour la citoyenneté par investissement en Turquie, taux de septembre 2026

0

citoyenneté proposée par un achat immobilier à Bali, quel qu'en soit le prix

4 %

frais de transfert du titre de propriété en Turquie (tapu harcı)

6–10 %

fourchette de rendement net que nous annonçons pour les villas de Bali

DANS CE RAPPORT

01 Qui peut réellement posséder quoi

02 Ce que Rp 4 Md achètent dans chaque marché

03 Rendement : le chiffre affiché en Turquie, le chiffre net à Bali

04 Le seul de ces marchés qui vous vend un second passeport

05 L'impôt annuel et le coût d'entrée

06 Quel marché pour quel acheteur

07 Comparez votre budget turc avec une villa à Bali

08 Ce que cela signifie pour les acheteurs

09 Questions fréquentes

10 D'où viennent nos informations

Qui peut réellement posséder quoi

C'est là que les chemins se séparent vraiment, pas un détail à survoler. La Turquie accorde à un étranger la pleine propriété, terrain compris, sans quota selon le mode de détention. Les limites sont ailleurs. Les biens d'un acheteur étranger ne peuvent pas dépasser 10 % des terrains privés d'un même district, une courte liste de zones soumises à restriction lui est totalement fermée, et un particulier étranger est plafonné à 30 hectares sur l'ensemble du pays. Un petit nombre de nationalités sont soumises à des restrictions distinctes ; presque tous les autres sont éligibles.

Bali n'offre la pleine propriété à aucun étranger, sous aucune forme. Trois voies existent : le Hak Pakai, droit d'usage qui court en général jusqu'à 30 ans, avec des étapes de renouvellement pour un résident ; le leasehold (bail de longue durée), de 25 à 30 ans avec une prolongation négociée ; ou une PT PMA, société à capitaux étrangers, titulaire d'un droit de bâtir. Cela découle de la loi agraire de base de l'Indonésie (5/1960), qui ne se négocie pas au cas par cas.

Concrètement, l'horizon de placement n'est pas le même. L'acheteur en Turquie raisonne en « pour toujours » et en héritage. L'acheteur à Bali compte les années que couvre son titre et lit ce que dit réellement la clause de renouvellement.

La propriété pour un acheteur étranger

	BALI (INDONESIA)	TURQUIE
Propriété du terrain	Impossible, sous quelque forme que ce soit	Possible, terrain compris
Voie principale	Hak Pakai / leasehold / PT PMA	Pleine propriété (freehold)
Durée de base	25 à 30 ans, avec renouvellement	Illimitée
Citoyenneté par l'achat	Non proposée	À partir de ≈ 19,6 M TRY, bien conservé au moins 3 ans

Source : mfylegal, Investropa — Turkish foreign-ownership rules, 2026; Basic Agrarian Law 5/1960

Ce que Rp 4 Md achètent dans chaque marché

Dans le catalogue de Rise Real Bali, la villa médiane s'affiche à Rp 41,8 M par m² et l'appartement médian à Rp 61,4 M (septembre 2026). Pour Rp 4 Md, cela donne une villa de deux chambres avec piscine à Canggu, d'environ 96 m².

À Istanbul, la moyenne de la ville avoisine 57 000 TRY par m² en 2026. Au taux de change du 29 septembre 2026, Rp 4 Md représentent environ 11,1 millions de TRY, de quoi acheter à peu près 190 m² à cette moyenne. C'est beaucoup plus de surface, sur un marché bien plus vaste et plus varié, où un quartier haut de gamme en bord de mer peut atteindre plusieurs fois la moyenne de la ville.

Ce que le même budget achète, 2026

MARCHÉ	PRIX DE RÉFÉRENCE	POUR RP 4 MD
Bali, villa médiane	Rp 41,8 M/m²	≈ 96 m², 2 chambres, Canggu
Bali, appartement médian	Rp 61,4 M/m²	≈ 65 m²
Istanbul, moyenne de la ville	≈ 57 000 TRY/m²	≈ 190 m², à la moyenne de la ville

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026; Istaproperty and Investropa, Istanbul price data, 2026; Trading Economics, lira exchange-rate data, September 29, 2026

Rendement : le chiffre affiché en Turquie, le chiffre net à Bali

Les rendements locatifs turcs sont le plus souvent annoncés bruts. Istanbul affichait environ 7 % brut début 2026, avec des appartements de deux chambres qui atteignent 9,6 % dans certains quartiers. Après charges de copropriété, assurance séisme obligatoire et taxe foncière, le net tombe en général autour de 5,2 %. Dans les zones touristiques d'Antalya, le brut est plus élevé, de 7 à 11 %, pour un net estimé de 4,5 à 8,5 % selon le bien et son mode de gestion.

