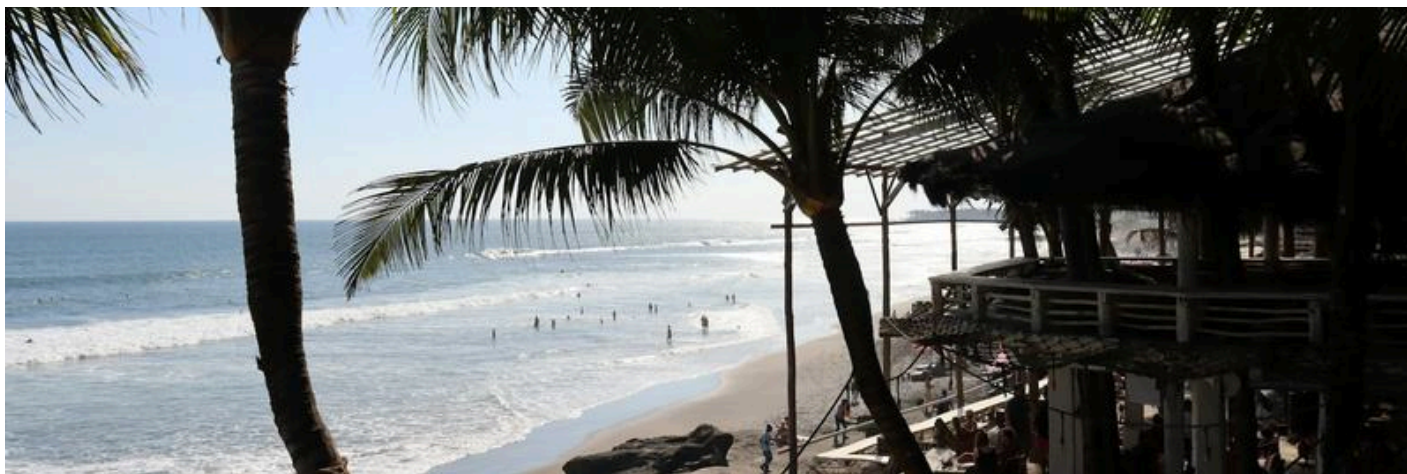




QUARTIERS · FACE À FACE

Canggu ou Pererenan : deux voisins, une même clientèle, des arbitrages différents

25 septembre 2026 · 10 min de lecture · Quartiers · Étape 1 sur 4

Les villas des deux quartiers s'affichent désormais à peu près au même prix. Le choix se joue donc sur le bruit, le surf et le nombre de villas neuves avec lesquelles vous serez en concurrence.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/canggu-vs-pererenan/>

EN BREF

Canggu convient à qui veut une sortie facile et tout à pied. Pererenan convient à qui veut la même clientèle dans une rue plus calme. Sur les douze mois jusqu'à juillet 2026, une annonce de Pererenan a rapporté Rp 386 M, contre Rp 376 M à Canggu (AirROI). Mais l'offre a progressé de 45,6 % à Pererenan, alors qu'elle a reculé de 8 % à Canggu.

36,2 % contre 40,2 %

taux d'occupation, Canggu contre Pererenan

3 920 contre 626

annonces de location courte durée sur les plateformes

+45,6 %

croissance du nombre d'annonces à Pererenan en un an

Rp 36,0 contre 37,2 M

loyer mensuel médian, villa de 2 chambres

DANS CE RAPPORT

01 Où finit l'un, où commence l'autre

02 Location courte durée : même clientèle, calcul différent

03 Combien coûte une villa à l'achat

04 Louer à l'année dans chaque quartier

05 Surf, mer et vie quotidienne

06

Circulation, travaux et zonage

07

À qui convient chaque quartier

08

Comparer deux vraies villas

09

Ce que cela signifie pour les acheteurs

10

Questions fréquentes

11

D'où viennent nos informations

01 / 08

Où finit l'un, où commence l'autre

Pererenan commence juste au nord-ouest de Canggu, de l'autre côté d'une petite rivière, dans le district de Mengwi, au sein de la régence de Badung. Echo Beach est à environ dix minutes, l'aéroport entre 40 et 60 minutes selon la circulation. Beaucoup de villas annoncées « Canggu » se trouvent en réalité du côté de Mengwi. Lisez l'adresse.

