



QUARTIERS · SEMINYAK ET CANGGU

Seminyak ou Canggu : quel quartier de Bali pour votre séjour, votre maison et votre argent ?

8 octobre 2026 · 12 min de lecture · Quartiers

Seminyak est un quartier achevé, soigné, proche de l'aéroport. Canggu est plus jeune, plus tourné vers le surf et les cafés, et encore en chantier. Le bon choix dépend de ce que vous ferez du bien.

Lire en ligne : <https://riserealbali.com/fr/guides/seminyak-ou-canggu/>

EN BREF

Seminyak convient à qui veut un quartier abouti, l'aéroport proche et le tarif par nuit le plus élevé de l'île, Rp 4,92 M. Canggu convient à qui veut surf, cafés et le marché de revente le plus profond. Sur un an à juillet 2026, l'annonce moyenne a rapporté Rp 514 M à Seminyak et Rp 376 M à Canggu (AirROI).

Rp 4,92 M
contre 3,79 M

tarif moyen par nuit,
Seminyak face à Canggu

38,0 % contre
36,2 %

taux d'occupation sur les
plateformes de réservation

1 615 contre
3 920

annonces de location courte
durée, Seminyak face
à Canggu

25–30 contre
40–50 min

trajet en voiture
jusqu'à l'aéroport

DANS CE RAPPORT

01 Seminyak ou Canggu : lequel est le meilleur ?

02 Seminyak ou Canggu pour séjourner ou vivre : à quoi ressemble une semaine ordinaire

03 Seminyak ou Canggu pour investir : lequel rapporte le plus en location courte durée ?

04 Combien coûte une villa à Seminyak et à Canggu ?

- 05 Quelle durée de bail : combien de temps resterez-vous propriétaire ?
- 06 La location longue durée est-elle moins chère à Seminyak ou à Canggu ?
- 07 Quelle plage est la meilleure, à Seminyak ou à Canggu ?

- 08 Quelle est la gravité des embouteillages, et que dire des écoles et des hôpitaux ?
- 09 Qui devrait choisir Seminyak, et qui Canggu ?
- 10 Ce que cela signifie pour les acheteurs
- 11 Questions fréquentes
- 12 D'où viennent nos informations

01 / 09

Seminyak ou Canggu : lequel est le meilleur ?

Aucun des deux ne gagne sur tous les points. Seminyak est le quartier mûr et ordonné : restaurants, boutiques, beach clubs, aéroport tout proche, et presque plus de terrain à bâtir. Canggu a l'élan : surf, espaces de coworking, cafés et une longue file de nouveaux projets.

Sur la carte, dix minutes les séparent. Dans les embouteillages du soir, on dirait deux îles différentes.

Seminyak et Canggu en un coup d'œil

	SEMINYAK	CANGGU
Maturité	Quartier mûr, peu de terrain libre	Marché central, toujours en croissance
Public	Couples, courts séjours, brunchs	Surfeurs, télétravailleurs, jeunes familles
Plage	Large plage de sable, beach clubs, vagues douces	Batu Bolong, un spot de surf pour débutants
Plage la plus proche d'une villa type	Petitenget, environ 5 min	Batu Bolong, 4 à 8 min
Trajet jusqu'à l'aéroport	25–30 min	40–50 min
Projet neuf type	Appartements dans de petits programmes de 8 à 20 lots	Villas, souvent du côté de Mengwi

Source : Nos données de quartier et nos visites sur place depuis 2023

02 / 09

Seminyak ou Canggu pour séjourner ou vivre : à quoi ressemble une semaine ordinaire

Seminyak mise sur la commodité. On va dîner à pied, l'aéroport est à une demi-heure. En contrepartie : des ruelles étroites, peu de places de stationnement et du bruit dans les rues proches des beach clubs.

Canggu offre plus d'activités en journée. Cafés, salles de sport, coworkings et cours de surf se trouvent à quelques minutes les uns des autres. Le revers, c'est le réseau routier : des ruelles impossibles à élargir donnent le tempo de chaque soirée.

Pour une ou deux semaines, choisissez Seminyak pour les restaurants et les couchers de soleil, Canggu pour le surf. Pour un an, regardez d'abord où vous travaillerez et où vos enfants iront à l'école, avant même la villa.

Source : Nos données de quartier et nos visites sur place depuis 2023

03 / 09

Seminyak ou Canggu pour investir : lequel rapporte le plus en location courte durée ?

Seminyak rapporte plus par annonce. Sur l'année jusqu'en juillet 2026, l'annonce moyenne de Seminyak a encaissé environ Rp 514 M, contre environ Rp 376 M à Canggu. Seminyak facture près de Rp 1,1 M de plus la nuit et remplit un peu plus son calendrier.

