

ÉTUDE RISE REAL BALI · ZONAGE ET PERMIS

Zonage et permis du neuf à Bali : où la location courte durée fonctionne, et où en sont PBG et SLF

9 octobre 2026 · 5 min de lecture · **Études de marché**

63 % du neuf à Bali se trouve en zone touristique ou mixte, 33 % en zone résidentielle. À Ungasan, la plupart des projets sont en zone résidentielle. Pourquoi la zone compte plus que la vue si vous achetez pour louer. Et où en sont les permis PBG et SLF.

Lire en ligne : https://riserealbali.com/fr/guides/zonage-permis-pbg-slf-bali/

EN BREF

Dans la base Rise Real Bali au 9 octobre 2026, 63 % du neuf à Bali dont la zone est connue se trouve en zone touristique ou mixte (308 projets sur 486). 33 % sont en zone résidentielle. La part résidentielle va de 14 % à Seseh et 19 % à Uluwatu jusqu'à 54 % à Ungasan. 61 % des projets sur plan disposent d'un permis de construire PBG, et 31 % de plus l'ont demandé.

63 %
projets en zone touristique ou mixte

33 %
projets en zone résidentielle

54 %
part résidentielle à Ungasan

61 %
projets sur plan avec un permis PBG

DANS CE RAPPORT

01 Pourquoi le zonage compte-t-il pour acheter à Bali ?
02 Dans quelles zones se trouve le neuf à Bali ?
03 Quels quartiers comptent le plus de projets en zone résidentielle ?
04 Que sont le PBG et le SLF, et qui les a ?

05 Ce qu'il faut vérifier avant l'acompte
06 Ce que cela signifie pour les acheteurs
07 Questions fréquentes
08 D'où viennent nos informations

01 / 05

Pourquoi le zonage compte-t-il pour acheter à Bali ?

Chaque terrain de Bali relève d'une zone du plan d'aménagement détaillé, le RDTR. La zone fixe l'usage possible du terrain : habitation, hôtel, location courte durée. La location courte durée exige une licence. En zone résidentielle, elle est plus difficile, parfois impossible, à obtenir.

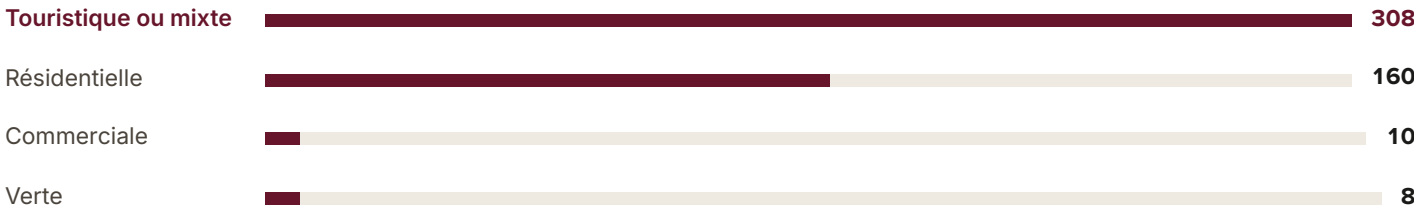
Si vous achetez pour louer, vérifiez la zone avant l'acompte. Voir le zonage à Bali (RDTR).

02 / 05

Dans quelles zones se trouve le neuf à Bali ?

La zone est connue pour 486 projets de notre base : touristique ou mixte 308 (63 %), résidentielle 160 (33 %), commerciale 10, verte 8.

Zone du terrain, nombre de projets



Source : Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, état au 9 octobre 2026

03 / 05

Quels quartiers comptent le plus de projets en zone résidentielle ?

À Uluwatu, seuls 19 % des projets sont en zone résidentielle. À Canggu et Ubud, c'est 42 à 43 % ; à Ungasan, 54 %. Cela n'exclut pas Ungasan. Les projets y conviennent simplement plus souvent pour y vivre ou louer à long terme. Pour la location courte, la zone doit être vérifiée de près.

