



## QUARTIERS · FACE À FACE

# Ubud ou Canggu : jungle et nuits fraîches, ou station balnéaire, et ce que coûte chaque choix

3 octobre 2026 · 11 min de lecture · Quartiers

Les villas et les loyers longue durée coûtent à peu près pareil dans les deux endroits, mais Canggu facture presque le double la nuit, alors qu'Ubud offre un air plus frais, la jungle et pas de plage.

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

## EN BREF

Choisissez Canggu pour la plage, le plus grand vivier d'acheteurs et une sortie facile. Choisissez Ubud pour la vue sur la jungle, les nuits fraîches et des terrains moins chers. Sur les 12 mois jusqu'à juillet 2026, une annonce moyenne de Canggu s'affichait à Rp 3,79 M la nuit et celle d'Ubud à Rp 2,00 M, pour un taux d'occupation presque identique de 36 % (AirROI).

**Rp 3,79 contre  
2,00 M**

prix moyen par nuit, Canggu  
contre Ubud

**36,2 % contre  
36,6 %**

taux d'occupation, Canggu  
contre Ubud

**Rp 3,38 contre  
3,43 Md**

prix demandé médian dans  
notre catalogue

**Rp 36,0 contre  
35,0 M**

loyer mensuel médian, villa  
de 2 chambres

## DANS CE RAPPORT

**01** Ubud ou Canggu : lequel vous convient ?

**02** Lequel rapporte le plus en location à la nuit ?

**03** Combien coûte une villa à Ubud et à Canggu ?

**04** Combien coûte la location longue durée d'une villa à Ubud et à Canggu ?

**05** Où vit-on mieux, à Ubud ou à Canggu ?

06

Que vérifier avant d'acheter dans chaque quartier ?

07

À qui chaque quartier convient-il ?

08

Comparer deux vraies villas

09

Ce que cela signifie pour les acheteurs

10

Questions fréquentes

11

D'où viennent nos informations

01 / 08

## Ubud ou Canggu : lequel vous convient ?

Canggu l'emporte pour la commodité et la revente. Ubud l'emporte pour le cadre et pour les prix des terrains. Les prix des villas et les loyers longue durée diffèrent à peine : le vrai choix, c'est la façon dont vous voulez passer un mardi ordinaire.

Canggu est une station balnéaire de la régence de Badung. Cafés, salles de sport, espaces de coworking et une école se trouvent à moins de dix minutes en scooter. Ubud se trouve dans la régence de Gianyar, au milieu de l'île, à environ 210 mètres d'altitude, entre deux gorges de rivière. Attendez-vous à des rizières en terrasses, des studios de yoga et des nuits plus fraîches. La plus proche belle plage est à une heure ou plus.

Les deux sont distants de 30 à 35 kilomètres. Avant 7 h 30, le trajet prend 50 à 60 minutes, et 100 à 130 au pic du soir. Notre comparatif des quartiers contient le tableau complet des temps de trajet.

### Ubud et Canggu en un coup d'œil

|                    | CANGGU                                    | UBUD                                     |
|--------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| Plage              | Batu Bolong, à 4 à 8 min d'une villa type | Une heure ou plus pour atteindre la côte |
| Altitude           | Environ 6 à 7 m                           | Environ 213 m                            |
| Jour / nuit        | Plus chaud, au niveau de la mer           | 26,4 à 28,8 °C / 21,2 à 23,9 °C          |
| Jusqu'à l'aéroport | 40–50 min                                 | Environ 90 min, jusqu'à 120 en pointe    |

Source : Rise Real Bali viewings and area data, 2023–2026; Copernicus DEM GLO-90 via Open-Meteo, October 3, 2026; Weather Atlas, Ubud climate norms; Baliholidaysecrets.com and Bali Discovery, drive times, 2026

02 / 08

## Lequel rapporte le plus en location à la nuit ?

Canggu rapporte plus par annonce, mais seulement parce que les voyageurs y paient un tarif plus élevé. Les deux quartiers remplissent une part semblable de leurs nuits. Sur les douze mois jusqu'à juillet 2026, l'annonce moyenne de Canggu a généré Rp 376 M de revenus bruts et celle d'Ubud Rp 206 M.