Nous annonçons les rendements des villas de Bali en net dès le départ : de 6 à 10 % sur l'ensemble de l'île, et de 8 à 12 % dans les meilleurs secteurs de location courte durée, après gestion, impôt et nuits vides. Comparez le net de Bali au net de la Turquie, pas à son brut : en Turquie, l'écart entre brut et net est de 1,5 à 2,5 points de pourcentage, ce qui efface l'essentiel de l'avance apparente.

≈ 5,2 %	4,5–8,5 %	6–10 %
rendement net à Istanbul, début 2026 (Global Property Guide)	fourchette de rendement net à Antalya, zones touristiques	fourchette de rendement net annoncée pour Bali, toute l'île

Source : Global Property Guide, Turkey rental yields, Q1 2026; Investropa, Istanbul and Antalya yield data, 2026; Rise Real Bali yield reporting

Le seul de ces marchés qui vous vend un second passeport

La loi turque sur la citoyenneté par investissement fixe le seuil d'achat immobilier dans une devise étrangère de référence, déterminée par l'État et confirmée par une expertise agréée ; converti au taux du 29 septembre 2026, cela représente environ 19,6 millions de TRY. Le montant peut être réparti sur plusieurs biens, mais tout ce qui compte dans le total doit rester au nom de l'acheteur pendant au moins trois ans.

L'Indonésie applique un modèle totalement opposé : aucun achat immobilier, quel qu'en soit le prix, ne mène à la citoyenneté. Ce qui s'en rapproche le plus est le Golden Visa, un titre de séjour et non la citoyenneté, à partir d'environ Rp 6,26 Md en obligations d'État ou en actions cotées, pour cinq ans, sans aucun droit foncier attaché.

Le catalogue de Rise Real Bali démarre bien en dessous de l'un comme de l'autre de ces montants. Mais c'est un autre produit, un logement et non un passeport, et on ne compare pas les deux sur le seul prix.

Si votre vrai but est un second passeport, dimensionnez d'abord la décision autour de cet objectif. Si vous cherchez des revenus et un endroit où séjourner vous-même, le calcul de la citoyenneté n'est pas celui qui compte.

Source : Legal500, Global Citizen Solutions — Turkish citizenship by investment, 2026; Trading Economics, lira exchange-rate data, September 29, 2026

L'impôt annuel et le coût d'entrée

La taxe foncière annuelle turque, l'emlak vergisi, représente 0,1 % de la valeur imposable pour un logement dans une commune ordinaire et 0,2 % dans une métropole ; les terrains sont taxés davantage, à 0,3 % et 0,6 %. Une taxe distincte de 10 % pour le patrimoine culturel s'ajoute au montant de l'impôt. À l'entrée, il faut compter des frais de transfert du titre de propriété (tapu harcı) de 4 %, partagés par la loi entre acheteur et vendeur, même si, en pratique, l'acheteur en paie souvent la totalité.

L'équivalent à Bali, le PBB-P2, représente 0,2 à 0,3 % de la valeur officielle à Badung, soit moins que le taux métropolitain turc. Les frais d'entrée sur un leasehold à Bali tournent en général autour de 1 à 2 %, notaire compris ; sur un titre Hak Pakai, ajoutez le BPHTB : les frais d'acquisition montent alors vers 5 à 6 %. Dans les deux pays, la valeur imposable suit mal le prix du marché : considérez ces chiffres comme des ordres de grandeur, pas comme des valeurs exactes.

0,1–0,2 %

taxe foncière annuelle turque
sur les logements

4 %

frais de transfert du titre de
propriété en Turquie

0,2–0,3 %

PBB-P2 de Bali, à Badung

06 / 07

Quel marché pour quel acheteur

Il n'y a pas de gagnant unique, seulement des priorités différentes à confronter à vos propres chiffres. La Turquie est plus proche de l'Europe, géographiquement et culturellement ; Bali demande un vol plus long, mais offre un rythme de vie tout autre, un critère qui n'apparaît jamais dans un tableur et qui compte pourtant dans la décision.

La Turquie vous convient si

- Un second passeport est l'objectif, pas un avantage annexe
- Vous voulez un titre permanent, terrain compris, transmis à vos héritiers sans renouvellement
- L'inflation de la livre turque, qui grignote les gains nominaux, ne vous inquiète pas
- Vous préférez un marché d'appartements urbain, liquide, à un marché insulaire où l'on revend plus lentement

Bali vous convient si

- Vous voulez une villa avec piscine pour un budget moyen
- Le rendement net en trésorerie compte plus qu'un titre transmissible
- Vous utiliserez le bien vous-même une partie de l'année
- Vous traitez la durée du bail comme une composante du prix, pas comme un obstacle

Source : Rise Real Bali buyer practice, 2023–2026

07 / 07

Comparez votre budget turc avec une villa à Bali

Envoyez-nous le bien turc ou le budget que vous étudiez : nous le placerons à côté de villas de notre catalogue pour la même somme, avec le rendement net et la durée du titre.

