



INVESTISSEMENT · MODÈLE SUR 10 ANS

Investir dans l'immobilier à Bali : est-ce une bonne idée ? Un modèle sur 10 ans

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

· Étape 1 sur 4

Nous avons pris une villa ordinaire en leasehold (bail de longue durée) à Canggu et l'avons fait tourner dix ans, de l'acompte à la revente. La réponse dépend moins de Bali que de trois paramètres que vous pouvez vérifier avant d'acheter.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/immobilier-bali-bon-investissement/>

EN BREF

Cela peut l'être, si vous achetez pour les loyers et payez le juste prix pour les années de bail restantes. Dans notre modèle sur 10 ans, une villa en leasehold à Canggu à Rp 4 Md rapporte environ 1,5 fois la mise, soit un taux de rendement interne (TRI) proche de 5 %. À 50 % d'occupation et avec des tarifs figés, elle rend à peine la mise.

Environ 5 %

de TRI sur 10 ans pour un leasehold à Rp 4 Md à Canggu, scénario central

1,5×

la mise récupérée en dix ans, loyers et revente compris, scénario central

6–10 %

rendement net que nous jugeons réaliste pour une villa gérée

6,95 M

d'arrivées étrangères à Bali en 2025, un record (BPS Bali)

DANS CE RAPPORT

- 01 Le marché immobilier de Bali en 2026 : demande stable, offre en hausse
- 02 La villa que nous avons modélisée, et pourquoi ces chiffres
- 03 Trois scénarios sur dix ans
- 04 Pourquoi la durée du bail compte plus que le rendement
- 05 L'amortissement prend 11 ans ou plus, pas 7
- 06 Être non-résident coûte environ 1,4 point de TRI

- 07 Quand Bali fonctionne comme investissement, et quand non
- 08 Comment tester une villa sous contrainte avant l'acompte
- 09 Tester une vraie villa avec le modèle
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Le marché immobilier de Bali en 2026 : demande stable, offre en hausse

Bali a reçu 6,95 millions de visiteurs étrangers en 2025, un record absolu (BPS Bali). De janvier à juillet 2026, le total reste 1,98 % sous celui des mêmes mois de 2025, et juillet a été le premier mois de l'année légèrement au-dessus de son niveau de 2025. La demande ne s'effondre pas. Elle s'est stabilisée près du record, et c'est la toile de fond de tout achat réalisé cette année.

L'offre est l'élément mobile. Sur l'année à septembre 2026, les annonces de courte durée à Pererenan ont progressé de 45,6 % et le revenu par annonce a reculé de 27,9 % (AirROI). Canggu a perdu 23,1 % et Ubud 19,3 %. Les nouvelles villas se partagent les mêmes voyageurs : un dossier d'investissement bâti sur l'occupation de l'an dernier est déjà dépassé.

Le troisième changement est réglementaire. Le ministère indonésien du Tourisme a commencé à retirer les locations sans licence des plateformes de réservation le 1er août 2026. Pour un acheteur, c'est une bonne nouvelle sous condition : les villas licenciées subissent moins de concurrence parallèle, et une villa qui ne peut pas obtenir de licence ne peut pas légalement générer de revenus.

6,95 M

arrivées d'étrangers en 2025, un record

-1,98 %

janvier à juillet 2026 par rapport aux mêmes mois de 2025

-19 % à -28 %

de revenu par annonce à Ubud, Canggu et Pererenan, sur un an

Source : BPS Bali, 2025 and January–July 2026, via Antara, September 1, 2026; AirROI, trailing 12 months to September 2026; Ministry of Tourism, delisting from August 1, 2026

La villa que nous avons modélisée, et pourquoi ces chiffres

Nous avons retenu l'achat le plus courant que nous voyons : une villa de deux chambres avec piscine à Canggu, à Rp 4 Md, en leasehold avec 30 ans restants. Comptez environ 10 % en plus du prix pour les frais d'acquisition et la mise en route : notaire, vérifications préalables, mobilier et réserve de trésorerie. La mise réelle monte ainsi à Rp 4,4 Md.

La villa se loue Rp 2,5 M la nuit, sous la moyenne de Canggu, parce que cette moyenne inclut de plus grandes villas. Le propriétaire garde environ 60 % du chiffre d'affaires après la gestion (18 %), l'entretien et les nuits vides (12 %) et l'impôt libératoire de 10 % pour les résidents fiscaux indonésiens. Nous ramenons la première année à 70 % de l'occupation prévue, le temps que la villa collecte des avis, et nous provisionnons Rp 200 M pour renouveler le mobilier la sixième année.

