



RENDEMENTS · LICENCE HÔTELIÈRE ET RENTABILITÉ

Investir dans un boutique-hôtel à Bali : licence, coûts et rentabilité

29 septembre 2026 · 12 min de lecture · Rendements

Un investisseur étranger peut détenir à 100 % un petit hôtel à Bali, mais seulement si la licence correspond à l'activité. Si la structure juridique ou le nombre de chambres ne conviennent pas, tout le projet se retrouve hors la loi avant l'arrivée du premier client.

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

EN BREF

Oui, à condition d'obtenir la bonne licence. Un investisseur étranger peut détenir à 100 % un boutique-hôtel à Bali via une PT PMA (société indonésienne à capitaux étrangers) titulaire d'un code d'hôtel classé ou de villas de services, et non de la licence de homestay que citent la plupart des guides. Un établissement de 8 chambres et 500 m² coûte de Rp 4,0 à 6,0 Md à construire et s'amortit en 3,4 à 5,5 ans, selon le taux d'occupation.

**Rp 8 à
12 M/m²**

coût de construction pour la location, finition de gamme moyenne

100 %

plafond de détention étrangère pour un hôtel classé via une PT PMA

67,29 %

taux d'occupation des hôtels classés de Bali, juillet 2026 (BPS)

10 %

taux maximal de la PBJT sur le chiffre d'affaires des chambres

DANS CE RAPPORT

01	Ce que coûte la construction d'un petit hôtel	06	La fiscalité : d'abord la taxe sur le chiffre d'affaires, ensuite l'impôt sur le bénéfice
02	La licence sur laquelle butent les investisseurs étrangers	07	Un modèle d'amortissement sur huit chambres
03	Monter la société	08	Ce que les exploitants sous-estiment
04	La chaîne d'autorisations, une fois la structure en place	09	Faites tourner les chiffres sur un vrai site
05	À quoi ressemble réellement le taux d'occupation	10	Ce que cela signifie pour les acheteurs
		11	Questions fréquentes
		12	D'où viennent nos informations

01 / 09

Ce que coûte la construction d'un petit hôtel

Les entrepreneurs de Bali chiffrent la construction d'un hôtel au mètre carré, pas à la chambre. Quatre niveaux de finition couvrent la gamme, et l'écart entre le moins cher et le plus abouti atteint presque le triple.

Une construction de base démarre à Rp 6 à 8 M par m², correct pour une pension économique mais léger pour un client payant qui a choisi Bali plutôt qu'une auberge de jeunesse. Le niveau « construit pour la location », plancher réaliste pour tout ce qui se vend comme boutique, coûte de Rp 8 à 12 M. Les finitions haut de gamme atteignent Rp 12 à 15 M, et le standard complet d'une enseigne internationale dépasse Rp 15 M.

Ce chiffre ne couvre que le bâtiment. Le terrain, les permis et le mobilier sont en plus, et sur la côte sud de Bali, le poste terrain coûte souvent plus cher que la construction.

Budget de construction d'un hôtel de 500 m², par niveau de finition

NIVEAU	RP PAR M²	BUDGET POUR 500 M²
Construction de base	6 à 8 M	Rp 3,0 à 4,0 Md
Construit pour la location	8 à 12 M	Rp 4,0 à 6,0 Md
Premium	12 à 15 M	Rp 6,0 à 7,5 Md
Standard d'enseigne internationale	15 M et plus	Rp 7,5 Md et plus

Source : Rumavi, Bukit Vista and Sammastudio, consolidated Bali construction-cost ranges, 2026

02 / 09

La licence sur laquelle butent les investisseurs étrangers

La plupart des articles sur les petits hôtels de Bali renvoient au KBLI 55130, le pondok wisata, un format de homestay limité à cinq chambres et conçu pour le développement économique local.

C'est une licence simple et rapide. Elle est aussi réservée aux citoyens indonésiens, point final. Une PT PMA ne peut pas la détenir, et passer par un prête-nom est nul au regard de l'article 26(2) de la loi agraire de base. Le règlement provincial 4/2026 de Bali verrouille ce contournement plus fermement encore.

Pour un étranger, la structure doit être une PT PMA, et la licence doit correspondre à une vraie classification hôtelière, pas à un homestay. Les codes d'hôtels classés, KBLI 55111 à 55112, sont ouverts à une détention étrangère à 100 % selon la liste positive des investissements de l'Indonésie (règlement présidentiel 10/2021). Les catégories d'hébergement de gamme inférieure, y compris les classements une étoile et économique, figurent parmi les secteurs réservés au partenariat avec de petites entreprises indonésiennes : une structure 100 % étrangère n'y est donc pas admise.

