



QUARTIERS · COMPARATIF

Uluwatu ou Canggu : où acheter, louer ou vivre à Bali ?

3 octobre 2026 · 12 min de lecture · Quartiers

Uluwatu remplit plus de nuits à un tarif plus élevé, tandis que Canggu se revend plus vite et garde école et cafés à proximité. Nous avons mis les deux face à face sur le revenu, le prix, le loyer, la vie quotidienne et le zonage.

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

EN BREF

Choisissez Uluwatu pour le revenu locatif et l'océan, Canggu pour la revente et la commodité au quotidien. Sur les 12 mois jusqu'à juillet 2026, Uluwatu affichait en moyenne Rp 4,3 M la nuit pour 46 % d'occupation, contre Rp 3,9 M et 37,5 % pour Canggu (AirROI). Les villas de deux chambres coûtent à peu près autant : médiane de Rp 5,85 Md à Uluwatu et de Rp 5,46 Md à Canggu.

Rp 4,3 contre 3,9 M

prix moyen par nuit, Uluwatu contre Canggu

46 % contre 37,5 %

part des nuits réservées sur les 12 mois jusqu'à juillet 2026

Rp 5,85 contre 5,46 Md

prix demandé médian d'une villa de deux chambres dans notre catalogue

26,1 % contre 3,6 %

annonces en zone agricole ou protégée, Uluwatu contre Berawa à Canggu

DANS CE RAPPORT

01 Uluwatu ou Canggu : lequel choisir ?

02 Lequel rapporte le plus en location à la nuit ?

03	Combien coûte une villa à Uluwatu et à Canggu ?
04	Combien coûte la location longue durée à Uluwatu et à Canggu ?
05	Où vit-on mieux, à Uluwatu ou à Canggu ?
06	Quels sont les risques de zonage et de licence 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

Uluwatu ou Canggu : lequel choisir ?

Cela dépend de ce que la maison doit faire. Uluwatu rapporte plus par nuit réservée et réserve plus de nuits : il mène sur le revenu locatif. Canggu mène sur la revente, les écoles et les courses à moins de dix minutes. Les deux sont dans la régence de Badung. Par la route, ils sont à une heure ou plus l'un de l'autre en haute saison.

Voyez Canggu comme une ville et Uluwatu comme une côte. Canggu est une bande de villages de plage. Uluwatu est un plateau calcaire dans le village de Pecatu, avec des villas au bord des falaises et des spots de surf accessibles par des escaliers. Nos pages Canggu et Uluwatu donnent les tarifs et les prix d'entrée de chaque quartier.

Uluwatu et Canggu en un coup d'œil

	ULUWATU	CANGGU
Prix moyen par nuit	Rp 4,3 M	Rp 3,9 M
Taux d'occupation	46 %	37,5 %
Annonces locatives concurrentes	Bien moins	Près de 4 000
Plage	Sable de corail blanc, accès par des escaliers	Sable volcanique sombre, plage ouverte
Distance médiane jusqu'à l'école la plus proche	2,4 km	695 m
Jusqu'à l'aéroport, hors pointe	Environ 40 min	40–50 min
Annonces en zone agricole ou protégée	26,1 %	3,6 % à Berawa

Source : AirROI, 12 months to July 2026, via our area pages; Rise Real Bali catalog and field visits, 2023–2026

Lequel rapporte le plus en location à la nuit ?

Uluwatu, sur les deux plans. Il facture environ 10 % de plus par nuit et remplit 46 % des nuits contre 37,5 %. Cela fait environ 168 nuits réservées par an contre 137 : l'annonce moyenne d'Uluwatu génère donc environ un tiers de plus.

Le revenu par annonce d'AirROI, cité dans notre guide du rendement locatif, va dans le même sens : Rp 491 M par an à Uluwatu contre environ Rp 380 M à Canggu. Les deux moyennes incluent des studios : elles décrivent le marché, pas votre villa.

Nos pages de quartiers donnent 8 à 10 % net par an pour une villa avec vue bien choisie à Uluwatu et 6 à 9 % à Canggu. Le scénario de base de Canggu suppose 70 % d'occupation, presque le double de la moyenne du quartier. Testez toute brochure à 50 %.

L'année d'Uluwatu est plus irrégulière, avec des pics en juillet-août et en décembre et un creux en février. Le problème de Canggu, c'est l'encombrement : près de 4 000 annonces se disputent les mêmes voyageurs.