La différence se voit le soir. Canggu vit de beach clubs, de salles de sport et d'espaces de coworking serrés sur quelques rues. Pererenan a les mêmes cafés de spécialité, mais des rizières les séparent encore, et l'axe principal se vide après le dîner.

Canggu et Pererenan en un coup d'œil

	CANGGU	PERERENAN
Phase	Marché établi, presque plus de terrain libre	Zone en expansion, construction rapide
Plage	Batu Bolong, vagues douces pour les débutants	Sable noir et récif, pour surfeurs de niveau intermédiaire
Soirée	Animé jusque tard	Calme après le dîner
Plage la plus proche d'une villa type	4 à 8 min	7 à 9 min
Vers l'aéroport	40 à 50 min	Environ 50 min

Source : Rise Real Bali area data and viewings, 2023–2026

02 / 08

Location courte durée : même clientèle, calcul différent

Les deux quartiers attirent des surfeurs, des télétravailleurs et de jeunes couples. Le voyageur choisit selon le prix et la distance à pied des cafés, pas selon le caractère du quartier. Canggu facture encore un peu plus cher la nuit, tandis que Pererenan se remplit davantage sur l'année.

La tendance compte plus que la photo du moment. Canggu a dépassé son point de saturation, et les annonces les plus faibles disparaissent. C'est à Pererenan que sortent de terre la plupart des villas neuves : son avantage d'occupation fond à mesure que ces biens sont livrés. Nous

modélisons les villas de Pererenan à environ 40 % d'occupation sur les plateformes, et non sur les chiffres plus élevés de l'an dernier.

Marché de la location courte durée, août 2025 à juillet 2026

INDICATEUR	CANGGU	PERERENAN
Prix moyen par nuit	Rp 3,79 M	Rp 3,68 M
Taux d'occupation	36,2 %	40,2 %
Revenu par annonce, sur un an	Rp 376 M	Rp 386 M
Évolution du revenu par annonce	-23,1 %	-27,9 %
Évolution du nombre d'annonces	-8,0 %	+45,6 %
Annonces sur les plateformes	3 920	626

Le revenu par annonce a baissé dans les deux quartiers. À Canggu, la baisse survient malgré moins de concurrents : la clientèle, elle, n'a pas progressé. À Pererenan, elle s'accompagne d'un afflux de villas neuves.

Source : AirROI, August 2025 to July 2026, converted to rupiah at the rate our site uses

03 / 08

Combien coûte une villa à l'achat

L'écart de prix s'est refermé. Le prix demandé médian des annonces publiées dans notre catalogue était de Rp 3,38 Md à Canggu et de Rp 3,36 Md à Pererenan en septembre 2026. Il y a quelques années, Pererenan était l'option moins chère. Ce n'est plus le cas.

Le terrain raconte la même chose. L'étude de Brighton de février 2026 chiffrait l'are (100 m²) en pleine propriété (freehold) entre Rp 1,5 et 2,5 Md dans l'un ou l'autre quartier. Prendre le terrain en leasehold (bail de longue durée) coûte Rp 25 à 45 M par are et par an, et les meilleures parcelles de Pererenan ont atteint Rp 60 M. Notre guide des prix du terrain donne le tableau pour toute l'île.

Rp 3,38 Md prix demandé médian, annonces de Canggu Catalogue Rise Real Bali, septembre 2026	Rp 3,36 Md prix demandé médian, annonces de Pererenan même catalogue, même mois	Rp 25 à 45 M loyer annuel du terrain en leasehold, par are les deux quartiers, Brighton, février 2026
--	--	--

Source : Rise Real Bali catalog medians of published listings, September 2026; Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, February 7, 2026

Louer à l'année dans chaque quartier

Pour un locataire, les deux quartiers coûtent presque pareil. Une villa de deux chambres demande un loyer médian de Rp 36,0 M par mois à Canggu et de Rp 37,2 M à Pererenan, d'après les 480 annonces relevées en septembre 2026. Le plancher est voisin lui aussi, autour de Rp 25 à 26 M.

