



COÛTS · LOUER OU ACHETER

Louer ou acheter à Bali : le calcul sur cinq ans

24 septembre 2026 · 10 min de lecture · Rendements · Étape 1 sur 4

Nous avons chiffré la même villa de deux chambres à Canggu de trois façons : louée au mois, louée à l'année et achetée en leasehold (bail de longue durée). Le résultat ne plaît pas à la plupart de ceux qui vendent de l'immobilier.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/louer-ou-acheter-a-bali/>

EN BREF

Si vous y vivez, louer coûte le plus souvent moins cher. Un bail annuel pour une villa de deux chambres à Canggu revient à environ Rp 337 M par an. Posséder un leasehold comparable à Rp 5 Md coûte environ Rp 420 M par an : amortissement du bail, entretien et frais initiaux (notre modèle). Louer la villa environ trois mois par an comble l'écart.

Rp 337 M

loyer d'une année, villa de 2 chambres à Canggu, contrat annuel

Rp 420 M

une année de détention d'un leasehold comparable à Rp 5 Md, notre modèle

22 %

économie médiane d'un contrat annuel par rapport à une location au mois

Environ 3 mois

de location par an qui comble l'écart

DANS CE RAPPORT

01 Ce que coûte la location d'une villa, quartier par quartier

02 Un contrat annuel coûte 22 % de moins

03 Ce que coûte chaque année la détention de la même villa

04 Cinq ans, côte à côte

05

Quand l'achat rattrape la location : louer la villa pendant vos absences

06

Quand nous déconseillons d'acheter

07

Bien louer : le contrat

08

Faites le calcul pour votre cas

09

Ce que cela signifie pour les acheteurs

10

Questions fréquentes

11

D'où viennent nos informations

Ce que coûte la location d'une villa, quartier par quartier

Bali ne publie aucune statistique officielle sur les loyers de longue durée. Nous avons donc constitué notre propre échantillon : 480 annonces de location au mois et à l'année, réparties sur neuf quartiers et relevées le 7 septembre 2026. L'écart à l'intérieur d'un même quartier dépasse celui qui sépare les quartiers. Voyez chaque médiane comme le milieu d'une fourchette et négociez à partir de là, surtout sur les durées longues.

Une villa de deux chambres à Canggu s'affiche à un loyer médian de Rp 36 M par mois. Pererenan et Ubud en sont proches. Umalas et Uluwatu sont nettement plus chers, et Kedungu et Tabanan sont les moins chers de l'échantillon.

Location de villa longue durée, loyer demandé médian par mois

QUARTIER	2 CHAMBRES	3 CHAMBRES
Uluwatu	Rp 62,4 M	Rp 96,8 M
Umalas	Rp 56,2 M	Rp 62,4 M
Seminyak	Rp 40,0 M	Rp 61,2 M
Pererenan	Rp 37,2 M	Rp 62,4 M
Canggu	Rp 36,0 M	Rp 56,4 M
Ubud	Rp 35,0 M	Rp 72,4 M
Nusa Dua	Rp 29,6 M	—
Kedungu, Tabanan	Rp 28,7 M	Rp 67,1 M

Source : Rise Real Bali sample of 480 long-term rental listings, September 7, 2026. Asking prices, not signed contracts.

Un contrat annuel coûte 22 % de moins

Sur 41 paires comparables de quartier et de type de villa, le contrat annuel ressort à 22 % sous le tarif mensuel, en médiane. Le deux-chambres de Canggu passe de Rp 36 M à environ Rp 28 M par

mois, soit Rp 337 M pour l'année. Les remises vont de presque rien à 58 %, les plus fortes concernant les grandes villas.

Le point faible, c'est la trésorerie. À Bali, la plupart des baux annuels exigent le paiement de l'année entière avant l'emménagement, plus un dépôt de garantie, en général un mois de loyer. L'électricité se paie à part, au compteur : comptez Rp 2 à 4 M par mois pour une villa climatisée avec piscine. Payer deux ou trois ans d'avance fait souvent gagner encore 15 à 20 %.

