



Louer un logement à Singapour

Que vous soyez nouveau à Singapour ou non, la recherche d'un logement peut être source de stress. L'offre, la loi et les pratiques locales sont différents de ce que nous connaissons dans notre pays d'origine. Pour vous aider, nous abordons dans cet article les questions essentielles: quel logement à Singapour, quel budget, comment chercher et comment verrouiller le contrat. L.O.I et T.A n'auront plus de secret pour vous.

Evolution des prix

Vérifiez bien les derniers loyers constatés dans votre quartier ou condo. Ces informations sont publiques sur le site de l'URA.

1 / Quel logement à Singapour ?

Il existe plusieurs catégories de logements à Singapour. Vous pouvez choisir d'habiter en appartement ou en maison. **L'important est de maîtriser le vocabulaire au moment de la recherche!**

Appartements

Parmi les appartements, on distingue les HDB et les Condominiums.

- **HDB** - La grande majorité des logements à Singapour se trouvent dans des immeubles gérés par un organisme public, le **Housing Development Board**, et sont essentiellement occupés par des singapouriens, souvent propriétaires de leurs logements. Néanmoins les étrangers détenteurs de visas de travail peuvent louer un appartement dans un HDB. C'est probablement **le logement le moins onéreux**. Les HDB sont toujours **bien placés**, près des transports en commun et au milieu d'une zone commerciale. Par contre ils peuvent être bruyants, n'ont pas de balcons et ont souvent une disposition des pièces déconcertantes pour les occidentaux mais logique pour les singapouriens qui partagent souvent un logement à plusieurs générations. Pour la visite d'un appartement, consultez l'article de Louis de Paris-Singapour qui a choisi de louer un logement dans un HDB.



Le Pinnacle Duxton est un HDB

- **Condominiums** - Très prisés des expatriés, les Condominiums sont des **résidences gardées qui offrent à leurs occupants l'accès à des espaces communs** (piscines, salles de sport, terrains de tennis, espaces de réception, barbecues...). Il existe différentes gammes de condominiums.



Condominium

Maisons

Ce terme regroupe de nombreuses habitations qu'il faut savoir distinguer.

- les **Bungalows** ou **detached houses** sont des maisons individuelles avec un terrain plus ou moins vaste suivant le quartier. Les **Good Class Bungalow** dits **GCB** sont des maisons individuelles situées dans les quartiers haut de gamme. L'espace autour des maisons est plus grand (1400m² ou 15,000sqft).



Good Class Bungalow

- Les **Black & White**, maisons anciennes de style colonial, entrent dans la catégorie de **GCB**. Elles sont gérées par le gouvernement et soumises à une procédure particulière de mise en location (système d'enchères).



Black and White

- Les **cluster houses** sont des maisons individuelles mitoyennes situées dans un ensemble fermé et sécurisé qui offre à ses résidents des espaces communs semblables à ceux d'un condominium (piscine, salle de sport, etc.).
- Les **semi-detached houses** sont des maisons mitoyennes avec petit jardin. Elles n'ont qu'un seul mur mitoyen.
- Les **terraced houses** sont des maisons mitoyennes comportant deux murs mitoyens avec les maisons situées de chaque côté. La maison qui se trouve au bout de la série de *terraced houses* est nommée **corner terrace**.
- Les **shophouses** font partie de cette catégorie. Ce sont des maisons traditionnelles chinoises conçues à l'origine pour abriter au rez-de-chaussée un magasin ou un atelier et un logement à l'étage. La façade qui donne sur la rue est généralement très étroite et la maison très longue, avec un puits de lumière au centre. Vous pouvez en admirer sur Emerald Hill road et dans le quartier de East Coast.

2 / Quel budget pour un logement à Singapour ?

Informez vous sur les prix

Comment avoir une idée des prix du marché ? Consultez les sites de location ci-après qui pourront vous donner une idée des montants des loyers par quartier et par catégorie de biens.

Par ailleurs, vous trouverez sur le site l'**Urban Redevelopment Agency (URA)** les **prix des dernières transactions des maisons ainsi que les prix moyens des transactions d'appartements** par quartiers (publication trimestrielle). Pour les maisons : entrez le numéro du district pour voir les prix des loyers des dernières transactions selon les rues et la surface habitable. Pour les appartements, vous pouvez accéder aux prix moyens des loyers par trimestre et selon les rues. **Vous accéderez aussi au prix des dernières transactions par condo et par taille d'appartement.**

Téléchargez les apps utiles pour vous simplifier la vie.

