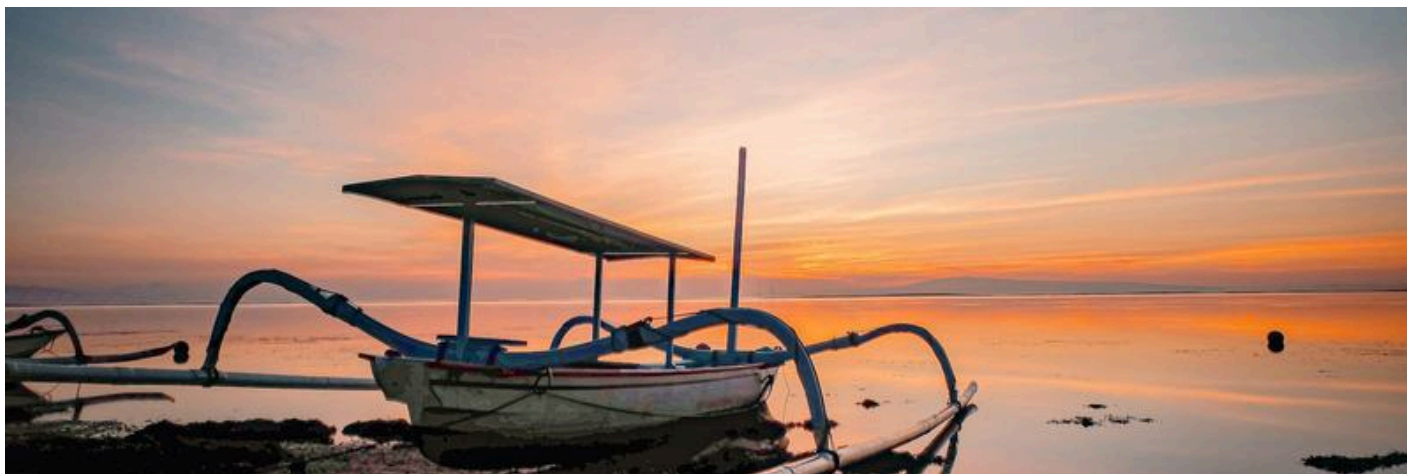




CÔTE EST · SANUR

Acheter à Sanur : ce que paient les locataires de long séjour, ce que coûtent les biens et la place de la zone santé

8 octobre 2026 · 12 min de lecture · Quartiers

Sanur est la ville tranquille de la côte est, où les locataires restent des semaines, pas des nuits. Voici ce que disent les chiffres sur les prix, les loyers, la nouvelle zone médicale et le profil de l'acheteur à qui le quartier convient.

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

EN BREF

L'immobilier à Sanur convient à qui cherche des locataires de long séjour stables, ou une base calme pour y vivre, pas les tarifs nocturnes de haute saison. Un appartement d'une chambre se loue environ Rp 27,5 M par mois en long séjour (notre relevé, septembre 2026), et la zone de santé ouverte en juin 2025 ajoute de la demande.

Rp 27,5 M

loyer mensuel médian,
appartement, long séjour

Rp 6,21 Md

prix demandé médian, villa
en leasehold

41,26 ha

zone économique spéciale
de santé de Sanur

255 lits

Bali International Hospital,
ouvert en 2025

DANS CE RAPPORT

01 Sanur est-il un bon endroit pour acheter à Bali ?

02 Combien paient les locataires à Sanur ?

03 La location à la nuit fonctionne-t-elle à Sanur ?

- 04 Qu'est-ce que la zone économique spéciale de Sanur, et compte-t-elle pour les propriétaires ?
- 05 Combien coûte une villa ou un appartement à Sanur ?
- 06 Sanur ou Canggu : lequel vous convient ?
- 07 Un étranger peut-il acheter à Sanur, et avec quel titre ?

- 08 Que vérifier avant d'acheter à Sanur ?
- 09 À quoi ressemble la vie quotidienne à Sanur ?
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Sanur est-il un bon endroit pour acheter à Bali ?