Les deux quartiers s'essoufflent. Le revenu par annonce a reculé de 18,1 % à Seminyak et de 23,1 % à Canggu. Canggu compte plus de deux fois plus d'annonces, 3 920 contre 1 615 : les voyageurs s'y répartissent davantage. À Seminyak, l'offre a fondu de 15,5 % quand les annonces les plus faibles ont disparu.

Ces chiffres sont des moyennes sur tous les biens, du studio à la grande villa. Une villa bien gérée, avec piscine et parking, devrait faire mieux. Une villa quelconque restera en dessous. Notre guide du rendement locatif montre comment nous modélisons un bien précis.

Un test aide. Prenez le revenu net du propriétaire pour une annonce moyenne et cherchez le prix d'achat qui en ferait un rendement net de 8 %. À Seminyak, ce prix est d'environ Rp 3,86 Md, au-dessus de la médiane de notre catalogue, Rp 2,64 Md. À Canggu, il est d'environ Rp 2,82 Md, sous la médiane de Rp 3,38 Md. Un bien ordinaire de notre catalogue franchit donc plus facilement la barre à Seminyak, alors qu'une villa ordinaire à Canggu doit se donner plus de mal.

Chiffres clés de la location à la nuit, d'août 2025 à juillet 2026

MESURE	SEMINYAK	CANGGU
Tarif moyen par nuit	Rp 4,92 M	Rp 3,79 M
Taux d'occupation	38,0 %	36,2 %
Revenu annuel par annonce	Rp 514 M	Rp 376 M
Variation du revenu par annonce	-18,1 %	-23,1 %
Annonces sur les plateformes	1 615	3 920
Variation du nombre d'annonces	-15,5 %	-8,0 %

Le revenu n'est pas le bénéfice. Notre modèle laisse environ 60 % du revenu au propriétaire après la gestion et les charges : les Rp 514 M de Seminyak deviennent à peu près Rp 308 M par an, et les Rp 376 M de Canggu à peu près Rp 226 M.

Source : Rapports AirROI sur Seminyak et Canggu (août 2025 à juillet 2026), en roupies au taux de change du site ; la part du propriétaire et le test des 8 % sont nos estimations, fondées sur les médianes du catalogue

04 / 09

Combien coûte une villa à Seminyak et à Canggu ?

Seminyak coûte plus cher au mètre carré de terrain et plus cher par villa. La plus grande étude d'annonces que nous ayons trouvée, le rapport d'avril 2026 de Propertia sur les prix demandés, donne une médiane de Rp 11,06 Md pour une maison en pleine propriété à Seminyak et de Rp 8,44 Md à Canggu. Pour le leasehold, les médianes sont de Rp 6,68 Md et de Rp 5,97 Md.

Notre propre catalogue raconte autre chose, parce qu'il contient d'autres biens. Sa médiane à Seminyak, Rp 2,64 Md, vient surtout d'appartements et de petites villas livrées. Celle de Canggu, Rp 3,38 Md, vient surtout de villas. Comparez ce qui est comparable.

Les terrains suivent le même ordre. Les parcelles en pleine propriété sont demandées Rp 1,5 à 3,0 Md l'are (100 m²) à Seminyak et à Umalas, et Rp 1,2 à 2,5 Md dans le centre de Canggu. Notre guide des prix des terrains donne le tableau pour toute l'île.

Rp 11,06 Md

prix demandé médian en pleine propriété, Seminyak

Propertia, avril 2026, 123 annonces

Rp 8,44 Md

prix demandé médian en pleine propriété, Canggu

Propertia, avril 2026, 345 annonces

**Rp 6,68 Md contre
5,97 Md**

prix demandé médian en leasehold, Seminyak et Canggu

Propertia, avril 2026, baux de plus de 25 ans

Source : Données Propertia sur le marché des villas (avril 2026), en roupies au taux de change du site ; médianes de notre catalogue, septembre 2026 ; Magnum Estate (fin mai et début juin 2026) ; étude de Brighton sur les terrains, février 2026. Ce sont des prix demandés, pas des ventes enregistrées.

05 / 09

Quelle durée de bail : combien de temps resterez-vous propriétaire ?

À Seminyak, les baux sont courts. Beaucoup de biens affichent 19 à 25 ans restants : le terrain change de mains depuis des décennies et les contrats en cours s'épuisent. Canggu a aussi ses vieux contrats, donc vérifiez le bail là-bas aussi.

Un bail court change le calcul. Nous valorisons chaque bien de Seminyak à sa date de sortie et au coût de prolongation. Un bail de 20 ans restants appelle un prix plus bas qu'un bail de 28 ans, même si la villa paraît identique. Le guide leasehold ou pleine propriété explique l'arbitrage, et le glossaire définit l'extinction du bail.