Rp 4,3 contre 3,9 M

prix moyen par nuit

Uluwatu contre Canggu, AirROI, 12 mois jusqu'à juillet 2026

46 % contre 37,5 % 8 à 10 % contre 6 à 9 %

part des nuits réservées

même source et même période

rendement net d'une villa bien choisie

notre scénario de base, pas une prévision

Uluwatu l'emporte sur le revenu par annonce, mais sa saison varie davantage. Demandez les chiffres de février, pas la moyenne annuelle.

Source : AirROI, 12 months to July 2026, via our area pages and rental yield guide; net yields from our area pages (Rise Real Bali model)

Combien coûte une villa à Uluwatu et à Canggu ?

Les villas de deux chambres coûtent à peu près autant. Le prix demandé médian de notre catalogue est de Rp 5,85 Md à Uluwatu et de Rp 5,46 Md à Canggu, soit 7 % d'écart.

Sur l'ensemble des annonces, l'écart paraît plus large, Rp 5,75 Md contre environ Rp 3,4 Md, parce que le catalogue de Canggu compte plus de studios et d'appartements et celui d'Uluwatu plus de grandes villas avec vue. Comparez ce qui est comparable.

Un terrain en pleine propriété (freehold) dans le centre de Canggu coûte Rp 1,2 à 2,5 Md l'are (100 m²). Sur le Bukit, la fourchette va de Rp 0,5 à 1,5 Md, et la vue en explique l'essentiel (Magnum

Estate, mai 2026). Deux analyses d'Uluwatu divergent d'un facteur deux : lisez donc ce chiffre comme une fourchette. Le guide des prix des terrains montre où elles se séparent.

Villas de deux chambres, prix demandés dans notre catalogue, septembre 2026

	ULUWATU	CANGGU
Médiane	Rp 5,85 Md	Rp 5,46 Md
Le plus bas	Rp 3,40 Md	Rp 3,38 Md
Le plus haut	Rp 10,11 Md	Rp 9,80 Md

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026, converted at Rp 17,917; Magnum Estate, May 2026, as summarized in our land price guide

04 / 08

Combien coûte la location longue durée à Uluwatu et à Canggu ?

Uluwatu coûte plus cher, et sa fourchette est bien plus large. Le loyer demandé médian d'une villa de deux chambres y est de Rp 62,5 M par mois, contre Rp 36,0 M à Canggu, d'après 480 annonces de location relevées le 7 septembre 2026.

La dispersion d'Uluwatu va de Rp 35,0 M à Rp 209,0 M, car une villa en bord de falaise et une villa sur le plateau figurent dans le même échantillon. Budgétisez selon le bien visé, pas selon la médiane.

Signer pour un an plutôt qu'au mois réduit le loyer demandé de 22 % en médiane dans l'échantillon. Cela représente environ Rp 13,7 M par mois pour une villa à Rp 62,5 M et Rp 7,9 M pour une villa à Rp 36,0 M.

Loyer par mois, prix demandés : le plus bas · médian · le plus haut

VILLA	ULUWATU (BUKIT)	CANGGU
2 chambres	Rp 35,0 · 62,5 · 209,0 M	Rp 25,0 · 36,0 · 62,5 M
3 chambres	Rp 50,0 · 96,8 · 124,9 M	Rp 40,0 · 56,3 · 124,8 M

Source : Rise Real Bali survey of 480 long-term rental ads taken September 7, 2026; these are asking rents rather than signed leases, with the conversion at Rp 17,636

05 / 08

Où vit-on mieux, à Uluwatu ou à Canggu ?

Canggu si vous voulez faire vos courses en scooter, Uluwatu si l'océan est la raison d'être. Canggu concentre école, médecins, salles de sport et coworking dans un rayon de dix minutes. Uluwatu a aussi des commerces, des cafés et des cliniques, mais ils sont dispersés sur le plateau.

Le trajet de l'école est la différence la plus nette. Mesuré à partir des annonces du catalogue, l'école ou la maternelle la plus proche est à 695 m à Canggu en médiane et à 2,4 km à Uluwatu. Notre guide des écoles internationales indique les tarifs.

Le sable de Canggu est sombre et volcanique, et ses vagues fonctionnent toute l'année. Celui d'Uluwatu est du corail blanc, presque toutes les plages se trouvent en bas d'un escalier taillé dans la falaise, et le surf est meilleur d'avril à octobre.

Aucun des deux n'échappe à la circulation. Un tronçon de 5 km à Canggu qui prenait autrefois 10 à 15 minutes peut dépasser une heure aux heures de pointe (Bali Discovery, juin 2026), et des équipes reconstruisent la route Subak Sari–Umalas depuis le 12 mai 2026. Autour d'Uluwatu, Badung a rendu permanentes le 2 juillet 2026 les restrictions de virage du soir sur l'accès à Pecatu. Notre guide des infrastructures suit les deux dossiers.