Commencez par les quartiers si vous hésitez encore sur l'endroit de l'île, ou voyez comment se comparent les voies d'accès à la propriété dans notre guide pour savoir si un étranger peut acheter un bien à Bali.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 La Turquie offre la pleine propriété et une voie vers la citoyenneté ; Bali n'offre ni l'une ni l'autre, quel que soit le prix.
- 02 Avec Rp 4 Md, on achète une villa de deux chambres à Canggu, ou environ 190 m² au prix moyen d'Istanbul.
- 03 Comparez les rendements nets, pas les chiffres affichés : Bali rapporte 6 à 10 % net, Istanbul plutôt 5,2 %.

- 04 Les frais d'entrée de la Turquie, avec 4 % de frais de transfert, et son impôt annuel sont tous deux plus élevés que sur un leasehold type à Bali.
-

Questions fréquentes

Bali ou Turquie : où investir dans l'immobilier ?

Tout dépend de l'objectif. La Turquie offre la pleine propriété à titre permanent et une voie vers la citoyenneté à partir d'un achat assez important ; Bali n'offre ni l'un ni l'autre, mais rapporte plus en revenus locatifs : 6 à 10 % net sur l'ensemble de l'île, contre environ 5,2 % net à Istanbul. Il n'y a pas de réponse unique, seulement des priorités différentes.

Un étranger peut-il acheter en pleine propriété en Turquie ?

Oui, avec des limites : les biens d'un étranger ne peuvent pas dépasser 10 % des terrains privés d'un même district, une courte liste de zones soumises à restriction lui est totalement fermée, et un particulier est plafonné à 30 hectares sur l'ensemble du pays. Presque toutes les nationalités sont éligibles, à quelques exceptions près.

Quel investissement immobilier donne droit à la citoyenneté turque ?

Environ 19,6 millions de TRY en équivalent, aux taux de septembre 2026, montant qui peut être réparti sur plusieurs biens. Tout ce qui compte dans le total doit rester au nom de l'acheteur pendant au moins trois ans.

Acheter un bien à Bali donne-t-il accès à la citoyenneté ?

Non. L'Indonésie n'a aucun programme de citoyenneté par investissement. L'option la plus proche est le Golden Visa, un titre de séjour à partir d'environ Rp 6,26 Md en obligations d'État ou en actions cotées, qui ne donne ni citoyenneté ni droits fonciers.

Quel est le rendement locatif d'un bien à Istanbul et à Bali ?

Istanbul rapporte environ 5,2 % net après charges de copropriété, assurance et taxe foncière, pour un brut plutôt proche de 7 %. Nous annonçons les rendements des villas de Bali en net dès le départ : 6 à 10 % sur l'ensemble de l'île et 8 à 12 % dans les meilleurs secteurs de location courte durée.

D'où viennent nos informations

Les chiffres de Bali viennent du catalogue et du suivi des rendements de Rise Real Bali, septembre 2026. Ceux de la Turquie sont tirés des données de prix de la Banque centrale de Turquie, de l'enquête sur les rendements de Global Property Guide et de guides juridiques et fiscaux publiés, valables pour 2026. Les règles et les seuils du programme de citoyenneté comme des limites de propriété évoluent : un avocat local doit confirmer les chiffres en vigueur avant toute transaction. La conversion en TRY utilise le taux de change de la livre turque du 29 septembre 2026, issu de Trading Economics ; la loi turque sur la citoyenneté par investissement définit son seuil dans une devise étrangère de référence, confirmée par expertise, que nous convertissons ici au lieu de l'afficher directement, conformément à la politique de ce site, qui n'affiche que la roupie. Il s'agit d'une comparaison de chiffres publics, pas d'un conseil en investissement pour l'un ou l'autre marché.

- Trading Economics : taux de change de la livre turque, 29 septembre 2026
- Legal500, Global Citizen Solutions : citoyenneté turque par investissement, 2026
- mfylegal, Investropa : règles turques de propriété immobilière pour les étrangers, 2026
- Karanfiloglu, iWorld, Idealandpartners, Aloproperty : taxes immobilières et frais de transfert de titre en Turquie, 2026
- Global Property Guide, Investropa : rendements locatifs à Istanbul et à Antalya, 2026
- Istaproperty, Investropa : prix au mètre carré à Istanbul, 2026
- Catalogue et suivi des rendements 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/bali-ou-turquie-investir/