Oui, si vous achetez pour des locataires qui restent un mois ou plus, ou pour vous. Non, si vous voulez une machine à location courte tournée vers le surf et la vie nocturne. Sanur se trouve sur la côte est, dans la ville de Denpasar, et un récif ferme la mer. Pas de surf, pas de coucher de soleil sur l'eau.

En échange, vous avez une vraie petite ville. Des trottoirs bordent beaucoup de rues, et un chemin côtier d'environ 5 km longe le rivage. Cliniques, écoles et supermarchés sont assez proches pour s'y rendre à pied ou en scooter. Dans une annonce type de Sanur, nous trouvons des cafés, une pharmacie et un supermarché entre 50 et 400 mètres, et le chemin de la plage entre 350 mètres et 1,1 km. L'aéroport est à 20 à 30 minutes en voiture.

La demande repose sur trois piliers : la plus ancienne communauté d'expatriés de l'île, une école internationale et, depuis 2025, un pôle hospitalier. Aucun ne dépend des saisons touristiques. Les prix montent donc lentement à Sanur. Le quartier connaît rarement les bonds que les acheteurs ont vus dans les villages de la côte ouest, et il chute rarement aussi. Pour comparer plus largement les quartiers, lisez notre guide du meilleur quartier où acheter à Bali.

Source : Nos propres visites et nos notes de quartier depuis 2023

02 / 09

Combien paient les locataires à Sanur ?

En long séjour, un appartement de Sanur se loue en médiane environ Rp 27,5 M par mois. La fourchette va de Rp 25,0 à 30,0 M. Une villa de trois chambres a une médiane proche de Rp 41,0 M, avec un écart large, de Rp 22,0 à 59,9 M.

Les loyers d'appartement tiennent dans une bande étroite, signe d'un marché mûr. Il y a peu à négocier, mais aussi peu de surprises. Un contrat annuel coûte environ 22 % de moins par mois qu'un séjour au mois : les propriétaires échangent du prix contre moins de semaines vides.

Ce sont des prix demandés dans des annonces de location, pas des contrats signés. Prenez-les comme un plafond de négociation. Si vous comptez louer votre bien, faites le calcul dans notre calculateur de rendement avec un cas à la nuit et un cas en long séjour.

Loyers de long séjour à Sanur, par mois

TYPE	BAS	MÉDIAN	HAUT
Appartement	Rp 25,0 M	Rp 27,5 M	Rp 30,0 M
Villa de 3 chambres	Rp 22,0 M	Rp 41,0 M	Rp 59,9 M

Source : Relevé de Rise Real Bali du 7 septembre 2026 : 480 annonces de location, tout Bali

03 / 09

La location à la nuit fonctionne-t-elle à Sanur ?

Elle peut fonctionner, mais ce n'est pas le cas principal. La performance en courte durée est modeste dans cette partie de l'île. La référence AirROI sur douze mois jusqu'en juillet 2026 situe les locations privées du quartier voisin de Nusa Dua à environ Rp 1,5–1,8 M la nuit pour environ 40 % d'occupation. Canggu rapporte environ Rp 3,8 M la nuit à 37,5 % d'occupation.

Notre arithmétique, qui n'est pas une prévision : $Rp\ 1,65\ M \times 40\ \% \times 365\ \text{nuits}$ donne environ Rp 240 M par an avant charges. Un appartement en long séjour au loyer médian rapporte environ Rp 330 M sur douze mois, avec moins de travail. Les biens n'ont pas la même taille : n'y voyez qu'une direction.

En pratique, modélisez les deux cas pour chaque bien. Notre guide du rendement locatif d'une villa montre l'écart entre rendement brut et net une fois la gestion et les charges déduites.

Source : AirROI, références de location courte durée par quartier, douze mois jusqu'en juillet 2026 ; calcul de Rise Real Bali

04 / 09

Qu'est-ce que la zone économique spéciale de Sanur, et compte-t-elle pour les propriétaires ?

C'est une zone de santé de 41,26 hectares (KEK Kesehatan Sanur), créée par le règlement gouvernemental 41 de 2022. Le gouvernement s'est fixé un objectif d'investissement de Rp 10,2 trillions et de 123 000 à 240 000 patients par an d'ici 2030. Le président Prabowo a inauguré la zone le 25 juin 2025.