Beaucoup de petits exploitants choisissent une voie intermédiaire pratique : déclarer le bien comme villas de services (KBLI 55193) plutôt que comme hôtel. On garde ainsi le nombre de chambres, l'image de marque et l'expérience client d'un boutique-hôtel, tout en restant dans un code réellement ouvert à une société à capitaux étrangers. Confirmez le code exact par rapport à votre plan d'affaires avant de dessiner le bâtiment, pas après.

Les minimums de chambres pour le classement par étoiles ont été supprimés il y a des années ; un petit établissement bien tenu peut être classé sur des critères de service et d'équipements plutôt que sur un nombre de portes fixe (règlement du ministère du Tourisme PM.53/HM.001/MPEK/2013).

Source : kbli.co.id business classification registry, 2026; Presidential Regulation 10/2021 (Positive Investment List); Sah News, business classification explainer, 2026

03 / 09

Monter la société

Une PT PMA enregistrée via l'OSS doit avoir un capital libéré d'au moins Rp 2,5 Md. Elle doit aussi présenter un plan d'investissement supérieur à Rp 10 Md par code d'activité et par site, terrain et bâtiments exclus, selon le règlement BKPM 5/2025 d'octobre 2025. Pour un projet hôtelier de la taille de celui de ce guide, ce plancher de capital reste en général bien en dessous du budget de construction : ce n'est donc pas la contrainte décisive. La vraie contrainte, c'est de choisir le bon code KBLI avant de constituer la société.

La société détient sur le terrain un droit de bâtir (HGB), accordé par étapes jusqu'à 80 ans selon les règles sur les terres de l'État, jamais en pleine propriété. Le bénéfice réalisé dans la société est imposé au taux normal de 22 % de l'impôt sur les sociétés, et les dividendes rapatriés subissent une retenue de 20 %, sauf si une convention fiscale la réduit.

Source : BKPM Regulation 5/2025; Income Tax Law 7/2021

La chaîne d'autorisations, une fois la structure en place

Quatre autorisations se suivent, et en sauter une bloque la suivante. Le PKKPR confirme que le terrain se trouve dans une zone qui autorise l'usage commercial. Le PBG est le permis de construire. Le SLF, certificat de conformité, atteste que le bâtiment terminé peut être occupé en sécurité, et légalement aucun client ne peut s'installer avant sa délivrance. La licence d'exploitation, déposée via l'OSS avec un numéro d'entreprise NIB, autorise l'activité d'hébergement elle-même, indépendamment du bâtiment.

Le SLF prend plus de temps que la plupart des calendriers ne le prévoient, souvent plusieurs semaines après la date de livraison de l'entrepreneur. Prévoyez cette marge dans votre date d'ouverture, pas dans votre calendrier marketing.

Source : Emerhub, Bukit Vista and LegalIMP, hospitality licensing chain for Bali accommodation, 2025–2026

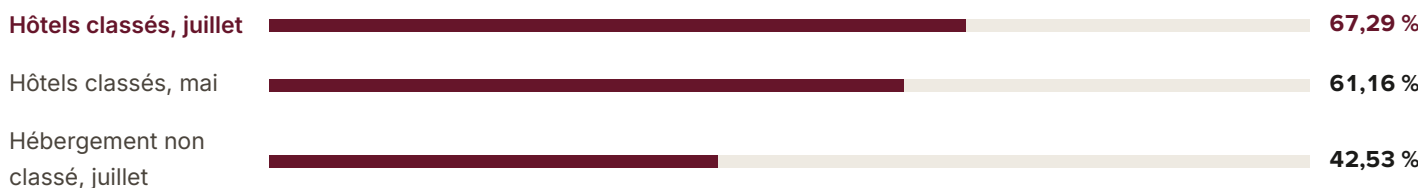
À quoi ressemble réellement le taux d'occupation

Les hôtels classés de Bali ont affiché un taux d'occupation de 67,29 % en juillet 2026, contre 61,16 % en mai et 64,87 % en juin, selon l'institut national de la statistique indonésien.

L'hébergement non classé, la catégorie la plus proche d'un établissement boutique indépendant sans le moteur de réservation d'une chaîne, était à 42,53 % le même mois.

Lisez bien cet écart. Les hôtels de marque remplissent leurs chambres grâce à des programmes de fidélité et à des contrats d'entreprise qu'un nouvel établissement indépendant n'a pas encore. Calez votre première année plus près du chiffre des hébergements non classés, et voyez celui des hôtels classés comme un plafond à atteindre progressivement, pas comme une hypothèse de départ.