Attention, **n'oubliez pas de réserver dans votre budget global, en plus du montant du loyer, le coût des abonnements et consommations d'eau, gaz et électricité (utilities)**. A Singapour, il s'agit d'un seul abonnement avec **SP services**. Cependant, il ne faut pas sous-estimer ce poste budgétaire dans un pays comme Singapour où l'on a tendance à abuser de la climatisation et à ne pas compter les douches. Ce budget peut vite devenir conséquent.

N'hésitez pas à poser la question lors des visites pour avoir une idée de la consommation du logement.



Shophouse sur Emerald Hill. Photo de P.Versaci

3 / Comment chercher et trouver un logement à Singapour ?

Sur internet

Surfez sur les sites de location pour affiner vos préférences en termes de quartiers, budget et type d'habitation. Faites des recherches multi-critères et sollicitez des visites.

- propertyguru.com.sg
- 99.co

Avec un agent immobilier

Vous pouvez aussi missionner un **agent immobilier**. S'entourer des services d'un agent immobilier, sans être obligatoire, peut s'avérer très utile. Si vous n'avez pas le temps de faire vos recherches ou si vous venez d'arriver à Singapour, c'est vivement conseillé. La mission et la rémunération de l'agent peuvent être précisées par écrit (mais cela ne semble pas systématique). Le CEA (*Council of Estate Agencies in Singapore*) a établi un modèle de contrat (*Estate agency agreement for the lease of residential property by a tenant*).

Comme dans de nombreux pays, la profession est réglementée. Les agents immobiliers doivent être enregistrés auprès du CEA (<https://www.cea.gov.sg>).

La profession est soumise notamment aux règles suivantes :

- L'agent n'est pas autorisé à percevoir de loyer ni de dépôt de garantie
- Pour éviter les conflits d'intérêts, l'agent ne peut pas être à la fois agent du propriétaire et du locataire sur la même transaction.

En revanche, il n'y a pas de règle fixe en matière de rémunération de l'agent immobilier. Sa commission est négociable et dépend généralement du montant du loyer et de la durée du bail.

Comment trouver un agent? En vous adressant à une agence immobilière qui est enregistrée auprès du

CEA. **Surtout par recommandation et bouche à oreille.** Faites marcher les réseaux sociaux! Essayer de **rencontrer l'agent** avant de commencer les visites de façon à faire un peu connaissance... Vous risquez de passer du temps ensemble pour les recherches. C'est mieux si vous vous sentez bien avec la personne!

Vous pouvez également essayer le site Propseller conseillée par Louis sur son blog Paris-Singapour



P.Versaci

4 / Comment bien verrouiller le contrat à Singapour ?

Vous avez trouvé le logement de vos rêves ? Bravo !

Il vous reste à **négocier avec le propriétaire et formaliser le contrat**. Surtout, **ne vous précipitez pas pour signer!** C'est le moment d'être attentif, d'anticiper les problèmes qui pourraient survenir pendant le bail et à la fin du bail. Fixez vos conditions avec le propriétaire. Une fois que vous aurez signé, il sera trop tard, vous serez engagé ! À Singapour, il n'existe pas de loi globale régissant les baux d'habitation s'appliquant même si les parties n'en ont pas fait mention dans le contrat. Ici, **le contrat signé est encore plus qu'ailleurs la loi des parties**. Il est **indispensable de lire attentivement** le projet de contrat qu'on vous propose et d'y apporter toutes les modifications nécessaires. **Si certaines clauses ne vous semblent pas claires, n'hésitez pas à vous les faire expliquer par votre agent**

ou par le propriétaire.

Généralement, la concrétisation se fait en deux temps :

- Une proposition « **letter of intention** » qui précise les intentions des parties
- Le contrat (« **tenancy agreement** »)

1ère étape : *Letter of intent (LOI)*

La *LOI* constitue **l'offre du locataire au propriétaire**. Elle décrit les conditions principales de la location et les **requêtes du locataire**. En général, le locataire transmet la **LOI au propriétaire avec un chèque d'un mois de loyer correspondant au « booking deposit»**. Le propriétaire ne conserve le chèque que s'il accepte l'offre. Dans ce cas, il signe la LOI et encaisse le chèque qui sera utilisé comme premier mois d'avance de loyer. S'il refuse l'offre, le propriétaire retourne le chèque.

Dans cette offre, vous pouvez/devez faire la liste de vos demandes : réparations, rénovations, rafraîchissement des peintures, changement d'électroménager, etc. (Par exemple le réfrigérateur vous semble d'un autre âge, vous souhaitez une climatisation dans une pièce où il n'y en a pas actuellement, les murs et les plafonds ont besoin d'être repeints....)