Son pilier est Bali International Hospital, avec 255 lits, 34 lits de soins intensifs et 8 blocs opératoires. Il soigne des patients privés depuis avril 2025 et se concentre sur la cardiologie, l'oncologie, la neurologie, la gastro-entérologie et l'orthopédie. La zone vise aussi à faire venir des médecins étrangers sur l'île.

Pour un propriétaire, l'effet est indirect. Patients et proches louent à proximité pour des semaines, et la demande de long séjour a augmenté dans le nord de Sanur. Nous n'avons pas de décompte

publié des patients étrangers, donc nous n'en citons aucun. Les objectifs de la zone sont des plans, pas des résultats : lisez-les ainsi.

Si la santé entre dans votre projet d'installation, voyez santé et assurance à Bali.

Source : PP 41/2022 tel que décrit par le ministère coordinateur des Affaires économiques, 30 mai 2023 ; Republika, 26 juin 2025 ; compte rendu du portail de la Police nationale indonésienne, 26 juin 2025 ; What's New Indonesia, 2025

05 / 09

Combien coûte une villa ou un appartement à Sanur ?

La villa en leasehold médiane de Sanur est demandée Rp 6,21 Md, d'après l'étude d'annonces de mars 2026 de Propertia. Deux chambres : Rp 4,73 Md. Trois chambres : Rp 6,50 Md, soit presque le chiffre de l'ensemble des villas.

Nusa Dua, l'autre quartier calme du sud-est, demande Rp 6,59 Md pour la villa médiane. Sa médiane à deux chambres est plus basse, à Rp 3,52 Md. Les deux quartiers se valent presque sur les prix : choisissez selon le mode de vie, pas selon l'étiquette.

Ce sont des prix demandés, pas des ventes. Les affaires négociées se concluent plus bas, et les prix des promoteurs pour les programmes neufs suivent leur grille tarifaire. Parcourez les biens actuels ou la page du quartier de Sanur pour voir ce qui est proposé. Pour la vue d'ensemble de l'île, voyez combien coûte une villa à Bali.

Prix demandés médians, villas en leasehold, mars 2026

	SANUR	NUSA DUA
Toutes les villas	Rp 6,21 Md	Rp 6,59 Md
2 chambres	Rp 4,73 Md	Rp 3,52 Md
3 chambres	Rp 6,50 Md	Rp 6,59 Md

Source : Étude d'annonces de Propertia, données de mars 2026, publiée le 8 avril 2026

06 / 09

Sanur ou Canggu : lequel vous convient ?

Sanur convient à ceux qui apprécient le calme, les services et les longs séjours. Canggu convient à ceux qui veulent une vie sociale, le surf et un marché de courte durée. Le choix porte d'abord sur votre façon de vivre, ensuite sur le prix.

Le vrai écart entre les deux, c'est le locataire. À Canggu, les voyageurs réservent quatre nuits. À Sanur, les familles, les visiteurs venus pour des soins et les résidents de long terme réservent des semaines ou un an. Beaucoup d'acheteurs arrivent à Sanur après un ou deux ans ailleurs, quand

l'école, un médecin et le calme commencent à peser plus qu'un beach club. Comparez la côte ouest dans vivre à Bali : avantages et inconvénients et sur notre page du quartier de Canggu.

Sanur et Canggu en un coup d'œil

	SANUR	CANGGU
Mer	Récif, lagon calme, pas de surf	Plages de surf, sable noir
Soirées	Calmes	Animées jusque tard
Locataire type	Familles en long séjour, visiteurs venus pour des soins	Voyageurs en court séjour, télétravailleurs
Jusqu'à l'aéroport	Environ 20–30 min	Environ 40–60 min
Tarif par nuit, location privée	Non publié séparément	Environ Rp 3,8 M

Source : AirROI, douze mois jusqu'en juillet 2026 ; nos propres visites et nos notes de quartier depuis 2023

07 / 09

Un étranger peut-il acheter à Sanur, et avec quel titre ?

