



QUARTIERS · CHOISIR OÙ ACHETER

Le meilleur quartier pour acheter à Bali dépend de l'usage que vous ferez de la villa

25 septembre 2026 · 12 min de lecture · Quartiers · Étape 1 sur 4

Aucun quartier ne gagne sur tous les points. Décidez d'abord si la villa doit rapporter, loger votre famille ou attendre vos vacances : l'île se réduit alors à deux ou trois noms.

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

EN BREF

Pour la location à la nuit, Uluwatu remplit le plus de nuits, 46,2 % sur les douze mois à juillet 2026, et Seminyak affiche le tarif le plus élevé, environ Rp 4,92 M la nuit (AirROI). Les familles s'installent à Umalas, Sanur et Canggu, près des écoles internationales. Le moyen le moins cher d'accéder au littoral passe par Cemagi, Kedungu ou Nyanyi, mais la revente y prend plus de temps.

46,2 %

taux d'occupation à Uluwatu, le plus élevé des principaux quartiers de villas

Rp 4,92 M

tarif moyen à la nuit à Seminyak, le plus élevé de l'île

Rp 36 M

loyer mensuel médian, villa 2 chambres à Canggu

100–130 min

trajet de Canggu à Ubud dans l'affluence du soir

DANS CE RAPPORT

01 Partez de l'usage, puis ouvrez la carte

02 Cinq usages, cinq présélections

03 Centre, couronne de croissance et front pionnier

04 Les chiffres par quartier

05 Le temps de trajet compte plus que la distance

06 Uluwatu : vérifiez l'eau et le zonage avant la vue

01 / 08

Partez de l'usage, puis ouvrez la carte

La plupart des acheteurs choisissent le quartier de leurs dernières vacances. Cela fonctionne pour un séjour de deux semaines, où une plage à 100 mètres compte avant tout. Cela échoue pour une famille qui veut un trajet d'école de 20 minutes plutôt que de 45 dans les embouteillages.

Les propriétaires qui vivent ici depuis quelques années ont tendance à se rapprocher de l'intérieur des terres. Parmi nos clients depuis 2023, ceux qui avaient commencé à Canggu ont généralement fini à Umalas, Sanur ou Pererenan, en gardant Canggu pour le travail et les dîners. Si vous achetez pour y vivre, vous pouvez vous épargner cette première année d'essais et d'erreurs.

Ce qui décide du quotidien

- Le temps de trajet vers l'école et le travail aux heures de pointe, mesuré en voiture à 17 h 30 plutôt que lu sur une carte
- Une clinique anglophone ouverte le soir
- D'où vient l'eau, et ce qu'il en advient en saison sèche
- Qui habite la rue : familles, surfeurs ou vacanciers en séjour d'une semaine

Ce qui semble important et l'est rarement

- La distance à vol d'oiseau jusqu'à la plage
- Le nombre de cafés dans un rayon d'un kilomètre
- Une vue sur les rizières depuis une parcelle classée constructible
- Le quartier à la mode cette saison

Source : Rise Real Bali observations of clients who relocated, 2023–2026

02 / 08

Cinq usages, cinq présélections

Chaque quartier de Bali est un compromis. La liquidité se paie par un prix d'entrée plus élevé, une rue calme par l'éloignement de la plage, et un terrain bon marché par des années d'attente avant la revente. Le tableau associe chaque usage aux quartiers qui lui conviennent le mieux et indique ce à quoi vous renoncez.

Où acheter à Bali selon l'usage du bien

USAGE	PRÉSÉLECTION	POURQUOI	CE À QUOI VOUS RENONCEZ
Location à la nuit	Uluwatu, Seminyak, Canggu	La demande de voyageurs la plus forte de l'île	Prix d'entrée élevé et forte concurrence
Vivre avec des enfants	Umalas, Sanur, Canggu	Écoles internationales et cliniques à proximité	Pas de plage à Umalas, circulation dense à Canggu
Une résidence secondaire au calme	Ubud, Sanur, Nusa Dua	Rues calmes, loyers plus bas, services bien établis	Une heure ou plus pour rejoindre la côte du surf depuis Ubud
Le ticket d'entrée le plus bas du littoral	Cemagi, Kedungu, Nyanyi	Terrain bien moins cher qu'à Badung	Services plus rares et revente plus lente
Revente la plus facile	Canggu, Seminyak	Le plus large vivier d'acheteurs	Marges serrées sur le tarif de la nuit

Source : Rise Real Bali practice across purchases and viewings, 2023–2026

03 / 08

Centre, couronne de croissance et front pionnier

Les quartiers de Bali suivent tous la même trajectoire. Les surfeurs arrivent d'abord, puis les cafés, puis les villas, et les prix suivent en dernier. La place d'un quartier sur cette trajectoire en dit plus sur le risque que n'importe quelle brochure. Nous classons la côte ouest et la côte sud en trois bandes.