22 %	1 mois	Rp 2 à 4 M
remise médiane d'un contrat annuel	dépôt de garantie habituel	d'électricité par mois, hors loyer

Source : Rise Real Bali rental sample, September 7, 2026; Knowmads Bali and Bali Villa Hub on deposits and prepayment, 2026

03 / 08

Ce que coûte chaque année la détention de la même villa

Une villa de deux chambres à Canggu s'affiche à un prix médian de Rp 4,96 Md dans notre catalogue. Nous modélisons donc Rp 5 Md pour un leasehold dont le bail court encore 25 ans. Le premier coût, c'est le temps. Un bail perd de la valeur à mesure qu'il s'épuise : dans cinq ans, vous revendriez une villa dont il reste 20 ans. Lissé, cet amortissement représente Rp 200 M par an.

Viennent ensuite les frais courants. Nous provisionnons chaque année 3 % de la valeur de la villa pour les réparations et le remplacement de ce que le climat use, plus environ Rp 15 M pour les taxes sur le terrain et le bâtiment et l'assurance. À l'achat, il faut régler les frais de notaire (1 % de l'acte au maximum), une vérification juridique et un pack mobilier. Nous amortissons le tout sur les cinq ans. Les charges d'usage sont les mêmes que vous louiez ou possédiez : nous les laissons de côté.

Détenir une villa en leasehold à Rp 5 Md à Canggu, 25 ans restants, notre modèle

PRODUIT	PAR AN	SUR CINQ ANS
Amortissement du bail, prix ÷ 25 ans	Rp 200 M	Rp 1,00 Md
Réparations et renouvellement, 3 % de la valeur	Rp 150 M	Rp 0,75 Md
Taxes sur le terrain et le bâtiment, assurance	Rp 15 M	Rp 0,08 Md
Notaire, vérification juridique, pack mobilier, une seule fois	Rp 55 M	Rp 0,28 Md
Total	Rp 420 M	Rp 2,10 Md

Source : Rise Real Bali cost model, September 2026; Rise Real Bali catalog median for 2-bedroom villas in Canggu; PP 24/2016 on notary fees

Cinq ans, côte à côte

Mettez les options face à face : l'acheteur qui occupe la villa à plein temps est perdant. Cinq ans de contrats annuels coûtent environ Rp 1,68 Md. La détention coûte environ Rp 2,10 Md. La location au mois est la formule la plus chère pour vivre ici, à Rp 2,16 Md : si vous restez, passez d'abord au bail annuel.

Un dernier ajustement, pour rester honnête : vos Rp 5 Md pourraient rapporter quelque chose ailleurs. À 5 % par an, cela représente Rp 250 M de manque à gagner chaque année côté propriétaire, et l'écart se creuse jusqu'à environ Rp 1,7 Md sur cinq ans.

Vivre cinq ans dans une villa de 2 chambres à Canggu

Location, contrats annuels		Rp 1,68 Md
Acheter et y habiter		Rp 2,10 Md
Location au mois		Rp 2,16 Md

Le scénario de base ne tient compte ni de la hausse des prix, ni de l'inflation des loyers, ni du rendement que votre argent pourrait rapporter ailleurs.

Source : Rise Real Bali model and rental sample, September 2026

Quand l'achat rattrape la location : louer la villa pendant vos absences

L'achat devient rentable pendant les mois où vous êtes absent et où la villa rapporte. Dans notre modèle de rendement, un deux-chambres à Canggu à Rp 2,5 M la nuit et 60 % de taux d'occupation laisse à un propriétaire résident fiscal indonésien environ Rp 27 M par mois loué, après gestion, entretien et impôt.