Vous devez également **lister dans cette lettre les clauses que vous souhaitez insérer dans le contrat (notamment la fameuse « clause diplomatique »)**.

Vous trouverez ici un modèle de « **Letter of intent** »

Seconde étape: le CONTRAT (*TENANCY AGREEMENT* ou *T.A*)

Oubliez vos réflexes français ! La loi française en matière de baux d'habitation détermine les droits et obligations des propriétaires et locataires. Elle s'impose à ces derniers qui ne peuvent la contourner dans le contrat. En outre elle est très protectrice des locataires. **Ce n'est pas le cas ici.** A Singapour, tout est dans le contrat. **Ne soyez pas passif, lisez le projet de contrat attentivement pour mesurer la portée de votre engagement !**

Le CASE (*Consumers Association of Singapore*) propose un contrat type, disponible en ligne pour les locations en HDB.

Même si le contrat qu'on vous propose est soit disant « standard », il peut être ajusté sur mesure.

N'hésitez pas à demander à ce que les termes soient plus précis.

Ce que doit contenir le contrat. En plus des renseignements classiques (noms et coordonnées du propriétaire et du locataire, adresse et désignation du logement, etc.), soyez attentifs aux points suivants :

Montant du loyer et les modalités de règlement

Cela va sans dire, mais vérifiez que le montant est bien celui que vous avez négocié ! Attention, lorsque le logement est loué partiellement meublé ou meublé, **le loyer peut être ventilé entre la partie habitation et les meubles.** Néanmoins, le montant total doit correspondre au prix que vous avez négocié. Les modalités de règlement doivent également être clairement indiquées dans le contrat. Si vous souhaitez régler par virement, demandez au propriétaire d'indiquer ses coordonnées bancaires dans le contrat.

Le montant du dépôt de garantie (*security deposit*)

Ce montant est généralement proportionnel à la durée du contrat : **1 mois de loyer par année de bail.**

Mais cette règle n'est pas obligatoire. Vous pouvez donc négocier.

Pensez dès la signature à la fin de votre bail: vérifiez que le contrat indique clairement les **modalités de remboursement** de ce dépôt de garantie, et précise de façon limitative les cas dans lesquels le propriétaire pourrait retenir une partie de cette garantie.

Idéalement, le contrat doit indiquer que le dépôt de garantie ne pourra servir qu'à couvrir les loyers impayés et les dommages causés par le locataire. En outre, il est souhaitable d'indiquer que le propriétaire sera tenu d'informer préalablement le locataire par écrit de toute retenue sur le dépôt de garantie. Et de fixer le délai de remboursement du dépôt après la fin du bail (le site 99.co suggère de prévoir un délai de 2 semaines)

Description du logement

Le logement à Singapour peut être **meublé (*furnished*)**, **partiellement meublé (*partially furnished*)** ou **non meublé.** La **notion de partiellement meublé** comprend: une cuisine équipée avec les appareils ménagers (white goods) standards pour Singapour (réfrigérateur, lave linge, sèche linge, plaques de cuissons et hotte), les climatisations, les luminaires et les rideaux. Attention, il n'y a pas toujours de four (traditionnel ou micro ondes) et très rarement un lave vaisselle.

Durée du contrat

En général, la durée du bail est de 2 ans et est renouvelable. Les propriétaires acceptent parfois des contrats d'1 an, mais rarement pour des périodes plus courtes.

La durée du bail est ferme et incompressible. Sauf à faire jouer la clause diplomatique ci-dessous, le locataire ne peut résilier le bail en cours. **Les sous-locations ne sont tolérées que si c'est expressément écrit dans le contrat.**

Si vous devez (ou souhaitez) partir avant la fin du bail, vous pouvez négocier avec votre propriétaire de remettre votre logement sur le marché pour trouver un autre locataire. C'est ce qu'on appelle un **break-lease**.

Clause diplomatique (*diplomatic* ou *repatriate clause*)

Une précaution indispensable si vous êtes soumis à un visa de travail. Cette clause permet de résilier le bail de façon anticipée, avec un préavis de 2 mois, en cas de perte d'emploi ou de transfert dans un autre pays. Généralement, elle ne peut être évoquée qu'après une période de 12 mois incompressibles après le début de la location. Assurez-vous que cette clause inclut bien la perte d'emploi.

