

Immobilier à Séoul (se loger, trouver des bureaux pour sa société, etc.)

Plan de la fiche

- i. le système locatif
- ii. les différentes options de location
- iii. où se loger ?
- iv. quartiers d'affaires à Séoul
- v. agents immobiliers
- vi. tendances du marché
- ✓ infos diverses

Séoul est devenu depuis quelques années une des villes les plus chères au monde principalement en raison du prix des loyers. Les spéculateurs immobiliers ont investi dans certains quartiers et ont attiré les classes moyennes et supérieures, ce qui a considérablement fait augmenter le coût général de l'immobilier. Le gouvernement tente de contrôler cette hausse, mais il est encore trop tôt pour dire que ces efforts sont fructueux.

Si vous souhaitez vivre dans un logement type étranger, il vous en coûtera bien plus cher et vous risquez d'être déçu du rapport qualité/prix. De façon générale, les étrangers payent plus chers que les Coréens pour le même bien. Si vous ne passez pas par votre entreprise, vous aurez la chance de trouver moins cher.

I. LE SYSTEME LOCATIF

➔ Le paiement en avance pour la période de location

C'est le système le plus commun pour les étrangers. Par exemple, un bail de 2 ans à 5 000 \$ par mois vous demande un paiement de 120 000 \$ dès l'entrée dans l'appartement. L'argent ne sera pas rendu à la fin du bail. Le bail est en général pour une durée d'un an minimum à 3 ans maximum. Si le locataire souhaite quitter les lieux avant l'échéance, il est important de spécifier une clause dans le contrat afin de ne pas payer de pénalités.

➔ JEONSE (Dépôt d'argent)

Ce système est spécifique à la Corée et demande une somme d'argent importante en dépôt (un pourcentage de la valeur du bien immobilier) pour l'entière durée du bail (généralement 2 ans). Dès que le bail prend fin le propriétaire doit retourner le montant total versé.

Le système est très avantageux pour les locataires qui ont suffisamment de trésorerie ; le montant peut varier, allant de 20 millions KRW jusqu'à 50 millions et plus.

Avant d'entrer dans ce type de système il faut se renseigner sur la fiabilité de l'immeuble (pas d'hypothèque ou prêts...).

De manière générale, le locataire doit payer 10% du montant total lors de la signature du contrat et le reste lorsqu'il emménage.

Si le locataire doit partir avant la fin du bail, le propriétaire lui demandera éventuellement de trouver un remplaçant qui paiera le dépôt d'argent. Même si cela est avantageux pour le locataire, c'est également risqué. Le propriétaire de l'immeuble peut changer avant la fin du bail ou le propriétaire peut ne pas trouver de remplaçant immédiatement et donc le locataire risque de ne pas récupérer la totalité du montant déposé.

Comment récupérer son jeonse: Enregistrer le contrat de location et le paiement du *jeonse* au gouvernement local (*gu* ou arrondissement) vous permet d'avoir une meilleure protection. Selon la loi coréenne, un locataire peut faire valoir ses droits s'il prouve qu'il a occupé les lieux et enregistré sa relocation dans un bureau du gouvernement local. Il ne pourra toutefois pas obligatoirement obtenir la totalité de son dépôt.

Pour plus d'informations, contactez le bureau d'aide coréen : <http://www.klac.or.kr/> ou vérifiez avec le centre d'aide des étrangers à Séoul: <http://shc.seoul.go.kr/> .

➔ **WOLSE (paiement mensuel + dépôt)**

C'est une variation du *jeonse*. Vous payez une certaine somme au départ afin de sécuriser les propriétaires puis tous les mois un loyer est à verser également. Les dépôts peuvent aller de 4 à 20 fois la somme du loyer mensuel. Il faut généralement payer 10% du dépôt lors de la signature du contrat et le reste + un loyer lors de l'emménagement.

Le dépôt est rendu au locataire à la fin du bail. On peut rencontrer des difficultés à récupérer la totalité du dépôt surtout si c'est un individuel qui signe le contrat. Ce type de contrat est très populaire en Corée.

II. LES DIFFERENTES OPTIONS DE LOCATION

➔ **Serviced Apartments à Seoul**

Si vous ne trouvez pas votre location d'appartement adéquate, vous pourrez toujours vous installer dans un confortable service appartement jusqu'à ce que vous trouviez (voir plus bas).