Hypothèses pour une villa en leasehold de deux chambres à Rp 4 Md à Canggu, notre modèle

PARAMÈTRE	VALEUR	PROVENANCE
Prix, 30 ans restants	Rp 4,0 Md	Prix demandé typique pour 2 chambres, notre catalogue
Frais d'acquisition et installation	Rp 0,4 Md	Notaire, vérifications préalables, mobilier, réserve
Tarif par nuit, première année	Rp 2,5 M	Sous la moyenne de Canggu, Rp 3,79 M (AirROI)
Part conservée par le propriétaire	Environ 60 %	Après gestion, entretien, vacance et 10 % d'impôt
Première année	70 % du prévisionnel	Le temps de construire notes et avis
Frais de vente à la sortie	8,5 %	Agent, notaire et impôt sur la vente

Source : Rise Real Bali yield model and catalog, September 2026; AirROI, Canggu, trailing 12 months; PP 34/2017 on the 10% final tax on rent

Trois scénarios sur dix ans

L'occupation pèse plus que tout sur le résultat : nous avons donc fait tourner trois scénarios. Dans le prudent, la villa remplit la moitié de ses nuits, les tarifs n'augmentent jamais et l'acheteur final paie 10 % de moins que ne le suggère le calcul du bail. Le central suppose 60 % d'occupation et laisse tarifs et prix suivre l'inflation indonésienne, environ 2,5 % par an. L'optimiste suppose 70 % avec une croissance annuelle de 5 %.

L'écart est large. Le scénario prudent rend Rp 4,65 Md pour Rp 4,4 Md investis : votre argent a dormi dix ans sans presque rien rapporter. Le central rend Rp 6,48 Md, environ 1,5 fois la mise. L'optimiste la double presque.

Mise récupérée pour chaque Rp 1 investi, sur dix ans



Propriétaire résident fiscal indonésien. Les revenus ne sont pas réinvestis. Le renouvellement du mobilier de la sixième année est inclus dans chaque scénario.

Dix ans d'une villa en leasehold à Rp 4 Md à Canggu, Rp 4,4 Md investis, notre modèle

SCÉNARIO	LOYERS CONSERVÉS, 10 ANS	REVENTE, APRÈS FRAIS	TOTAL RÉCUPÉRÉ	TRI
Prudent : 50 %, tarifs figés	Rp 2,46 Md	Rp 2,20 Md	Rp 4,65 Md	0,7 %
Central : 60 %, +2,5 % par an	Rp 3,36 Md	Rp 3,12 Md	Rp 6,48 Md	5,2 %
Optimiste : 70 %, +5 % par an	Rp 4,45 Md	Rp 3,98 Md	Rp 8,43 Md	9,0 %

Source : Rise Real Bali 10-year model, September 2026; inflation assumption from Bank Indonesia's 2026 target of 2.5% ± 1%

04 / 09

Pourquoi la durée du bail compte plus que le rendement

Un leasehold est un compte à rebours. Après dix ans, notre villa n'a plus que 20 ans de bail au lieu de 30, et le prochain acheteur paie pour 20. Même avec des prix qui montent de 2,5 % par an, la revente rapporte moins que le prix d'achat. Ce sont les loyers qui font le travail ; la sortie ne restitue qu'une partie du capital.

C'est pourquoi nous chiffrons un leasehold à l'année de bail restante. Rp 4 Md pour 30 ans, cela fait environ Rp 133 M par année de jouissance. Proposez la même villa avec seulement 20 ans à courir à ce prix : chaque année coûte Rp 200 M, et son rendement perd un tiers avant même la première nuit louée. Une clause de prolongation n'aide que si le contrat fixe le prix et les conditions de la prolongation. Notre guide de la prolongation de leasehold montre ce qu'il faut regarder.

Avec le Hak Pakai, le droit d'usage, ou une société détenant un droit de bâtir (HGB), la durée se renouvelle selon la loi plutôt qu'au bon vouloir du propriétaire du terrain. Ces voies coûtent plus cher à mettre en place, et à Bali le Hak Pakai ne s'applique qu'aux maisons à partir de Rp 5 Md.

