



RAPPORT · CANGGU ET PERERENAN

Rendement locatif d'une villa à Canggu et Pererenan : le calcul 2026

25 septembre 2026 · 11 min de lecture · Rendements · Étape 1 sur 4

Une annonce de location moyenne a rapporté Rp 376 M à Canggu et Rp 386 M à Pererenan sur les douze mois à juillet 2026. Nous avons passé trois biens de notre catalogue dans le même modèle pour montrer ce que garde un propriétaire, et ce que l'amortissement du bail lui reprend.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/rendement-villas-canggu-pererenan/>

EN BREF

Dans notre scénario central, trois biens de Canggu et de Pererenan rapportent 7,5 à 8,7 % net par an à 70 % d'occupation, après gestion, entretien, vacance et 10 % d'impôt. Les mêmes biens affichent 12,4 à 14,5 % brut. Sur un bail de 25 à 27 ans, environ 4 points de ce rendement net correspondent à votre propre capital qui vous revient, selon notre calcul.

Rp 376 M

revenu par annonce à Canggu, 12 mois jusqu'à juillet 2026 (AirROI)

Rp 386 M

revenu par annonce à Pererenan, même période

Environ 60 %

part du revenu conservée par un propriétaire résident fiscal, selon notre modèle

7,5–8,7 %

rendement net sur trois biens du catalogue, scénario central

DANS CE RAPPORT

01 Deux marchés, une même clientèle

02 Où part chaque roupie de revenu

03 Trois biens du catalogue, trois scénarios

04 L'occupation nécessaire pour atteindre 8 % net

05 Ce que le bail reprend

06 Pererenan : un risque de zonage plus élevé

07 Comment nous modélisons une villa dans ces deux zones

08 Étape suivante

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Deux marchés, une même clientèle

Canggu et Pererenan visent les mêmes voyageurs : surfeurs, télétravailleurs, couples de trentenaires. Entre les deux, le client tranche sur le prix et sur la distance qu'il accepte de faire à pied pour dîner. L'offre, elle, évolue en sens inverse.

Canggu est le marché mature. On y compte 3 920 annonces sur les plateformes, soit 8,0 % de moins en un an, les biens les plus faibles ayant disparu. Pererenan en compte 626, soit 45,6 % de plus qu'un an plus tôt, et l'essentiel des constructions neuves de ce littoral s'y concentre. Le revenu par annonce a reculé dans les deux zones, de 23,1 % et de 27,9 % respectivement.

Location courte durée, d'août 2025 à juillet 2026

INDICATEUR	CANGGU	PERERENAN
Prix moyen par nuit	Rp 3,79 M	Rp 3,68 M
Taux d'occupation	36,2 %	40,2 %
Revenu par annonce, sur un an	Rp 376 M	Rp 386 M
Revenu, sur un an	-23,1 %	-27,9 %
Annonces, sur un an	-8,0 %	+45,6 %
Annonces sur les plateformes	3 920	626

Source : AirROI, August 2025 to July 2026, restated in rupiah at the site rate

02 / 08

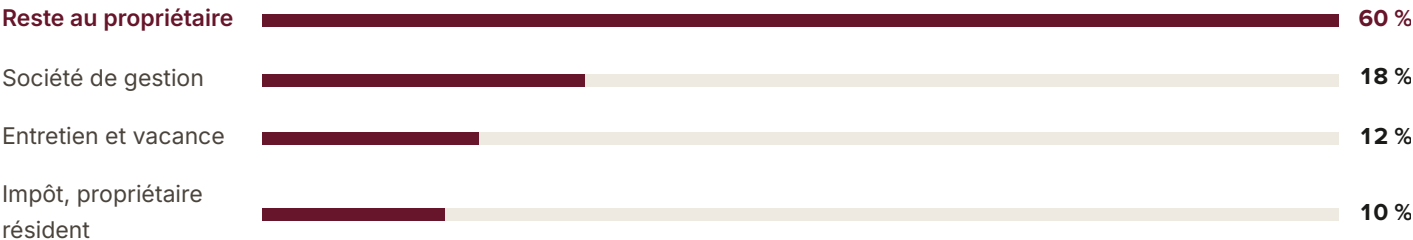
Où part chaque roupie de revenu

Tous les rendements de ce rapport partent du revenu brut : le prix par nuit multiplié par le nombre de nuits vendues. Notre modèle en retire ensuite trois postes. Les frais de gestion de l'opérateur représentent 18 % du revenu, dans une fourchette de marché de 15 à 25 %. L'entretien, les consommables et les nuits vides entre deux séjours en prennent 12 % de plus. L'impôt prélève 10 %, taux libératoire sur les revenus locatifs d'un résident fiscal selon le PP 34/2017.