Un étranger ne peut pas détenir de pleine propriété (Hak Milik) en Indonésie. Les voies qui fonctionnent sont le leasehold (Hak Sewa), le droit d'usage Hak Pakai pour les résidents, ou une société à capitaux étrangers (PT PMA). Chacune a sa durée et son coût : lisez d'abord un étranger peut-il acheter un bien à Bali.

Sanur compte beaucoup de baux anciens signés dans les années 1990 et 2000. Vérifiez toujours combien d'années restent, car la valeur baisse à mesure que la durée s'épuise. Notre guide leasehold ou pleine propriété explique la prime de pleine propriété et l'effet d'une durée restante courte sur la revente. Les prolongations sont traitées dans prolonger un leasehold.

Le littoral ajoute une règle. La réglementation nationale impose une bande inconstructible d'au moins 100 mètres depuis la ligne des plus hautes eaux (Perpres 51/2016), et les plans locaux fixent la ligne exacte. Près de la mer, vérifiez le zonage avant le prix.

Source : Perpres 51/2016 sur les bandes littorales, d'après le Secrétariat du Cabinet, juin 2016 ; pratique des vérifications préalables de Rise Real Bali

08 / 09

Que vérifier avant d'acheter à Sanur ?

Commencez par la durée du bail, la position sur la carte et le bruit. Trois contrôles décident de la plupart des issues à Sanur.

Durée restante du bail : demandez à voir le certificat de bail, et obtenez le consentement écrit du bailleur à tout transfert avant de signer. Position : les biens proches du chemin côtier se louent plus vite que ceux de la Ngurah Rai Bypass, où le bruit de la circulation pénalise la deuxième ligne. Le temps de marche jusqu'à une clinique compte pour les locataires de long séjour : mesurez-le. Demandez aussi le PBG, le permis de construire, et le SLF, le certificat de conformité, avec notre liste de vérifications préalables.

Enfin, testez le cas locatif. Demandez au vendeur ou au gestionnaire douze mois de vraies réservations ou de contrats. Si vous engagez un gestionnaire, comparez ses conditions avec les frais de gestion habituels. Nous travaillons au prix du promoteur ou du vendeur, et l'introduction ne vous coûte rien.

Source : Nos dossiers de transactions et nos contrôles depuis 2023

09 / 09

À quoi ressemble la vie quotidienne à Sanur ?

Lente, praticable à pied et adaptée aux familles. Bali Island School, fondée en 1986, enseigne le programme IB de 3 à 18 ans. Sanur Independent School suit un cursus britannique pour les 2 à 15 ans. Les deux sont dans le quartier : le trajet scolaire prend quelques minutes. Pour les options sur toute l'île, voyez notre guide des écoles internationales.

Le port de Sanur envoie des ferries vers Nusa Penida en 40 à 45 minutes, avec des billets à partir de Rp 117 000 et une quinzaine d'opérateurs (horaires des compagnies, septembre 2026). Le mauvais temps annule des traversées : vérifiez le jour du départ.

Le récif garde l'eau calme. La marée compte quand même. À marée basse, on peut marcher longtemps sur le sable mouillé avant que l'eau soit assez profonde pour nager. La baignade est plus facile à marée haute. Certains acheteurs trouvent le quartier trop calme, et c'est la plainte que nous entendons le plus. Louez un mois avant de vous engager. Vous saurez en deux semaines si le rythme vous convient, et une location coûte bien moins qu'un mauvais achat.

Source : International Schools Database, grilles de frais 2026/2027 ; horaires et tarifs des opérateurs de ferries, septembre 2026 ; nos propres visites et nos notes de quartier depuis 2023

Ce que cela signifie pour les acheteurs

-
- 01 Sanur rapporte par les longs séjours : un appartement médian se loue environ Rp 27,5 M par mois.
 - 02 Le prix demandé médian d'une villa en leasehold est de Rp 6,21 Md, proche de Nusa Dua à Rp 6,59 Md.
 - 03 La zone de santé couvre 41,26 hectares et Bali International Hospital compte 255 lits. Voyez les objectifs comme des plans.
-

Questions fréquentes

Sanur est-il un bon endroit pour investir dans l'immobilier ?

