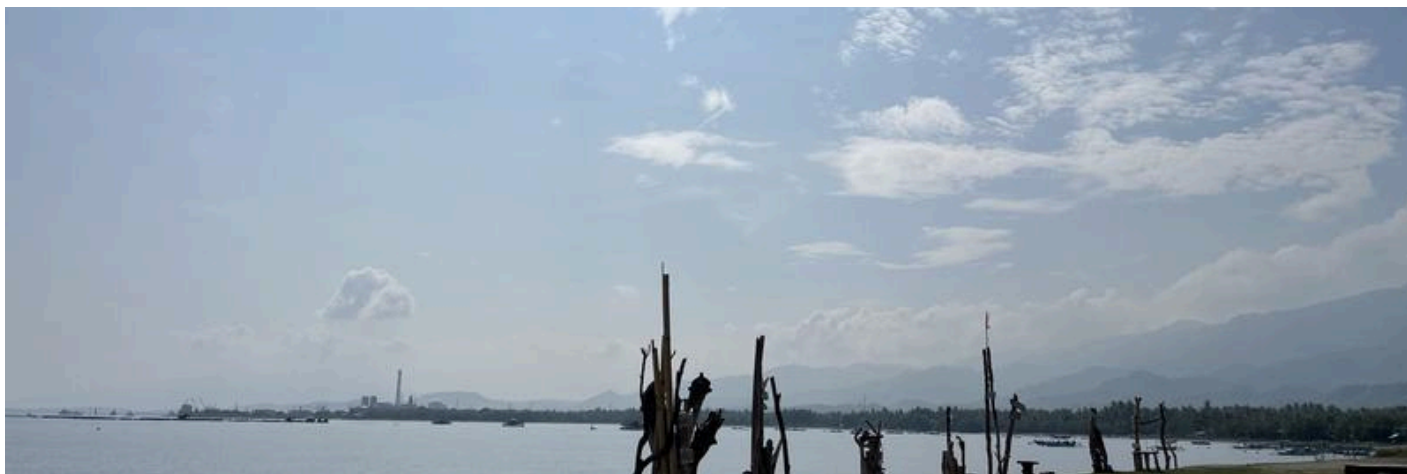




QUARTIERS · NORD DE BALI

Immobilier dans le nord de Bali : terrains bon marché, longue route et aéroport encore sur le papier

3 octobre 2026 · 10 min de lecture · Quartiers

Autour de Lovina, le terrain coûte une fraction du prix de Canggu, et la différence se paie en distance : jusqu'à trois heures et demie de route, sans aéroport confirmé.

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

EN BREF

Dans le nord de Bali, les terrains sont affichés environ 80 % moins cher qu'à Canggu : Rp 2,59 M par m² à Lovina et Singaraja, contre Rp 13 M à Canggu (OwnPropertyAbroad, mai 2026). Il faut compter de 2 h 30 à 3 h 30 de route depuis l'aéroport, et aucun nouvel aéroport n'a de site confirmé. Achetez pour le marché propre du nord, pas pour l'aéroport.

Rp 2,59 M

prix demandé par m² de terrain à Lovina et Singaraja, contre Rp 13,0 M à Canggu

2 h 30–3 h 30

de route depuis l'aéroport Ngurah Rai jusqu'à Lovina, environ 90 km

58 → 21

virages sur la route Singaraja–Mengwitani dans le cadre du programme de modernisation

Aucun

décision d'implantation pour un nouvel aéroport international dans le nord de Bali, d'après les informations publiées jusqu'en août 2026

DANS CE RAPPORT

01 Où se trouve le nord de Bali, et qu'est-ce que Lovina ?

02 Combien de temps faut-il pour aller à Lovina ?

03 Le nord de Bali aura-t-il un aéroport ?

04 Combien coûte un terrain dans le nord de Bali ?

05 Que peut rapporter une villa dans le nord de Bali ?

06 Le nord de Bali vaut-il la peine pour une résidence secondaire ?

07 Munduk est-il un lieu où acheter ?

08 Comment acheter dans le nord de Bali ?

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Où se trouve le nord de Bali, et qu'est-ce que Lovina ?

Le nord de Bali correspond au kabupaten (département) de Buleleng : toute la côte nord et les collines qui la dominent. C'est le plus vaste kabupaten de Bali, avec 1 322,68 km², et aussi le plus peuplé, avec environ 820 000 habitants selon la projection 2025 du BPS. Lovina est une série de villages sur une baie calme au sable noir, à l'ouest de Singaraja, le chef-lieu du kabupaten.