- [Coatel](#)
- [EVChain \(Excellentvill\)](#)
- [Fraser Suites](#) ☎ 82 2 6262 8888
- [Humantouch Ville](#)
- [Oakwood Premier](#) ☎ 82 2 3466 7000
- [Samsung World Tower](#)
- [Somerset Palace Seoul](#) ☎ 82 2 6730 8888
- [Vabien Suites](#) ☎ 82 2 6399 0111

➔ **LES MAISONS** sont généralement l'option la plus chère et peuvent être trouvées dans la plupart des quartiers de Seoul. Le locataire est responsable de la maintenance de la maison mais il est possible de négocier les responsabilités dans le contrat de location.

➔ **LES VILLAS** sont des appartements situés dans des immeubles de 3 ou 4 étages. Certaines possèdent un petit jardin. Des gardes ou des concierges ne sont pas toujours inclus.

➔ **LES APARTEMENTS** sont le principal lieu d'habitation des Coréens. Des immeubles de plus de 10 étages équipés pour la plupart de supermarchés, pharmacies, crèches etc. Les locataires partagent les coûts relatifs à l'électricité, au gaz, à l'eau, mais doivent également payer des honoraires de maintenance qui varient selon les complexes. Chaque immeuble possède des ascenseurs, un parking et des gardes pour la sécurité.

➔ **LES SERVICED RESIDENCES/APARTMENTS** sont une autre option pour les expatriés. Ils fournissent un service type Hôtel (avec un service en chambre, nettoyage, messages...) et sont également meublés.

➔ **LES STUDIOS** se situent dans les quartiers des universités ou de business. Ils fournissent des plaques et un petit réfrigérateur. Certains sont meublés mais ce n'est pas toujours le cas.

➔ **LES OFFICETELS** sont la combinaison de bureau et d'espace à vivre. Plus cher que des studios, ils sont souvent équipés d'appareils électroménagers très modernes. La sécurité est très élevée et la plupart possèdent un parking souterrain. Les locataires doivent payer mensuellement le loyer ainsi que des honoraires de maintenance.

III. OU SE LOGER ?

Les endroits cités ci-après sont les plus communs et les plus attractifs pour la communauté d'expatriés. UN Village, Itaewon, Hannam-dong, Dongbinggo-dong and Seobinggo-dong sont situés au sud du centre de Séoul. Au sud de la rivière Han vous trouverez les quartiers de Banpo-dong, Apgujeong-dong et Samseong-dong et plus dans le sud, vous trouverez Yangjae-dong and Gaepo-dong. Au nord de City Hall il y a également les quartiers de Seongbuk-dong, Pyeongchang-dong et Yonhee-dong.

➔ **Au nord du fleuve :**

- **UN Village**

Ce quartier surplombant la rivière Han et Hannam-Dong possède une large sélection de maisons, villas et appartements à louer.

UN Village offre des parcs d'enfants et est peu d'embouteillés. Des gardes patrouillent le quartier apportant une sensation de sécurité permanente. L'école allemande est située près de UN Village. Malgré le manque de station de bus au sein même du quartier, de nombreuses stations sont situées juste en dehors de ce centre avec des restaurants étrangers et coréens. UN Village est à 10 minutes en voiture du centre d'Itaewon et situé après le Hannam bridge.

➤ **Hannam-dong**

Hannam-dong, voisin d'Itaewon-dong à l'ouest et UN Village à l'est est un quartier traditionnel pour les étrangers. Soonchunhyang University Hospital est située à Hannam-dong. De nombreux restaurants internationaux, des ambassades, et résidences sont installés dans ce quartier. Vous trouverez une sélection de grandes maisons et de nouveaux immeubles. Le trafic est parfois intense surtout près du pont Hannam. De nombreux bus desservent différentes écoles et les principaux quartiers de Séoul.

➤ **Dongbinggo-dong & Seobinggo-dong**

Beaucoup d'ambassades et de résidences d'ambassadeurs sont situées dans ce quartier très plaisant et pratique. Différents type de transport sont accessibles pour les écoles ainsi que pour le reste de Séoul. Ce quartier est situé à proximité d'Itaewon.

➤ **Itaewon**

Situé au dessus de la rue commerçante du même nom et près de la base militaire américaine, Itaewon se trouve sur une colline remplie de maisons, d'appartements et de villas. Le transport est pratique ainsi que le shopping. De nombreux ambassadeurs résident dans ce quartier. Le quartier est composé de résidences situées près du Grand Hyatt, et l'on peut accéder rapidement à Namdaemun Market et à l'hôtel Hilton. Itaewon est connu pour être le quartier des étrangers pour le shopping, les restaurants, les bars et boîtes de nuit. Les bus desservent bien ce quartier et il faut compter environ 30 minutes pour aller à la Seoul Foreign School, 20 minutes pour le Lycée français.

