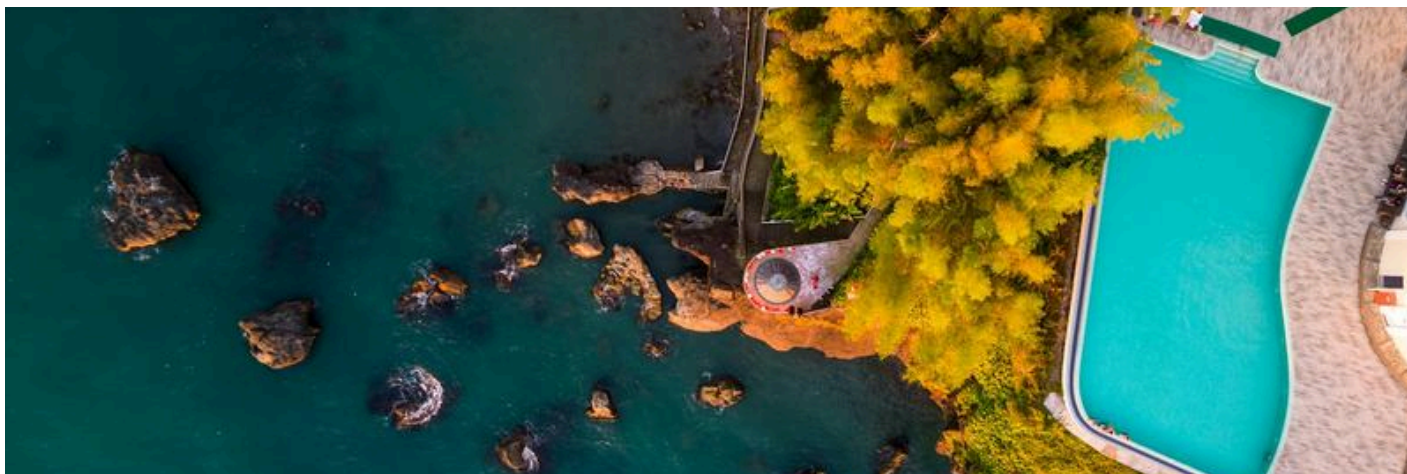




RENDEMENT · GRANDES VILLAS

Combien coûte une grande villa à Bali ? Six à huit chambres, par chambre et par an de fonctionnement

3 octobre 2026 · 11 min de lecture · Rendements

Une grande villa change tous les chiffres : le prix par chambre, le personnel, le tarif de nuit nécessaire et le zonage avec lequel vous pouvez vivre. Nous avons pris les villas de six à huit chambres de notre catalogue et les avons passées au crible une à une.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/grande-villa-bali/>

EN BREF

Une villa de six à huit chambres de notre catalogue couvre 379 à 865 m² et se vend de Rp 9,52 Md à Rp 66,45 Md, soit de Rp 1,59 à 8,31 Md par chambre. Pour dégager 6 % net par an, une telle villa doit générer 10 % de son prix en chiffre d'affaires brut. Une équipe de sept employés coûte à elle seule environ Rp 28 à 38 M par mois (notre estimation).

379–865 m²

surface habitable des villas de six à huit chambres de notre catalogue

Rp 1,59–8,31 Md

prix par chambre sur ces mêmes villas

10 % du prix

chiffre d'affaires brut nécessaire pour dégager 6 % net par an, en résident fiscal

Rp 28–38 M

salaires mensuels d'une équipe de sept personnes, avant primes et assurance

DANS CE RAPPORT

01 Quelle est la taille d'une villa de six, sept ou huit chambres à Bali ?

02 Combien coûte une chambre dans une grande villa ?

03 Qui achète une villa de six à huit chambres ?

04 Quel tarif de nuit le prix impose-t-il ?

05 Combien coûte l'exploitation d'une grande villa ?

06 Peut-on louer légalement une grande villa ?

07 Que vérifier avant d'acheter une grande villa ?

08 Voir les grandes villas de plus près

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Quelle est la taille d'une villa de six, sept ou huit chambres à Bali ?

Entre 379 et 865 m² de maison dans notre catalogue, soit 63 à 108 m² par chambre. Ce ratio est un test rapide du plan. Une villa à 63 m² par chambre a de grandes chambres mais peu de pièces communes, et une villa à 108 m² laisse la place d'une cuisine, de salons et d'espaces pour le personnel.

Comptez les chambres comme le fait le permis de construire (PBG). Une annonce qui dit « huit pièces » peut compter bureaux et logements du personnel. Les fiches de notre catalogue ne listent que les chambres. Ouvrez les villas de Seminyak, en bord de falaise, Balangan et Nunggalan pour voir plans et photos.