La plupart de ceux qui disent « nord de Bali » pensent à l'un de trois endroits, qui n'ont pas grand-chose en commun à part la longue route depuis le sud.

Les trois endroits que l'on désigne par « nord de Bali »

LIEU	NATURE DU PROJET	POURQUOI ON Y VA
Lovina	Villages sur une baie abritée, à l'ouest de Singaraja	Mer calme, snorkeling, sorties dauphins à l'aube
Singaraja	Chef-lieu du kabupaten et centre commercial	Marchés, banques, hôpital public
Munduk	Village de montagne, vers 800–850 m d'altitude	Café, cascades, nuits fraîches

Source : BPS projection via Katadata, June 3, 2025; BPS regency areas; Bali Travel Life and Hotels.com Go Guides on Munduk, 2026

02 / 08

Combien de temps faut-il pour aller à Lovina ?

Comptez 2 h 30 à 3 h 30 depuis l'aéroport Ngurah Rai, soit environ 90 km, par le col de Bedugul. La pluie et la circulation rallongent le trajet. Aucun bus public ne fait la route, et les applications de VTC fonctionnent mal dans le nord : il faut donc sa propre voiture ou un chauffeur.

Le col devient plus sûr. Le programme d'aménagement de la route Singaraja–Mengwitani prévoit de ramener le nombre de virages de 58 à 21 et la pente maximale de 27 % à 10 %. L'autoroute à péage Gilimanuk–Mengwi dont vous avez peut-être entendu parler est un projet de la côte ouest, pas un raccourci vers Lovina. Notre guide des infrastructures le suit.

Source : Bali Holiday Secrets, airport-to-Lovina guide, 2026; Bina Marga, Singaraja–Mengwitani road, August 29, 2023

Le nord de Bali aura-t-il un aéroport ?

Pas encore. Dans les dernières informations que nous avons trouvées, datant d'août 2026, personne n'a pris de décision d'implantation pour un nouvel aéroport international à Buleleng, et aucun chantier n'a démarré. Le ministère des Transports a indiqué en juillet 2025 que le ministre doit désigner un site après une étude de faisabilité, un plan directeur, les recommandations des collectivités locales et un engagement sur le foncier.

Deux pistes avancent aujourd'hui en parallèle. Le 12 juillet 2026, le ministre des Transports a déclaré que le ministère se concentrerait sur l'aérodrome existant de Letkol Wisnu, à Gerokgak, que la province veut développer pour les jets privés, les vols affrétés, le fret et les atterrissages d'urgence. Deux jours plus tard, la presse a rapporté que le gouvernement central avait demandé d'accélérer le projet d'un aéroport pour avions gros-porteurs à Kubutambahan. Le 19 août, le promoteur du projet y a proposé un site en mer et indiqué qu'il fallait davantage d'études techniques et environnementales avant la sélection formelle du site.

Un aérodrome pour jets privés ne remplira pas les villas comme le ferait une porte d'entrée internationale, et un aéroport en mer reste un concept. Évaluez un bien du nord de Bali sur la route d'aujourd'hui et la demande d'aujourd'hui, et considérez tout aéroport comme un bonus. Notre guide des infrastructures suit l'état d'avancement projet par projet.

Source : ANTARA, Transport Ministry statement, July 5, 2025; ANTARA Bali, July 12, 2026; Radar Bali, July 14, 2026; Detik, August 6, 2026; ANTARA Bali, August 19, 2026

Combien coûte un terrain dans le nord de Bali ?

Environ Rp 2,59 M par m², soit Rp 259 M par are (100 m²), à Lovina et Singaraja, contre Rp 13 M par m² à Canggu. L'écart est d'environ 80 %. Une étude de marché de décembre 2024 de Bali Exception situait les terrains du nord 79 % en dessous de ceux du sud. Les deux sources s'accordent sur l'ampleur de la décote, mais pas sur la base de comparaison.

Un terrain bon marché s'explique : une longue route et peu d'acheteurs. Attendez-vous à une sortie lente. Ce sont des prix demandés, pas des ventes enregistrées, et le guide des prix des terrains montre l'écart que peuvent atteindre prix demandé et prix de vente.

Les règles de propriété sont les mêmes que dans le reste de Bali. Un étranger ne peut pas détenir de pleine propriété (freehold, Hak Milik). On achète un leasehold (bail de longue durée), on détient un Hak Pakai ou on passe par une société à capitaux étrangers. Commencez par savoir si un étranger peut acheter un bien à Bali.