Les deux moyennes mélangent studios et grandes villas. À Ubud, le mélange penche vers de petites chambres d'hôtes, ce qui tire vers le bas la référence d'une villa avec piscine. Dans notre scénario de base, une villa avec piscine et vue sur la jungle ou la rivière rapporte 7 à 9 % net par an à 70 % d'occupation. Une villa de Canggu bien choisie rapporte 6 à 9 % net. Ce sont nos estimations, et 70 % d'occupation, c'est presque le double de la moyenne de chaque quartier. Le guide du rendement locatif montre le calcul, et le guide du taux d'occupation les saisons, mois par mois.

Locations courte durée, août 2025 à juillet 2026

| INDICATEUR                                | CANGGU    | UBUD      |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|
| Prix par nuit, moyenne                    | Rp 3,79 M | Rp 2,00 M |
| Taux d'occupation                         | 36,2 %    | 36,6 %    |
| Revenu annuel par annonce                 | Rp 376 M  | Rp 206 M  |
| Revenu par annonce, évolution             | -23,1 %   | -19,3 %   |
| Évolution du nombre d'annonces            | -8,0 %    | +43,2 %   |
| Net propriétaire pour une annonce moyenne | Rp 226 M  | Rp 123 M  |

Le revenu par annonce a reculé dans les deux quartiers, car l'offre nouvelle a dépassé la demande des voyageurs. Ubud a gagné 43,2 % d'annonces, tandis que Canggu en perdait 8,0 % et voyait quand même ses revenus baisser.

Source : AirROI data for August 2025–July 2026, converted to rupiah at our site's rate; owner's net from the Rise Real Bali model, which leaves a resident owner 60%: management takes 18%, upkeep and vacancy 12%, and tax 10%

03 / 08

Combien coûte une villa à Ubud et à Canggu ?

À peu près la même chose. En septembre 2026, le prix demandé médian dans notre catalogue était de Rp 3,43 Md à Ubud et de Rp 3,38 Md à Canggu, appartements et villas confondus.

À Canggu, vous payez l'adresse et une offre de terrains libres qui se raréfie. À Ubud, vous obtenez plus de terrain et un bâti plus grand, souvent avec une vue. Le terrain se vend à l'are, une unité de 100 m². Les parcelles du centre de Canggu coûtent Rp 1,2 à 2,5 Md l'are, contre Rp 0,4 à 1,2 Md à Ubud. La fourchette d'Ubud est elle-même large : le centre d'Ubud s'affiche à Rp 1,5 à 2,5 Md, Sayan et Pejeng à Rp 600 à 900 M, et Tegallalang et Tampaksiring à Rp 250 à 500 M. Le guide des prix des terrains donne le tableau complet.

---

**Rp 3,43 Md**Ubud, prix demandé médian  
notre catalogue, septembre 2026

---

**Rp 3,38 Md**Canggu, prix demandé médian  
même catalogue, même mois

---

**Rp 1,2 à 2,5 Md****contre 0,4 à  
1,2 Md**terrain à l'are, centre de Canggu  
contre Ubud  
prix demandés, 2026

Source : Median prices of listings published in the Rise Real Bali catalog, September 2026; land asking prices from our land price guide, built on Brighton (February 7, 2026) and Indo-Terra (January 14, 2026)

**04 / 08**

## Combien coûte la location longue durée d'une villa à Ubud et à Canggu ?

Pour les villas de deux chambres, le loyer demandé médian est de Rp 35,0 M par mois à Ubud et de Rp 36,0 M à Canggu. L'échantillon compte 480 annonces de location relevées le 7 septembre 2026.

La dispersion est large à Ubud, de Rp 21,2 M à Rp 56,2 M : le village que vous choisissez fait plus bouger le loyer que la ville elle-même. Canggu va de Rp 25,0 M à Rp 62,4 M. Sur l'ensemble de l'échantillon, signer pour une année pleine plutôt que louer au mois a fait baisser le loyer demandé de 22 % en médiane.

