



QUARTIERS · ÎLES

Immobilier à Nusa Lembongan : ce que l'île offre et ce qu'il faut vérifier avant d'acheter

3 octobre 2026 · 10 min de lecture · Quartiers

Nusa Lembongan se trouve à 12 km de Sanur, mais l'île n'a ni statistiques de prix publiques ni plan de zonage détaillé : l'acheteur doit vérifier davantage que d'habitude.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/acheter-nusa-lembongan/>

EN BREF

À Nusa Lembongan, île de 8,7 km² et d'environ 5 000 habitants, les étrangers louent le terrain au lieu de le posséder. Le bateau rapide depuis Sanur met 30 à 45 minutes et coûte Rp 175 000–450 000 l'aller simple. En février 2026, les plans de zonage détaillés de Klungkung couvraient 0 % du kabupaten : vérifiez donc chaque parcelle vous-même.

30–45 min

bateau rapide de Sanur à Nusa Lembongan

Rp 175 000–450 000

billet de bateau rapide, aller simple, guides 2026

0 %

part du kabupaten de Klungkung couverte par un plan de zonage détaillé, février 2026

Environ 5 000

habitants sur une île de 8,7 km²

DANS CE RAPPORT

01 Où se trouve Nusa Lembongan, et qui la gouverne ?

02 Comment aller à Nusa Lembongan depuis Bali ?

03 Et l'eau, l'électricité et le pont ?

04 Un étranger peut-il acheter un terrain à Nusa Lembongan ?

05 Comment fonctionne le zonage sur l'île ?

06 Combien coûtent les biens à Nusa Lembongan ?

07 Nusa Lembongan est-elle un bon endroit pour acheter ?

08 Comment vérifier une parcelle à Lembongan avant de payer ?

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Où se trouve Nusa Lembongan, et qui la gouverne ?

Nusa Lembongan se trouve à 12 km de Sanur, de l'autre côté du détroit de Badung. Elle relève du kabupaten (département) de Klungkung, et non de Badung, et du district de Nusa Penida. Cela compte : le service d'urbanisme, les règles de permis et les taxes locales sont ceux de Klungkung, et ils diffèrent de ceux de Badung.

L'île couvre environ 8,7 km² et compte quelque 5 000 habitants répartis en deux villages, Jungutbatu au nord et Lembongan au sud. Les eaux alentour abritent au moins 247 espèces de coraux et 562 espèces de poissons de récif, ce qui attire plongeurs et adeptes du snorkeling. Notre page du quartier de Sanur couvre le côté Bali de la traversée.

Source : Wikipedia, Nusa Lembongan, 2026

02 / 08

Comment aller à Nusa Lembongan depuis Bali ?

En bateau rapide depuis Sanur : 30 à 45 minutes en conditions normales. Cinq compagnies font la liaison, et un aller simple coûte Rp 175 000–450 000 selon la compagnie et la classe. Les tarifs moyens d'un second guide tombent dans cette fourchette.

Les premiers bateaux partent vers 7–8 h, et les dernières traversées ont lieu à 16–17 h. La plupart des compagnies déposent les passagers sur la plage de Jungutbatu, où l'on met pied à l'eau, et une seule utilise un ponton au port de Telatak. C'est la houle qui décide des horaires. De novembre à mars, surtout en janvier et février, des vagues de 1 à 2 mètres retardent ou annulent des traversées. Les matinées avant 11 h sont plus calmes.

La traversée depuis Sanur en bref

PRODUIT	DÉTAIL
Traversée	30 à 45 minutes, environ 12 km
Aller simple	Rp 175 000–450 000
Départs	De 7–8 h environ à 16–17 h
Saison agitée	De novembre à mars, pire en janvier et février
Débarquement	Surtout la plage de Jungutbatu, une compagnie à un ponton

Source : The Lembongan Traveller, fast boat guide, July 30, 2026 (updated August 7); The Meru Sanur, boat guide, May 7, 2026 (updated August 10)

03 / 08

Et l'eau, l'électricité et le pont ?

L'électricité vient d'un réseau partagé avec Nusa Penida et Nusa Ceningan. Une centrale solaire hybride de 3,5 MWac sur Nusa Penida dessert les trois îles et environ 21 238 clients. PLN Indonesia Power prévoyait 14,5 MW supplémentaires de solaire et d'éolien avec stockage par batteries, le solaire pour 2025 et l'éolien pour 2026 (articles de mars 2024). Nous n'avons pas pu confirmer que ces ajouts fonctionnent.

L'eau est la question ouverte. En juillet 2023, l'administration de Klungkung et la régie des eaux ont annoncé une usine de dessalement d'eau de mer de 110 litres par seconde pour Nusa Ceningan et Nusa Lembongan. Nous n'avons trouvé aucune confirmation qu'elle fonctionne aujourd'hui. Demandez à chaque vendeur d'où vient l'eau de la villa, à voir les factures récentes et à montrer la citerne ou le puits de secours.

