



QUARTIERS · NUANU CITY

Nuanu City, Bali : ce qui est ouvert, ce qui arrive et ce que cela change pour un acheteur

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

Nuanu est une ville créative planifiée sur la côte de Tabanan. L'école, le beach club et les allées piétonnes ont ouvert avant la plupart des maisons, à l'inverse de la façon dont Bali se développe d'ordinaire.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/nuanu-city-bali/>

EN BREF

Nuanu Creative City est une ville planifiée de 44 hectares sur la côte de Nyanyi, à Tabanan, à 15–30 minutes de Canggu. Elle a ouvert officiellement le 30 août 2025, après plus de Rp 2 400 Md d'investissements (SWA, 2026). Plus de 30 lieux fonctionnent déjà, d'une école internationale à un beach club, et un quartier gastronomique ouvrira fin 2026.

44 ha

la surface couverte par le plan directeur

Rp 2 400 Md+

investis dans le projet, SWA, 2026

30+

projets et lieux déjà en activité

4 000+

visiteurs par jour, Genius Group, août 2026

DANS CE RAPPORT

01 Où se trouve Nuanu et comment y aller

02 Une ville construite selon un plan

03 Ce qui est déjà ouvert

04 Des festivals qui remplissent le calendrier

05 Les écoles, et pourquoi les familles s'intéressent désormais à Tabanan

06 Acheter à Nuanu

07 Notre propre projet ici, en toute transparence

08 À qui Nuanu convient

09 Ce que cela signifie pour les acheteurs

10 Questions fréquentes

11 D'où viennent nos informations

01 / 08

Où se trouve Nuanu et comment y aller

Nuanu se trouve sur la côte sud-ouest, dans le village de Beraban, district de Kediri, kabupaten de Tabanan, entre Seseh et le temple de Tanah Lot. Pererenan est à environ dix minutes par la route côtière, le centre de Canggu à 15–30 minutes selon la circulation, et l'aéroport à environ une heure.

La plage est de sable noir volcanique, avec de puissantes vagues qui déferlent au bord de l'eau : on y vient pour les couchers de soleil et le surf, pas pour la baignade. Il n'y a pas de transports en commun. Les résidents se déplacent en scooter, en voiture ou avec des applications de VTC.

≈ 10 min

jusqu'à Pererenan
par la route côtière

15–30 min

jusqu'à Canggu
selon la circulation

≈ 1 heure

jusqu'à l'aéroport Ngurah Rai
via Mengwi

Source : Travel guides and Rise Real Bali viewings, 2026; drive times are estimates

02 / 08

Une ville construite selon un plan

Nuanu suit un plan directeur unique pour l'ensemble des 44 hectares. Le promoteur a d'abord arrêté les routes, les écoles et les espaces publics, puis mis des parcelles sur le marché autour d'eux. Sur les investissements réalisés à ce jour, environ Rp 493 Md sont allés à la seule infrastructure, dont environ 5 km de chemins pour piétons et véhicules électriques.

L'ouverture officielle a eu lieu le 30 août 2025. En août 2026, Genius Group comptait plus de 30 projets en activité et plus de 4 000 visiteurs par jour. Le ministère indonésien de l'Économie créative est venu en mai 2026 et a soutenu Nuanu comme quartier modèle de l'économie créative.

AOÛT 2023

ProEd Global School ouvre son campus de Nuanu

Une école au programme Cambridge, de la maternelle à la Year 11.

30 AOÛT 2025

Ouverture officielle

Nuanu Creative City ouvre au public comme une ville en activité.

- JUIN-JUILLET 2026

Festival FOTO Bali

Cinq semaines, 36 artistes de 24 pays et plus de 25 000 visiteurs.
- AOÛT 2026

Genius City, première phase

Un campus d'enseignement ouvre avec 235 élèves.
- T4 2026

Lancement en douceur de Sutala Market

Un quartier gastronomique et lifestyle de 17 000 m², avec plus de 50 enseignes.

Source : SWA.co.id, 2026; GlobeNewswire (Genius Group), August 6, 2026; ANTARA, May 10, 2026; nuanu.com, opening event page; Media Pelangi, August 26, 2023; BaliNews.id, July 2026

03 / 08

Ce qui est déjà ouvert

Tout ce qui figure dans le tableau ci-dessous fonctionne déjà : ce ne sont pas des images de synthèse. Nous faisons visiter Nuanu à nos clients lors des journées de visite, et l'offre change tous les quelques mois à mesure que de nouveaux lieux ouvrent.