Prix demandé des terrains par zone, mai 2026

QUARTIER	PAR M²	PAR ARE (100 M²)
Lovina et Singaraja	Rp 2,59 M	Rp 259 M
Ubud	Rp 5,18 M	Rp 518 M
Sanur	Rp 7,77 M	Rp 777 M
Canggu	Rp 13,0 M	Rp 1,3 Md

Source : OwnPropertyAbroad land price overview, May 9, 2026 update (per-are column is our arithmetic); Bali Exception, North Bali market analysis, December 16, 2024

05 / 08

Que peut rapporter une villa dans le nord de Bali ?

Nous n'avons pas trouvé, pour Lovina, de données d'occupation et de tarifs à la nuit, à l'échelle du quartier, assez fiables pour les mettre dans un modèle. Les chiffres du sud ne s'y transposent pas, car la clientèle diffère. Tant qu'un bien ne présente pas ses propres 12 mois d'historique de réservations, fondez votre évaluation sur la location longue durée ou votre propre usage, pas sur des revenus à la nuitée.

Le zonage ajoute de l'incertitude. Le 12 février 2026, les plans de zonage détaillés (RDTR) ne couvraient que 9,21 % de Buleleng, contre la totalité de Badung, de Gianyar et de Denpasar. Là où aucun plan n'existe, la confirmation d'implantation (KKPR), qui précède l'autorisation de construire, est plus lente. En 2025, Buleleng a aussi rejoint cinq autres kabupaten dans un accord visant à ne pas promouvoir de nouveaux projets d'hôtels et de restaurants, en échange d'une part de la taxe hôtelière et de restauration. C'est un pacte, pas une règle de droit. Demandez au service d'urbanisme local ce que votre parcelle permet avant de payer. Le guide du zonage explique chaque étape.

Source : Tarubali, RDTR coverage, February 12, 2026, via our zoning guide; Antara Bali, July 28, 2025, via our market report

06 / 08

Le nord de Bali vaut-il la peine pour une résidence secondaire ?

Oui, pour le bon profil : quelqu'un qui veut du calme, de l'espace et une mer qui n'est pas un spot de surf, et que la conduite ne gêne pas. Cela convient mal à qui a besoin d'une école, d'une vente rapide ou d'un aéroport à moins d'une heure.

Ce que le nord vous apporte

- Des terrains à environ un cinquième du prix de Canggu
- Une baie calme pour la baignade et le snorkeling, avec des sorties dauphins à l'aube
- La fraîcheur de Munduk et ses cascades

Ce qu'il vous demande

- 2 h 30 à 3 h 30 de route depuis l'aéroport, sans bus public sur le trajet
- Peu de VTC par application, et Telkomsel comme seul réseau fiable
- Écoles internationales à Canggu, Sanur et Sibang, hôpitaux privés dans le sud
- Peu d'acheteurs à la revente

Source : Bali Holiday Secrets, 2026; Rise Real Bali guides to remote work, schools and healthcare, 2026; Bali Travel Life on Munduk

07 / 08

Munduk est-il un lieu où acheter ?

Munduk est un village de montagne, pas un marché balnéaire. Il se trouve à environ 800–850 mètres d'altitude dans le district de Banjar, à 50 minutes de route environ au-dessus de Lovina. En saison sèche, les nuits descendent à 17–19 °C : prévoyez une polaire.

Les visiteurs viennent pour les plantations de café, le girofle, les homestays et les cascades. Les cascades de Munduk et de Melanting se trouvent au bout d'une marche de 300 mètres depuis la route principale. Les homestays facturent Rp 200 000–400 000 la nuit, et les chambres d'hôtel de charme Rp 3–5 M. C'est une économie touristique bâtie sur les visiteurs à la journée. Considérez Munduk comme un lieu où séjourner, et vérifiez soigneusement la demande avant d'envisager d'y acheter un terrain.

Source : Bali Travel Life, Munduk guide, 2026; Hotels.com Go Guides, Munduk and Melanting waterfalls

08 / 08

Comment acheter dans le nord de Bali ?

Traitez le nord comme un marché à part et commencez par les vérifications habituelles (due diligence). Notre liste de contrôle couvre le titre, les permis et le bail. Ajoutez ensuite les vérifications propres au nord.

Si les chiffres tiennent encore, regardez dans le catalogue les options plus proches du sud, ou comparez les quartiers dans notre guide des quartiers. Dites-nous ce que vous cherchez, et nous vous dirons franchement si le nord convient.