Villas de six à huit chambres de notre catalogue, septembre 2026

VILLA	CHAMBRES	MAISON · TERRAIN	PRIX	PAR CHAMBRE	DROIT FONCIER
Seminyak	6	379 m ² · 640 m ²	Rp 9,52 Md	Rp 1,59 Md	Bail de 18 ans, villa livrée
Uluwatu, en bord de falaise	6	608 m ² · 650 m ²	Rp 30,33 Md	Rp 5,05 Md	Bail de 25 ans, livraison en juin 2027
Balangan	7	600 m ² · 1 277 m ²	Rp 25,38 Md	Rp 3,63 Md	Bail de 34 ans, villa livrée
Nunggalan	8	865 m ² · 697 m ²	Rp 66,45 Md	Rp 8,31 Md	Pleine propriété (freehold) détenue par le propriétaire, livraison en février 2027

Source : Rise Real Bali catalog, published listings, September 2026; seller's prices converted at Rp 17,917, our conversion

02 / 08

Combien coûte une chambre dans une grande villa ?

Entre Rp 1,59 Md et Rp 8,31 Md, soit un écart de un à cinq. La taille en explique une partie. La vue, une parcelle au bord de la falaise et la forme de propriété expliquent le reste. Comparez deux leaseholds par prix de l'année de bail plutôt que par prix affiché, et l'écart se creuse : Rp 529 M par

an à Seminyak avec 18 ans restants, Rp 746 M à Balangan avec 34, et Rp 1,21 Md en bord de falaise avec 25.

La villa de huit chambres est sur un terrain en pleine propriété qu'un particulier étranger ne peut pas détenir directement. La plupart des acheteurs à ce niveau de prix créent une PT PMA qui détient le terrain en HGB, ou signent un bail long avec le propriétaire. L'une ou l'autre structure fixe votre durée : réglez-la dans le contrat avant l'acompte.

Source : Rise Real Bali catalog and listing legal summaries, September 2026; price per lease year is our arithmetic

03 / 08

Qui achète une villa de six à huit chambres ?

Trois types d'acheteurs, chacun avec son propre critère. Les grandes familles et les groupes d'amis qui partagent une maison veulent les chambres et le statut de propriété. Les investisseurs locatifs visent les réservations de groupe : mariages, retraites, deux ou trois familles en vacances ensemble. Les copropriétaires se partagent le coût d'une villa qu'aucun n'aurait pu acheter seul.

La demande est plus mince que ne le suggèrent les annonces. Un couple peut réserver n'importe quelle villa, un groupe de quatorze personnes seulement quelques-unes. Nous n'avons trouvé aucune donnée de réservation publique ventilée par nombre de chambres : la page Bali d'AirROI, par exemple, donne des moyennes sur l'ensemble des annonces. La seule source de preuve est le relevé de plateforme de la villa elle-même.

Source : AirROI, Bali market data, trailing twelve months to September 12, 2026; Rise Real Bali practice

04 / 08

Quel tarif de nuit le prix impose-t-il ?

Une règle simple fixe la barre. En résident fiscal indonésien, le propriétaire garde environ 60 % du chiffre d'affaires brut après la gestion, l'entretien, les nuits vides et l'impôt libératoire de 10 %. Pour dégager 6 % net du prix, la villa doit donc générer chaque année 10 % de celui-ci en brut. Un non-résident garde environ 50 % et a besoin de 12 %. À 60 % d'occupation, cela donne les tarifs de nuit ci-dessous : ce sont ceux qu'implique le prix, pas ceux que le marché paie.

Comparez chacun avec ce que facturent réellement les grandes villas comparables sur les plateformes de réservation avant de vous faire une opinion. Notre guide du rendement locatif montre comment séparer le bail du revenu.

Tarif de nuit nécessaire pour dégager 6 % net par an à 60 % d'occupation, propriétaire résident fiscal

VILLA	CHIFFRE D'AFFAIRES BRUT NÉCESSAIRE PAR AN	TARIF DE NUIT NÉCESSAIRE	PAR CHAMBRE
Seminyak, 6 chambres	Rp 952 M	Rp 4,35 M	Rp 0,72 M
Balangan, 7 chambres	Rp 2,54 Md	Rp 11,6 M	Rp 1,66 M
Uluwatu en bord de falaise, 6 chambres	Rp 3,03 Md	Rp 13,9 M	Rp 2,31 M
Nunggalan, 8 chambres	Rp 6,65 Md	Rp 30,3 M	Rp 3,79 M

Ces tarifs ignorent le bail. Sur un leasehold, une partie du revenu de chaque année est votre prix d'achat qui revient.

