



ÎLES · AU-DELÀ DE BALI

Au-delà de Bali : Lombok, Sumba, Flores et Nusa Penida pour acheter un bien

25 septembre 2026 · 13 min de lecture · Quartiers · Étape 1 sur 4

Un terrain sur les îles à l'est de Bali coûte une fraction des prix de Badung, et des acheteurs nous en parlent chaque mois. Ce que chacune offre en 2026 est réel. Ce qui lui manque l'est aussi, et la durée de détention est plus longue qu'à Bali.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/investir-lombok-sumba-flores/>

EN BREF

Les îles autour de Bali échangent une entrée moins chère contre une sortie plus lente. Les terrains de plage du sud de Lombok se demandent de Rp 2,7 à 6,2 M le m², contre plus de Rp 10 M à Canggu. L'aéroport de Lombok a progressé de 16,6 % au premier semestre 2026 (Antara), mais les acheteurs se font rares au moment de revendre. Prévoyez de détenir de cinq à dix ans.

1,3 M

passagers à l'aéroport de Lombok, premier semestre 2026, en hausse de 16,6 %

1,09 M

passagers à l'aéroport de Komodo, Labuan Bajo, en 2025

27,3 %

taux d'occupation moyen en location courte durée à Labuan Bajo (AirROI)

5–10 ans

durée de détention à prévoir pour un terrain hors de Bali

DANS CE RAPPORT

01 Cinq îles côte à côte

02 Investir à Lombok : Mandalika et un aéroport en croissance

03 Les îles Gili : faciles à louer, difficiles à revendre

04 Investir à Nusa Penida : une vue abordable, une traversée aléatoire

05 Immobilier à Labuan Bajo : tout dépend de Komodo

06 Investir à Sumba : un pari foncier à dix ans

07 Même droit foncier partout, mais des prix planchers différents

08 Ticket d'entrée plus bas, potentiel plus haut, liquidité plus faible

09 La place des îles dans un portefeuille

10 Ce que cela signifie pour les acheteurs

11 Questions fréquentes

12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Cinq îles côte à côte

Sur ces îles, le seul indicateur de croissance fiable, c'est l'aéroport. Personne ne publie les transactions foncières, et les statistiques hôtelières sont lacunaires. Nous les comparons donc sur quatre points : l'accès, la demande, le ticket d'entrée et la facilité de revente. Tous les prix ci-dessous sont des prix demandés, relevés dans des annonces d'agences, et non des ventes enregistrées.

Les îles voisines de Bali vues par un acheteur, 2026

ÎLE	ACCÈS	MOTEUR DE LA DEMANDE	TICKET D'ENTRÉE (PRIX DEMANDÉS)	LIQUIDITÉ
Lombok	Aéroport avec 2 lignes internationales	Zone de Mandalika, MotoGP, surf	Terrain sur la côte sud : Rp 1,1–6,2 M par m ²	Faible à moyenne
Îles Gili	Bateau depuis Bali ou Lombok	Plongée, îles sans voiture	Terrain : Rp 75–120 M par are	Faible
Nusa Penida	Bateau rapide depuis Sanur, 30 à 45 min	Excursions à la journée depuis Bali	Villa vue mer : Rp 2,7–4,5 Md	Faible
Labuan Bajo, Flores	Aéroport de Komodo, 1,09 million de passagers	Parc national de Komodo	Terrain : Rp 20–85 M par are	Faible
Sumba	Deux aéroports, vols intérieurs	Un resort phare, surf	Terrain : Rp 0,1–0,2 M par m ²	Très faible

Source : Antara Mataram, July 8, 2026; Detik, January 2026 and April 14, 2026; agency listings checked September 2026 (Rinjanibay, Nour Estates, Island Property Lombok, Luxindo Property, Sumba Estate, Bali Exception); liquidity is our judgment from practice, 2023–2026

02 / 09

Investir à Lombok : Mandalika et un aéroport en croissance

L'aéroport international de Lombok a accueilli environ 1,3 million de passagers au premier semestre 2026, soit 16,6 % de plus qu'un an plus tôt, avec 30,7 % de mouvements d'avions en plus. Il dessert 12 lignes intérieures et deux lignes internationales, vers Kuala Lumpur et Singapour. Depuis l'Europe ou l'Australie, un acheteur change donc encore au moins une fois d'avion.