Part des projets en zone résidentielle par quartier à Bali

QUARTIER	PROJETS À ZONE CONNUE	PART RÉSIDENTIELLE
Uluwatu	192	19 %
Seseh	14	14 %
Pererenan	24	25 %
Nusa Dua	18	28 %
Ubud	40	42 %
Canggu	54	43 %
Ungasan	52	54 %

Source : Base Rise Real Bali, quartiers avec 14 projets ou plus à zone connue

04 / 05

Que sont le PBG et le SLF, et qui les a ?

Le PBG est l'autorisation de construire, qui a remplacé l'ancien IMB en 2021. Le SLF est le certificat de conformité délivré après la construction. Voir PBG et SLF.

Le statut des permis est connu pour 283 projets. Sur plan : PBG obtenu pour 39 sur 64, 20 en cours de demande. Livrés : SLF obtenu pour 28 sur 114, 38 en cours de demande.

Statut PBG et SLF selon le stade du projet

STADE	PBG OBTENU	PBG EN COURS	SLF EN COURS	PBG ET SLF	TOTAL
Sur plan	39	20	3	2	64
En construction	40	10	16	4	70
Livré	43	5	38	28	114

> Une maison en construction n'a pas encore de SLF, c'est normal. Ce qui compte, c'est un PBG en main et un contrat qui dit qui obtient le SLF, et quand.

Source : Base Rise Real Bali, 283 projets avec statut des permis ; 35 sans stade ne figurent pas dans le tableau

05 / 05

Ce qu'il faut vérifier avant l'acompte

- ✓ La zone RDTR du terrain et l'autorisation ou non de la location courte durée

- ✓ Si le PBG est obtenu et correspond à ce qu'on vous vend
- ✓ Qui obtient le SLF après la construction et dans quel délai, écrit au contrat
- ✓ Qui demande la licence de location : le promoteur, le gestionnaire ou vous

Ce que cela signifie pour les acheteurs

01 Deux tiers du neuf sont en zone touristique ou mixte, un tiers en zone résidentielle.

02 La part résidentielle varie selon le quartier : 14 à 19 % à l'ouest et au sud, 54 % à Ungasan.

03 Pour la location courte durée, vérifiez la zone avant l'acompte.

04 61 % des projets sur plan ont un PBG ; demandez d'abord son statut.

05 Pas de SLF pendant la construction, c'est normal ; la date et le responsable doivent figurer au contrat.

Questions fréquentes

Qu'est-ce que le zonage RDTR à Bali ?

Le plan d'aménagement détaillé qui fixe l'usage de chaque terrain : logement, hôtel, location courte durée, espace vert.

Dans quelles zones se trouve le neuf à Bali ?

Dans la base Rise Real Bali (486 projets, 9 octobre 2026) : 63 % en zone touristique ou mixte, 33 % en zone résidentielle, environ 4 % en zone commerciale et verte.

Peut-on louer une villa en courte durée en zone résidentielle à Bali ?

Une licence de location courte durée est plus difficile, parfois impossible, à obtenir en zone résidentielle. Si vous achetez pour louer, vérifiez la zone avant de verser un acompte.

Quel quartier de Bali compte le plus de zonage résidentiel ?

Parmi les grands quartiers, Ungasan : 54 % des projets à zone connue. Les plus bas sont Seseh (14 %) et Uluwatu (19 %).

Que sont le PBG et le SLF ?

Le PBG est l'autorisation de construire (qui remplace l'IMB depuis 2021) ; le SLF est le certificat de conformité délivré après la construction.

Les projets sur plan à Bali ont-ils un PBG ?

Dans notre base, 39 des 64 projets sur plan ont un PBG et 20 l'ont demandé.

D'où viennent nos informations

Source : base de projets Rise Real Bali (Airtable), données de zonage et de permis tirées des documents des promoteurs et de vérifications ; état au 9 octobre 2026. Zone RDTR : 486 projets ; permis : 283 projets. Quartiers avec 14 projets ou plus à zone connue. Aucune donnée par projet.

— Base de projets Rise Real Bali (Airtable), grilles de prix et présentations des promoteurs, état au 9 octobre 2026

— PP 16/2021 : PBG et SLF remplacent l'IMB

— Plans d'aménagement détaillés RDTR de 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 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/zonage-permis-pbg-slf-bali/