Le Yellow Bridge vers Nusa Ceningan laisse passer motos et piétons, mais pas les voitures. Un nouveau pont pour les véhicules à quatre roues, doté d'un budget de Rp 112 Md de l'État central, était prévu pour 2026 (Detik, septembre 2025). Nous n'avons trouvé aucun article indiquant que les travaux ont commencé.

Source : Koran Jakarta, March 12, 2024; Okezone, March 10, 2024; Medcom, July 6, 2023; Detik, September 8, 2025

04 / 08

Un étranger peut-il acheter un terrain à Nusa Lembongan ?

Non. La pleine propriété (freehold, Hak Milik) est fermée aux étrangers ici, comme partout à Bali. On loue le terrain (leasehold, bail de longue durée), on détient un Hak Pakai, qui exige un permis de séjour et, à Bali, une maison à partir de Rp 5 Md, ou on exploite une activité de location via une

société à capitaux étrangers. Nos guides sur le leasehold et la pleine propriété et sur le Hak Pakai comparent ces voies.

Sur une petite île, une question de plus compte. Demandez si la parcelle est une terre privée titrée ou une terre coutumière du village. Certains villages refusent toute vente à des personnes extérieures, et un certificat peut paraître en règle alors que le village garde son mot à dire. Parlez au banjar (conseil de quartier) ou au bureau du village avant de verser un acompte.

Source : Rise Real Bali glossary and guides, 2026, citing Ministerial Decree 1241/2022 and PP 18/2021

05 / 08

Comment fonctionne le zonage sur l'île ?

Il n'y a pas de plan de zonage détaillé : chaque parcelle demande donc sa propre vérification. Sur le portail d'urbanisme de la province, le 12 février 2026, les plans détaillés (RDTR) ne couvraient aucune partie du kabupaten de Klungkung, alors que Badung, Gianyar et Denpasar étaient entièrement couverts. Là où il n'existe aucun plan, la KKPR, confirmation d'implantation exigée avant un permis de construire, fait l'objet d'une évaluation manuelle. Elle peut prendre environ 20 jours ouvrés une fois le dossier complet.

Le littoral demande une attention particulière. Le règlement provincial 3/2026 protège les plages et la marge de recul littorale, et ses sanctions vont de l'avertissement écrit à la démolition. Avant de payer, vérifiez la distance de la parcelle à l'eau, son historique d'autorisations et si la villa dispose d'un permis de construire (PBG). Louer à la nuitée exige aussi une licence de location (NIB). Le guide du zonage détaille l'ordre des démarches.

Source : Tarubali, RDTR coverage, February 12, 2026, and Perda 3/2026, both via our zoning guide; Rise Real Bali glossary, KKPR

06 / 08

Combien coûtent les biens à Nusa Lembongan ?

Nous ne pouvons pas vous donner de prix fiable : nous n'avons trouvé ni statistiques de prix ni statistiques de ventes publiques pour l'île. Les prix des annonces ne disent pas ce qui se vend, nous ne les citons donc pas.

Le repère le plus proche que nous puissions sourcer est Sanur, de l'autre côté du détroit, où le terrain est affiché à environ Rp 7,77 M par m² (OwnPropertyAbroad, mai 2026). Voyez-y un simple contexte. Les parcelles, l'accès et la situation des permis diffèrent à Lembongan, et quelques ventes suffisent à faire bouger la moyenne d'une petite île. Pour les revenus locatifs, la demande dépend des bateaux et de la météo autant que de la villa : demandez donc l'historique de réservations du bien lui-même plutôt qu'un chiffre de quartier.

Source : OwnPropertyAbroad, land price overview, updated May 9, 2026

Nusa Lembongan est-elle un bon endroit pour acheter ?

Elle convient à ceux qui aiment la vie insulaire et acceptent un travail de vérification supplémentaire. Elle ne convient à personne qui a besoin d'une sortie rapide, car le marché est étroit et aucune donnée publique n'existe.

Ce que l'île apporte

- Sanur est à 12 km, avec des bateaux tous les jours
- Des récifs assez riches pour faire vivre une économie de plongée et de snorkeling
- Une île compacte où la plupart des lieux ne sont qu'à un court trajet les uns des autres

Ce qu'il vous demande

- Des bateaux qui ralentissent ou s'arrêtent quand la houle monte, surtout de novembre à mars
- Eau et électricité : détails à vérifier parcelle par parcelle
- Pas de plan de zonage détaillé pour le kabupaten, ni de données publiques sur les prix
- Des terres coutumières, fermées à l'achat pour les acheteurs extérieurs à la communauté

Comment vérifier une parcelle à Lembongan avant de payer ?