Le sud se développe autour de Mandalika, une zone économique spéciale gérée par l'ITDC, l'opérateur public qui a aussi construit Nusa Dua. En mai 2026, elle avait attiré plus de Rp 6 000 Md d'investissements et créé 26 002 emplois. Le Grand Prix de MotoGP se tient du 9 au 11 octobre 2026 ; l'édition de l'an dernier a réuni un record de 140 324 spectateurs. Mais trois jours de course ne font pas une année de réservations. Un séjour moyen à Mandalika dure 2,33 jours.

Les prix des terrains suivent les plages. Les agences affichent Kuta Lombok à environ Rp 2,7–6,2 M par m², Selong Belanak à Rp 1,1–3,5 M et les parcelles de l'intérieur à Rp 0,35–1,2 M. Les villas proposées par les agences locales vont d'environ Rp 1,3 Md à Rp 7 Md. Un écart de un à sept dans une même grille de prix, c'est typique d'un marché jeune.

+16,6 %

passagers de l'aéroport de
Lombok, premier semestre 2026

Rp 6 000 Md+

investis à Mandalika en mai
2026 (ITDC)

2,33 jours

séjour moyen à Mandalika, de
janvier à avril 2026

Source : Antara Mataram and EkbisNTB, July 8, 2026; ITDC press release and Suara NTB, May 24, 2026; Kompas, October 6, 2025; Rinjanibay, April 30, 2026, and Nour Estates listings, September 2026, foreign-currency listings converted at our catalog rate

03 / 09

Les îles Gili : faciles à louer, difficiles à revendre

Gili Trawangan, Gili Air et Gili Meno se trouvent au large de la côte nord-ouest de Lombok et relèvent du kabupaten (département) de Lombok Nord. Il n'y a ni voitures ni motos, et l'eau douce arrive par camion-citerne ou provient du dessalement. Ces deux contraintes pèsent sur votre budget. Chaque sac de ciment arrive par bateau, est déchargé sur la plage et rejoint la parcelle en charrette à cheval.

Les annonces d'agences placent le terrain à environ Rp 120 M l'are près de Sunset Beach, sur Trawangan, et à Rp 75 M sur Gili Air. Un are fait 100 m². La location fonctionne : les plongeurs maintiennent une demande régulière en intersaison. La revente est plus difficile. Une sortie peut prendre un an.

Vérifiez d'abord le littoral. Les autorités de Lombok Nord ont envoyé des avertissements écrits aux propriétaires de bâtiments situés dans la marge de recul littorale de Trawangan, avec une mise en application annoncée pour octobre-novembre 2026. À Bali, le même scénario est allé jusqu'au bout : les autorités ont démoli 48 bâtiments à Bingin en juillet 2025, puis le règlement régional sur la protection des plages (Perda 3/2026) a suivi en février 2026.

Source : Lombok Post and Antara, 2026; EkbisNTB, September 15, 2026; ABC News, July 22, 2025; Antara Bali on Perda Bali 3/2026; Island Property Lombok and 01islands listings, September 2026

Investir à Nusa Penida : une vue abordable, une traversée aléatoire

Nusa Penida dépend du kabupaten de Klungkung et fait face à Sanur, de l'autre côté du détroit de Badung. D'après nos estimations, une villa compacte avec vue mer y coûte Rp 2,7 à 4,5 Md, contre Rp 7,2 à 10,8 Md pour une vue comparable sur l'île de Bali. Les terrains sont affichés autour de Rp 50 à 80 M l'are.

L'île n'a aucune rivière et peu d'eau courante. Elle repose sur un plateau calcaire, ce qui explique à la fois les falaises et le manque d'eau. Construire y coûte 20 à 30 % de plus que sur l'île de Bali : les matériaux traversent en bateau et la mer agitée arrête les chantiers.

La demande vient des excursions à la journée. Plus de 3 000 personnes par jour traversaient avant qu'une chute des vols vers Bali, en mars 2026, ne fasse tomber ce chiffre sous les 1 000. Au 12 avril, on était revenu à 2 933. Ces visiteurs d'un jour paient les exploitants de bateaux, les guides et les cafés, pas les propriétaires de villas. Les villas de qualité se remplissent à 70–85 % en haute saison, et bien moins le reste de l'année : modélisez l'île par saisons, pas sur une moyenne annuelle.