Taux d'occupation à Bali, 2026



L'hébergement non classé comprend les pensions, les hôtels économiques et les homestays sans classement par étoiles.

Source : BPS-Statistics Indonesia, Bali Province, tourism press releases, monthly, 2026

La fiscalité : d'abord la taxe sur le chiffre d'affaires, ensuite l'impôt sur le bénéfice

Le chiffre d'affaires des chambres supporte la PBJT, une taxe régionale plafonnée à 10 % par la loi 1/2022. Badung, où se trouvent la plupart des hôtels de la côte sud, applique les 10 % pleins selon sa propre Perda 7/2023. Elle porte sur ce que paie le client, avant toute déduction de charges : elle doit donc figurer dans le modèle en tête de compte, pas en note de bas de page.

Bali a collecté Rp 6 000 Md de PBJT rien qu'en août 2026, soit 12,4 % de plus sur un an et plus de 45 % des recettes budgétaires totales de la province ce mois-là. En plus de la PBJT, la PT PMA paie 22 % d'impôt sur les sociétés sur ce qui reste après les charges, et 20 % de retenue si le bénéfice quitte le pays sous forme de dividende.

10 %	Rp 6 000 Md	+12,4 %
PBJT maximale sur le chiffre d'affaires des chambres, Badung	PBJT collectée dans tout Bali, août 2026	hausse de ces recettes sur un an

Source : klikpajak.id and balipajak.com, citing Law 1/2022 and Badung Perda 7/2023; Antara News Bali, August 2026 data

Un modèle d'amortissement sur huit chambres

Il n'existe aucun chiffre officiel d'amortissement pour un boutique-hôtel à Bali ; tous ceux que vous trouverez en ligne émanent de consultants qui vendent des services de conception ou de construction. Voici le nôtre, avec chaque hypothèse indiquée pour que vous puissiez y mettre les vôtres.

Prenons un établissement de 8 chambres, de niveau « construit pour la location », à Rp 4,95 Md, le milieu de la fourchette ci-dessus, terrain exclu. Retenons un prix moyen par nuit (ADR) de Rp 1,24 M, dans la ligne de ce que rapporte un boutique-hôtel indépendant bien noté sur Booking et Airbnb à Canggu ou à Uluwatu. Après charges d'exploitation, gestion et impôts ci-dessus, supposons que l'établissement conserve la moitié de son chiffre d'affaires : un chiffre de planification prudent, pas une référence sectorielle.

Amortissement de Rp 4,95 Md, trois scénarios d'occupation

TAUX D'OCCUPATION	CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL	APRÈS CHARGES ET IMPÔTS	AMORTISSEMENT
50 %	Rp 1,81 Md	≈ Rp 0,90 Md	≈ 5,5 ans
65 %, niveau de l'été 2026	Rp 2,35 Md	≈ Rp 1,18 Md	≈ 4,2 ans
80 %	Rp 2,89 Md	≈ Rp 1,45 Md	≈ 3,4 ans

Ceci illustre la mécanique ; ce n'est pas une prévision pour votre projet. Votre propre ADR, votre structure de coûts et votre situation fiscale feront bouger chacune de ces lignes.

Source : Our calculation, built on the construction tiers above and BPS occupancy data; not investment advice

08 / 09

Ce que les exploitants sous-estiment

Le budget de construction est la moitié du modèle la plus facile à réussir. Les projets dérapent généralement sur la gestion après l'ouverture, pas pendant la construction.

Généralement prévu

- personnel de réception ou société de gestion
- budget marketing et commissions des plateformes de réservation
- réserve de trésorerie pour la basse saison
- renouvellement du mobilier et des équipements tous les trois à cinq ans

Généralement oublié

- le temps que prend réellement le certificat de conformité (SLF) une fois le chantier terminé
- les variations saisonnières du taux d'occupation au fil de l'année
- le risque de retrait des plateformes de réservation sans NIB vérifié après le 1er août 2026
- la PBJT est une taxe sur le chiffre d'affaires, et non sur le bénéfice

Source : Rise Real Bali review of small accommodation launches on Bali; NIB deadline is site canon under current regulation

09 / 09

Faites tourner les chiffres sur un vrai site

Le coût du terrain, le zonage et le bon code KBLI font plus bouger le modèle que le niveau de finition. Envoyez-nous une parcelle ou un bâtiment existant : nous vérifierons la classification avant que vous ne vous engagiez sur un projet architectural.