➤ **Yonhee-dong**

Yonhee-dong, quartier résidentiel, est situé au nord-ouest de Séoul. Les maisons et villas sont de taille assez importante et de nombreux supermarchés et petites boutiques y sont installés. Ce quartier possède également des parcs et les montagnes ne sont pas loin. L'hôpital Severance de Yonsei University, l'école chinoise, l'école étrangère de Séoul (SFS) et l'hôtel Grand Hilton se situent dans le quartier.

➤ **Seongbuk-dong**

Seongbuk-dong est un quartier au nord du centre-ville et vous pourrez y trouver de très grandes maisons. L'avantage de ce quartier repose sur l'air pur et l'atmosphère calme et tranquille. De nombreuses maisons d'ambassadeurs y sont installées. Vous trouverez quelques supermarchés ainsi que 2 importants hôpitaux. Habiter à Seongbuk-dong a cependant des avantages tels que les transports, dont le métro qui est situé à 2 km des maisons résidentielles et vous ne trouverez pas de stations de bus dans le quartier. Il est difficile de trouver des taxis ainsi que d'indiquer une adresse. Les bus des écoles desservent ce quartier mais il faut compter environ 40 minutes pour aller à la Seoul Foreign School et 80 minutes pour aller à la Seoul International School.

➤ **Pyeongchang-dong**

Ce quartier situé dans le nord de Séoul est près de Seongbuk-dong. Entourés de montagnes, ses habitants profitent de la beauté des paysages et de l'air frais. C'est un quartier calme et confortable avec essentiellement des villas et maisons. Les prix sont moins chers que dans Hannam-dong ou Seongbuk-dong. Mal desservi par les moyens de transport, il n'y a pas de métro et la voiture est indispensable. Ce quartier est pratique pour les enfants allant à la Seoul Foreign School.

➤ **Au sud du fleuve**

➤ **Gangnam**

Gangnam a été développé pour en faire le nouveau centre de business. Y vivre peut être pratique si votre bureau se situe dans ce quartier très moderne et chic. Les moyens de transports y sont nombreux : bus, métro, taxis... ainsi que les supermarchés. Cependant, Gangnam est relativement loin du centre historique de Séoul (environ 20 minutes en métro). Vous trouverez de nombreux grands hôtels, des centres commerciaux et supermarchés dans ce quartier. Le centre médical Samsung, et l'école Internationale de Seoul sont également situés dans ce quartier.

➤ **Bangbae-dong**

Vous trouverez de nombreuses maisons et appartements de type européen dans ce quartier. Les moyens de transports y sont nombreux. L'école française apporte une communauté d'expatriés français très importante avec ses restaurants et magasins à la française.

➤ **Olympic Family Town & Olympic Park Area**

Quelques complexes d'appartements ont été construits pour les familles des athlètes Olympiques dans le quartier de Gangdong-gu, situé dans le sud-est de Séoul. Le parc est un bon endroit pour y faire son jogging et les connections de métros y sont importantes.

IV. QUARTIERS D'AFFAIRES A SEOUL

Les quartiers d'affaires à Séoul pour la location de bureaux :

➤ **CBD (Central Business District)**

CBD est le plus vieux et le plus large quartier de business, développé dans les années 1960, suivi par Gangnam (GBD) et Yeouido (YBD). La position du Central Business en fait le quartier préféré des chaebols en raison de la tradition et des facilités de ce quartier bien établi. Les banques étrangères,

ambassades, agences de consulting et les grandes sociétés y sont également très présentes.

➤ **GBD (Gangnam Business District)**

Le gouvernement a désigné ce quartier anciennement une zone agricole, comme étant le 2ème centre d'affaires de Séoul.

Au milieu de années 90, GBD a gagné en popularité et s'est recentré entre l'avenue de Gangnam et l'avenue de Téhéran comme la vallée IT de Séoul. Rapidement, l'immobilier à Gangnam a rattrapé le Central Business District.

➤ **YBD (Yeouido Business District)**

A la fin des années 70 et début des années 80, Yeouido a été encouragé afin de devenir le « Manhattan de Séoul ». Yeouido reste le centre des affaires de *trading*, de finance et des chaînes télévisées de Séoul.

La finance, les media et les sociétés de IT dominent ce quartier grâce à la proximité du Korea Stock Exchange, des chaînes de télé et du marché électronique de Yongsan.