Le front pionnier n'est pas un meilleur Canggu. C'est une autre équation : vous échangez une sortie rapide contre une entrée moins chère et plus de marge de progression. Prévoyez de garder le bien cinq ans ou plus, et vérifiez ce qui existe déjà avant de payer pour ce qui est annoncé.

CENTRE

Canggu, Berawa, Seminyak, Uluwatu

Demande éprouvée, services complets et concurrence locative la plus vive. L'entrée coûte cher, la croissance est modérée et les villas se vendent plus vite que partout ailleurs à Bali.

COURONNE DE CROISSANCE

Pererenan, Umalas, Seseh, Ungasan

Le débordement du centre. Les mêmes cafés sont à dix minutes et les prix sont plus bas, mais la nouvelle offre arrive vite.

ZONE PIONNIÈRE

Cemagi, Kedungu, Nyanyi

Selon notre estimation, le terrain y coûte 50 à 60 % de moins qu'à Badung. Les services se développent projet par projet : chaque villa porte donc davantage sa propre infrastructure.

Source : Rise Real Bali classification of areas, 2023–2026; Tabanan land discount to Badung is our estimate, 2026

04 / 08

Les chiffres par quartier

Les chiffres locatifs ci-dessous sont des moyennes sur toutes les locations courte durée recensées, du studio à la villa de cinq chambres. Lisez ensemble le tarif de la nuit et le taux d'occupation. Seminyak facture plus cher la nuit, mais Uluwatu remplit huit points de calendrier de plus, et le revenu de l'année finit par se rapprocher.

La colonne des loyers longue durée vient de nous : 480 logements proposés à l'année. C'est le meilleur repère si vous comptez habiter la maison, car elle montre ce que vous paieriez au lieu d'acheter. Les loyers demandés ne sont pas des transactions conclues : voyez-y un plafond pour négocier.

Location à la nuit et loyer longue durée par quartier

QUARTIER	TARIF PAR NUIT	TAUX D'OCCUPATION	VILLA 2 CHAMBRES, LOYER MENSUEL
Seminyak	Rp 4,92 M	38,0 %	Rp 40,0 M
Uluwatu	Rp 4,32 M	46,2 %	Rp 62,4 M
Canggu	Rp 3,79 M	36,2 %	Rp 36,0 M
Pererenan	Rp 3,68 M	40,2 %	Rp 37,2 M
Ubud	Rp 2,00 M	36,6 %	Rp 35,0 M
Umalas	—	—	Rp 56,2 M
Nusa Dua	Rp 1,5 à 1,8 M	≈ 40 %	Rp 29,6 M
Kedungu, Tabanan	—	—	Rp 28,7 M

Source : AirROI, August 2025 to July 2026, converted to rupiah; Nusa Dua from AirROI's 12 months to July 2026; long-term rent from the Rise Real Bali sample of 480 listings, September 7, 2026

05 / 08

Le temps de trajet compte plus que la distance

Bali couvre 5 590 km², mais en traverser une petite partie peut prendre un après-midi. Les mêmes 30 à 35 km de Canggu à Ubud demandent 50 à 60 minutes avant 7 h 30 et 100 à 130 minutes entre 16 h 30 et 19 h 30. D'Ubud à Uluwatu, on dépasse trois heures au pic du soir.

Ce sont les rues de Canggu elles-mêmes qui sont le point le plus saturé. Un tronçon de 5 km qui prenait autrefois 10 à 15 minutes demande aujourd'hui plus d'une heure aux heures de pointe, selon

Bali Discovery en juin 2026. Il n'y a pas la place d'élargir les voies : organisez-vous en conséquence plutôt que d'attendre une solution. Le tunnel et le tramway prévus sont encore à plusieurs années, comme l'explique notre guide des infrastructures.

Distances et temps de trajet entre les points clés

TRAJET	KM	HORS POINTE	POINTE
Aéroport – Nusa Dua	13–17	25–35 min	30–45 min
Aéroport – Sanur	18–22	30–45 min	jusqu'à 45 min
Aéroport – Uluwatu	20–25	40–60 min	jusqu'à 90 min
Aéroport – Ubud	41–44	90 min	jusqu'à 120 min
Canggu – Ubud	30–35	50–60 min	100–130 min
Ubud – Uluwatu	53–55	70–105 min	180 min ou plus

Un investisseur doit lire ce tableau aussi. Une villa à 90 minutes de l'aéroport se dispute les voyageurs avec toutes les villas situées à une demi-heure des arrivées, pas seulement avec ses voisines.