Source : Rise Real Bali arithmetic from catalog prices; 60% owner share from our yield model

05 / 08

Combien coûte l'exploitation d'une grande villa ?

Surtout du personnel. Une villa de cette taille demande un gérant, plusieurs employés de maison, un jardinier ou un technicien piscine et des gardiens de nuit. Prenons sept employés aux tarifs du marché de notre guide des coûts de fonctionnement : un gérant, trois employés de maison, un jardinier et deux gardiens. Les salaires atteignent Rp 28 à 38 M par mois, avant la prime annuelle de fête (THR) et l'assurance BPJS, d'environ 10 à 11,7 % des salaires.

Le plancher légal est plus bas. Le salaire minimum 2026 de Badung est de Rp 3 791 002, si bien que six salariés au minimum coûtent Rp 22,7 M. En pratique, le personnel qualifié gagne davantage. L'électricité est l'autre gros poste. À Rp 1 699,53 le kWh pour un raccordement de 3 500 VA ou plus, chaque tranche de 1 000 kWh coûte Rp 1,70 M. Une maison avec six ou huit climatiseurs et une pompe de piscine en consomme plusieurs milliers : demandez douze mois de factures PLN.

L'eau croît elle aussi avec le nombre de chambres. Le sud de Badung a connu en 2024 un déficit de 1 250 litres par seconde, et en septembre 2025 la régence a esquissé un projet de dessalement à environ Rp 30 000 le mètre cube pour les usagers commerciaux. Demandez comment la villa s'approvisionne en eau et ce que contient la citerne à pleine occupation.

Salaires d'une équipe de sept personnes, par mois, à titre d'illustration

RÔLE	EFFECTIF	FOURCHETTE MENSUELLE
Gérant de la villa	1	Rp 8–12 M
Employés de maison	3	Rp 10,5–13,5 M
Jardinier ou technicien piscine	1	Rp 3–4 M
Gardiens de nuit	2	Rp 6,2–8,0 M
Total des salaires	7	Rp 27,7–37,5 M

Source : Bali Villa Hub, February 21, 2026, and Solar Property Bali, June 3, 2026, for market rates; Governor of Bali Decree 1021/03-M/HK/2025; PLN tariff July–September 2026; Detik, September 17, 2024 and September 3, 2025; team size is our illustration

06 / 08

Peut-on louer légalement une grande villa ?

Oui, si le zonage, les permis et le code d'activité concordent. La location de courte durée exige un permis de construire (PBG), un certificat de conformité (SLF), un zonage qui autorise l'hébergement touristique et un NIB sous le code d'activité villa. Le code homestay (pondok wisata) vise des chambres dans une maison où vit le propriétaire : il ne convient pas à une villa de cette taille. Notre guide de la licence de location détaille l'enchaînement.

Le zonage mérite un second regard à cette taille. Sur les quatre villas du tableau, notre base d'annonces en place deux en zone touristique et deux en zone résidentielle, et une zone résidentielle peut limiter la location à la nuitée même après l'obtention d'une licence. Nous confirmons chaque zonage avec l'extrait du RDTR avant tout acompte (voir notre guide du zonage). Depuis le 1er août 2026, les plateformes retirent les opérateurs sans licence.

Source : Tourism Minister Regulation 6/2025; Ministry of Tourism, delisting from August 1, 2026; Rise Real Bali listing database, September 2026

07 / 08

Que vérifier avant d'acheter une grande villa ?

Les grandes maisons ont tendance à grossir pendant le chantier, alors que les papiers traînent : confrontez le dossier au bâtiment, pièce par pièce.

- ✓ Chambres et surface du PBG conformes à l'annonce
- ✓ Chaque chambre a sa propre salle de bains
- ✓ Raccordement PLN dimensionné pour toute la maison, pas seulement pour la moitié des climatiseurs
- ✓ Fosse septique et alimentation en eau dimensionnées pour une maison pleine

✓ Zonage confirmé par l'extrait du RDTR, et licence de location couvrant cette adresse précise