Canggu présente l'éventail le plus large. Ses villas de trois chambres montent jusqu'à environ Rp 125 M par mois, bien au-dessus du plafond de Pererenan. Un engagement d'un an plutôt qu'au mois a fait baisser les loyers demandés de 22 % en médiane sur l'ensemble de l'échantillon.

Loyer mensuel d'une villa en location longue durée : prix demandé le plus bas, médian et le plus haut

QUARTIER	2 CHAMBRES	3 CHAMBRES
Canggu	Rp 25,0 · 36,0 · 62,4 M	Rp 40,0 · 56,4 · 124,8 M
Pererenan	Rp 26,0 · 37,2 · 55,9 M	Rp 40,0 · 62,4 · 94,9 M

Source : Rise Real Bali long-term rental sample, 480 listings, September 7, 2026; asking prices, not signed leases

Surf, mer et vie quotidienne

C'est à Batu Bolong, à Canggu, que Bali apprend à surfer : des vagues douces et lentes sur fond de sable, et un loueur de planches tous les quelques mètres. La plage de sable noir de Pererenan est plus large et plus déserte, mais sa vague casse sur le récif et la roche et frappe plus fort. Les débutants reviennent prendre leurs cours à Batu Bolong.

Aucune des deux plages ne convient aux jeunes enfants qui veulent se baigner. Les courants sont forts sur toute la côte ouest, et les rochers de Pererenan affleurent à marée basse. Les familles qui cherchent une eau calme regardent vers l'est, du côté de Sanur. La saison sèche, de mai à septembre, apporte un vent de terre et le surf le plus propre sur les deux plages.

Source : Surf guides and travel references, 2026; Rise Real Bali observations, 2023–2026

Circulation, travaux et zonage

Les ruelles de Canggu sont étroites et ne pourront pas être élargies : cela donne le ton de chaque soirée. Cette année ajoute une gêne supplémentaire. Des équipes refont la route de Subak Sari vers Umalas depuis la mi-mai, un chantier de sept mois budgété à Rp 74 Md, avec des fermetures de voies autour de Tibubeneng. Pererenan échappe à l'essentiel des embouteillages, mais partage les mêmes sorties vers le sud.

Le risque de Pererenan est sur le papier. Jusqu'à récemment, une grande partie du quartier était en rizières, et 17,3 % de ses annonces de location se trouvent sur des terrains classés en zone agricole ou protégée, ce qui exclut la location légale à la nuitée (données AirROI sur les mêmes 12 mois). Comparez la parcelle avec le plan de zonage (RDTR) et vérifiez qui détient le droit de bâtir (HGB) avant de verser un acompte.

- ✓ Villas neuves à livrer l'an prochain dans la même rue
- ✓ Zonage de la parcelle exacte, confirmé par certificat
- ✓ Le permis de construire (PBG) et la licence de location (NIB) pour la location à la nuitée
- ✓ Accès routier assez large pour une voiture, et stationnement
- ✓ Le trajet vers l'école et les commerces de Canggu à 8 h et à 18 h

Source : Detik, Subak Sari-Umalas road works, June 29, 2026; AirROI, 12 months to July 2026

07 / 08

À qui convient chaque quartier

Choisissez Canggu si vous revendrez d'ici cinq ans, voulez tout faire à pied ou découvrez Bali et avez besoin d'être entouré. Choisissez Pererenan si vous habitez la villa une partie de l'année, surfez à un niveau intermédiaire ou voulez des nuits sans la basse d'un beach club. Les familles avec des enfants scolarisés ne choisissent souvent ni l'un ni l'autre et s'installent à Umalas, à quelques minutes dans les terres.

Canggu vous convient

- Acheteurs pour qui une revente rapide compte plus que le prix d'entrée
- Ceux qui passent leur première année sur l'île, près des cafés et des espaces de coworking
- Surfeurs débutants et tous ceux qui veulent de la vie nocturne à proximité

Pererenan vous convient

- Propriétaires qui vivront dans la villa une partie de l'année
- Surfeurs de niveau intermédiaire qui veulent moins de monde à l'eau
- Couples qui veulent Canggu à dix minutes, pas devant le portail

08 / 08

Comparer deux vraies villas

Les moyennes de quartier ne règlent la question qu'à moitié. Deux villas de la même rue peuvent afficher des chiffres très différents. Nous comparons donc des annonces précises : prix au mètre carré, années de bail restantes, distance à la plage et chantiers voisins.