Posez la question de l'eau dans les deux endroits. Badung affiche un déficit d'environ 1 200 litres par seconde, et en saison sèche, certains secteurs de la péninsule d'Uluwatu dépendent d'une eau livrée par camion.

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026, and field visits, 2023–2026; Bali Discovery, June 22, 2026; Detik on the Umalas road, June 29, 2026; Antara Bali, June 5, 2026; Detik, September 17, 2024; Bali Post, June 2026

06 / 08

Quels sont les risques de zonage et de licence dans chaque quartier ?

Le risque d'Uluwatu, c'est le terrain. Dans notre base, 26,1 % de ses annonces se trouvent en zone agricole ou protégée, où construire et louer légalement sont tous deux exclus. Pecatu, le village qui s'étend sur le sud d'Uluwatu, affiche 27,9 %. À Berawa, la partie la plus dense de Canggu, la part est de 3,6 %.

Le risque de Canggu, c'est la licence. Une partie du secteur, surtout autour de Mengwi, est classée en zone résidentielle, et la location à la nuit y exige d'abord la bonne licence. Depuis le 1er août 2026, les plateformes de réservation ont retiré les annonces des exploitants qui n'en ont pas. Notre guide de la licence de location détaille les démarches.

Une bande protégée longe aussi le littoral à Bingin, et les autorisations s'y arrêtent. Le 21 juillet 2025, les autorités ont démoli 48 constructions bâties à l'intérieur (Detik et Metro TV).

Dans les deux quartiers, vérifiez la même chaîne avant tout acompte : le zonage de la parcelle dans le RDTR, le permis de construire (PBG), le certificat de conformité (SLF) et la licence de location (NIB). Notre guide du zonage montre comment faire la recherche.

Source : Rise Real Bali district pages for Uluwatu, Pecatu, Berawa and Canggu, September 2026; Detik and Metro TV, July 21, 2025; delisting date, see our license guide

À qui chaque quartier convient-il ?

C'est à Canggu que la plupart de nos clients commencent. Ceux qui débutent à Uluwatu arrivent plutôt dans leur deuxième ou troisième année sur l'île. C'est ce que nous avons observé dans nos revues de dossiers de 2023 à 2026, pas une règle.

Uluwatu convient à

- Propriétaires qui achètent pour des revenus à la nuitée et s'accommodent d'un calendrier saisonnier
- Surfeurs et passionnés d'océan, qui prennent souvent l'avion et acceptent de rouler pour presque toutes leurs autres courses
- Acheteurs qui vérifient le zonage et l'eau parcelle par parcelle

Canggu convient à

- Propriétaires qui peuvent revendre d'ici cinq ans et veulent le plus large vivier d'acheteurs
- Familles qui veulent une école, un médecin et un café à moins de dix minutes
- Résidents qui commencent par louer, sur le marché de la location longue durée le plus fourni de l'île

Comparer deux vraies villas

Les moyennes ne vont pas très loin. Deux annonces réelles de notre catalogue montrent le reste : une villa de deux chambres avec vue sur l'océan dans l'ouest d'Uluwatu est affichée à environ Rp 5,3 Md pour un bail de 31 ans, et une villa de deux chambres avec piscine à Canggu à environ Rp 5,7 Md pour un bail de 24 ans.

Par année de bail, la villa d'Uluwatu coûte environ 28 % de moins que celle de Canggu, qui dispose de presque trois fois plus de terrain. La zone résidentielle de Canggu impose aussi de vérifier d'abord la licence de location à la nuit.

Ouvrez la villa d'Uluwatu et la villa de Canggu, puis demandez-nous de passer les deux dans le même modèle de rendement. À côté, notre comparatif Canggu et Pererenan fait la même chose.

Deux villas de deux chambres comparables dans notre catalogue

	ULUWATU	CANGGU
Prix demandé	Environ Rp 5,3 Md	Environ Rp 5,7 Md
Bail	31 ans	24 ans
Prix par année de bail	Environ Rp 171 M	Environ Rp 238 M
Maison · terrain	127,5 m² · 143 m²	121 m² · 400 m²
Terminée	Juin 2026	Mars 2024
Zone, selon notre base	Tourisme	Résidentielle

Source : Rise Real Bali catalog, September 2026, converted at Rp 17,917; price per lease year is our arithmetic

Ce que cela signifie pour les acheteurs

- 01 Uluwatu devance Canggu sur le revenu : Rp 4,3 M la nuit à 46 % d'occupation, contre Rp 3,9 M à 37,5 % à Canggu.
 - 02 Les villas de deux chambres coûtent à peu près autant, avec des médianes de Rp 5,85 Md et Rp 5,46 Md : choisissez selon l'usage que vous ferez de la maison, pas selon le prix.
 - 03 Pour la location longue durée, Canggu est moins cher : une villa de deux chambres s'y loue Rp 36,0 M par mois en médiane, contre Rp 62,5 M à Uluwatu.
 - 04 À Uluwatu, vérifiez d'abord la zone, puisque 26,1 % des annonces se trouvent en zone restreinte ; à Canggu, vérifiez d'abord la licence de location.
-

Questions fréquentes

Uluwatu ou Canggu : lequel est le meilleur pour investir ?