Commencez par la due diligence standard, car toutes les règles habituelles s'appliquent ici. La liste de contrôle passe en revue le titre, les permis et les conditions du bail. Ajoutez ensuite les vérifications propres à l'île ci-dessous. Si vous préférez acheter là où des données publiques existent, parcourez le catalogue ou comparez les quartiers dans notre guide des quartiers.

- ✓ Si le terrain est une terre privée certifiée ou une terre coutumière du village
- ✓ La distance de la parcelle au rivage, et l'historique d'autorisations de tout bâtiment qui s'y trouve
- ✓ D'où vient l'eau, avec les factures récentes
- ✓ Comment l'électricité est raccordée, et ce qui se passe en cas de panne du réseau
- ✓ Comment vous rejoindriez un hôpital si les bateaux s'arrêtent une journée
- ✓ Qui vous achèterait le bien, et en combien de temps

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les étrangers louent le terrain à Lembongan, et les terres coutumières du village ne sont peut-être pas à vendre du tout.
- 02 Le bateau de Sanur met 30 à 45 minutes et coûte Rp 175 000–450 000, mais la houle peut l'annuler de novembre à mars.
- 03 Klungkung n'avait aucun plan de zonage détaillé en février 2026 : chaque parcelle demande sa propre vérification.

04 Nous n'avons trouvé aucune donnée de prix publique. Vérifiez l'eau, l'électricité et l'historique des permis avant tout acompte.

Questions fréquentes

Comment aller à Nusa Lembongan ?

Prenez un bateau rapide depuis Sanur. Il franchit environ 12 km en 30 à 45 minutes, avec des premiers départs vers 7–8 h et des derniers à 16–17 h. Les billets coûtent Rp 175 000–450 000 l'aller simple. En saison des pluies, réservez les traversées du matin : la houle est plus forte l'après-midi.

Un étranger peut-il acheter un bien à Nusa Lembongan ?

Pas de terrain en pleine propriété. Les étrangers louent le terrain, détiennent un Hak Pakai ou exploitent une activité de location via une société à capitaux étrangers. Vérifiez aussi si la parcelle est une terre coutumière du village, car certains villages refusent les ventes à des personnes extérieures. Notre liste de contrôle de la due diligence couvre les vérifications du titre, des permis et du bail.

Y a-t-il de l'eau et de l'électricité à Nusa Lembongan ?

L'électricité vient d'un réseau hybride solaire et diesel partagé avec Nusa Penida et Ceningan. L'eau reste la question ouverte : une usine de dessalement a été annoncée en 2023, mais nous n'avons trouvé aucune confirmation de son fonctionnement. Demandez à chaque vendeur l'origine de l'eau, les factures récentes et l'alimentation de secours.

Dans quel kabupaten se trouve Nusa Lembongan ?

Dans le kabupaten de Klungkung, district de Nusa Penida, et non à Badung comme la plupart des stations du sud de Bali. L'urbanisme et les permis passent par les services de Klungkung, et les villages de l'île ajoutent leurs propres règles. Les plans de zonage détaillés ne couvraient aucune partie du kabupaten en février 2026 : chaque parcelle demande donc sa propre confirmation de zonage.

Peut-on conduire une voiture à Nusa Lembongan ?

Les voitures ne peuvent pas franchir le Yellow Bridge vers Nusa Ceningan, qui n'admet que les motos et les piétons. Un nouveau pont pour les véhicules à quatre roues était budgété à Rp 112 Md et prévu pour 2026, mais nous n'avons trouvé aucun article indiquant que les travaux ont commencé. Prévoyez des déplacements à moto et à pied.

D'où viennent nos informations

La taille de l'île et sa population viennent de l'article Wikipédia sur Nusa Lembongan et sont des estimations. Nous n'avons pas trouvé de chiffre BPS distinct pour l'île. Les durées et tarifs des traversées viennent de deux guides de bateaux de 2026, et les prix varient selon la compagnie : confirmez avant d'acheter un billet. Les éléments sur l'électricité et le pont proviennent d'articles de presse de 2023 à 2025, et nous n'avons pas pu vérifier leur état actuel. Le chiffre de zonage de 0 % a été relayé d'après le portail d'urbanisme provincial le 12 février 2026. Nous ne citons aucun prix d'annonce pour l'île.

- Wikipedia, Nusa Lembongan, 2026
- The Lembongan Traveller, guide du bateau rapide, 30 juillet 2026 ; The Meru Sanur, guide des bateaux, 7 mai 2026
- Koran Jakarta, 12 mars 2024 ; Okezone, 10 mars 2024 (électricité de Nusa Penida)
- Medcom, 6 juillet 2023 (dessalement) ; Detik, 8 septembre 2025 (pont)
- Tarubali, couverture des RDTR, 12 février 2026, et Perda 3/2026, via le guide du zonage de Rise Real Bali
- OwnPropertyAbroad, aperçu des prix des terrains, 9 mai 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/acheter-nusa-lembongan/