L'écart entre la détention et un bail annuel est d'environ Rp 84 M par an. Trois mois de location le couvrent. Un non-résident garde moins, car la retenue sur les loyers est de 20 % au lieu de 10 % : comptez plutôt quatre mois. Si vous intégrez aussi le rendement de 5 % auquel vous renoncez, même une année entière de location ne comble pas tout à fait l'écart à ce prix. L'achat se justifie quand vous le traitez comme un investissement que vous utilisez aussi, et la location en règle exige une licence, comme l'explique notre guide de la licence de location.

La hausse des prix peut inverser le résultat. Notre scénario de base suppose que la valeur de la villa baisse au rythme de son bail. Si les prix à Canggu montent d'environ 4 % par an, cette hausse annule à peu près l'amortissement, et l'achat l'emporte sur cinq ans, même sans location. Les terrains à Bali ont gagné 15 à 30 % entre 2024 et 2026 (Magnum Estate), mais la hausse passée n'est pas une promesse.

Source : Rise Real Bali yield model: owner keeps about 60% of revenue as a tax resident; PP 34/2017; Income Tax Law, Article 26; Magnum Estate, June 2026

06 / 08

Quand nous déconseillons d'acheter

Nous dissuadons des acheteurs plus souvent qu'on ne le croirait. Voici les situations où louer est la réponse honnête.

Louez si

- Vous êtes sur l'île depuis moins de trois ans et ne savez pas encore quel quartier vous convient
- Vous voulez la villa uniquement comme résidence et ne la louerez pas
- Il reste moins de 20 ans de bail, et le prix est fixé comme si cela n'avait pas d'importance
- La parcelle est classée en zone agricole
- Ce sont vos dernières économies, car vendre une villa à Bali prend des mois, pas des jours

Acheter peut se défendre si

- Vous resterez cinq ans ou plus
- Vous louerez la villa pendant vos absences
- Vous ou votre société pouvez détenir une licence de location
- Le prix par année de bail restante se compare bien à celui de villas similaires dans le secteur

Source : Rise Real Bali buyer practice, 2023–2026

07 / 08

Bien louer : le contrat

Un bail n'a pas besoin du notaire pour être valable, mais un acte notarié a la plus grande force probante en cas de litige. Un contrat avec une partie étrangère doit être rédigé en indonésien en plus de l'anglais. Sauf clause contraire, la version indonésienne prévaut : lisez-la ou faites-la lire.

Deux points vous protègent. Selon le Code civil (article 1576), la vente de la villa ne met pas fin à votre bail, et le nouveau propriétaire reprend les obligations du bailleur. Cette protection ne vaut que si le contrat est signé, daté et décrit le bien. Vérifiez aussi que votre bailleur déclare votre séjour à l'immigration comme la loi l'exige, afin que votre adresse dans le système corresponde à l'endroit où vous habitez.

Avant de payer

- Certificat foncier, avec un nom de propriétaire identique à celui du signataire
- Durée du bail principal, si la villa est elle-même sous bail
- Contrat bilingue qui précise la version faisant foi
- Inventaire photo à la remise des clés
- Une liste fermée des motifs de retenue sur le dépôt de garantie

Source : Civil Code, Articles 1576 and 1870; Law 24/2009, Article 31, and Presidential Regulation 63/2019, Article 26, via Hukumonline, June 10, 2024; Law 6/2011 on immigration, Article 72

08 / 08

Faites le calcul pour votre cas

Changez le prix, le quartier ou le nombre de mois d'absence, et la réponse bouge. Notre guide sur le prix d'une villa à Bali donne les prix demandés par quartier, et celui sur les charges courantes détaille la facture mensuelle. Envoyez-nous la villa que vous hésitez à acheter et vos projets pour les cinq prochaines années : nous ferons les deux colonnes pour vous. Vous pouvez aussi parcourir le catalogue.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Pour un logement occupé à l'année, louer avec un contrat annuel coûte moins cher que posséder un leasehold.
- 02 Passer du loyer mensuel au loyer annuel fait économiser 22 % en médiane.
- 03 Louer la villa environ trois mois par an comble l'écart pour un propriétaire résident fiscal indonésien.
- 04 Comptez l'amortissement du bail : un leasehold perd de la valeur chaque année qui s'écoule.