Source : Rise Real Bali model; Kepmen ATR/BPN 1241/2022 on the minimum price for foreign ownership; PP 18/2021 on land rights

L'amortissement prend 11 ans ou plus, pas 7

Les brochures annoncent souvent un amortissement en six ou sept ans. Ce chiffre divise le prix par une année de chiffre d'affaires brut. Divisez la mise totale par ce qui arrive réellement au propriétaire, et le scénario central demande environ 12 ans de loyers pour récupérer les Rp 4,4 Md. À 70 % d'occupation, on se rapproche de 10.

Rien de cela ne fait de la villa un mauvais actif. Cela veut dire que la revente finale fait partie de votre rendement, et qu'un bail court la réduit. Notre guide du rendement locatif détaille l'écart entre brut et net par quartier.

Source : Rise Real Bali yield model, September 2026

Être non-résident coûte environ 1,4 point de TRI

Si vous n'êtes pas résident fiscal indonésien, l'article 26 de la loi sur l'impôt sur le revenu prélève 20 % du loyer brut, soit le double des 10 % d'un résident, sauf si une convention fiscale l'abaisse. Dans notre scénario central, ce seul changement ramène le TRI de 5,2 % à 3,8 % et retire Rp 600 M à dix ans de revenus.

Votre pays de résidence peut taxer le même revenu une seconde fois, avec un crédit pour ce que l'Indonésie a retenu. Vérifiez-le avant de comparer Bali à un marché de chez vous. Un rendement de 5 % que votre administration fiscale divise ensuite par deux n'est pas un rendement de 5 %.

Source : Income Tax Law, Article 26; PP 34/2017; Rise Real Bali model

Quand Bali fonctionne comme investissement, et quand non

Il nous arrive régulièrement de dissuader des acheteurs. Le schéma est constant, et il a peu à voir avec le quartier à la mode cette année.

Des chances de fonctionner

- Un horizon de sept ans ou plus
- Au moins 25 ans de bail restants, ou une prolongation dont le prix est fixé dans le contrat
- Une zone qui autorise l'hébergement touristique et une licence que la villa peut réellement obtenir
- Des chiffres qui tiennent avec 50 % d'occupation, pas seulement avec 70 %
- De l'argent dont vous n'aurez pas besoin avant des années

Risque de décevoir

- Un rendement annoncé en brut, sans le détail des charges
- Un bail de moins de 20 ans, vendu comme si la durée n'avait pas d'importance
- Une parcelle sur des terres agricoles ou dans la bande de retrait côtier
- Un projet de revente rapide
- Un prête-nom qui détient le terrain au nom d'un autre

08 / 09

Comment tester une villa sous contrainte avant l'acompte

Faites tourner la projection du vendeur à 50 % d'occupation et avec les tarifs de la nuit d'aujourd'hui, pas ceux de la saison dernière. Si la villa couvre encore ses coûts et dégage quelques points nets, vous avez une marge de sécurité. Si elle ne fonctionne qu'à 70 %, vous pariez sur le bon scénario.

Vérifiez ensuite les trois points que le modèle ne pourra pas corriger plus tard : le zonage du plan local (RDTR), le permis de construire (PBG) et le certificat de conformité (SLF), et les années de bail restantes sur le terrain. Notre liste de vérifications préalables (due diligence) les couvre dans l'ordre.

-
- 01 Ramener l'occupation à 50 %**
Si le rendement net passe sous 5 %, le prix est trop élevé pour le quartier.
 - 02 Diviser le prix par les années restantes**
Comparez le coût par année de jouissance avec celui de villas similaires à proximité.
 - 03 Appliquer votre propre taux d'impôt**
Résident 10 %, non-résident 20 %, plus ce que votre pays de résidence ajoute.
 - 04 Chiffrer la sortie**
Valorisez le bail avec dix ans de moins et retirez 8,5 % de frais de vente.
-

Source : Rise Real Bali practice, 2023–2026

09 / 09

Tester une vraie villa avec le modèle

Choisissez une villa dans notre catalogue, ou partez d'une page de quartier comme Uluwatu ou Ubud. Envoyez-nous l'annonce, votre résidence fiscale et la durée de détention prévue, et nous ferons tourner les trois scénarios sur cette villa précise avant que vous ne payiez quoi que ce soit.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01** Dans notre scénario central, un leasehold à Rp 4 Md à Canggu rapporte environ 1,5 fois la mise en dix ans, soit un TRI proche de 5 %.
 - 02** L'occupation décide du résultat : à 50 %, on récupère à peine la mise ; à 70 %, on la double presque.
-

-
- 03** Sur un leasehold, ce sont les loyers qui produisent le rendement et la revente ne restitue qu'une partie du capital : les années restantes pèsent donc sur le prix.
-
- 04** Les propriétaires non-résidents perdent environ 1,4 point de TRI à cause de la retenue de 20 %.
-

Questions fréquentes

Acheter un bien à Bali est-il un bon investissement en 2026 ?