**Villa de deux chambres, loyer mensuel demandé : bas, médian, haut****QUARTIER****2 CHAMBRES**

---

**Canggu**

Rp 25,0 M / 36,0 M / 62,4 M

---

**Ubud**Rp 21,2 M / 35,0 M / 56,2 M

---

Source : Rents are asked, not signed, and were converted at Rp 17,636; ads collected by Rise Real Bali on September 7, 2026 (480 listings)

**05 / 08**

## Où vit-on mieux, à Ubud ou à Canggu ?

Canggu si vous voulez tout atteindre à pied, Ubud si vous voulez de l'espace et de l'air plus frais. Aucun des deux n'est calme aux heures de pointe.

À Ubud, les journées oscillent entre 26,4 et 28,8 °C et les nuits entre 21,2 et 23,9 °C toute l'année. La saison des pluies s'étire de novembre à mars, avec 147 mm de pluie en décembre contre 23 mm en août. L'humidité tourne autour de 82 à 85 % : prévoyez un budget contre les moisissures.

Les écoles et les médecins favorisent Canggu. La Canggu Community School dessert le quartier, et les cliniques sont proches. La Green School se trouve à Sibang, entre Ubud et Denpasar, et les grands hôpitaux d'Ubud sont à 40 minutes au moins. Nos guides sur les écoles internationales et la santé donnent tarifs et adresses.

Source : Weather Atlas, Ubud climate norms; Rise Real Bali area guide and school locations from the schools' own sites, 2026

06 / 08

## Que vérifier avant d'acheter dans chaque quartier ?

À Ubud, vérifiez d'abord le terrain. À Canggu, vérifiez la rue et la licence de location. Les plus belles parcelles d'Ubud sont souvent celles sur lesquelles on ne peut pas construire.

Le paysage de rizières en terrasses du subak de Bali est classé au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2012, sur 19 519,9 hectares, dont le bassin de la Pakerisan dans la régence de Gianyar. Cherchez la parcelle sur la carte BHUMI et dans le RDTR de Gianyar avant de verser un acompte. Le guide du zonage montre comment faire.

Le risque de Canggu tient aux frictions, pas au foncier. Les travaux de reconstruction de la route Subak Sari–Umalas ont commencé le 12 mai 2026 : un chantier de 210 jours doté de Rp 74 Md, tandis qu'un tunnel à Rp 3 200 Md reste à l'état de projet (voir notre guide des infrastructures). Dans les deux quartiers, la location à la nuit exige une licence de location (NIB), et depuis le 1er août 2026, les plateformes de réservation ont retiré de leurs annonces les exploitants sans licence. Le guide de la licence détaille les démarches.

- ✓ Zonage de la parcelle exacte à Ubud, et sa distance par rapport aux terres du subak
- ✓ Alimentation en eau et puissance électrique, qui comptent davantage dans les villages en hauteur
- ✓ Ce qui peut être construit sur les rizières de l'autre côté de la route
- ✓ PBG, SLF et NIB en main avant toute location à la nuit

Source : UNESCO World Heritage Centre, Cultural Landscape of Bali Province, inscribed 2012; Detik on the Subak Sari–Umalas road, June 29, 2026; delisting date from the Tourism Ministry, as set out in the license guide

07 / 08

## À qui chaque quartier convient-il ?

Dans nos revues de dossiers de 2023 à 2026, beaucoup d'acheteurs ont commencé sur la côte et ajouté Ubud un an ou deux plus tard. Ubud apporte un prix d'entrée plus bas, une autre clientèle et une autre saison. Comme actif unique, il convient à ceux qui y vivront une partie de l'année et le loueront le reste du temps.

---

## Canggu convient à

- Propriétaires qui peuvent revendre d'ici cinq ans et veulent le plus large public d'acheteurs
- Familles qui veulent l'école, le médecin et un café près de chez elles
- Propriétaires en location dont la villa a une piscine, un parking et la plage à quelques minutes à pied

---

## Ubud convient à

- Résidents à temps partiel qui aiment les nuits fraîches, l'espace et les arbres
- Propriétaires qui ciblent le yoga, les retraites et les séjours d'un mois
- Acheteurs qui préfèrent un terrain moins cher et acceptent de vendre plus lentement

08 / 08

## Comparer deux vraies villas

Les moyennes par quartier ne racontent qu'une partie de l'histoire. Comparez deux annonces : une villa de deux chambres avec vue sur la jungle à Ubud est affichée à Rp 4,52 Md, et une villa de deux chambres avec piscine à Canggu à Rp 3,98 Md.