Uluwatu rapporte plus par annonce, avec Rp 4,3 M la nuit et 46 % d'occupation contre Rp 3,9 M et 37,5 %. Canggu est plus facile à revendre, car il compte le plus grand vivier d'acheteurs. Choisissez Uluwatu pour le revenu si le zonage de la parcelle est propre, et Canggu si la vitesse de sortie compte davantage.

Uluwatu est-il moins cher que Canggu ?

Cela dépend de ce que vous achetez. Une villa de deux chambres a un prix demandé médian de Rp 5,85 Md à Uluwatu et de Rp 5,46 Md à Canggu. Le terrain est moins cher sur le Bukit, à Rp 0,5 à 1,5 Md l'are contre Rp 1,2 à 2,5 Md. Une location de deux chambres coûte plus cher à Uluwatu, Rp 62,5 M contre Rp 36,0 M.

Quelle est la distance entre Uluwatu et Canggu ?

Une heure ou plus par la route, et davantage en haute saison ou au pic du soir. Depuis Canggu, l'aéroport seul peut demander 90 minutes un vendredi, alors qu'Uluwatu en est à environ 40 minutes hors pointe. Voyez-les comme deux bases distinctes, pas comme un trajet quotidien.

Uluwatu convient-il aux familles ?

Cela peut convenir, mais le trajet de l'école est plus long. D'après les annonces du catalogue, le trajet médian jusqu'à l'école ou à la maternelle la plus proche est de 2,4 km à Uluwatu et de 695 m à Canggu. Les familles qui veulent une école internationale à moins de dix minutes s'installent en général à Canggu, Berawa ou Umalas.

Les étrangers peuvent-ils acheter une villa à Uluwatu ou à Canggu ?

Oui, et les règles sont identiques dans les deux quartiers. Un acheteur étranger prend le terrain en bail, obtient un Hak Pakai (droit d'usage) avec un titre de séjour, ou détient le bien par une société PT PMA. La pleine propriété (freehold) à titre personnel n'est pas ouverte à un étranger. Quelle que soit la voie, vérifiez la zone de la parcelle et la licence de location avant de verser un acompte.

D'où viennent nos informations

Les prix par nuit et les taux d'occupation sont les moyennes d'AirROI sur les 12 mois jusqu'à juillet 2026, telles qu'affichées sur nos pages Uluwatu et Canggu. D'autres guides de ce site citent des tranches voisines des mêmes données, comme Canggu à 36,2 %, parce que les échantillons et les dates diffèrent. Les moyennes mélangent studios et grandes villas. Les rendements nets sont nos scénarios de base, pas des prévisions. Les prix du catalogue sont des prix demandés publiés en septembre 2026, convertis à Rp 17 917, et la comparaison des deux-chambres ne compte que des villas. Les loyers longue durée sont des prix demandés issus de notre enquête sur 480 annonces du 7 septembre 2026, convertis à Rp 17 636, avec tout le Bukit pris comme un seul bloc. Les nuits réservées, le prix par année de bail et les écarts en pourcentage sont nos calculs. Les remarques sur les plages, le surf et les trajets viennent de nos visites sur place. Les parts de zones viennent de notre base d'annonces, et c'est le RDTR qui tranche pour chaque parcelle. Rien ici ne constitue un conseil juridique.

— AirROI, données de location courte durée d'Uluwatu et de Canggu, 12 mois jusqu'à juillet 2026

— Catalogue Rise Real Bali des annonces publiées, septembre 2026 ; pages quartiers d'Uluwatu, de Pecatu, de Berawa et de Canggu

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

— Magnum Estate, Bali land prices, mai 2026

— Detik et Metro TV, démolition à Bingin, 21 juillet 2025

— Bali Discovery, circulation à Canggu, 22 juin 2026 ; Detik, travaux de la route d'Umalas, 29 juin 2026 ; Antara Bali, plan de circulation de Pecatu, 5 juin 2026

— Detik, déficit en eau du sud de Badung, 17 septembre 2024 ; Bali Post, déficit en eau de Badung, 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/uluwatu-ou-canggu/