✓ Années de bail restantes, et toute prolongation chiffrée par écrit

Source : Rise Real Bali due diligence practice, 2023–2026

08 / 08

Voir les grandes villas de plus près

Ouvrez la page Uluwatu ou Seminyak, ou parcourez le catalogue pour les villas ci-dessus. Indiquez-nous votre résidence fiscale et l'usage que vous feriez de la maison, et nous modéliserons le tarif nécessaire avant que vous ne versiez un acompte.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les villas de six à huit chambres de notre catalogue vont de 379 à 865 m² et de Rp 1,59 à 8,31 Md par chambre : comparez par chambre, pas par prix affiché.
- 02 Pour dégager 6 % net par an, un propriétaire résident fiscal a besoin d'un chiffre d'affaires brut de 10 % du prix. Cela fixe le tarif de nuit avant que quiconque annonce un rendement.
- 03 Le personnel est le premier poste de dépenses. Une équipe de sept personnes coûte environ Rp 28 à 38 M par mois en salaires.
- 04 Vérifiez d'abord le zonage et le bail. Une zone résidentielle peut limiter la location à la nuitée, et un bail court réduit le prix de revente de la villa.

Questions fréquentes

Quelle est la taille d'une villa de 8 chambres à Bali ?

La villa de huit chambres de notre catalogue compte 865 m² de maison sur 697 m² de terrain, soit 108 m² par chambre. Les villas de six et sept chambres vont de 379 à 608 m². Vérifiez le nombre de chambres et la surface approuvés dans le PBG avant de croire une annonce.

Combien coûte une villa de 6 chambres à Bali ?

Notre catalogue montre une villa de six chambres à Seminyak à Rp 9,52 Md sur un bail de 18 ans et une villa en bord de falaise à Uluwatu à Rp 30,33 Md sur un bail de 25 ans. Le quartier, la vue, la durée du bail et les finitions expliquent l'écart de un à trois.

Une grande villa est-elle un meilleur investissement qu'une petite ?

Pas par défaut. Le prix par chambre est plus bas dans certaines grandes villas, mais moins de groupes peuvent les réserver, et nous n'avons trouvé aucune donnée de réservation publique par nombre de chambres. Demandez douze mois de relevés de plateforme et testez le rendement à 50 % d'occupation.

Combien coûte le personnel d'une grande villa à Bali ?

Une équipe de sept personnes (un gérant, trois employés de maison, un jardinier et deux gardiens) coûte environ Rp 28 à 38 M par mois en salaires, plus la prime annuelle de fête et l'assurance. Le minimum légal à Badung est de Rp 3 791 002 par salarié.

Un étranger peut-il acheter une grande villa à Bali ?

Oui, par un leasehold, un droit d'usage (Hak Pakai) pour les résidents titulaires d'un permis de séjour, ou une PT PMA qui détient le terrain en HGB. Un particulier étranger ne peut pas posséder en son nom un terrain en pleine propriété, y compris pour des villas en pleine propriété comme celle de huit chambres.

D'où viennent nos informations

Les données des villas viennent des annonces publiées dans notre catalogue en septembre 2026. Les prix sont les prix demandés par les vendeurs, convertis en roupies à Rp 17 917, le taux JISDOR du 25 septembre 2026 : les montants en roupies suivent donc le taux de change. Le prix par chambre, le prix par année de bail et les tarifs de nuit nécessaires relèvent de notre arithmétique. L'objectif de 6 % et la part de 60 % du propriétaire suivent notre modèle de rendement locatif, où la gestion prend 18 %, l'entretien et les nuits vides 12 % et l'impôt 10 % pour les résidents. Les salaires sont des fourchettes de marché issues de deux sources de recrutement de Bali, l'équipe est notre illustration, et le salaire minimum comme le tarif de l'électricité sont officiels. Les chiffres de l'eau viennent de deux articles de Detik. Nous n'avons trouvé aucune donnée de réservation publique ventilée par nombre de chambres. Les zonages sont ceux de notre base d'annonces et sont confirmés avec le RDTR avant tout acompte. Ce texte ne constitue pas un conseil juridique.

— Catalogue Rise Real Bali, annonces publiées, septembre 2026

— Modèle de rendement Rise Real Bali, septembre 2026 ; taux JISDOR du 25 septembre 2026

— Arrêté du gouverneur de Bali 1021/03-M/HK/2025 sur les salaires minimaux 2026 ; tarif PT PLN juillet–septembre 2026

— Bali Villa Hub, Villa Staff Pay in Bali 2026, 21 février 2026 ; Solar Property Bali, 3 juin 2026

— Detik Bali, pénurie d'eau dans le sud de Badung, 17 septembre 2024 ; Detik Bali, dessalement et nouvelle canalisation, 3 septembre 2025

— Règlement n° 6 de 2025 du ministre du Tourisme ; ministère du Tourisme, retrait des locations sans licence à partir du 1er août 2026

— AirROI, données du marché de la location courte durée à Bali, 12 mois glissants jusqu'au 12 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/grande-villa-bali/