- ✓ Les années restantes du bail à la remise des clés, pas à la signature
- ✓ Qui paie la prolongation, et à quel prix, écrit dans le contrat
- ✓ Le certificat foncier et le zonage de la parcelle exacte (RDTR)
- ✓ Le droit du preneur de sous-louer légalement à des voyageurs à la nuit

Source : nos données de quartier, septembre 2026, et notre pratique des vérifications préalables

06 / 09

La location longue durée est-elle moins chère à Seminyak ou à Canggu ?

Les deux quartiers coûtent à peu près pareil. Le guide de septembre 2026 de Bali Villa Realty donne pour une villa ou une maison moderne d'une chambre Rp 150 à 300 M par an à Seminyak et Petitenget, et Rp 150 à 350 M à Canggu. La fourchette de Canggu monte simplement plus haut.

Pour deux chambres, notre échantillon de septembre 2026, 480 annonces de la zone de Canggu, donne une médiane de Rp 36,0 M par mois. Notre guide du coût de la vie situe une villa de deux chambres avec piscine entre Rp 20 et 35 M par mois dans l'un comme dans l'autre. Un contrat d'un an payé d'avance fait baisser le prix mensuel.

Loyer longue durée d'une villa ou d'une maison moderne d'une chambre, par an

QUARTIER	MINIMUM	MAXIMUM
Seminyak et Petitenget	Rp 150 M	Rp 300 M
Canggu	Rp 150 M	Rp 350 M

Source : Guide des loyers de Bali Villa Realty, publié le 9 septembre 2026 ; notre propre relevé de 480 annonces de location du début de septembre 2026

07 / 09

Quelle plage est la meilleure, à Seminyak ou à Canggu ?

Pour apprendre à surfer, Canggu. Batu Bolong est un spot à fond de sable, avec une planche à louer tous les quelques mètres, et la vague y est lente et douce. La plage de Seminyak, vers Double Six et Petitenget, convient aussi aux débutants et aux surfeurs intermédiaires, mais le spot a ses courants d'arrachement et ses vagues qui ferment.

Pour les couchers de soleil et les beach clubs, Seminyak. La plage est large, et elle se remplit en fin d'après-midi. Baignez-vous uniquement entre les drapeaux, là où patrouillent les sauveteurs. Des courants d'arrachement longent toute la côte ouest : pour de jeunes enfants qui veulent une eau calme, ni l'une ni l'autre n'est adaptée. Les familles qui la cherchent regardent vers l'est, à Sanur.

Source : Surf Indonesia, guide du spot Seminyak Beach, 2026 ; Bali Holiday Secrets, Seminyak Beach, 2026 ; nos propres visites sur place depuis 2023

08 / 09

Quelle est la gravité des embouteillages, et que dire des écoles et des hôpitaux ?

Les deux quartiers se bouchent aux heures de pointe. Canggu a un problème de plus cette année. Les travaux de la liaison Subak Sari-Umalas ont commencé à la mi-mai et durent environ sept mois, avec un budget de Rp 74 Md (Detik, 29 juin 2026). Un tramway prévu depuis l'aéroport traverserait Seminyak jusqu'à Canggu, avec un début de chantier visé en mars 2027. Notre guide des infrastructures suit ce dossier.

Pour les écoles, c'est plus simple à Canggu. Les frais 2026-2027 de Canggu Community School vont de Rp 117 à 272 M par an, et notre guide des écoles internationales présente les autres. Dans notre catalogue, l'école ou la maternelle la plus proche se trouve à 278 mètres en médiane des annonces de Seminyak et à 695 mètres de celles de Canggu. Les hôpitaux sont hors des deux quartiers, et BIMC à Kuta est le choix habituel des résidents de Seminyak.

Source : Detik, 29 juin 2026, sur le chantier de la liaison Subak Sari-Umalas ; notre catalogue, septembre 2026 ; pages des frais de scolarité, 2026-2027 ; nos guides des infrastructures et des écoles

09 / 09

Qui devrait choisir Seminyak, et qui Canggu ?

Choisissez Seminyak si vous voulez un quartier achevé, une route courte vers l'aéroport et un bien à garder pour ses revenus locatifs, à condition que le bail soit assez long. Choisissez Canggu si vous voulez le surf, une vraie communauté et le plus grand nombre d'acheteurs au moment de revendre. Les familles avec des enfants scolarisés s'installent souvent à Umalas, entre les deux. Consultez les pages quartier Seminyak, Canggu et Umalas, puis ouvrez le catalogue et retenez un bien dans chaque quartier. Envoyez-nous vos deux choix et nous modéliserons les deux de la même façon. Nous sommes rémunérés par le vendeur ou le promoteur : le service ne vous coûte rien.