Cela peut l'être pour un acheteur qui vise des loyers sur sept ans ou plus. Notre modèle sur 10 ans d'un leasehold à Rp 4 Md à Canggu donne un TRI d'environ 5 % dans le scénario central, 0,7 % si l'occupation reste à 50 % et 9 % à 70 % d'occupation avec des tarifs en hausse (Rise Real Bali, septembre 2026).

Quel est le rendement locatif réaliste d'une villa à Bali ?

Après gestion, entretien, vacance et impôt, nous voyons les villas bien gérées rapporter de 6 à 10 % par an. Les meilleurs secteurs, comme Uluwatu, peuvent atteindre 8 à 12 %. Les chiffres de 15 à 20 % des brochures sont en général le chiffre d'affaires brut divisé par le prix.

En combien de temps amortit-on une villa à Bali ?

Avec les seuls loyers, environ 12 ans à 60 % d'occupation et plutôt 10 à 70 %, notaire, mobilier et réserve de trésorerie compris. Six ou sept ans signifient en général que le calcul a utilisé le chiffre d'affaires brut.

Les prix de l'immobilier à Bali montent-ils ?

Les estimations des agences situent la hausse du prix des terrains entre 15 et 30 % sur 2024–2026, mais une villa en leasehold perd aussi de la valeur à mesure que sa durée s'épuise. Notre scénario central fait croître les prix de 2,5 % par an, et la revente rapporte quand même moins que le prix d'achat au bout de dix ans.

Le marché immobilier de Bali est-il saturé ?

En partie. Sur l'année à septembre 2026, les annonces de courte durée à Pererenan ont progressé de 45,6 % tandis que le revenu par annonce reculait de 27,9 % (AirROI). Uluwatu a maintenu son revenu par annonce, seul parmi les secteurs qu'AirROI suit pour nous.

D'où viennent nos informations

Le modèle suit une villa pendant dix ans : une villa de deux chambres avec piscine à Canggu, à Rp 4 Md avec 30 ans de bail restants, plus 10 % pour le notaire, les vérifications préalables, le mobilier et une réserve de trésorerie. Le chiffre d'affaires est le tarif de la nuit multiplié par 365 et par le taux d'occupation, la première année étant à 70 % du prévisionnel. Le propriétaire garde 60 % du chiffre d'affaires après 18 % de frais de gestion, 12 % pour l'entretien et les nuits vides et l'impôt libératoire de 10 % pour les résidents fiscaux, ou 50 % pour un non-résident soumis à la retenue de 20 %. Un renouvellement du mobilier de Rp 200 M intervient la sixième année. La sortie valorise le bail au même prix par année restante, majoré du taux annuel de chaque scénario, et déduit 8,5 % de commission, de frais de notaire et d'impôt. Nous calculons le TRI sur des flux annuels, les revenus n'étant pas réinvestis. Les chiffres de marché viennent de BPS Bali et d'AirROI. Prenez-le pour ce qu'il est : un modèle, qui ne promet aucun revenu.

- BPS Provinsi Bali, arrivées étrangères, 2025 et janvier-juillet 2026
- AirROI, données de location courte durée à Bali par quartier, 12 derniers mois jusqu'en septembre 2026
- Ministère du Tourisme d'Indonésie, retrait des locations sans licence à partir du 1er août 2026
- Bank Indonesia, objectif d'inflation 2026
- PP 34/2017 et loi sur l'impôt sur le revenu, article 26
- PP 18/2021 sur les droits fonciers ; Kepmen ATR/BPN 1241/2022
- Magnum Estate, Bali Property Prices 2026
- Catalogue Rise Real Bali, modèle de rendement et modèle sur 10 ans, 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/immobilier-bali-bon-investissement/