Parcourez les quartiers où la demande hôtelière est la plus forte, ou partez du catalogue complet si une formule de villas de services convient mieux à votre projet qu'une licence d'hôtel.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Un hôtel de 500 m² de niveau « construit pour la location » coûte de Rp 4,0 à 6,0 Md à construire, hors terrain et permis.
- 02 Le code homestay (KBLI 55130) est réservé aux citoyens indonésiens ; une PT PMA à capitaux étrangers a besoin d'un code d'hôtel classé ou d'une licence de villas de services.

-
- 03** Les hôtels classés ont atteint 67,29 % d'occupation en juillet 2026, mais un nouvel établissement indépendant doit se caler plus près des 42,53 % des hébergements non classés la première année.
-
- 04** La PBJT prélève jusqu'à 10 % du chiffre d'affaires avant toute déduction de charges, puis l'impôt sur les sociétés prend 22 % de ce qui reste.
-

Questions fréquentes

Un étranger peut-il posséder un boutique-hôtel à Bali ?

Oui, via une PT PMA titulaire d'une vraie licence hôtelière. Le code homestay (KBLI 55130) par lequel beaucoup de petits exploitants commencent est réservé aux citoyens indonésiens ; une société à capitaux étrangers doit avoir un classement d'hôtel à étoiles (KBLI 55111 à 55112) ou une licence de villas de services (KBLI 55193).

Combien coûte la construction d'un petit hôtel à Bali ?

Un bâtiment de 500 m² revient à Rp 3,0 à 4,0 Md en finition de base, Rp 4,0 à 6,0 Md au niveau « construit pour la location » et Rp 6,0 à 7,5 Md en standard haut de gamme, hors terrain, permis et mobilier (Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio, 2026).

Quelles autorisations faut-il à un hôtel avant d'ouvrir ?

Le PKKPR pour le zonage, le PBG pour construire, le SLF pour certifier que le bâtiment terminé peut être occupé en sécurité, et une licence d'exploitation délivrée par l'OSS avec un numéro d'entreprise NIB. Aucun client ne peut légalement s'installer avant la délivrance du SLF.

En combien de temps un petit hôtel s'amortit-il ?

Dans notre modèle pour un établissement de 8 chambres à Rp 4,95 Md, l'amortissement va d'environ 3,4 ans à 80 % d'occupation à environ 5,5 ans à 50 %. C'est une illustration de la mécanique, pas une garantie pour un site précis.

Quel impôt un hôtel de Bali paie-t-il sur le chiffre d'affaires des chambres ?

Jusqu'à 10 % de PBJT sur le chiffre d'affaires brut des chambres, prélevés avant les charges, plus 22 % d'impôt sur les sociétés sur le bénéfice de la PT PMA et 20 % de retenue si le bénéfice quitte l'Indonésie sous forme de dividende.

D'où viennent nos informations

Les coûts de construction sont une fourchette consolidée de plusieurs consultants en construction de Bali, pas un barème officiel : demandez un devis à votre propre entreprise avant de vous engager. Les chiffres d'occupation proviennent des publications officielles de BPS-Statistics Indonesia pour la province de Bali. L'analyse de la détention étrangère par code KBLI suit la liste positive des investissements du règlement présidentiel 10/2021 et les registres de classification des activités en vigueur ; les limites de détention peuvent changer, et le code exact doit être confirmé auprès d'un consultant agréé avant la création de la société. Le tableau d'amortissement est notre propre modèle, aux hypothèses nommées (ADR, part des charges), et ne constitue pas un conseil en investissement. Les chiffres fiscaux suivent la loi 1/2022, la Perda 7/2023 de Badung et la loi sur l'impôt sur le revenu ; un conseiller fiscal local doit confirmer les taux pour un kabupaten précis avant de construire.

- Rumavi, Bukit Vista, Sammastudio : fourchettes consolidées de coûts de construction à Bali, 2026
- Registre de classification des activités kbli.co.id ; règlement présidentiel 10/2021 (liste positive des investissements), 2026
- Emerhub, Bukit Vista, LegalMP : chaîne d'autorisations pour l'hébergement à Bali, 2025-2026
- BPS-Statistics Indonesia, province de Bali : communiqués sur le tourisme et l'occupation, 2026
- klikpajak.id, balipajak.com : loi 1/2022 et Perda 7/2023 de Badung sur la PBJT ; Antara News Bali, août 2026
- Règlement BKPM 5/2025 sur les exigences de capital des PT PMA

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/investir-hotel-boutique-bali/