Source : Baliholidaysecrets.com route timings by time of day, 2026; Balidriverhub.com, airport to Ubud; Bali Discovery, June 22, 2026

06 / 08

Uluwatu : vérifiez l'eau et le zonage avant la vue

Le sud se vend sur la vue mer et vit grâce à l'eau et aux routes. Badung manque d'environ 1 200 litres d'eau par seconde. La canalisation sous-marine raccordée en août 2026 comble à peu près un quart de ce déficit, et certaines parties de la péninsule d'Uluwatu dépendent encore de l'eau livrée par camion en saison sèche. Demandez d'où vient l'eau d'une villa avant de vous renseigner sur le coucher de soleil.

Le zonage est le deuxième test. À Uluwatu, 26,1 % des annonces se trouvent en zone agricole ou protégée, où l'on ne peut ni construire ni louer légalement. En juillet 2025, les autorités ont fait retirer 48 constructions bâties dans la bande de recul littoral à Bingin. Ungasan coûte moins cher à l'entrée et paraît plus calme, mais nous y vérifions aussi le zonage en premier, avec la méthode de notre guide du zonage.

- ✓ Eau du réseau ou camion-citerne, et le prix d'une livraison
- ✓ La puissance électrique : piscine et climatisation exigent un gros branchement
- ✓ Un permis de construire (PBG) et un certificat de conformité (SLF) que vous voyez sur papier, pas seulement une façade terminée
- ✓ Le trajet vers l'école et vers les commerces à 19 h, pas à midi

Source : Badung water deficit and pipeline, August 2026; Rise Real Bali zoning checks on Uluwatu listings, 2026; Bingin clearance, July 21, 2025

07 / 08

Où s'installent les familles

La carte d'une famille repose sur deux points : l'école et le médecin. Canggu Community School dessert Canggu, Berawa et Umalas. Bali Island School se trouve à Sanur, et Green School à Sibang, entre Ubud et Denpasar. Le trajet scolaire orientera votre choix davantage que le loyer ; les frais de scolarité figurent dans notre guide des écoles internationales.

Sanur ajoute le pôle médical le plus récent de l'île et une mer calme, protégée par le récif, pour les jeunes enfants. Umalas garde l'école de Canggu à une adresse plus tranquille. Ubud convient aux familles qui veulent de l'espace et des arbres, même si les grands hôpitaux sont à 40 minutes ou plus. Notre guide de la santé traite des hôpitaux et de la couverture santé.

Quartiers pour les familles : école, santé et loyer

QUARTIER	ÉCOLE À PROXIMITÉ	SANTÉ	LOYER MENSUEL TYPE
Sanur	Bali Island School	Pôle médical, grands hôpitaux	Appartement, Rp 27,5 M
Umalas, Kerobokan	Canggu Community School	Cliniques de Canggu et de Seminyak	Villa 2 chambres, Rp 56,2 M
Canggu, Berawa	Canggu Community School	Cliniques dans le secteur	Villa 2 chambres, Rp 36,0 M
Ubud, Sibang	Green School	Cliniques locales, hôpitaux à 40 min et plus	Villa 2 chambres, Rp 35,0 M

Source : Rise Real Bali rental sample, September 7, 2026; school locations from the schools' own sites

08 / 08

Comment nous resserrons le choix avec un acheteur

Nous partons d'une seule question : que doit faire la villa pendant ses trois premières années ? Ensuite, nous ramenons la sélection à deux quartiers et sortons de vraies annonces dans chacun. Deux villas comparables avec leurs prix côte à côte mettent généralement fin au débat.

Les pages quartiers donnent les tarifs, les prix d'entrée et des notes de zonage. Vous pouvez aussi ouvrir le catalogue filtré par quartier. Si vous hésitez entre deux voisins, notre comparatif Canggu ou Pererenan montre comment nous les pesons.