Villa compacte avec vue mer, notre estimation



Prix demandés et notre estimation, septembre 2026. Peu d'acheteurs cherchent une villa à Nusa Penida : prévoyez une sortie lente.

Source : Detik, April 14, 2026; NusaBali and Bali Post on Klungkung tourism revenue, 2026; Bali Exception and Power Bali listings, September 2026; Rise Real Bali estimate, 2026

Immobilier à Labuan Bajo : tout dépend de Komodo

Labuan Bajo occupe la pointe ouest de Flores, à environ 500 km à l'est de Bali, soit une heure et demie d'avion. La ville est le port d'accès au parc national de Komodo. Presque toute la demande se concentre dans un rayon d'environ 15 km autour du port ; le reste de Flores voit à peine des touristes.

L'aéroport de Komodo a traité 1 093 100 passagers en 2025, soit 11,1 % de plus qu'en 2024. La saisonnalité est marquée : 136 731 passagers en août contre 50 670 en février, un rapport de 1 à 2,7. Scoot a ouvert une ligne vers Singapour en décembre 2025, et l'aéroport prévoit d'allonger sa piste.

Sur les douze mois à mai 2026, les locations courte durée ont rapporté en moyenne environ Rp 2,8 M la nuit, pour un taux d'occupation de 27,3 % (AirROI). Canggu fait mieux sur ces deux

critères. Les terrains se vendent en grands lots : environ Rp 20 M l'are sur les collines, Rp 50 M sur la côte de Dongkalan et Rp 85 M près de la ville.

1 093 100

passagers de l'aéroport de Komodo en 2025

2,7×

écart de passagers entre août et février

27,3 %

taux d'occupation en courte durée, 12 mois glissants à mai 2026

Source : Detik, January 2026; Antara Kupang on international flights; AirROI, Labuan Bajo, trailing 12 months to May 2026; Luxindo Property and Indonesia-Real.Estate listings, September 2026

06 / 09

Investir à Sumba : un pari foncier à dix ans

Sumba fait environ deux fois la taille de Bali et compte parmi les îles les moins développées que nous suivons. Sa réputation internationale repose en grande partie sur un seul resort, Nihi Sumba, sur la côte sud-ouest. Un grand hôtel attire la presse et les voyageurs. Il ne crée pas d'acheteurs pour votre parcelle.

Deux aéroports desservent l'île : Tambolaka (TMC) à l'ouest et Waingapu (WGP) à l'est, tous deux limités aux vols intérieurs. L'allongement de la piste de Tambolaka à 2 500 m est à l'étude, sans calendrier.

Les lots des agences sont affichés à Rp 97 000–210 000 par m², soit Rp 10 à 21 M l'are. Le ticket d'entrée démarre autour de Rp 1,1 Md, d'après les estimations des agences. Ce prix reflète un risque, pas une remise. Il n'existe pas de segment hôtelier de milieu de gamme où s'insérer, il y a peu de sociétés de gestion, et le prochain acheteur, c'est à vous de le trouver.

Source : Sumba Estate listings, September 2026; Sumbasands, March 24, 2026; Southwest Sumba regency, January 22, 2026; airport data via Kemenhub

07 / 09

Même droit foncier partout, mais des prix planchers différents

Le droit foncier indonésien s'applique à toutes les îles. Un étranger ne peut pas détenir de terrain en pleine propriété (freehold, Hak Milik, droit de propriété) à Lombok, aux Gili, à Flores ou à Sumba, pas plus qu'à Bali. Les voies d'accès sont les mêmes : un leasehold (bail de longue durée), le Hak Pakai (droit d'usage) dès que vous êtes résident, ou une société à capitaux étrangers (PT PMA). Une annonce marquée « freehold » décrit le titre du vendeur indonésien, pas ce que vous obtiendrez.