Seminyak convient à

- Les acheteurs qui veulent un trajet court vers l'aéroport et des dîners à pied
- Les investisseurs qui visent le tarif par nuit le plus élevé de l'île, si le bail est assez long
- Les courts séjours sans scooter

Canggu convient à

- Les surfeurs et les télétravailleurs pendant leur première année sur l'île
- Les acheteurs qui tiennent à une revente rapide
- Les familles qui veulent des écoles internationales et des salles de sport à proximité

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Seminyak rapporte plus par annonce, Rp 514 M contre Rp 376 M par an, mais son revenu a reculé de 18,1 % sur l'année jusqu'en juillet 2026.
- 02 Canggu compte 3 920 annonces de location contre 1 615 à Seminyak : chaque villa y doit se battre davantage pour attirer les voyageurs.
- 03 Seminyak demande plus par bien dans les données d'avril 2026 de Propertia, avec des baux souvent courts, de 19 à 25 ans. Vérifiez les années restantes avant le prix.
- 04 Les loyers longue durée se ressemblent : une villa d'une chambre est demandée Rp 150 à 300 M par an à Seminyak et Rp 150 à 350 M à Canggu.

Questions fréquentes

Seminyak est-il mieux que Canggu ?

Cela dépend de l'objectif. Seminyak est achevé, praticable à pied et à 25–30 minutes de l'aéroport, avec le meilleur tarif par nuit de l'île, Rp 4,92 M. Canggu a le surf, une communauté plus large et le marché de revente le plus profond. Pour les revenus locatifs, Seminyak a rapporté plus par annonce sur l'année jusqu'en juillet 2026.

Seminyak ou Canggu pour un premier voyage à Bali ?

Seminyak convient à de premières vacances : restaurants, beach clubs et couchers de soleil sont proches, l'aéroport aussi. Canggu convient à un séjour plus long avec cours de surf, cafés et coworking. Vous pouvez aussi partager le voyage : sur la carte, dix minutes séparent les deux.

La vie est-elle moins chère à Canggu qu'à Seminyak ?

Pas beaucoup. Une villa d'une chambre se loue Rp 150 à 300 M par an à Seminyak et Petitenget et Rp 150 à 350 M à Canggu (Bali Villa Realty, septembre 2026). Les restaurants affichent des prix du même ordre dans les deux, selon notre guide du coût de la vie. L'écart le plus net porte sur le prix d'achat.

Seminyak est-il un bon endroit pour un investissement locatif ?

Oui, si le bail est assez long. Seminyak affiche le tarif par nuit le plus élevé de l'île, mais le taux d'occupation est de 38,0 % et le revenu par annonce a reculé de 18,1 % en un an. Beaucoup de baux n'ont plus que 19 à 25 ans : calculez la date de sortie et le coût de prolongation.

Quelle plage est la meilleure, Seminyak ou Canggu ?

Batu Bolong, à Canggu, est meilleur pour apprendre à surfer, tandis que Seminyak l'emporte pour les couchers de soleil et les beach clubs. Les courants sont forts des deux côtés : baignez-vous entre les drapeaux, là où patrouillent les sauveteurs. Pour de jeunes enfants qui veulent une eau calme, ni l'une ni l'autre n'est adaptée.

D'où viennent nos informations

Le tarif par nuit, le taux d'occupation, le revenu par annonce et le nombre d'annonces sont des moyennes AirROI par quartier, d'août 2025 à juillet 2026, affichées en roupies au taux de change du site. Chaque moyenne mêle des studios et de grandes villas. Les prix d'achat sont des prix demandés : médianes de Propertia d'avril 2026, recalculées en roupies, et médianes de notre catalogue de septembre 2026. Les loyers viennent du guide de septembre 2026 de Bali Villa Realty et de notre propre relevé. La part du revenu qui revient au propriétaire est notre estimation. Les durées de bail viennent de nos données de quartier.

- Rapports AirROI sur la location courte durée à Seminyak et à Canggu, d'août 2025 à juillet 2026
- Propertia, données du marché des villas à Bali, avril 2026
- Prix demandés médians de notre catalogue, septembre 2026
- Bali Villa Realty, How Much is Rent in Bali, 9 septembre 2026
- Notre relevé de 480 annonces de location, début de septembre 2026
- Magnum Estate, guide des prix de l'immobilier, mai et juin 2026
- Brighton, étude des prix des terrains, février 2026
- Detik, 29 juin 2026, sur le chantier de la liaison Subak Sari-Umalas
- Surf Indonesia, guide du spot Seminyak Beach, 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/seminyak-ou-canggu/