Frais

Le contrat doit mentionner clairement **qui paye les frais** (électricité, eau, gaz - **utilities**-, la maintenance de la climatisation, le *pest control*, l'entretien du jardin et de la piscine voire de l'ascenseur dans certaines maisons modernes). Vérifiez que le contrat est conforme à ce que vous avez négocié.

La plupart du temps, les frais d'eau, gaz et électricité, ainsi que les frais de maintenance des climatisations sont à la charge des locataires. Lors de la location d'une maison, le propriétaire prend parfois à sa charge les frais d'entretien du jardin et de la piscine, voire du *pest control*.

Réparations: *minor repairs* ou *damages and repairs*

Le contrat doit indiquer clairement **qui aura la charge des petites réparations**. Cela inclut par exemple une réparation de fuite d'eau, la réparation d'un appareil électroménager... Souvent, le contrat prévoit une franchise à la charge du locataire. Elle sera de l'ordre de 100 à 300 SGD suivant la taille du logement. Ainsi, si un appareil électroménager tombe en panne, il faut savoir à l'avance à qui incomberont les frais de réparation. Vérifiez que les termes du contrat sont conformes à vos négociations.

Les grosses réparations sont généralement à la charge du propriétaire. C'est mieux si le contrat est explicite sur ce point.

Le contrat doit prévoir une période dite *grace period* pendant laquelle le locataire pourra signaler au propriétaire les défauts qu'il n'avait pas pu voir lors de l'état des lieux (souvent environ 30 jours).

Visite des lieux

Vers la fin de votre bail, le propriétaire pourra vous demander de faire visiter les lieux. Vous pouvez limiter dans le contrat les visites des potentiels futurs locataires en précisant qu'elles auront lieu sur rendez-vous uniquement et à des horaires définis.

Dernières formalités: l'état des lieux et le « stamp duty »

État des lieux

Lors de la prise de possession des lieux, il est indispensable et nécessaire de passer le temps qu'il faut pour documenter et prendre des photos de chaque défaut du logement, afin d'éviter que les réparations vous incombent. Testez chaque appareil électroménager, chaque climatisation, chauffe-eau, etc. pour vérifier que tout est en état de fonctionnement. Si ce n'est pas le cas, mentionnez le par écrit dans l'état des lieux. L'État des lieux devra être contradictoire. Il sera signé par les 2 parties et sera annexé au contrat.

Stamp duty

Une fois signé, le contrat est enregistré. Cela donne lieu à une taxe, le *stamp duty*, qui est à la charge du locataire et dont le montant est calculé en fonction du loyer.

Un dernier conseil

Le logement idéal n'existe pas.

Comme nous le confiait un agent immobilier : « *mes clients veulent souvent faire un amalgame de ce que je leur montre : le salon de celui-ci avec la terrasse de celui-là situé dans un autre quartier...* ». **Il est donc essentiel de classer vos critères par ordre de priorité et d'en discuter avec vos proches à l'avance.** Souvent, le plus difficile est de trouver un logement à Singapour qui convienne à toute la famille. Pour cette raison, il est préférable de savoir sur quel critère on est prêt à faire des concessions : l'emplacement, le prix et la taille du logement...

Tout en laissant une place au coup de cœur qui reste un ressort essentiel! Lisez nos conseils dans l'article choisir sa maison. Vous y trouverez en plus des tuyaux pour vérifier si il y a des travaux (et donc du bruit) prévus dans le coin.

A lire également:

- Les articles de Louis sur le sujet sur le blog Paris-Singapour
- Pour des conseils sur tout le processus de recherche et la signature du contrat : How to rent a place in Singapore(www.99.co)
- **6 common terms in Tenancy Agreement and what they mean**
sur www.singaporelegaladvice.com
- Plus belle ma vie : choisir sa maison à Singapour
- Vous déménagez?
- Déménager à Singapour : que mettre dans le container?

Un grand merci à **Valérie Lacroix-Tam** et **NATHALIE CAO**agents immobiliers francophones et expérimentées dans l'installation des expatriés à Singapour- pour leurs éclairages sur les aspects pratiques de la location à Singapour.

VALÉRIE LACROIX-TAM - MYDREAMHOUSE7@GMAIL.COM - T: +65 8685 0227

Nathalie Cao - nathalie.cao@gmail.com

T: +65 8322 5718

Caroline Combaz

Autres articles pour choisir son logement :

- Plus belle ma vie : choisir sa maison
- Habiter Serangoon Garden (spoiler : c'est le quartier du lycée français)
- Habiter Holland Village (bobo et authentique)
- Habiter Emerald Hill (charme en plein centre)