Un point change : chaque province fixe son propre prix plancher à partir duquel un résident étranger peut détenir un logement en Hak Pakai. Nusa Penida fait partie de Bali, ce sont donc les

seuils de Bali qui s'appliquent. Lombok et les Gili relèvent de Nusa Tenggara occidentale, Flores et Sumba de Nusa Tenggara orientale, où les planchers sont plus bas.

Prix minimal d'un logement détenu par un étranger en Hak Pakai

PROVINCE	MAISON	APPARTEMENT
Bali, Nusa Penida comprise	Rp 5 Md	Rp 2 Md
Nusa Tenggara occidentale : Lombok, Gili	Rp 3 Md	Rp 1 Md
Nusa Tenggara orientale : Flores, Sumba	Rp 1 Md	Rp 1 Md

Mettre un terrain au nom d'un Indonésien n'est pas un raccourci. Les montages par prête-nom sont nuls au regard de la loi agraire fondamentale indonésienne, et la Perda 4/2026 de Bali y attache désormais une responsabilité pénale, y compris pour les intermédiaires. Nous n'en montons sur aucune île.

Source : Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022, via Hukumonline, February 8, 2023; Law 5/1960, Article 26; Perda Bali 4/2026, via Bisnis Bali, February 26, 2026

08 / 09

Ticket d'entrée plus bas, potentiel plus haut, liquidité plus faible

Nous le disons à tous ceux qui nous interrogent sur les îles, et c'est la description d'un compromis, pas une mise en garde. À Bali, une villa bien positionnée en prix se vend en quelques mois : il existe des références par quartier, des exploitants et une file d'acheteurs. À Sumba, la même opération peut prendre des années.

La question à se poser avant de verser un acompte est donc simple : qui vous rachètera ce bien dans cinq ans ? Si la réponse est quelqu'un comme vous, vous faites un pari, et un pari demande un horizon plus long et de l'argent dont vous pouvez vous passer.

- ✓ Y a-t-il un aéroport avec des vols internationaux, et les nouvelles lignes sont-elles contractualisées ou seulement annoncées ?
- ✓ Qui joue le rôle de moteur (resort, zone ou événement), et que se passe-t-il s'il s'en va ?
- ✓ D'où vient l'eau, et combien coûte-t-elle en août ?
- ✓ La parcelle se trouve-t-elle dans la marge de recul littorale ?
- ✓ Existe-t-il une société de gestion, ou devrez-vous gérer la villa vous-même ?
- ✓ Combien de mois pouvez-vous attendre pour vendre ?

Source : Rise Real Bali deal reviews, 2023–2026

La place des îles dans un portefeuille

Ce que nous voyons fonctionner : une base à Bali et une île en position plus modeste, que vous pouvez laisser de côté pendant huit ans. Les arrivées à Bali se sont stabilisées à un niveau record, et une villa sous gestion y dégager un rendement net de 6 à 10 % par an. C'est le seuil qu'une île doit dépasser une fois le coût d'une sortie plus lente pris en compte.

Commencez par une villa à Bali qui vous serve de point de comparaison, d'Uluwatu à Canggu, dans notre catalogue. Si vous hésitez sur une parcelle insulaire, envoyez-nous l'annonce. Nous vérifierons le zonage et le littoral, puis nous la modéliserons saison par saison avant que vous vous engagiez.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les terrains insulaires coûtent une fraction du prix de Bali ; cette décote est le prix d'une sortie lente et incertaine.
- 02 Lombok et Labuan Bajo affichent une vraie croissance du trafic aérien ; les autres îles dépendent d'un seul moteur ou des excursions à la journée.
- 03 Modélisez chaque île par saison : à Labuan Bajo, le mois le plus chargé compte 2,7 fois plus de passagers que le plus calme.
- 04 Le même droit foncier s'applique partout, avec des prix minimaux plus bas pour le Hak Pakai hors de Bali.
- 05 Vérifiez la marge de recul littorale avant tout acompte : les avertissements adressés aux propriétaires de Gili Trawangan doivent être appliqués fin 2026.

Questions fréquentes

Lombok est-il un bon investissement immobilier ?

Cela peut l'être, avec un horizon de cinq ans ou plus. L'aéroport de Lombok a progressé de 16,6 % au premier semestre 2026 et Mandalika a attiré plus de Rp 6 000 Md d'investissements, mais les acheteurs se font rares au moment de revendre. Le terrain en bord de mer à Kuta Lombok est affiché autour de Rp 2,7–6,2 M par m² (annonces d'agences, 2026).