Commencez par les pages Ubud et Canggu, puis ouvrez le catalogue et choisissez une villa dans chacun. Envoyez-nous les deux annonces et nous ferons tourner les mêmes calculs. Pour deux stations balnéaires voisines, lisez notre comparatif Canggu et Pererenan.

## Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Les prix des villas ont convergé : médianes de Rp 3,43 Md à Ubud et de Rp 3,38 Md à Canggu.
- 02 Le prix par nuit à Canggu est presque le double de celui d'Ubud, Rp 3,79 M contre Rp 2,00 M, à occupation égale.
- 03 Le loyer d'une villa de deux chambres est en médiane de Rp 35,0 M par mois à Ubud et de Rp 36,0 M à Canggu, presque identique.
- 04 Ubud demande une vérification du zonage et du subak. Canggu demande une vérification de la rue, de la circulation et de la licence de location.

## Questions fréquentes

### À quelle distance se trouvent Ubud et Canggu ?

Environ 30 à 35 kilomètres : 50 à 60 minutes en voiture hors pointe et 100 à 130 au pic du soir. La plupart des propriétaires choisissent une base et visitent l'autre le week-end, plutôt que de faire la navette. L'aéroport est plus proche de Canggu, à 40 à 50 minutes, que d'Ubud, à environ 90.

## Ubud est-il moins cher que Canggu ?

Pour le terrain, oui : un are dans le centre de Canggu s'affiche à Rp 1,2 à 2,5 Md, contre seulement Rp 0,4 à 1,2 Md à Ubud. Pour une villa terminée, à peine. Le prix demandé médian de notre catalogue en septembre 2026 était de Rp 3,43 Md à Ubud et de Rp 3,38 Md à Canggu. Les loyers longue durée sont eux aussi alignés.

---

## Quel quartier offre le meilleur rendement locatif, Ubud ou Canggu ?

Aucun ne l'emporte sur les moyennes, puisque les deux remplissent environ 36 % des nuits. Dans notre scénario de base, une villa avec piscine et vue à Ubud rapporte 7 à 9 % net à 70 % d'occupation, et une villa bien choisie à Canggu 6 à 9 % net. C'est le bien qui décide : modélisez la villa précise avant de comparer les quartiers.

---

## Ubud est-il agréable pour y vivre à long terme ?

Oui, si vous pouvez vous passer de la mer. Les nuits restent entre 21 et 24 °C, et la ville offre yoga, gastronomie et culture. Comptez sur une saison des pluies humide de novembre à mars, une heure ou plus pour atteindre la côte, et des hôpitaux plus grands à 40 minutes ou plus de la ville.

---

## Peut-on construire ou louer une villa sur des rizières à Ubud ?

Souvent non. Les terrasses du subak sont protégées, et le zonage local protège bien plus de terres agricoles que le périmètre du patrimoine mondial. Vérifiez la parcelle dans BHUMI et dans le RDTR de Gianyar avant tout acompte. La location à la nuit exige aussi une licence de location (NIB), plus le permis de construire (PBG) et le certificat de conformité (SLF).

---

## D'où viennent nos informations

Les chiffres de location sont les moyennes sur douze mois d'AirROI, d'août 2025 à juillet 2026, converties en roupies au taux de notre site, sans ajustement. Les loyers longue durée sont des prix demandés, issus d'un échantillon de 480 annonces du 7 septembre 2026, convertis à Rp 17 636. Les médianes du catalogue couvrent les annonces publiées de tous types ; les prix des terrains sont des prix demandés, non des ventes enregistrées, et l'altitude provient d'un modèle satellite à 90 mètres.

— AirROI, données de location courte durée pour Canggu et Ubud, août 2025–juillet 2026

— Enquête Rise Real Bali sur les annonces de location longue durée, 480 annonces, 7 septembre 2026

— Prix demandés médians du catalogue Rise Real Bali, septembre 2026

— Brighton, 7 février 2026 ; Indo-Terra, 14 janvier 2026 (prix des terrains)

— Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO, Paysage culturel de la province de Bali, 2012

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 indonésiens. 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](https://wa.me/62895703266474)

Ce guide en ligne : [riserealbali.com/fr/guides/ubud-ou-canggu/](https://riserealbali.com/fr/guides/ubud-ou-canggu/)