Oui, pour la location de long séjour et pour les propriétaires qui y vivent eux-mêmes. Le loyer médian d'un appartement est d'environ Rp 27,5 M par mois, et la demande ne dépend pas des saisons touristiques. Les prix progressent lentement : n'achetez pas en attendant un bond rapide. Vérifiez la durée du bail et modélisez une location à la nuit et une location annuelle avant de vous engager.

Sanur est-il mieux que Canggu ?

Cela dépend de ce que vous cherchez. Sanur est plus calme, praticable à pied et proche des écoles et des hôpitaux, avec des locataires qui restent des semaines. Canggu a le surf, une vie sociale et un marché de courte durée. Beaucoup d'acheteurs passent à Sanur après un ou deux ans à Canggu, quand les services pèsent plus que la vie nocturne.

Un étranger peut-il acheter une villa à Sanur ?

Pas en pleine propriété. Les étrangers passent par le leasehold, par le droit d'usage Hak Pakai s'ils détiennent un permis de résidence, ou par une société à capitaux étrangers (PT PMA). Beaucoup de baux de Sanur sont anciens : confirmez les années restantes et le droit de transfert. Un notaire doit relire le contrat avant tout acompte.

À quelle distance Sanur se trouve-t-il de l'aéroport ?

À 20 à 30 minutes en voiture environ, selon la circulation sur la Ngurah Rai Bypass. C'est plus court que le trajet vers Canggu, qui prend 40 à 60 minutes. Ubud est à 45 à 50 minutes de Sanur. Comptez plus aux heures de pointe.

Qu'est-ce que la zone économique spéciale de Sanur ?

C'est une zone de santé de 41,26 hectares à Denpasar, créée par le règlement gouvernemental 41 de 2022 et inaugurée le 25 juin 2025. Son pilier est Bali International Hospital, avec 255 lits. Le gouvernement vise 123 000 à 240 000 patients par an d'ici 2030, mais ce sont des objectifs, pas des résultats.

D'où viennent nos informations

Les loyers mensuels viennent des prix demandés dans 480 annonces de location de Bali que nous avons réunies début septembre 2026, convertis à Rp 17 636. Le sous-ensemble de Sanur est petit : lisez ces chiffres comme un repère. Les prix d'achat sont les médianes de prix demandés de Propertia de mars 2026, pas des ventes enregistrées. Les tarifs par nuit et les taux d'occupation sont les références AirROI sur douze mois jusqu'en juillet 2026 ; nous n'avons trouvé aucun chiffre publié séparément pour Sanur, donc nous montrons les quartiers voisins de Nusa Dua et de Canggu. Les faits sur la zone économique spéciale viennent du communiqué du ministère coordinateur des Affaires économiques du 30 mai 2023 et de la presse sur l'inauguration du 25 juin 2025 ; le nombre de lits vient d'un article de presse et des documents de l'hôpital. Nous n'avons pas pu confirmer la part de patients étrangers, donc nous l'omettons. Les tarifs des ferries et les données scolaires viennent des opérateurs et des grilles de frais des écoles. Les calculs signalés comme nôtres utilisent les chiffres indiqués. Ceci ne constitue pas un conseil juridique.

- Relevé de Rise Real Bali du 7 septembre 2026 : 480 annonces de location, tout Bali
- Étude d'annonces de Propertia, données de mars 2026, publiée le 8 avril 2026
- AirROI, références de location courte durée par quartier, douze mois jusqu'en juillet 2026
- Ministère coordinateur des Affaires économiques, communiqué sur KEK Sanur et KEK Kura Kura, 30 mai 2023
- Republika, zone économique spéciale de santé de Sanur et ouverture de Bali International Hospital, 26 juin 2025
- What's New Indonesia, Bali International Hospital emploiera des médecins étrangers, 2025
- Secrétariat du Cabinet d'Indonésie, Perpres 51/2016 sur les bandes littorales, juin 2016
- International Schools Database, Bali Island School et Sanur Independent School, 2026/2027

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-sanur/