Un étranger peut-il acheter un bien à Lombok ou à Sumba ?

Pas en pleine propriété. Le même droit foncier indonésien qu'à Bali s'applique : leasehold, Hak Pakai une fois résident, ou société PT PMA. Le prix minimal pour le Hak Pakai est plus bas hors de Bali : Rp 3 Md pour une maison à Lombok et Rp 1 Md à Flores et à Sumba.

Combien coûte un terrain à Labuan Bajo ?

En septembre 2026, les annonces d'agences allaient d'environ Rp 20 M l'are sur les collines à Rp 85 M près de la ville, surtout en grands lots. La location courte durée a rapporté en moyenne environ Rp 2,8 M la nuit, avec 27,3 % d'occupation (AirROI, 12 mois à mai 2026).

Nusa Penida convient-il à une villa locative ?

La vue y coûte moins cher que sur l'île de Bali : Rp 2,7 à 4,5 Md pour une villa compacte avec vue mer, selon nos estimations. La demande vient surtout des excursions à la journée depuis Bali, et les villas de qualité ne se remplissent à 70–85 % qu'en haute saison. Enfin, la traversée depuis Sanur s'interrompt quand la mer est forte.

Y a-t-il des vols internationaux à Sumba ?

Pas en septembre 2026. Les aéroports de Tambolaka et de Waingapu n'assurent que des vols intérieurs, et l'allongement prévu de la piste de Tambolaka n'a pas de calendrier.

D'où viennent nos informations

Les chiffres de trafic aérien, d'investissement et de fréquentation proviennent de rapports datés des exploitants d'aéroports, de l'ITDC et des administrations des kabupaten, relayés par Antara, Detik, Suara NTB et d'autres médias. Les prix des terrains et des villas sont des prix demandés, relevés dans des annonces d'agences en septembre 2026. Aucune de ces îles ne dispose d'un registre public des ventes : ce sont donc des repères, pas des statistiques, et les prix de vente effectifs sont plus bas. Les montants que les agences citent en devise étrangère sont convertis à Rp 17 700, le taux de notre catalogue. Les données de location à Labuan Bajo sont celles d'AirROI sur les 12 mois à mai 2026. La comparaison des villas de Nusa Penida, les notes de liquidité et les durées de détention reflètent notre jugement, fondé sur la pratique de 2023 à 2026, et non des mesures. Les prix minimaux pour le Hak Pakai suivent le Kepmen ATR/BPN 1241/2022, tel que publié par Hukumonline. Les remarques juridiques sont générales et ne remplacent pas la vérification d'une parcelle précise au regard du plan de zonage local et du registre foncier.

— Antara Mataram et EkbisNTB, aéroport de Lombok, premier semestre 2026, 8 juillet 2026

— ITDC et Suara NTB, zone économique spéciale de Mandalika, 24 mai 2026 ; Kompas, fréquentation du MotoGP, 6 octobre 2025

- Detik, trafic de l'aéroport de Komodo en 2025, janvier 2026 ; Antara Kupang sur les vols internationaux
- Detik, flux de visiteurs à Nusa Penida, 14 avril 2026 ; NusaBali et Bali Post, recettes de Klungkung, 2026
- Lombok Post, Antara et EkbisNTB, marge de recul littorale de Gili Trawangan, 2026 ; ABC News, Bingin, 22 juillet 2025
- Asia Times, destinations indonésiennes « super prioritaires », 2 juin 2026
- AirROI, données de location courte durée à Labuan Bajo, 12 derniers mois à mai 2026
- Kepmen ATR/BPN 1241/SK-HK.02/IX/2022 via Hukumonline, 8 février 2023 ; loi 5/1960 ; Perda de Bali 3/2026 et 4/2026
- Annonces d'agences, septembre 2026 : Rinjanibay, Nour Estates, Island Property Lombok, 01islands, Luxindo Property, Indonesia-Real.Estate, Bali Exception, Power Bali, Sumba Estate, Sumbasands
- Pratique des transactions de Rise Real Bali, 2023-2026

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/investir-lombok-sumba-flores/