Lieux ouverts à Nuanu, septembre 2026

LIEU	NATURE DU PROJET	CE QUI INTÉRESSE LES ACHETEURS
ProEd Global School	École Cambridge, de la maternelle à la Year 11	Les familles peuvent habiter à distance de marche de l'école
Genius City	Campus d'enseignement de Genius Group	Élèves et personnel qui ont besoin d'un logement toute l'année
Luna Beach Club	Beach club sur le rivage de sable noir	Un attrait pour les voyageurs en location
THK Tower	Tour d'observation inspirée du Tri Hita Karana	Le monument emblématique de Nuanu, et son lieu le plus photographié
Lumeira	Sauna -dôme au feu de bois	La clientèle bien-être
Aurora Media Park, The Dome	Espaces d'art immersifs	Événements et excursions à la journée
Earth Sentinels, Magic Garden	Sculptures de 14 m de Daniel Popper, jardin aux papillons	Visiteurs à la journée et familles
Labyrinth Art Gallery	Espace d'exposition du programme Art & Bali	La saison d'art de l'automne
Nuanu Kids Academy	Cours d'art gratuits pour les enfants du coin	Liens avec les villages voisins

Source : nuanu.com; danielpopper.com; ANTARA, May 10, 2026; Rise Real Bali viewings, 2025-2026

Des festivals qui remplissent le calendrier

Les visiteurs à la journée comptent pour quiconque loue une villa ici. Ils montrent que l'on vient à Nuanu même, et pas seulement à Tabanan. FOTO Bali s'est tenu du 3 juin au 12 juillet 2026 et a attiré plus de 25 000 personnes.

L'automne est celui de l'art. Art & Bali 2026 a réuni 23 galeries et plus de 300 artistes du 11 au 13 septembre, et son exposition principale reste ouverte à la Labyrinth Art Gallery jusqu'au 29 novembre. La Nuanu Cultural Week, pendant les fêtes de Lebaran en 2026, visait 35 000 visiteurs.

25 000+

visiteurs de FOTO Bali
du 3 juin au 12 juillet 2026

300+

artistes à Art & Bali 2026
23 galeries

29 nov.

clôture de l'exposition Art & Bali
2026

Source : Time Out and Trend Hotspot on FOTO Bali, 2026; nuanu.com and Danamic, September 16, 2026, on Art & Bali; Media Indonesia on Nuanu Cultural Week, 2026

Les écoles, et pourquoi les familles s'intéressent désormais à Tabanan

Pendant des années, Tabanan perdait les familles acheteuses dès que nous en parlions : les écoles internationales les plus proches étaient à Canggu. ProEd Global School a changé la donne, et les parents demandent désormais d'abord combien de minutes séparent la villa de son portail.

Genius City apporte un second pôle. Sa première phase a ouvert en août 2026 avec 235 élèves ; Genius Group évalue ce projet à environ Rp 248 Md au taux de change de notre site. La société attend environ 600 élèves d'ici décembre 2026. Élèves, enseignants et personnel ont besoin de se loger toute l'année, ce qui donne à la zone une demande indépendante de la saison touristique. Les frais des principales écoles de l'île figurent dans notre guide des écoles internationales.

Source : GlobeNewswire (Genius Group), August 6, 2026; Media Pelangi, August 26, 2023; Rise Real Bali viewings, 2025–2026

Acheter à Nuanu

La page investissement de Nuanu recense 13 projets résidentiels et un hôtel dans le plan directeur. Autour, sur la côte de Nyanyi, d'autres projets se vendent sous leur propre nom. La plupart sont vendus en leasehold (bail de longue durée) avec prolongation, et quelques-uns proposent la pleine propriété via une structure de société. Les conditions varient d'un projet à l'autre : lisez chaque contrat plutôt que la brochure.

Dans notre catalogue, les studios et appartements à Nuanu et alentour démarrent sous Rp 2 Md, et les villas de trois à cinq chambres se situent bien au-dessus. Les livraisons s'étalent de 2026 à 2028 : vérifiez ce qui est achevé et ce qui n'est encore qu'une dalle de fondation. La page du quartier Nyanyi et Nuanu recense tous les projets que nous proposons.

Les brochures de Nuanu annoncent des rendements supérieurs à 10 % par an. Ce sont des projections brutes, avant gestion, impôts et nuits vides. Notre modèle pour une villa avec piscine à Nyanyi aboutit à 7-9 % net par an avec 70 % d'occupation.

Source : nuanu.com/invest, September 2026; Rise Real Bali catalog and yield model, September 2026

07 / 08

Notre propre projet ici, en toute transparence

Rise Villas, notre propre programme, se trouve à Nuanu : sept villas de une ou deux chambres. Nous y sommes à la fois promoteur et conseiller, et nous présentons donc les mêmes documents que pour le projet de n'importe qui d'autre : le permis de construire (PBG), le bail du terrain et un modèle de rendement net de charges.

Si vous comparez Rise Villas avec un projet voisin, nous passerons les deux dans le même modèle, au même taux d'occupation. Nous préférons perdre la vente que la gagner avec un tableur plus flatteur.

08 / 08

À qui Nuanu convient

Nuanu convient surtout aux acheteurs qui raisonnent à cinq ans et veulent un prix de zone émergente avec des services déjà en place. Elle convient aussi aux familles qui veulent une école à proximité et une côte plus calme que Canggu. L'ouverture de Sutala Market et la prochaine vague de projets apporteront cafés et événements dans les deux à trois prochaines années.