- ✓ Fixez l'usage principal et la durée de détention avant de regarder les annonces
- ✓ Comparez le prix d'entrée à la médiane du quartier et demandez ce qui justifie la prime
- ✓ Chiffrez la villa sur le taux d'occupation réellement atteint l'an dernier dans son quartier, pas sur la projection de la plaquette commerciale

- ✓ Comptez les nouvelles villas attendues à proximité l'an prochain
- ✓ Faites le trajet quotidien aux heures de pointe avant de signer

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Choisissez d'abord l'usage : location, vie de famille, résidence secondaire au calme ou ticket d'entrée bas, chacun désigne des quartiers différents.
- 02 Uluwatu remplit le plus de nuits, 46,2 %, et Seminyak affiche le tarif le plus élevé, environ Rp 4,92 M la nuit.
- 03 Les familles se tournent vers Umalas, Sanur et Canggu pour les écoles et les cliniques, pas pour les plages.
- 04 Le front pionnier échange une sortie rapide contre une entrée moins chère : prévoyez de garder le bien cinq ans ou plus.
- 05 À Uluwatu, vérifiez l'alimentation en eau et le zonage avant de regarder la vue.

Questions fréquentes

Dans quel quartier de Bali acheter une villa pour les revenus locatifs ?

Uluwatu et Seminyak sont en tête. Uluwatu a rempli 46,2 % des nuits sur les douze mois à juillet 2026, à environ Rp 4,32 M la nuit, et Seminyak a facturé Rp 4,92 M avec 38,0 % d'occupation (AirROI). Canggu compte le plus d'acheteurs à la revente, mais la concurrence la plus vive pour attirer les voyageurs.

Où vivent les familles d'expatriés à Bali ?

Surtout à Umalas, Canggu et Sanur, parce que Canggu Community School et Bali Island School s'y trouvent. Les familles qui veulent Green School vivent autour d'Ubud et de Sibang. Sanur offre en plus le pôle médical le plus récent et une mer calme pour les jeunes enfants.

Quel quartier du littoral de Bali est le moins cher pour acheter ?

Cemagi, Kedungu et Nyanyi, au nord-ouest de Canggu, côté Tabanan, où le terrain coûte environ 50 à 60 % de moins qu'à Badung selon notre estimation. La contrepartie : des services plus rares et une revente plus lente, donc prévoyez de garder le bien cinq ans ou plus.

Est-il réaliste d'habiter à Ubud et de travailler à Canggu ?

C'est possible, mais fatigant. Le trajet prend 50 à 60 minutes tôt le matin et 100 à 130 minutes à l'heure de pointe du soir. La plupart de ceux qui font ce trajet tous les jours déménagent en moins d'un an.

Que vérifier avant d'acheter à Uluwatu ?

D'où vient l'eau, puisque certaines parties de la péninsule utilisent de l'eau livrée par camion en saison sèche, et le zonage de la parcelle. À Uluwatu, 26,1 % des annonces se trouvent en zone agricole ou de conservation, où construire et louer sont tous deux interdits.

Dans quel quartier de Bali une villa se revend-elle le plus facilement ?

Canggu et Seminyak ont le plus large vivier d'acheteurs : une villa bien située s'y revend le plus vite. Les zones pionnières comme Kedungu demandent plus de temps, car moins d'acheteurs y cherchent encore.

D'où viennent nos informations

Les tarifs à la nuit et les taux d'occupation sont des moyennes par quartier d'AirROI sur les douze mois à partir d'août 2025, exprimées en roupies. La ligne de Nusa Dua utilise la fenêtre de douze mois antérieure d'AirROI, qui s'achève en juillet 2026. Les loyers longue durée sont des médianes de 480 prix demandés que nous avons relevés début septembre 2026. Les fourchettes de temps de trajet viennent de guides de transport qui chronomètrent chaque trajet selon l'heure ; nous ne les avons pas parcourus nous-mêmes. Les bandes centre, couronne de croissance et front pionnier sont notre propre classification, pas un découpage officiel, car Bali compte administrativement huit kabupaten et la ville de Denpasar. Les parts de zonage proviennent de nos vérifications d'annonces, et chaque parcelle doit faire l'objet de sa propre vérification au regard du plan de zonage (RDTR) et du registre foncier avant le versement d'un acompte.

- AirROI, performance de la location courte durée par quartier, août 2025 à juillet 2026
- Échantillon de locations longue durée de Rise Real Bali, 480 annonces, 7 septembre 2026
- Baliholidaysecrets.com, temps de trajet selon l'heure, 2026 ; Balidriverhub.com, de l'aéroport à Ubud
- Bali Discovery, circulation à Canggu, 22 juin 2026
- Déficit en eau du kabupaten de Badung et canalisation sous-marine, août 2026
- Vérifications de zonage et classification des quartiers 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/ou-acheter-a-bali/