V. AGENTS IMMOBILIERS

Liste uniquement indicative de quelques agences parlant anglais et/ou français :

➤ **BHP Korea**

Contact : Mr KIM Young-taek, General Manager / Ms LEE Su-Jeong, Manager (Anglophone)

Tél : (822) 2124-4141/ 4144

Fax : (822) 2124-4166

E-mail : ytkim@bhpk.com

Adr : 11Fl, Seoul Finance Center., 63, Mookyo-dong, Chung-gu, Seoul

Site Internet : www.bhpk.co.kr

➤ **Chunghwa Real Estate**

Contact : M. KIM Jeong-Geun (Anglophone)

Tél : (822) 797-9800 / (82) 11 9094 9308

Fax : (822) 792-5377

Adr. : 22-2, Itaewon-dong, Yongsan-gu, Seoul

➤ **Era Korea Real Estate Agency**

Contact : M. James LEE, Senior Consultant (Anglophone)

Tél : (822) 749-1997

Fax : (822) 796-5589

Adr. : 2nd Fl, Jae Young B/D., 1692-3, Seocho-dong, Seocho-gu, Seoul

➤ **Grand Real Estate Agency**

Contact : Mme JANG Hee-Jeong

Tél : (822) 3477-4371

Fax : (822) 3477-4466

Adr. : 810-10, Bangbae-dong, Seocho-dong, Seocho-gu, Seoul

➤ **P.L. Realty Agency**

Contact : Mme Jannet LEE (Anglophone, Francophone)

Tél : (822) 792-5000, 795-3287

Fax : (822) 792-1057

Adr. : 234-4, Itaewon-dong, Yongsan-ku, Seoul 140-200

➤ **Reloko**

Contact : Mrs. OH Yonjoo, Managing Director (Anglophone)

Tél : (822) 558-0021

Fax : (822) 508-0021

Portable : 82-11-896-0816

Adr : 2nd Fl., Dongchan Bldg., 648-22, Yoksam-dong, Kanganm-ku, Seoul

e-mail : yj-oh@reloko.com

Site Internet: www.reloko.com

VI. TENDANCES DU MARCHÉ

CBRE Index – Grade A Office Rents (Units: KRW/pyung)

District	Net Occupancy Cost			% Change From (In KRW)			
	US\$/Sq-F/Yr	Euro/Sq-M/Yr	KRW /Pyung/Mth	Last month	6 months	12 months	6 months Trend
CBD	74.09	590.92	204,732	0.28 %	2.23 %	2.85 %	→
Gangnam	69.31	552.81	191,528	0.08 %	0.65 %	2.32 %	→
Yeouido	64.08	511.14	177,091	0.00 %	2.46 %	3.08 %	→

Source : CBRE Research – end of 2007

Note: Net Occupancy Cost: $\{(Deposit \cdot interest\ rate) / 12 + (Monthly\ Rent + Maintenance\ Fee)\} / Efficiency\ Rate$

1Pyung = 3.3058 square meters = 35.6 square feet

Infos diverses**Electricité** est à 220 volts. Certains appartements ont également du 110V.**Gaz** est souvent utilisé pour les four ou autres équipements car l'électricité coûte cher.**L'eau du robinet** est potable mais tout le monde vous recommandera à cause du goût d'acheter une fontaine à eau ou des bouteilles d'eau, ou encore de filtrer votre eau.**Les sèche-linge** ne sont pas très fréquents en Corée en raison du coût de l'électricité. Les personnes qui s'en servent utilisent une machine à laver incorporant le sèche-linge.**L'électricité, l'eau, le gaz, le chauffage** sont généralement à la charge du locataire. Dans les petits appartements le propriétaire reçoit une facture globale et partage la somme en fonction du nombre de locataires. Il est donc préférable de choisir un appartement avec son propre système de gaz, d'électricité et d'eau.**Electricité** : Korea Electric Power Corporation (KEPCO)**Eau** : Waterworks Office Seoul Metropolitan Government**Gaz** : (la plupart du chauffage et de la cuisine sont au gaz): Seoul City Gas**Paiement** : Vous pouvez payer vos factures dans beaucoup d'endroits tels que les banques et les postes. Le paiement peut être effectué par transfert automatique de votre compte en banque tous les mois.**Pyeong** (= *pyung*) est la référence coréenne de mesure pour l'immobilier. Un *pyeong* correspond à 3,3 mètres carrés. Les mesures d'un bien immobilier se calculent avec les balcons, les surfaces utiles, les surfaces communes...