Un bon choix

- Familles qui veulent une école à distance de marche
- Acheteurs qui louent à des visiteurs venus pour les événements et le beach club
- Acheteurs qui préfèrent un quartier conçu selon un seul plan d'aménagement
- Télétravailleurs qui veulent une base plus tranquille près de Canggu

Points à anticiper

- Un trajet en voiture jusqu'à Canggu pour la vie nocturne
- Une plage de baignade ailleurs, car le shore break de Nyanyi est réservé aux surfeurs
- Des dates de livraison qui varient selon le projet, certaines en 2028
- Des durées de bail qui varient selon le contrat

✓ Demandez à chaque projet un rendement net, avec le contrat de gestion en annexe

- ✓ Visitez en semaine, puis roulez jusqu'à Canggu à 17 h pour voir ce que donne vraiment le trajet
- ✓ Confirmez dans le contrat la date de livraison et les conditions de prolongation du bail
- ✓ Vérifiez le zonage avant l'acompte

Source : Rise Real Bali viewings in Nuanu, 2024–2026; BaliNews.id on Sutala Market, July 2026

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Nuanu est une ville planifiée de 44 hectares à Tabanan, à 15–30 minutes de Canggu, ouverte officiellement le 30 août 2025.
- 02 Plus de Rp 2 400 Md y ont été investis, et plus de 30 projets et lieux fonctionnent déjà.
- 03 Une école Cambridge et le campus Genius City créent une demande de logement toute l'année, sans lien avec le tourisme.
- 04 Les rendements de brochure supérieurs à 10 % sont bruts. Notre modèle net pour une villa avec piscine à Nyanyi est de 7–9 % avec 70 % d'occupation.
- 05 Sutala Market, un quartier gastronomique de 17 000 m², ouvre en douceur au T4 2026.

Questions fréquentes

Qu'est-ce que Nuanu à Bali ?

Nuanu Creative City est une ville de 44 hectares planifiée par un acteur privé, sur la côte de Nyanyi à Tabanan. Elle abrite une école internationale, un campus d'enseignement, un beach club, des galeries, des espaces d'art et des projets résidentiels. Elle a ouvert officiellement le 30 août 2025.

Où se trouve Nuanu sur la carte ?

Sur la côte sud-ouest de Bali, dans le village de Beraban, district de Kediri, à Tabanan, entre Seseh et Tanah Lot. Pererenan est à environ dix minutes, le centre de Canggu à 15–30 minutes et l'aéroport à environ une heure.

Y a-t-il une école à Nuanu ?

Oui. ProEd Global School y gère un campus au programme Cambridge, de la maternelle à la Year 11, et Genius Group a ouvert en août 2026 la première phase de son campus Genius City avec 235 élèves.

Que peut-on voir à Nuanu ?

La tour panoramique THK Tower, le Luna Beach Club, les sculptures Earth Sentinels de Daniel Popper, l'Aurora Media Park et les espaces d'art The Dome, ainsi que le sauna Lumeira. Le FOTO Bali a lieu au début de l'été et Art & Bali en septembre.

Un étranger peut-il acheter un bien à Nuanu ?

Oui, surtout en leasehold (bail de longue durée) avec une prolongation inscrite au contrat, comme les étrangers achètent partout ailleurs à Bali. Quelques projets voisins proposent la pleine propriété détenue via une société à capitaux étrangers (PT PMA).

Quel rendement locatif une villa de Nuanu peut-elle générer ?

Les brochures des projets annoncent des rendements bruts supérieurs à 10 % par an. Après gestion, impôts et nuits vacantes, notre modèle donne à une villa avec piscine à Nyanyi 7–9 % net avec 70 % d'occupation. Nous modélisons chaque projet à partir de son propre contrat de gestion.

D'où viennent nos informations

Les faits sur Nuanu proviennent de sources officielles et de presse datées : le site du projet lui-même, le communiqué de Genius Group du 6 août 2026, l'article d'ANTARA sur la visite du ministère, le chiffre d'investissement de SWA et des comptes rendus de festivals. Le nombre de visiteurs et le nombre de projets en activité sont ceux de Genius Group, pas un comptage indépendant. La valeur de Genius City est le chiffre de Genius Group converti en roupies au taux de change de notre site. Les durées de trajet varient avec la circulation. Les fourchettes de prix et le rendement net de 7–9 % viennent de notre catalogue et de notre propre modèle, pas de Nuanu. Rise Villas est notre propre projet, et nous le signalons chaque fois que nous en parlons.

— SWA.co.id, rapport sur l'investissement de Nuanu Creative City, 2026

— GlobeNewswire, Genius Group launches first phase of Genius City in Nuanu, 6 août 2026

— ANTARA, Ministry of Creative Economy supports Nuanu Creative City, 10 mai 2026

— nuanu.com, grand opening, pages Art & Bali 2026 et investissement

— BaliNews.id, Sutala Market, juillet 2026

— Time Out et Trend Hotspot, FOTO Bali Festival 2026

— Catalogue et modèle de rendement de Rise Real Bali, septembre 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/nuanu-city-bali/