Commencez par les pages quartier Canggu et Pererenan, puis ouvrez le catalogue et choisissez une villa dans chacun. Envoyez-nous les deux : nous les passerons dans le même modèle, au taux d'occupation du quartier puis à celui d'une villa confiée à une société de gestion. La méthode figure dans notre guide du rendement locatif.

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les prix demandés se sont rapprochés : environ Rp 3,38 Md à Canggu et Rp 3,36 Md à Pererenan dans notre catalogue.
- 02 Pererenan se remplit davantage, 40,2 % contre 36,2 %, mais le nombre de ses annonces a augmenté de 45,6 % en un an.
- 03 À Canggu, la revente est plus rapide, et le quartier convient à une première année sur l'île. Pererenan convient à qui vit sur place une partie de l'année et aux surfeurs de niveau intermédiaire.
- 04 En location longue durée, les loyers sont presque identiques : une médiane de Rp 36 à 37 M par mois pour deux chambres.
- 05 À Pererenan, vérifiez d'abord le zonage : 17,3 % des annonces de location se trouvent sur des terrains agricoles ou protégés.

Questions fréquentes

Pererenan fait-il partie de Canggu ?

Pas sur le plan administratif. Pererenan est un village distinct du district de Mengwi, dans la régence de Badung, juste au nord-ouest de Canggu. Pour les voyageurs, il fait figure de prolongement : les mêmes cafés sont à une dizaine de minutes.

Pererenan est-il moins cher que Canggu ?

Plus maintenant. En septembre 2026, le prix demandé médian des annonces publiées dans notre catalogue était de Rp 3,36 Md à Pererenan et de Rp 3,38 Md à Canggu. Brighton chiffre l'are en pleine propriété (freehold) entre Rp 1,5 et 2,5 Md dans l'un comme dans l'autre.

Qui rapporte le plus en location à la nuitée, Canggu ou Pererenan ?

Sur les douze mois jusqu'à juillet 2026, une annonce de Pererenan a rapporté environ Rp 386 M, contre Rp 376 M à Canggu (AirROI). L'offre de Pererenan a progressé de 45,6 % sur la période : nous modélisons donc les villas neuves de ce quartier à environ 40 % d'occupation.

Peut-on apprendre à surfer à Pererenan ?

Pas facilement. La vague de Pererenan casse sur le récif et la roche et convient aux surfeurs de niveau intermédiaire. Les débutants prennent leurs cours à Batu Bolong, à Canggu, à quelques minutes de route vers le sud.

Canggu ou Pererenan pour une famille ?

Les deux conviennent pour l'accès à l'école, car la Canggu Community School est proche. Aucune des deux plages n'est adaptée à la baignade des jeunes enfants. Les familles qui veulent des rues tranquilles choisissent souvent Umalas, celles qui veulent une mer calme choisissent Sanur.

D'où viennent nos informations

Les chiffres de performance locative sont les moyennes sur douze mois d'AirROI pour chaque quartier, d'août 2025 à juillet 2026, présentées en roupies. Chaque moyenne mélange studios et grandes villas. La part de zonage de Pererenan vient du même jeu de données AirROI. Les loyers longue durée sont des prix demandés, issus de notre relevé de septembre 2026 portant sur 480 annonces de location, converti au taux de Rp 17 636. Les prix des villas sont des médianes des annonces publiées dans notre catalogue en septembre 2026. Les prix du terrain sont des prix demandés, tirés de l'étude de Brighton de février 2026, et non des ventes enregistrées. Les remarques sur le surf et les plages sont des indications générales issues de références de surf et de nos propres visites.

- AirROI, performance de la location courte durée à Canggu et à Pererenan, août 2025 à juillet 2026
- Échantillon de locations longue durée Rise Real Bali, 480 annonces, 7 septembre 2026
- Catalogue Rise Real Bali, prix demandés médians des annonces publiées, septembre 2026
- Brighton, Harga Tanah 1 Are di Bali 2026, 7 février 2026
- Detik, travaux de la route Subak Sari-Umalas, 29 juin 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/canggu-vs-pererenan/