Il reste environ 60 % du revenu au propriétaire. Un opérateur de type resort facture en général autour de 23 %, ce qui ramène la part du propriétaire à environ 55 %. Un propriétaire non résident subit une retenue à la source de 20 % au lieu de 10 % : comptez alors à peu près la moitié.

Sur les trois biens ci-dessous, cet écart coûte 1,3 à 1,5 point. À 70 % d'occupation, un non-résident touche 6,2 % net sur la villa de Pererenan, 7,1 % sur celle de Canggu et 7,2 % sur l'appartement. Détenir le bien par une société locale modifie encore la ligne d'impôt : notre guide sur l'impôt sur les revenus locatifs détaille le sujet.

Où va le revenu brut : notre modèle pour une villa gérée



Parts du revenu brut dans le modèle Rise Real Bali, pour un propriétaire résident fiscal.

Source : Rise Real Bali yield model; Government Regulation No. 34 of 2017; Income Tax Law, Article 26

03 / 08

Trois biens du catalogue, trois scénarios

Nous avons retenu trois annonces actives de notre catalogue : une villa de deux chambres avec piscine à Pererenan, une villa de deux chambres avec piscine à l'intérieur des terres à Canggu, et un appartement d'une chambre à Batu Bolong. Chaque prix par nuit est notre estimation pour ce type de bien dans son secteur, établie à partir d'AirROI et ajustée selon la taille et les finitions. Aucun des trois promoteurs ne publie de rendement net par lot : ces chiffres sont donc les nôtres.

Le scénario prudent suppose 60 % d'occupation, le central 70 %, l'optimiste 80 %. Ces niveaux se situent volontairement bien au-dessus des moyennes du secteur, entre 36 et 40 %. Ils décrivent un bien confié à un opérateur professionnel, avec un an d'avis clients derrière lui. Si vous comptez gérer vous-même, partez plutôt de la moyenne du secteur : vous verrez pourquoi nous ne le recommandons pas.

Rendement net selon l'occupation, notre modèle

BIEN	PRIX	TARIF PAR NUIT	NET À 60 %	NET À 70 %	NET À 80 %
Villa Elysium, 2 chambres, Pererenan	Rp 6,18 Md	Rp 3,0 M	6,4 %	7,5 %	8,5 %
Villa Zamaya, 2 chambres, Canggu	Rp 4,78 Md	Rp 2,7 M	7,3 %	8,5 %	9,7 %
White Palm, 1 chambre, Canggu	Rp 2,65 Md	Rp 1,5 M	7,4 %	8,7 %	9,9 %

Les mêmes trois biens affichent 12,4 %, 14,2 % et 14,5 % brut à 70 % d'occupation. L'écart avec le net, ce sont les 40 % du revenu qui n'arrivent jamais jusqu'au propriétaire.

Source : Rise Real Bali catalog prices and yield model, September 2026; nightly rates are our estimates from AirROI area data

04 / 08

L'occupation nécessaire pour atteindre 8 % net

Retournons la question : les trois biens se distinguent alors nettement. Au prix par nuit estimé, la villa de Pererenan exige 75,0 % d'occupation pour dépasser 8 % net. Celle de Canggu en demande 65,8 % et l'appartement 64,5 %.

C'est ce chiffre qu'il faut discuter avec un opérateur. Demandez-lui le taux d'occupation réellement atteint par ses biens comparables sur les 12 derniers mois, mois par mois. S'il ne peut pas le montrer, retenez la moyenne du secteur. Avec le revenu moyen du secteur, une villa ne doit pas coûter plus d'environ Rp 2,82 Md à Canggu ou Rp 2,89 Md à Pererenan pour rapporter 8 % net.