- ✓ Le zonage de la parcelle exacte, et l'existence d'un RDTR pour elle
- ✓ Le titre et la durée réelle du bail
- ✓ L'accès routier à la parcelle, la source d'eau et le réseau téléphonique

- ✓ Le trajet depuis l'aéroport, fait une fois en saison des pluies avant de vous engager
- ✓ Qui sera votre acheteur probable au moment de la sortie

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les terrains coûtent environ 80 % de moins qu'à Canggu : Rp 2,59 M par m² à Lovina et Singaraja en mai 2026.
- 02 Comptez 2 h 30 à 3 h 30 depuis l'aéroport, et prévoyez votre propre voiture.
- 03 Aucune décision d'implantation n'existe pour un nouvel aéroport international : ne payez donc pas de prime pour un aéroport.
- 04 Fondez vos calculs sur la location longue durée ou votre propre usage, tant qu'un bien ne présente pas 12 mois de réservations.

Questions fréquentes

À quelle distance de l'aéroport se trouve Lovina ?

Environ 90 km, soit 2 h 30 à 3 h 30 en voiture par le col de Bedugul. La pluie et la circulation ajoutent du temps. Aucun bus public ne couvre le trajet, et les VTC sont peu fiables dans le nord : la plupart des gens réservent un transfert privé ou conduisent eux-mêmes.

Y a-t-il un aéroport dans le nord de Bali ?

Pas pour les vols touristiques, pas encore. Les informations publiées jusqu'en août 2026 ne montrent aucune décision d'implantation pour un nouvel aéroport international, ni aucun chantier. Le ministère se concentre sur le petit aérodrome de Letkol Wisnu, tandis que le promoteur du projet continue de défendre un aéroport en mer à Kubutambahan.

Les terrains sont-ils moins chers dans le nord de Bali ?

Oui. À Lovina et Singaraja, le terrain est affiché à Rp 2,59 M par m², contre Rp 13 M à Canggu, soit environ 80 % de moins (OwnPropertyAbroad, mai 2026). Une autre étude situe le nord 79 % en dessous du sud. Un terrain bon marché attire aussi moins d'acheteurs et se revend plus lentement : prévoyez de le garder des années.

Un étranger peut-il acheter à Lovina ?

Les règles sont les mêmes que dans le reste de Bali, sans exception pour le nord. Un étranger ne peut pas détenir de terrain en pleine propriété. On achète un leasehold, on détient un Hak Pakai ou on passe par une société à capitaux étrangers (PT PMA). Vérifiez toujours le zonage de la parcelle exacte, car les plans de zonage détaillés ne couvrent qu'une petite partie de Buleleng, et demandez qui détient le titre.

Le nord de Bali convient-il à la location ?

Nous n'avons pas trouvé de données d'occupation fiables pour Lovina, et les chiffres du sud ne s'y transposent pas. Fondez vos calculs sur la location longue durée ou votre propre usage. Ne comptez des revenus à la nuitée qu'une fois que le bien a présenté ses propres 12 mois d'historique de réservations et qu'il détient une licence de location valide.

D'où viennent nos informations

Les prix demandés des terrains viennent de l'aperçu de mai 2026 d'OwnPropertyAbroad, qui cote la roupie par m². Nous avons multiplié par 100 pour la colonne « par are ». Le chiffre de 79 % est la comparaison propre de Bali Exception entre le nord et le sud, datant de décembre 2024. Les études divergent sur les prix absolus des terrains : considérez ces chiffres comme des repères, pas comme des cotations. Les durées de trajet sont des fourchettes habituelles tirées de guides de transferts. L'état du projet d'aéroport suit les déclarations du ministère et les articles de presse jusqu'au 19 août 2026, et nous n'indiquons aucune date de début. La couverture de zonage provient du portail d'urbanisme de la province, tel que relayé le 12 février 2026.

- OwnPropertyAbroad, How Much Does Land Cost in Bali in 2026, 9 mai 2026
- Bali Exception, Why Early Investors Are Turning to North Bali, 16 décembre 2024
- ANTARA, ministère des Transports sur l'aéroport du nord de Bali, 5 juillet 2025 ; ANTARA Bali, 12 juillet et 19 août 2026
- Radar Bali, 14 juillet 2026 ; Detik, 6 août 2026
- Bina Marga, route Singaraja–Mengwitani, 29 août 2023
- Tarubali, couverture des RDTR, 12 février 2026
- Bali Holiday Secrets, de l'aéroport à Lovina ; Bali Travel Life, Munduk, 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-nord-bali/