Questions fréquentes

Vaut-il mieux louer ou acheter à Bali ?

Si vous ne faites qu'y vivre, louer coûte généralement moins cher. Un deux-chambres à Canggu revient à environ Rp 337 M par an en contrat annuel, contre environ Rp 420 M par an pour posséder un leasehold comparable à Rp 5 Md (notre modèle, septembre 2026). L'achat rattrape la location si vous louez la villa environ trois mois par an.

Combien coûte la location d'une villa à Bali sur le long terme ?

Dans notre échantillon de septembre 2026, le loyer mensuel médian d'une villa de deux chambres était de Rp 36 M à Canggu, Rp 37,2 M à Pererenan, Rp 35 M à Ubud et Rp 62,4 M à Uluwatu. Un contrat annuel revient environ 22 % moins cher.

Faut-il payer un an d'avance pour louer à Bali ?

La plupart des baux annuels demandent l'année entière avant l'emménagement, plus un dépôt de garantie d'environ un mois de loyer. Payer deux ou trois ans d'avance peut faire gagner encore 15 à 20 %.

Que devient mon bail si le propriétaire vend la villa ?

Selon l'article 1576 du Code civil indonésien, la vente ne met pas fin à un bail en cours, sauf si le bail le prévoit. Le nouveau propriétaire reprend les obligations du bailleur, d'où l'importance d'un contrat signé et daté.

Un étranger peut-il acheter un logement à Bali sans titre de séjour ?

Oui, par un leasehold. Un droit d'usage (Hak Pakai) exige un titre de séjour. Un non-résident subit aussi une retenue de 20 % sur les revenus locatifs, contre un impôt libératoire de 10 % pour les résidents.

D'où viennent nos informations

Les loyers proviennent de notre propre échantillon de 480 annonces de location longue durée dans neuf quartiers, relevées le 7 septembre 2026. Ce sont des prix demandés : les contrats signés se concluent donc en général plus bas. La remise annuelle est la médiane de 41 paires quartier-type de bien pour lesquelles il existe à la fois des annonces mensuelles et annuelles. Le volet propriété retient le prix demandé médian des villas de deux chambres à Canggu dans notre catalogue et suppose 25 ans de bail restants, l'amortissement étant réparti à parts égales. L'entretien représente 3 % de la valeur par an, plus les taxes sur le terrain et le bâtiment et l'assurance. Les frais ponctuels couvrent le notaire, une vérification juridique et un pack mobilier, amortis sur cinq ans. Les revenus locatifs reposent sur notre modèle de rendement, à Rp 2,5 M la nuit et 60 % d'occupation, le propriétaire résident fiscal conservant environ 60 %. La hausse des prix, l'inflation des loyers et la valeur temps de l'argent restent hors du scénario de base et sont présentées comme des ajustements. Il s'agit d'un modèle, pas d'une promesse de revenu.

— Échantillon Rise Real Bali de 480 annonces de location longue durée, 7 septembre 2026

— Catalogue et modèle de rendement de Rise Real Bali, septembre 2026

— Propertia, coût de la vie à Bali par quartier, 2026 ; Knowmads Bali, louer une villa à Bali, 2026

— Magnum Estate, Bali Property Prices 2026, 3 juin 2026

- PP 34/2017 ; loi sur l'impôt sur le revenu, article 26
- Code civil indonésien, articles 1576 et 1870
- Loi 24/2009 et règlement présidentiel 63/2019 sur la langue des contrats, d'après Hukumonline, 10 juin 2024
- Loi 6/2011 sur l'immigration

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/louer-ou-acheter-a-bali/