75,0 %

occupation requise pour 8 %
net, villa de Pererenan

65,8 %

villa de Canggu

64,5 %

appartement de Canggu

Source : Rise Real Bali calculation from catalog prices and estimated nightly rates; AirROI revenue per listing

05 / 08

Ce que le bail reprend

Chaque année d'utilisation retire une tranche de la valeur d'un leasehold (bail de longue durée). En ligne droite, la durée de base de 27 ans de la villa de Pererenan fait perdre environ Rp 229 M par an, soit 3,7 % du prix. Les 25 ans de Zamaya en font perdre 4,0 % par an, et les 27 ans de White Palm 3,7 %. Nous appelons cela l'érosion du bail (lease run-off) : elle doit entrer dans le calcul avant de parler de bénéfice.

Retranchez-la du rendement net du scénario central : il reste 3,8 % pour la villa de Pererenan, 4,5 % pour celle de Canggu et 5,0 % pour l'appartement. C'est ce que vous gagnez au-delà de la simple récupération de votre mise.

Les prolongations changent beaucoup la donne. Les trois contrats en comportent une : 30 ans de plus pour Elysium et White Palm, 25 pour Zamaya. Étendue sur la durée totale, l'érosion tombe à 1,75 à 2,0 % par an. Vérifiez ce que coûte la prolongation et qui en fixe le prix : la réponse détermine lequel de ces deux chiffres vous achetez réellement.

Rendement net du scénario central après érosion du bail, selon notre calcul

BIEN	BAIL	NET À 70 %	APRÈS ÉROSION, DURÉE DE BASE	APRÈS ÉROSION, AVEC PROLONGATION
Villa Elysium, Pererenan	27 + 30 ans	7,5 %	3,8 %	5,7 %
Villa Zamaya, Canggu	25 + 25 ans	8,5 %	4,5 %	6,5 %
White Palm, Canggu	27 + 30 ans	8,7 %	5,0 %	6,9 %

Source : Rise Real Bali calculation; lease terms as stated by each developer

06 / 08

Pererenan : un risque de zonage plus élevé

Pererenan était encore couvert de rizières il y a peu. L'analyse des annonces de vente publiée par Propertia en mars 2026 montre que 17,3 % de celles de Pererenan portent sur des terres agricoles ou protégées, contre 9,3 % pour l'ensemble de Badung. Une villa située dans cette zone n'a aucune voie d'accès à un PBG ni à une licence de location, et depuis le 1er août 2026 elle ne peut plus non plus rester sur les plateformes de réservation.

À Canggu, le problème est différent. Il ne reste presque plus de foncier libre : les nouveaux projets se contentent de parcelles plus petites ou s'installent en périphérie du quartier. Vérifiez l'adresse exacte sur la carte avant de comparer une annonce aux chiffres de Canggu.

Canggu fonctionne quand	À Pererenan, vérifiez que
● Vous voulez une sortie facile ● Le bien se trouve à distance de marche de Batu Bolong ou de Berawa ● Vous préférez acheter sur un marché où les annonces les plus faibles ont déjà disparu des plateformes	● Le zonage et le permis de construire (PBG) sont en règle ● Le prix tient déjà compte d'une année où les annonces concurrentes ont progressé de 45,6 % ● Un exploitant identifié a des villas comparables à proximité

Source : Propertia, Bali villa market data, March 2026; Tourism Ministry, delisting from August 1, 2026

07 / 08

Comment nous modélisons une villa dans ces deux zones

La montée en charge durait autrefois trois à six mois. Avec 626 annonces à Pererenan au lieu de 430, une villa neuve met plus de temps à réunir les avis qui la placent sur la première page des résultats.

- 01 Partir du revenu du secteur**
Le revenu sur 12 mois par annonce d'AirROI, qui reflète les réservations réellement conclues et non les tarifs affichés.
- 02 Ajuster selon le bien**
Nombre de chambres, surface, piscine, finitions, distance à pied de la plage et des cafés.
- 03 Tester trois niveaux d'occupation**
60 %, 70 % et 80 % pour un bien géré, avec la moyenne du secteur comme plancher.
- 04 Déduire les coûts**
Environ 40 % du revenu au total, ou 45 % avec un opérateur de type resort.
- 05 Prévoir la montée en charge**
Comptez six à neuf mois.
- 06 Retrancher l'érosion du bail**
Sur la durée de base et sur la durée totale avec prolongation, côte à côte.

Source : Rise Real Bali yield methodology, September 2026

08 / 08

Étape suivante

Chaque bien ci-dessus a sa propre page, avec le détail complet des coûts et les conditions de l'opérateur : les biens à Canggu et les biens à Pererenan sont à un clic. Saisissez votre propre hypothèse d'occupation dans le calculateur de rendement, ou envoyez-nous une villa que vous envisagez : nous la passerons dans ce modèle.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01** L'annonce moyenne a rapporté Rp 376 M à Canggu et Rp 386 M à Pererenan sur l'année écoulée, soit 23 à 28 % de moins dans les deux cas.
- 02** Un propriétaire résident conserve environ 60 % du revenu.
- 03** Nos trois biens du catalogue rapportent 7,5 à 8,7 % net à 70 % d'occupation, contre 12,4 à 14,5 % brut.
- 04** Sur un bail de 25 à 27 ans, environ 4 points de rendement net correspondent à du capital qui revient.
- 05** 17,3 % des annonces de vente de Pererenan portent sur des terres agricoles ou protégées. Vérifiez d'abord le zonage.

Questions fréquentes

Quel est le rendement locatif d'une villa à Canggu ?

Dans notre modèle, une villa gérée à Canggu rapporte environ 8,5 % net par an à 70 % d'occupation, et 7,3 % à 60 %. Le même bien affiche environ 14 % brut. L'annonce moyenne de Canggu a généré Rp 376 M sur l'année à juillet 2026 (AirROI).

Pererenan ou Canggu : où le revenu locatif est-il meilleur ?

Le revenu par annonce est proche : Rp 386 M à Pererenan contre Rp 376 M à Canggu. Pererenan remplit davantage de nuits (40,2 % contre 36,2 %), mais son parc a aussi gagné 45,6 % d'annonces en un an, et une part plus importante de ses terrains relève d'un zonage agricole.

Pourquoi votre rendement est-il plus bas que celui du promoteur ?

Nous déduisons la gestion, l'entretien, les nuits vides et l'impôt, soit environ 40 % du revenu. Les documents commerciaux comparent en général le revenu brut au prix. Sur nos trois biens témoins, le brut va de 12,4 à 14,5 % et le net de 7,5 à 8,7 %.

Quel taux d'occupation retenir pour une villa à Canggu ?

Prenez la moyenne du secteur, environ 36 %, comme plancher, et 60 à 70 % pour un bien confié à un opérateur professionnel, avec un an d'avis derrière lui. Comptez six à neuf mois après le lancement avant d'atteindre ce niveau.

La durée du bail influe-t-elle sur le rendement ?

Oui. Sur un bail de 25 ans, environ 4 % du prix s'érodent chaque année en ligne droite. Retranchez ce chiffre du rendement net pour voir ce que vous gagnez au-delà de votre propre capital. Une prolongation prévue au contrat réduit l'érosion de moitié ou plus.

D'où viennent nos informations

Les prix par nuit du secteur, les taux d'occupation, les revenus par annonce et le nombre d'annonces proviennent d'AirROI, d'août 2025 à juillet 2026, convertis en roupies. Les trois biens sont des annonces actives de notre catalogue. Les prix et les durées de bail sont ceux que déclarent les promoteurs ; les prix par nuit sont nos estimations pour chaque type de bien. Le modèle déduit du revenu brut 18 % de gestion, 12 % d'entretien et de vacance et 10 % d'impôt, comme pour un propriétaire résident fiscal. L'érosion du bail est un calcul linéaire, sur la durée de base puis sur la durée totale incluant la prolongation prévue au contrat ; il ignore le coût éventuel de cette prolongation. La part de terrains en zonage restreint provient de l'analyse d'annonces de

vente publiée par Propertia en mars 2026. Ce texte ne constitue ni un conseil en investissement ni une promesse de revenus.

- AirROI, données de location courte durée à Canggu et Pererenan, août 2025 à juillet 2026
- Catalogue et modèle de rendement de Rise Real Bali, septembre 2026
- Règlement gouvernemental n° 34 de 2017 sur l'impôt sur le revenu des locations de terrains et de bâtiments
- Loi sur l'impôt sur le revenu, article 26, retenue à la source sur les non-résidents
- Propertia, données du marché des villas à Bali, mars 2026
- Ministère du Tourisme, retrait des hébergements sans licence, à partir du 1er août 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/rendement-villas-canggu-pererenan/